

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La nomina dell'amministratore ha durata inderogabilmente annuale con rinnovo di eguale periodo e non può avere durata biennale.

Corte Appello Milano, Sent.2854 del 25 ottobre 2025

Una condòmina impugna la delibera dell'assemblea per avere i condòmini votato la nomina dell'amministratore con durata dell'incarico per due anni in violazione dell'art.1129 comma 10.

Il Tribunale di Milano rigetta la domanda di nullità, che invece viene accolta in appello.

Nella pronuncia in commento la Corte di Appello di Milano afferma che la norma di cui all'art. 1129, comma 10, c.c., così come riformato nel 2012, prevede che "l'incarico di amministratore ha durata annuale e si intende rinnovato per eguale durata".

Tale norma, espressamente indicata come inderogabile dall'art 1138 c.c., va interpretata nel senso che l'incarico dell'amministratore, di durata annuale, può intendersi tacitamente ed automaticamente rinnovato per un altro anno nel momento in cui l'assemblea non si riunisca per valutare la conferma dell'incarico o si riunisca senza prevedere l'argomento all'o.d.g. e, quindi, senza discutere dello stesso. Ciò ovviamente, fermo restando che l'incarico, così tacitamente rinnovato, sarà revocabile liberamente ed in qualunque momento dall'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1129, co. 11, c.c.

In altri termini, affinché l'incarico dell'amministratore possa durare un biennio, è necessario che vi sia un comportamento concludente allo scadere del primo anno di mandato; comportamento che potrà consistere nella convocazione dell'assemblea a cavallo tra i due esercizi di amministrazione senza che nulla sia previsto all'o.d.g. circa la conferma dell'amministratore, oppure potrà consistere nella mancata convocazione dell'assemblea nel suddetto periodo.

Deve per contro escludersi che, come avvenuto nel caso di specie, l'assemblea condominiale possa, al momento del conferimento dell'incarico all'amministratore, prevedere direttamente, in violazione della norma di cui all'art. 1129, comma 10 c.c., la sua durata biennale.

C

O

n

d

O

m

i

n

i

O

Sarà sempre necessario, allo scadere del primo anno di gestione, un vaglio preventivo da parte dei condomini dell'operato dell'amministratore, affinché possa poi ritenersi rinnovato l'incarico di amministrazione anche per l'anno seguente.

D'altro canto, se il legislatore avesse voluto consentire la possibilità di una nomina di durata biennale lo avrebbe esplicitamente indicato (sulla nullità della delibera di nomina dell'amministratore per una durata biennale, cfr. Trib. Torino, n. 1491 del 27/3/2025; Trib. Napoli n. 9046 del 6/9/2017).

Né può ritenersi che la nomina per un biennio sia equivalente alla nomina di un anno con la previsione di tacito rinnovo per uguale periodo in caso di mancata revoca al termine dell'incarico. È sufficiente considerare, al riguardo, che in caso di nomina biennale, una revoca deliberata dall'assemblea, senza giusta causa, al termine del primo anno (e, quindi, prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina) conferirebbe all'amministratore revocato il diritto, oltre che al pagamento del compenso previsto per il secondo anno, anche al risarcimento dei danni in applicazione dell'art. 1725, c.1, cc., mentre in caso di nomina annuale (previsto dalla norma di cui all'art. 1129, 10 comma c.c.), il condominio può liberamente deliberare di non confermare il mandato senza che ciò faccia sorgere alcun diritto in capo all'amministratore non confermato.

Per quanto così statuito, la Corte di Appello ha quindi dichiarato la nullità della delibera impugnata nella parte in cui prevede la durata biennale dell'incarico anziché quella annuale.

Il Tribunale di Roma consolida il proprio orientamento: nella delibera di conferma dell'incarico dell'amministratore non è necessaria l'indicazione analitica del compenso.

Tribunale di Roma, sent.21-10-2025 n.12863

Un Condominio ha proposto opposizione contro un decreto ingiuntivo con il quale l'ex amministratore cessato ha chiesto compensi arretrati ed insoluti.

Il Condominio ha infatti eccepito che detti compensi non fossero mai stati correttamente specificati in sede di rinnovo del mandato e che pertanto la nomina fosse nulla e i compensi non dovuti.

