

Centro Studi Provinciale ANACI Roma

La durata dell'incarico di amministratore

di Gisella Casamassima *

La riforma ha innovato l'art. 1129 c.c. relativamente alla durata dell'incarico dell'amministratore condominiale.

Di seguito le due norme ante e post riforma.

ANTE RIFORMA: *"L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea".*

POST RIFORMA: *"L'incarico dell'amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata. L'assemblea convocata per la revoca e le dimissioni delibera in ordine alla nomina di un nuovo amministratore".*

Appare evidente come l'elemento che accomuna le due norme è la continuità: la durata base dell'incarico dell'amministratore è sempre e rimane una durata annuale. Tuttavia, la norma introdotta dalla riforma integra l'affermazione della durata annuale con la locuzione "... e si intende rinnovato per uguale durata".

Tale locuzione è stata oggetto di diverse interpretazioni.

Le altre tesi

Secondo una interpretazione, per vero isolata, la nuova norma introduce nel sistema la durata biennale dell'incarico di amministratore. Tale tesi, però, risulta incompatibile sia con la dimensione annuale del preventivo di spesa e del rendiconto delle spese e delle entrate e sia con il compenso dell'amministratore, che è sempre rapportato ad un anno di attività professionale.

Secondo un'altra interpretazione, la nuova norma mantiene ferma la durata annuale e prevede che l'amministratore, al termine del primo anno di incarico, in assenza di dimissioni o di espressa volontà di revoca da parte dei condomini, non dovrà inserire all'ordine del giorno, a corredo dell'avviso di convocazione assembleare, il punto relativo alla sua conferma, in quanto si intenderà rinnovato tacitamente e svolgerà, così, un secondo anno di incarico nella pienezza dei suoi poteri (c.d. 1+1).

Sempre secondo questa tesi, al termine del secondo anno di incarico, però, tale rinnovo tacito non sarà più operante e l'amministratore, in sede di convo-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

cazione annuale dell'assemblea, dovrà, necessariamente, inserire all'ordine del giorno apposito punto relativo alla sua nomina. Occorrerà, pertanto, che i condomini votino per la "conferma" (ex art.1135) dell'amministratore che sino a quel momento aveva svolto l'incarico nei due anni precedenti, con le stesse maggioranze previste per la sua nomina, vale a dire con il voto favorevole dei condomini che rappresentano la maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio, ai sensi dell'art. 1136 c.c., secondo comma. Tale tesi, appare, però, eccessivamente "prudente".

La tesi ANACI Roma

Attenendoci rigorosamente alle parole della legge emerge una ulteriore interpretazione, maggiormente condivisibile.

La locuzione usata nel testo riformato "... *si intende rinnovato per uguale durata...*", lascia intravedere, infatti, una volontà di far proseguire legalmente il rapporto di mandato in essere, c.d. *sine die*.

In base a tale interpretazione vi è, quindi, un automatico rinnovo dell'incarico dell'amministratore di anno in anno, senza alcuna soluzione di continuità, in assenza di dimissioni o di revoca da parte dell'assemblea dei condomini, o, più precisamente, in assenza di una richiesta di convocazione dell'assemblea per deliberare in tal senso, da prodursi sottoscritta ai sensi dell'art. 66 d.a.c.c. da almeno due condomini rappresentanti 1/6 dei millesimi.

In altre parole, se non dimissionario o se non richiesto nelle forme dovute, l'amministratore in sede di convocazione annuale dell'assemblea non dovrà inserire all'ordine del giorno apposito punto relativo alla valutazione da parte dell'assemblea del proseguimento o meno del rapporto, atteso che opera ex lege il meccanismo del rinnovo tacito di anno in anno.

Salva, ovviamente, la possibilità, per l'assemblea dei condomini, di revocare l'amministratore in ogni tempo. Tale interpretazione è caldeggiata per vari motivi, sia di ordine letterale che funzionale:

- sotto il profilo letterale, oltre a quanto già puntualizzato sopra, occorre evidenziare che il comma XV dell'art. 1129 rinvia "per quanto non disciplinato dal presente articolo" alle disposizioni sul mandato. Il mandato si estingue per revoca da parte del mandante o per rinuncia del mandatario (analogamente al decimo comma dell'art. 1129 c.c.) o per scadenza del termine. Orbene poiché l'art. 1129 c.c. immediatamente dopo l'affermazione circa la durata annuale dell'incarico stabilisce il suo immediato automatico rinnovo, prevedendo che l'assemblea debba essere convocata "solo" per il caso di revoca o dimissioni dell'amministratore, ne consegue che l'art. 1129 abbia disciplinato in maniera specifica l'argomento della durata dell'incarico di amministratore nell'ambito delle norme in materia di condominio, per ciò stesso sottraendolo alla più generica disciplina del mandato;
- sotto il profilo funzionale, tale interpretazione stabilizza la continuità dell'operato dell'amministratore: continuità, che appare maggiormente in linea con il rapporto di fiducia che è posto alla base del rapporto amministratore/condomini e che risponde all'esigenza di garantire costantemente una figura di riferimento e di rappresentanza dell'ente condominio.

