

# Nomina e conferma dell'amministratore

L'amministratore rappresenta l'organo di gestione del condominio, del quale ha la rappresentanza, anche processuale, benché nei limiti delle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 cod. civ. Tanto è vero che, in tale contesto di attribuzioni, l'amministratore può, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, resistere in giudizio ovvero intraprendere autonomamente il giudizio. Vediamo quando va nominato l'amministratore e con quali maggioranze, quali le maggioranze per la conferma dell'incarico, l'istituto della "prorogatio".

---

La durata dell'incarico e le maggioranze per la nomina

Le maggioranze per la conferma e l'istituto della "prorogatio"

*Contributo a cura di  
Paolo Accoti*

---

# Amministratore di condominio tra nomina e conferma

## Durata dell'incarico, nomina e conferma, maggioranze, "prorogatio".

**Paolo Accoti**  
Avvocato

**L'**amministratore rappresenta l'organo di gestione del condominio, del quale ha la rappresentanza, anche processuale, benché nei limiti delle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 cod. civ.

Tanto è vero che, in tale contesto di attribuzioni, l'amministratore può, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, resistere in giudizio ovvero intraprendere autonomamente il giudizio.

La figura dell'amministratore di condominio è riconducibile a quella del mandatario con rappresentanza, per come si evince anche dal disposto dell'art. 1129 cod. civ. il quale, per tutto quanto non espressamente disciplinato rimanda, appunto, alle norme sul mandato (artt. 1703-1741).

Pertanto, l'amministratore, nelle vesti di mandatario dell'assemblea condominiale, in virtù di apposito contratto si obbliga a compiere uno o più atti giuridici nell'interesse del mandante.

### La durata dell'incarico

A mente dell'art. 1129, comma 10, cod. civ., l'incarico ha durata annuale e si intende rinnovato per uguale periodo.

Fermo restando, in ogni tempo, la possibilità di dimissioni dello stesso ovvero la revoca assembleare o giudiziale. Nel primo caso, tuttavia, in assenza di giusta causa, l'amministratore avrà diritto comunque al compenso, fatto salvo l'eventuale risarcimento del maggior danno.

Nessun dubbio può nutrirsi sulla durata annuale dell'incarico - quand'anche in dottrina si è anche avanzata l'ipotesi di una durata biennale frutto della problematica formulazione della norma - in tal senso depone, infatti, l'intero impianto della legge di riforma del condominio (legge 220/2012).

E invero, la dimensione temporale della gestione condominiale risulta pacificamente annuale per come si desume da diverse norme del codice civile, atteso che l'amministratore è tenuto ogni anno a predisporre il rendiconto annuale, tanto lo si evince dall'art. 1130 n. 1), cod. civ., a mente del quale l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea annualmente per l'approvazione del bilancio e dall'art. 1130 n. 11), cod. civ., laddove viene stabilito che l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e ribadisce come lo stesso deve convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

La durata annuale dell'incarico emerge vieppiù anche dalla formulazione dell'art. 1135, n. 2 e 3), cod. civ., nel quale viene espressamente riferito che l'assemblea condominiale è tenuta all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condòmini,

nonché all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione.

Tale data temporale emerge altresì anche dai lavori preparatori alla legge 200 dell'11 dicembre 2012, allorquando era stata avanzata la proposta di una durata biennale dell'incarico, tanto è vero che il testo originariamente previsto recitava: «L'incarico di amministratore ha durata di due anni, salvo diversa espressa deliberazione dell'assemblea, e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore», testo infine modificato nel senso sopra visto, per il quale, con una sorta di compromesso, si è inteso limitare la durata ad un solo anno con rinnovo, tuttavia, per il medesimo periodo.

Pertanto, appare chiara la volontà del legislatore, anche in virtù della modifica al testo originariamente presentato, di voler limitare il mandato all'amministratore ad una sola annualità.

### **Le maggioranze per la nomina**

La nomina dell'amministratore è obbligatoria quando i condomini risultino più di otto (i condòmini proprietari di più immobili nel medesimo stabile, ai fini del calcolo, vengono considerati sempre come una sola unità) e, in caso di inerzia dell'assemblea, la nomina può essere fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condòmini ovvero dello stesso amministratore dimissionario.

Rimane nella facoltà dei condòmini di nominare un amministratore anche in mancanza del numero (otto) necessario a far scattare l'obbligo di legge, risultando l'atto di nomina un atto privatistico, se pur condizionato da superiori interessi sociali.

