

ART. 1129 COMMA 10 DEL CODICE CIVILE

NOMINA AMMINISTRATORE, DURATA E RINNOVAZIONE DELL'INCARICO

di Claudia Bergonzini

Avvocato in Bologna

La disamina riguarda un argomento che non ha trovato ancora una soluzione univoca né pienamente convincente in relazione alla tutela del preminente interesse del Condominio ad affidare il mandato ad amministrare ad un soggetto che garantisca la continuità della funzione a vantaggio della gestione del bene comune: **la durata e la rinnovazione dell'incarico.**

La disamina, per chiarezza espositiva, prevede innanzitutto l'analisi del testo delle norme di cui si vuole fornire una interpretazione che si auspica possa essere coerente e legittimamente applicabile nelle situazioni concrete, affinché possano avere realizzazione piena e soddisfacente gli interessi dei soggetti del rapporto – mandante e mandatario – identificabili rispettivamente con il Condominio e l'Amministratore.

A norma dell'art. 1129 comma 10 c.c., nel testo attuale in vigore,

“L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore”.

L'incarico conferito all'amministratore è stato normativamente ricondotto al mandato dall'art. 1129 comma 15, che dispone:

“Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV”, ovvero gli artt. da 1702 a 1730 contenenti la disciplina “Del mandato”.

L'art. 1129 costituisce norma inderogabile, ai sensi dell'art. 1138 comma 4 del codice civile.

Nel testo antecedente la Riforma di cui alla legge n. 220/12, in relazione alla durata dell'incarico era stabilito:

“L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea”.

Nella proposta di legge approvata dal Senato il 26/1/2011, in relazione alla durata dell'incarico era stabilito:

“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”.

Questo è il dato testuale.

ESAME PRELIMINARE DELLE NORME APPLICABILI

La nuova norma stabilisce, dunque, la durata annuale dell'incarico di amministratore (unico dato conforme al testo precedente), il suo rinnovo per eguale durata, ***“si intende rinnovato per eguale durata”***, con la precisazione che ***“L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore”***;

l'art. 1129 comma 11 c.c. prevede espressamente: ***“La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista***

per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria....”

l'art. 1129 comma 14 c.c. dispone: *“L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”;*

a norma dell'art. 66 disp. att. c.c. *“l'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate all'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio”;*

a norma dell'art. 1130 comma 1 n. 1 c.c., l'amministratore deve convocare annualmente l'assemblea *“per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis”;*

a norma dell'art. 1130 comma 1 n. 10 c.c., l'amministratore deve *“redigere il rendiconto annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni”;*

a norma dell'art. 1136 comma 4 c.c. *“Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo”* quindi *“con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio”.*

Si può, quindi, dedurre che la previsione della durata annuale dell'incarico dell'amministratore rispecchi la cadenza annuale degli adempimenti previsti in ambito condominiale dalle richiamate norme.

La rinnovazione dell'incarico per uguale durata, decorso ogni periodo annuale, è conforme al dettato delle norme esaminate e rispetta l'esigenza e l'interesse del Condominio alla continuità della gestione e dell'amministrazione.

Il dettato dell'art. 1135 comma 1 n. 1 c.c. troverà applicazione nelle ipotesi in cui l'assemblea voglia confermare l'amministratore, già nominato, anche in seguito alle rinnovazioni dell'incarico automaticamente verificatesi, ma intenda modificare le condizioni contrattuali e, in particolare, il compenso.

Si rende necessaria, in questa ipotesi, una nuova delibera, di conferma dell'amministratore e di determinazione del nuovo compenso.

ESAME DEGLI ISTITUTI DI DIRITTO CIVILE PRESUPPOSTI DALLA NORMA

IL MANDATO.

La natura di mandato dell'incarico dell'amministratore di condominio è stata sancita per espressa previsione normativa dall'art. 1129 comma 15 c.c., in virtù del richiamo alle "disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV" (artt.1703-1730 c.c. "Del mandato").

Il mandato è il contratto con il quale una parte, il mandatario, si obbliga nei confronti dell'altra, il mandante, a compiere uno o più atti giuridici per conto di quest'ultima (art. 1703 c.c.).