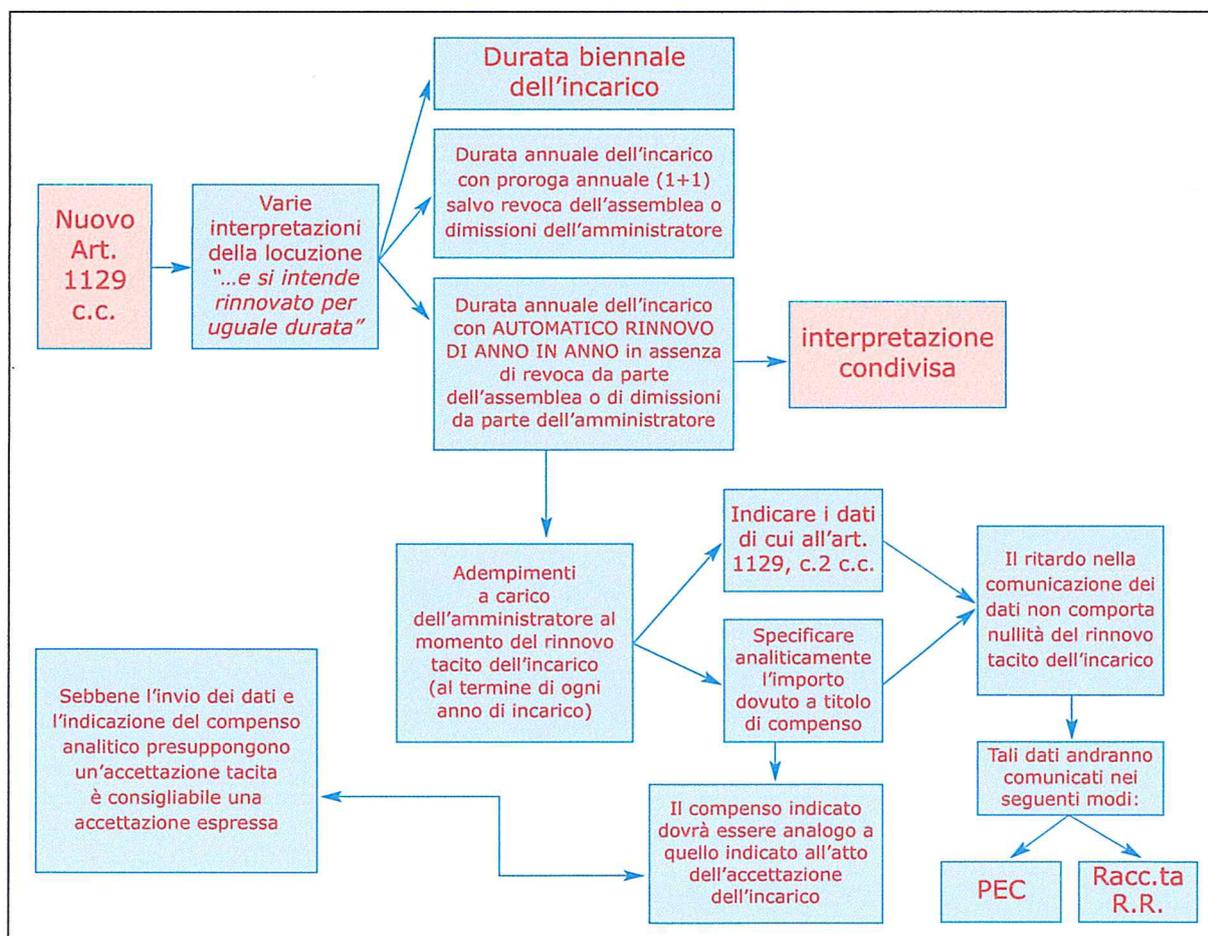
Affinché il rinnovo tacito sia valido ed efficace è necessario comunque, ai sensi dell'art. 1129 8° co, non solo che l'amministratore, all'inizio del nuovo periodo di mandato, indichi analiticamente il proprio compenso e tutte le altre notizie di cui all'art. 1129 co. 2 (a pena di nullità); ma anche che tale compenso sia analogo a quello pattuito all'atto della nomina iniziale.

E ciò perché il contratto di mandato si rinnova automaticamente solo se rimangono invariate le condizioni preesistenti. Infatti, un eventuale aumento della retribuzione indicata dall'amministratore costituirebbe una modifica nel rapporto contrattuale che diverrebbe operante solo a seguito di specifica delibera assembleare che decida in ordine alla conferma (rectius nomina) dell'amministratore ex art 1135 c.c. 1° co. n. 1, con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c., co. 2.

Conclusioni

Il CSP ANACI Roma ritiene di condividere la tesi secondo la quale la carica dell'Amministratore dura senza limiti di tempo, salvo revoca o dimissioni.

Di seguito un diagramma che riassume le linee guida appena illustrate in ordine alla durata dell'incarico dell'amministratore condominiale.



* Direttore Centro Studi Provinciale ANACI Roma