Per la nomina dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1136, comma 4, cod. civ., in prima convocazione è necessaria la maggioranza

dei condòmini intervenuti in assemblea che rappresenti almeno la metà dei millesimi del valore dell'edificio.

Qualche dubbio, tuttavia, permane sulle maggioranze necessarie alla nomina in seconda convocazione.

Tanto è vero che l'art. 1136 cod. civ., anche nella nuova formulazione, con la quale si sono ridotti i *quorum* necessari alla regolare costituzione dell'assemblea, pur lasciando inalterati quelli relativi alla validità delle deliberazioni, non ha risolto i dubbi interpretativi emersi nel periodo precedente alla riforma, in relazione alle maggioranze necessarie per la nomina dell'amministratore in seconda convocazione.

Se da un lato, infatti, si sosteneva che nelle materie indicate dall'art. 1136, comma 4, cod. civ., tra cui, appunto, la nomina dell'amministratore, per le deliberazioni assunte in seconda convocazione il richiamo alle maggioranze stabilite dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., non valeva ad estendere il *quorum* costitutivo dell'assemblea in prima convocazione (In tal senso: Cass., sent. n. 901/1980 e sent. n. 3952/1994), dall'altro, in particolare la dottrina, condivisa anche da parte della giurisprudenza (Cass., sent. n. 4269/1994), sosteneva che, dal combinato disposto dagli artt. 1129, 1136 e 1138 cod. civ., non sarebbe stata possibile una investitura con maggioranze diverse da quelle indicate dall'art. 1136, commi 2 e 4, cod. civ.

Tuttavia, considerato che con la riforma del 2012 si è inteso abbassare i *quorum* costitutivi, con lo scopo di semplificare la vita in condominio, appare senz'altro preferibile la tesi per cui, in seconda convocazione, per la nomina dell'amministratore siano sufficienti le maggioranze indicate nel nuovo art. 1136, comma 3, cod. civ., e, pertanto, un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio, tanto anche al fine di non

ostacolare le attività condominiali con maggioranze troppo elevate.

Infine vi è da ricordare che, qualora l'assemblea non sia in grado di nominare un amministratore, la nomina può essere fatta dall'autorità giudiziaria (art. 1129, comma 1, cod. civ.), su ricorso anche di un solo condomino, con le regole previste dall'art. 59 disp. att. cod. civ., per cui «la domanda per la nomina dell'amministratore ...., se non è proposta in corso di giudizio, si propone con ricorso al presidente del tribunale: nel caso di nomina dell'amministratore, al presidente del tribunale del luogo in cui si trovano gli immobili o si trova la parte più rilevante di essi. Il presidente del tribunale provvede con decreto, sentita l'altra parte. Contro tale provvedimento si può proporre reclamo al presidente della corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione».

### **La conferma dell'amministratore**

Come sopra riferito, l'amministratore dura in carica un anno, tuttavia, ai sensi dell'art. 1135, n. 1), cod. civ., al termine della annualità l'assemblea deve provvedere alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione.

Dal combinato disposto dagli artt. 1135 e 1129 cod. civ., si desume come al termine della prescritta annualità, la conferma può essere tacita, salvo diversa volontà assembleare.

Tanto è possibile affermare in considerazione della tecnica di redazione utilizzata per la formulazione dell'art. 1129 cod. civ. («L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata»).

E invero occorre ricordare come il legislatore, quando ha voluto prevedere la tacita rinnovazione di un contratto si pensi, per esempio, al contratto di locazione, a proprio utilizzato la medesima tecnica redazionale

adoperata per stabilire la durata in carica dell'amministratore, prevedendo appunto un rinnovo tacito di uguale durata (contratto di locazione a canone libero (4 + 4), contratto a canone concordato (3 + 2).

Ciò sta a significare che l'assemblea, al fine di evitare la proroga tacita e, pertanto, l'automatica rinnovazione della carica per un ulteriore anno, deve adottare un comportamento attivo, vale a dire comunicare la propria volontà di non rinnovare il contratto per l'ulteriore annualità e, pertanto, fare inserire all'ordine del giorno la "nomina" dell'amministratore.

Viceversa, allo scadere della seconda annualità, l'amministratore cessa *ex lege* dall'incarico ed è obbligato a convocare l'assemblea dei condòmini per la nomina del nuovo amministratore che, ovviamente, potrà essere anche lo stesso.