L'art. 1129 comma 14 c.c. stabilisce che, all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo, l'amministratore deve specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta, a pena di nullità.

Tuttavia il Tribunale di Roma ritiene che tale analitica indicazione sia necessaria in sede di prima nomina e non in sede di conferma dell'incarico.

Con la pronuncia in esame, infatti, pur ribadendo l'obbligo per l'amministratore di specificare analiticamente, al momento della nomina o del suo rinnovo, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta, ha precisato che tale specificazione analitica del compenso non è necessaria in ogni singola delibera di rinnovo qualora l'amministratore venga confermato senza modifica delle condizioni economi-

che originarie già approvate in sede di primo incarico atteso che, la conferma dell'incarico comporta un'implicita conferma anche del compenso pertanto rigettato l'opposizione.

Il Tribunale si riporta ad altra giurisprudenza di merito, per la quale *"la delibera di conferma dell'amministratore nella quale non siano stati indicati il compenso dello stesso ed i titoli abilitativi annuali non è invalida. Infatti, se è vero che in base al comma 14 dell'art. 1129 c.c. l'amministratore, all'atto della nomina o del suo rinnovo, deve specificare l'importo dovuto a titolo di compenso, va anche detto che tale disposizione non può essere interpretata in modo eccessivamente formalistico: la ratio della norma è infatti quella di evitare che i condòmini, durante il mandato o alla fine di esso, si trovino di fronte a pretese economiche dell'amministratore non previamente concordate. Tale rischio non sussiste quando v'è la conferma della nomina dell'amministratore, posto che in tal caso si intende implicitamente confermato anche il suo compenso"* (cfr. in tal senso **Tribunale Roma sez. V, 21/02/2022, n.2740**).

Per contestare le tabelle millesimali non è necessario impugnare la delibera che le ha approvate, ma deve essere esperita la domanda prevista dall'art.69 d.a.c.c.

Tribunale di Torino, 8 settembre 2025 n.3957

Una condòmina impugna la delibera dell'assemblea che modifica le tabelle millesimali, contestando anche queste ultime siccome incongrue, errate ed illegittime e chiede l'annullamento o una pronuncia di nullità.

Il Condominio contesta l'impugnazione, affermando che se si vuole ottenere la modifica o revisione delle tabelle millesimali va proposta domanda di revisione ai sensi dell'art.69 d.a.c.c. e non l'impugnazione della delibera dell'assemblea.

Il Tribunale di Torino si riporta alla giurisprudenza della Suprema Corte, che nella pronuncia n. 29502/2023 ha affermato *"Sussiste una diversità tra l'azione di impugnazione della deliberazione assembleare di approvazione della tabella e l'azione di revisione della tabella. Tale seconda azione, in quanto finalizzata a correggere l'errore relativo all'obiettivo divergenza tra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto, può essere proposta a prescindere dall'avvenuta impugnativa della deliberazione assembleare"*.

L'impugnazione della delibera di approvazione di nuove tabelle millesimali verte, invero, sui soli vizi concernenti l'atto e la sua formazione, rimanendo ad essa estraneo ogni profilo non attinente alla validità dell'atto collegiale.

Al contempo, con riguardo all'impugnazione della deliberazione, occorre evidenziare, che, come precisato dalla Cassazione, nell'arresto n. 6735/20, *"l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere approvato con il consenso unanime dei condòmini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge"*.

Il Tribunale ha quindi limitato la propria indagine ai soli motivi concernenti i pretesi vizi della delibera, peraltro respingendoli, e non alle doglianze relative alle tabelle millesimali, che comunque seguono la medesima sorte.

La domanda è stata pertanto rigettata, con condanna dell'impugnante alle spese di lite.

Il fondo speciale per lavori che poi non vengono eseguiti può essere restituito solo se interviene formale delibera di revoca.

Tribunale di Roma, 30 ottobre 2025 n.15112

Nucleo centrale della controversia, contenente molteplici contestazioni, è la pretesa degli attori di ottenere la restituzione delle quote da essi versate per l'esecuzione di lavori mai iniziati dal Condominio per contrasti insorti con l'impresa.

