



2

Letti gli atti, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del giorno 26.4.2019;

premesso che i reclamanti deducono l'erroneità dell'impugnato decreto del Tribunale di Palermo nella parte in cui ha escluso la revocabilità dell'amministratore sul rilievo che, essendo l'incarico di quest'ultimo venuto a naturale scadenza in data 29.9.2018, la permanenza di [REDACTED] nella gestione del condominio si configurerebbe come mera "prorogatio" e non comporterebbe, pertanto, in capo al medesimo, alcun obbligo di ripartire spese, incassare contributi e più in generale mantenere il governo dei beni e servizi comuni, "essendo egli esclusivamente tenuto all'esecuzione delle eventuali attività urgenti funzionali ad evitare pregiudizi agli interessi comuni senza peraltro diritto ad ulteriori compensi";

ritenuto che l'assunto del Tribunale postula che l'art. 1129, co. 10, prima parte, c.c. (a tenore del quale "L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata") sia da interpretare nel senso che l'incarico dell'amministratore, alla scadenza del primo anno di durata, sia rinnovabile tacitamente per un altro anno soltanto, decorso il quale, in mancanza della nomina di un nuovo amministratore da parte dell'assemblea o dal giudice, si instaurerebbe una situazione di *prorogatio imperii* ad effetti ridotti, quale configurata dal comma ottavo dell'art. 1129 c.c. (limitata al compimento delle "attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi");



3

che una siffatta lettura non appare convincente né sul piano dell'interpretazione testuale della legge (che, là dove stabilisce la durata annuale dell'incarico e il rinnovo per eguale durata, sembra potersi riferire al primo incarico e ad ogni incarico successivo, sia esso di matrice deliberativa assembleare o da tacito precedente rinnovo) né con riguardo alla *ratio* della disposizione (di cui non si comprenderebbe la finalità restrittiva supposta dal Tribunale e che è, in realtà, mirata a dare espressa disciplina normativa alle situazioni in precedenza legittimate, con esiti non sempre univoci, dalla giurisprudenza mediante il ricorso alla figura della *prorogatio imperii*) né alla stregua di criteri di ordine sistematico (gli obblighi di comunicazione dell'amministratore "ad ogni rinnovo dell'incarico", previsti dal secondo comma dell'art. 1129 c.c., non si rivelano meno incongrui per il primo rinnovo tacito di quanto non appaiano per i taciti rinnovi successivi; la limitazione dei compiti dell'amministratore cessato dall'incarico alle sole attività urgenti, ai sensi dell'art. 1129, co. 8, c.c., non implica logicamente l'esclusione della reiterabilità del rinnovo tacito annuale dell'incarico, ben potendo riferirsi ai casi di cessazione dall'incarico per revoca, dimissioni, scadenza seguita da presa d'atto assembleare o da omessa accettazione del rinnovo da parte dell'amministratore; la previsione dell'art. 1135, co. 1, n. 1, c.c., nell'attribuire all'assemblea dei condòmini la competenza a confermare l'amministratore e a deliberare la sua



4

retribuzione, non si pone in conflitto con la possibilità del rinnovo tacito né con la reiterabilità di esso);

che, nondimeno, a mente dell'art. 1129, co. 14, c.c., perché si perfezioni la fattispecie del rinnovo tacito, avente, al pari dell'iniziale conferimento, carattere di negozio bilaterale, è necessario che l'amministratore accetti, anche per fatti concludenti, la conferma nel suo incarico e specifichi analiticamente l'importo preteso a titolo di compenso; in mancanza di che il posto sarà da considerare vacante e dovrà, di conseguenza, procedersi alla nomina di un nuovo amministratore a cura dell'assemblea condominiale o dal giudice su ricorso di uno o più condomini;

ritenuto che le difese svolte dal [REDACTED] nonché l'inserimento, tra i punti all'ordine del giorno dell'assemblea del [REDACTED] del tema relativo alla "nomina o conferma dell'amministratore" costituiscono significativo indice della mancanza di un'accettazione espressa o tacita del rinnovo dell'incarico da parte dell'amministratore uscente, indice da considerarsi prevalente sugli elementi di apparente segno contrario (apparente ma non inequivoco, stante l'incertezza delle coordinate ermeneutiche di cui la pendenza di questo stesso procedimento è, per taluni aspetti, un riflesso) che potrebbero desumersi dalla natura degli altri argomenti posti al medesimo ordine del giorno;



5

che in una situazione siffatta, per ovvie ragioni, non è possibile prendere in considerazione l'eventualità di una revoca giudiziale dell'incarico, in atto privo di titolare;

che la nomina di un nuovo amministratore esula dall'oggetto del reclamo e non compete alla Corte;

che le perduranti incertezze giurisprudenziali sulle questioni dianzi esaminate giustificano l'integrale compensazione delle spese del procedimento;

p.q.m.

rigetta il reclamo e compensa interamente le spese del procedimento.

Palermo, 3 maggio 2019

Il Consigliere est.  
Giuseppe Lupo

Il Presidente.  
Filippo Picone

