

Fatti in rete

indagini sul web

di Laura Villirilli *

In relazione a quanto rinvenuto tra le varie pubblicazioni sul web in ordine alla durata dell'incarico dell'amministratore, si impongono una serie di doverose precisazioni.

Un "Esperto" risponde in merito al quesito posto dal lettore che chiede delucidazioni in merito al mancato inserimento nell'ODG da parte dell'amministratore, della sua conferma, alla luce di quanto previsto dall'art. 1129 comma 10 c.c.

Diverse sono le informazioni sulle quali è opportuno fare alcune precisazioni.

In primis, nel titolo si legge: *"Amministratore: il rinnovo dev'essere inserito nell'ordine del giorno"* e nel sottotitolo: *"Il mancato inserimento del punto integra una delle gravi irregolarità che possono portare alla revoca"*.

Così non è.

Invero, nel codice civile **non si rinviene** alcuna norma che imponga all'amministratore di inserire nell'ordine del giorno il rinnovo della sua carica.

Nell'art. 1129 c.c. il mancato inserimento del punto **non figura** tra le gravi irregolarità che possono giustificare la revoca dell'amministratore da parte dell'Autorità giudiziaria.

Nella risposta, l'Esperto asserisce che la grave irregolarità risiederebbe nel disposto di cui al dodicesimo comma n. 1 dell'art. 1129 c.c. consistente *"nel ripetuto rifiuto dell'amministratore di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore"*.

La semplice lettura di tale disposizione normativa rende evidente che si tratta di un'ipotesi diversa da quella prospettata dal lettore.

Invero, la condotta ritenuta passibile di revoca a norma del dodicesimo comma n. 1 dell'art. 1129 c.c. consiste nel ripetuto rifiuto dell'amministratore di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore.

Il rifiuto di cui parla la norma presuppone necessariamente la richiesta da parte dei condomini di convocazione dell'assemblea evidentemente nelle forme

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

di cui all'art. 66 disp. att. c.c. (almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio che, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, possono provvedere direttamente alla convocazione).

Inevitabilmente ne discende che, in assenza di richiesta da parte dei condomini di convocazione dell'assemblea per la revoca e nomina nuovo amministratore, l'amministratore non è suscettibile di revoca giudiziale. Anzi, poiché la norma parla di "ripetuto rifiuto" il presupposto della grave irregolarità di cui all'art. 1129 comma 12 n. 1 appare fondato su richieste reiterate e rimaste disattese.

Ciò posto, l'Esperto afferma che per le ipotesi di gravi irregolarità (quale sarebbe, a suo dire, il mancato inserimento nell'ODG del punto sulla nomina dell'amministratore) la revoca dell'amministratore è disposta dall'Autorità Giudiziaria "su ricorso di almeno un quinto dei condomini". Anche questa informazione è del tutto errata. Infatti, l'art. 1129 c.c. statuisce che in caso di gravi irregolarità, la revoca dell'amministratore può essere disposta dall'Autorità Giudiziaria **su ricorso di ciascun condòmino, quindi anche di uno solo.**

Secondo l'Esperto, quanto da Lui rappresentato sarebbe avallato dalla giurisprudenza maggioritaria sul punto. Nulla di tutto ciò si rinviene nelle sentenze di merito richiamate dall'Esperto nelle quali i diversi Tribunali menzionati, pur propendendo per la tesi della limitazione temporale dell'incarico al solo anno successivo alla nomina, mai hanno affermato che l'omessa indicazione, nell'ODG dell'assemblea, dell'argomento relativo alla nomina dell'amministratore sia obbligatorio o configuri una grave irregolarità.

Da ultimo, per completezza di informazione si rende necessario puntualizzare che, diversamente da quanto riferito dall'Esperto, la tesi del cosiddetto *sine die* secondo la quale l'incarico si rinnova tacitamente senza limiti di tempo fino a quando l'amministratore non si dimetta o i condomini chiedano la revoca, non è affatto minoritaria, risultando ad oggi in paritaria contrapposizione con quella del limite temporale di un solo anno dopo la nomina (Si vedano: Tribunale di Sassari, sentenza 1114/2022; Corte di appello di Palermo, decreto del 6 maggio 2019; Cassazione civile, seconda sezione, 2242/2016).

È bene porre attenzione, soprattutto quando il canale di comunicazione è quello web, alla correttezza delle informazioni fornite tanto più nel caso in cui ci si presenti ai lettori come esperti della materia.



* Avvocato - Consulente CSP ANACI ROMA