Nell'inerzia dell'assemblea, anche in questo caso, i condòmini potranno legittimamente convocare la stessa al fine di provvedere in tal senso.

### **Le maggioranze per la conferma**

La nomina del nuovo amministratore ovvero la conferma del precedente alla scadenza del biennio, deve essere adottata con le maggioranze viste prima, vale a dire quelle di cui all'art. dall'art. 1136, comma 4, cod. civ., in prima convocazione e, pertanto, «con la maggioranza stabilita dal comma 2del presente articolo», vale adire con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Qualora l'assemblea in prima convocazione non riesca a deliberare per mancanza del numero legale, per il medesimo ragionamento fatto prima appare corretto che, in seconda convocazione, la nomina dell'amministratore possa avvenire con le maggioranze indicate nell'art. 1136, comma 3, cod. civ. e,

quindi, con un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

### **Il nuovo istituto della "prorogatio"**

Come detto i poteri gestori dell'amministratore terminano allo spirare del doppio termine annuale dal mandato ovvero prima, in caso di dimissioni o revoca, tuttavia, allo scopo di garantire *medio tempore* la gestione dell'immobile in condominio e, quindi, fino alla presa di possesso del nuovo amministratore, per sopperire alla momentanea mancanza di tale figura, la giurisprudenza ha da tempo elaborato l'istituto della "prorogatio imperii" in virtù del quale, l'amministratore cessato dall'incarico continua ad esercitare i propri poteri fino alla nomina, da parte dell'assemblea, del nuovo amministratore.

Detta esigenza, come detto, rinveniva dalla necessità di «ovviare a quelle situazioni di inaccettabile stallo di gestione, derivanti dalla cessazione della carica di un amministratore, senza che ci sia la repentina nomina di un nuovo amministratore da parte dell'assemblea. Lo scopo è quello di garantire la tutela della collettività condominiale che potrebbe trovarsi esposta al pericolo di stasi della necessaria attività ordinaria» (Trib. Milano, Sez. XIII, sent. 8 febbraio 2013).

Spiegata la *ratio* della proroga dell'amministratore cessato dalla carica, prima della riforma, mancando qualsiasi riferimento normativo sul punto, la giurisprudenza riteneva che l'istituto in parola si applicasse in ogni caso in cui il condominio rimaneva privo dell'opera dell'amministratore e, quindi, oltre che nell'ipotesi naturale di scadenza del mandato, anche nel caso di «dimissioni, revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina» e si estendeva, fino alla valida sostituzione dello stesso, a tutti «i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari» (Cass., sent. n.

18660/2012)

Il legislatore del 2012, con la legge di riforma del condominio (legge 220/2012) e, in particolare, con la formulazione dell'art. 1129 cod. civ., sembrerebbe aver operato un deciso cambio di rotta in merito a tale istituto, laddove al comma 8 del citato articolo è dato leggere «Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi».

Ciò posto, viene quindi stabilito che alla cessazione dell'incarico – con ciò intendendo qualsiasi forma di conclusione del rapporto contrattuale di mandato, sia esso dovuto alla mancata riconferma allo spirare del termine annuale o biennale, ovvero in caso di dimissioni, revoca o perdita dei requisiti di cui all'art. 71, lett. a), b), c) e d), disp. att. cod. civ. («a) che hanno il godimento dei diritti civili; b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; d) che non sono interdetti o inabilitati») – sussiste l'immediato obbligo di riconsegna di tutta la documentazione in possesso dell'amministratore, di pertinenza sia del condominio ma, anche, dei singoli condòmini.

Un tale obbligo, chiaramente, mal si concilia con la possibilità per l'amministratore di continuare ad esercitare tutti i poteri derivanti dalla sua carica nel periodo di *prorogatio*, tanto è vero che, continua l'art. 1129, comma 8, cod. civ., l'attività dello stesso dal

momento della cessazione risulta limitata alle sole attività urgenti e tanto, al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza che ciò comporti diritto ad ulteriori compensi.

Dall'esame della norma appare evidente che, contrariamente a quanto accadeva nel periodo *ante* riforma, non può più ritenersi che l'amministratore cessato dalla carica possa continuare in *prorogatio* nella gestione ordinaria dell'immobile, dovendo limitare la propria attività a quella strettamente necessaria ad evitare pregiudizi allo stesso e, conseguentemente, a porre in essere solo quelle attività indispensabili ("urgenti") a salvaguardare i beni comuni e il diritto alla salute di condòmini e terzi.