Secondo gli attori una volta venuto meno il contratto con l'Impresa appaltatrice le somme inutilizzate a causa dei lavori non eseguiti, andavano restituite ai singoli condomini, sempre che gli stessi non avessero consentito espressamente al loro diverso impiego.

Gli attori in sostanza hanno formulato negative valutazioni di merito e di congruità dell'operato del condominio, sostenendo per di più l'eccesso di potere, consistente nel non dismettere immediatamente il fondo lavori accantonato e non utilizzato.

In generale il Tribunale condivide quanto ripetutamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. tra le altre Cass.Sez. 6 - 2, Ordinanza n.5061del 2020) secondo la quale sulle delibere delle assemblee di condominio degli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione



Foto © Marina Ciai 2024

del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, ma solo quando la causa della deliberazione risulti - sulla base di apprezzamento di fatto - falsamente deviata dal suo modo di essere.

In particolare, i condomini non possono sollecitare il sindacato dell'autorità giudiziaria sulla delibera di approvazione dei lavori straordinari e di ripartizione delle correlate spese, rimanendo, dunque, configurabile l'annullabilità in sede giudiziaria di una delibera della assemblea dei condomini per ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del soltanto nel caso di decisione che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, n. 1, c.c. che, tuttavia, nella specie non ricorre.

Quanto alla pretesa restitutoria, l'obbligo per il condominio - sancito dall'art. 1135, n. 4, c.c. - di costituire un fondo speciale pari all'importo complessivo dei lavori straordinari deliberati resta fermo fino a revoca o annullamento formale della relativa decisione assembleare. Non sussiste alcun diritto automatico alla restituzione delle somme accantonate da parte dei singoli condomini nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati ovvero sia intervenuta la risoluzione dei contratti d'appalto originariamente stipulati, finché permane la volontà assembleare - espressa tramite idonea deliberazione - circa l'esecuzione degli interventi programmati.

Secondo il Tribunale lo scopo dell'obbligatorietà del fondo speciale è, nelle intenzioni del legislatore, quello di garantire all'assemblea di poter sostenere la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e/o di innovazioni, per cui, fintanto che la deliberazione che approva l'esecuzione dei lavori non sia revocata o annullata, permane l'obbligo dell'assemblea di istituire e mantenere un fondo separato con cui farvi fronte.

Non è consentito concedere in locazione il terrazzo condominiale se è possibile il godimento diretto da parte dei condòmini

Tribunale di Roma, 23 settembre 2025 n.12930

Il Tribunale di Roma, con la pronuncia in commento, ha stabilito che è illegittima la delibera che, a maggioranza, concede in locazione il terrazzo condominiale ad un solo condòmino richiedente.

La vicenda origina dall'impugnazione promossa da una condòmina avverso due delibere assembleari che avevano stabilito di concedere al condòmino richiedente il godimento esclusivo del terrazzo di copertura dietro versamento di un corrispettivo.

A dire dell'impugnante le delibere erano lesive del suo diritto di godimento diretto del bene comune, per di più esplicitamente riconosciuto dal regolamento condominiale.

L'impugnazione è stata accolta dal Tribunale di Roma, che ha annullato entrambe le decisioni.

Il giudice ha infatti richiamato il consolidato orientamento giurisprudenziale di legittimità secondo il quale l'uso indiretto di una cosa comune, in particolare la sua locazione, può essere deliberato a maggioranza solo qualora non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali. (**Cass.22435 del 27-10-2011, Cass.16557 del 12 -06-2023**).

Nel caso di specie era emerso che tutti i condòmini potevano pacificamente fruire del godimento del terrazzo, come confermato anche dal regolamento di condominio che ne disciplinava l'uso esclusivo solo tramite prenotazione.

Pertanto, una delibera che a maggioranza conceda il terrazzo condominiale solo ad un proprietario è illegittima in quanto viola il diritto fondamentale di ciascuno condòmino sancito dall'articolo 1102 del Codice civile, che disciplina l'utilizzo del bene comune.

Il potere dell'assemblea condominiale di decidere a maggioranza la locazione di un bene comune non è discrezionale, ma è strettamente condizionato dalla oggettiva impossibilità o non ragionevolezza di un godimento diretto e paritario da parte di tutti i condòmini.



* Avvocato, consulente legale ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di aggiornamento

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O