Per dare un definizione più precisa dell'inciso per cui l'amministratore, una volta cessato dalla carica, è tenuto esclusivamente «ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni», appare utile mutuare i principi giurisprudenziali elaborati in materia di spese anticipate nell'interesse comune dai singoli condòmini, il cui costo è stato sostenuto «per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune» e, quindi, per opere che «dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condòmini» (Cass., sent. n. 18759/2016).

In altre termini, i compiti dell'amministratore cessato dalla carica e, pertanto, in regime di *prorogatio*, debbono limitarsi a quelli che secondo il criterio del "buon padre di famiglia" appaiono indifferibili, e tanto allo scopo di evitare il possibile, anche se non certo, nocumento (Cfr.: Cass, sent. n. 13418/2014 e sent. n. 4330/2012).

Proprio in relazione ai ridefiniti, e ridotti, poteri dell'amministratore in *prorogatio*, è stato acutamente osservato in dottrina come «l'obbligo gestorio dell'amministratore

uscite non sembra più abbracciare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 cod. civ., espressione della cura ordinaria del condominio, ma viene contenuto con riguardo a quelle sole attività che, valutate secondo il criterio del *bonus pater familias*, rivelino il carattere dell'urgenza ai fini della conservazione delle cose comuni, ovvero la necessità di essere eseguite senza ritardo e senza attendere la nomina, da parte dell'assemblea o dell'autorità giudiziaria, del nuovo amministratore, allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento dei beni condominiali» (A. Celeste – A. Scarpa, *L'amministratore e l'assemblea*, Giuffrè editore, Ed. 2014, pag. 30 e ss. Nello stesso senso: A. Scarpa, *Amministratore di condominio*, Wolters Kluwer editore, 2018, pagg. 64 e segg.).

In tale senso deporrebbe anche la volontà del legislatore, specie alla luce dei lavori preparatori che hanno portato all'attuale formulazione dell'art. 1129 cod. civ.

Ed invero, per quel che interessa in questa sede, il testo dell'art. 1129 cod. civ. licenziato al Senato, prima della definitiva modifica, prevedeva testualmente: «Il compenso dell'amministratore comprende i costi delle operazioni necessarie alla successione nel suo incarico. Nell'ipotesi di revoca prima della scadenza, è dovuto all'amministratore il compenso per i successivi venti giorni per il compimento delle operazioni di presentazione del rendiconto e di successione dall'incarico, fermo restando l'obbligo della consegna immediata della cassa, del libro dei verbali e di ogni altro carteggio relativo ad operazioni di riscossione delle quote nonché a quelle da svolgere con urgenza, al fine di evitare il pregiudizio degli interessi comuni e dei singoli condòmini» (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, A.C. 4041, Iter al Senato, n. 442/2, 17 settembre 2012).

In buona sostanza, solo per l'amministratore revocato e, pertanto, esclusivamente

nell'ipotesi di cessazione dall'incarico più "rilevante" e "definitiva", sarebbe esistita una ridotta, se non assolutamente marginale, disponibilità dei poteri gestori, limitata, come visto, alla presentazione del rendiconto e alla successione dall'incarico nei successivi venti giorni e con diritto al compenso, oltre che quelli urgenti, al fine di evitare pregiudizio ai beni comuni e ai singoli condòmini.

Appariva chiara, pertanto, almeno in prima battuta, la volontà parlamentare di non sottrarre all'amministratore cessato dall'incarico, per motivi diversi dalla revoca, la pienezza dei suoi poteri, quand'anche in regime di *prorogatio*, fino alla nomina del nuovo amministratore.

Successivamente però, in sede di stesura finale, il testo originario veniva abbandonato e la limitazione dei poteri dell'amministratore alle attività "urgenti e indifferibili" definitivamente estesa ad ogni ipotesi di cessazione dall'incarico, con esclusione peraltro di qualsivoglia successivo compenso, ferma restando l'immanenza dell'obbligo di consegna, per lo stesso, di tutta la documentazione relativa al condominio ed ai singoli condòmini.

Allo stato, pertanto, non si può realisticamente dubitare della circostanza per cui, con la nuova formulazione dell'art. 1129 cod. civ. e, in particolare, con la previsione di cui all'ottavo comma, si sia voluto se non proprio escludere, quanto meno, grandemente limitare le conseguenze dell'istituto giurisprudenziale della *prorogatio imperii*, in virtù del quale l'amministratore cessato dalla carica, attualmente, non potrà più svolgere i compiti ordinari normalmente attribuiti dal codice civile nel libro terzo della proprietà - titolo settimo della comunione - capo secondo del condominio negli edifici, ma limitarsi a quelli straordinari che rivestono, pertanto, i caratteri dell'urgenza e dell'indifferibilità.

Ecco che allora, ogni altro compito risulterebbe, quindi, precluso all'amministratore in

*prorogatio*, fatto salvo il generalizzato potere dell'assemblea di ratificare comunque l'operato dell'amministratore esorbitante gli anzidetti limiti, sotto pena, in mancanza, dell'invalidità delle determinazioni gestorie *medio tempore* adottate dall'amministratore, che lo esporrebbero anche ad eventuali responsabilità personali.

Una tale interpretazione, peraltro, risulterebbe in linea con lo spirito complessivo della riforma del 2012, che ha voluto rimarcare la "centralità" della volontà assembleare e semplificare la vita in condominio, anche mediante l'abbassamento dei *quorum* costitutivi dell'assemblea, di modo che la stessa, persino con maggioranze meno elevate rispetto al periodo *ante* riforma, possa celermente nominare un nuovo amministratore e congedare senza indugio il precedente non più gradito e, quindi, revocato dalla stessa, o macchiatosi di "gravi irregolarità", tali da legittimare l'intervento dell'autorità giudiziaria o, ancora, perché dimessosi e, pertanto, non più disponibile a proseguire nel mandato a suo tempo conferitogli.

Fermo restando per l'amministratore cessato l'obbligo della immediata consegna di tutta la documentazione in suo possesso, nonostante la ridotta immanenza del regime della *prorogatio imperii*.

In tal senso depone anche una recente sentenza della Suprema Corte, resa nell'ambito di un procedimento penale per appropriazione indebita a carico dell'amministratore di condominio, relativo, tra l'altro, alla mancata consegna dei documenti condominiali.

La Corte di Cassazione, Sez. II pen., con la sent. n. 38660, pubblicata il 19 settembre 2016, ha stabilito, infatti, che l'amministratore, quand'anche in regime di *prorogatio imperii*, risponde del reato di appropriazione indebita dei documenti contabili, oltre che

delle somme di denaro, qualora esista una specifica richiesta di restituzione da parte dei condòmini, né lo stesso può giustificarsi solo riferendo di aver utilizzato dette somme per il pagamento di altri servizi condominiali, in particolare, delle utenze, considerato che appare evidente come, per la gestione del condominio, inevitabilmente l'amministratore disponga di altre entrate destinate proprio al pagamento di siffatte utenze.

Nello specifico, si trattava di un amministratore dimissionario il quale, così come emerso dall'istruttoria, non ebbe a restituire né la somma percepita, ma neppure i libri contabili, e ciò nonostante la formale richiesta dei condòmini consacrata a mezzo raccomandata inviatagli dal legale del condominio.

Ciò, a maggior ragione, nella vigenza dell'attuale sistema normativo, dove l'obbligo di consegna viene sancito sin dal momento della cessazione dell'incarico, anche in assenza di formale richiesta, risultando espressamente contemplato dall'8° comma dell'art. 1129 cod. civ.

Come ricordato sopra, il permanere dei poteri gestori in capo all'amministratore congedatosi per dimissioni ovvero per scadenza del termine (1+1) di cui all'art. 1129 cod. civ., risponde ad esigenze di interesse

del condominio alla consequenzialità nella gestione dell'immobile e nella presunzione di una conforme volontà dei condòmini.

Tuttavia, quando la volontà degli stessi risulti contraria alla permanenza di tali poteri in favore dell'amministratore uscente, questi non avrà diritto ad alcun compenso.

Tanto è vero che è stato ritenuto in una recentissima ordinanza della Suprema Corte come «la perpetuatio di poteri in capo all'amministratore uscente, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 cod. civ. o per dimissioni, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta perpetuatio all'interesse ed alla volontà dei condòmini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, (come nel caso in esame) una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore, cessato dall'incarico». Che poi lo stesso, sia tenuto a compiere tutte quelle attività necessarie fino al passaggio di consegne «è nell'ordine delle cose», in considerazione del fatto che appare normale che «l'amministratore uscente predisponga tutto il necessario per favorire il subingresso del nuovo amministratore» (Cass., sent. n. 12120/2018).