Il concetto di "atto giuridico" va qui inteso in senso ampio e comprende tutte le attività rientranti nelle attribuzioni dell'amministratore a norma degli artt. 1129 e

1130 c.c., o in virtù dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea¹.

L'amministratore, quale mandatario, si obbliga a compiere le suddette attività, da intendersi come atti giuridici, non nel proprio interesse, ma nell'interesse del condominio quale mandante.

Il mandato è un contratto "di durata", o "a tratto successivo", o "ad esecuzione continuata o periodica", nel quale "il protrarsi" dell'adempimento per un certo tempo è condizione perché il contratto produca l'effetto voluto dalle parti e soddisfi il bisogno (durevole o continuativo), che le indusse a contrarre; in tal caso la durata è non subita dalle parti, ma voluta da esse; e l'utilità del contratto è proporzionale alla durata di esso.

Pertanto, l'elemento "tempo", in quanto durata, o meglio il distribuirsi dell'esecuzione nel tempo, costituisce qui il carattere peculiare del contratto: il tempo serve, non tanto a determinare il momento dell'inizio della esecuzione (e non è, quindi, un termine, o soltanto un termine), quanto, piuttosto, un elemento essenziale – per ambo le parti – con cui resta determinata la quantità delle prestazioni, il protrarsi, o il reiterarsi, dell'esecuzione; diviene elemento causale, la durata e anche il momento in cui il contratto ha fine.

L'esecuzione continuata o periodica si ha, propriamente, quando essa è distribuita o reiterata nel tempo.

Perciò l'elemento "tempo" attiene all'esecuzione del contratto.

¹ F. Galgano, Diritto civile e commerciale, Ed. Cedam

Il contratto di durata, per il fatto che non si esaurisce *uno actu*, è per sua natura suscettibile di rinnovazione tacita e di proroga².

LA RINNOVAZIONE TACITA E LA PROROGA.

La rinnovazione tacita consiste nella costituzione di un nuovo rapporto alle condizioni negoziali del precedente.

La proroga rappresenta la prosecuzione dell'efficacia di un contratto già stipulato.

IL TERMINE.

Il termine è una determinazione temporale che si riferisce all'efficacia e agli effetti, nonché agli atti di svolgimento e di attuazione delle situazioni giuridiche collegate agli interessi in gioco.

Il termine influisce sull'efficacia del negozio, determinandone il prodursi o la cessazione degli effetti.

Attraverso la modificazione del termine si ha una abbreviazione o un prolungamento della durata del rapporto giuridico³.

ALCUNE CONSIDERAZIONI.

La durata annuale del mandato e la contestuale previsione della sua rinnovazione per un uguale periodo, senza alcuna limitazione, inducono a ritenere detta rinnovazione automatica.

² F. Messineo, Il contratto in genere, in Trattato di Diritto Civile e Commerciale, Cicu-Messineo, Ed. Giuffrè

³ V.M. Trimarchi, Termine (Diritto Civile), in Novissimo Digesto Italiano, Ed. Utet

La previsione che *“l’assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore”*, conferma che il mandato in favore dell’amministratore si estingue per le stesse cause previste per il contratto di mandato dall’art. 1722 comma 1 n. 2-3 c.c.

Conseguentemente il mandato in questione, quale contratto con durata predeterminata annuale, rinnovabile automaticamente per la stessa durata, in seguito alla rinnovazione assume la connotazione di un contratto a tempo indeterminato che si estingue per le cause di estinzione tipiche del mandato (revoca e rinuncia), richiamate anche dall’art. 1129 comma 10 c.c.

L’art. 1129 comma 10 c.c. prevede espressamente la rinnovazione del contratto di mandato per un periodo di durata uguale a quella iniziale (un anno).

La norma non prescrive che la rinnovazione debba avvenire una sola volta, bensì impone che la rinnovazione avvenga *“per eguale durata”*.

Pertanto, il dato inconfutabile è costituito dalla durata annuale del mandato, che si ricollega all’annualità degli adempimenti nel Condominio (convocazione dell’assemblea e redazione del rendiconto).

La rinnovazione dell’incarico comporta l’obbligo per l’Amministratore di compiere gli adempimenti di cui all’art. 1129 comma 2 e comma 14 c.c.

Solamente la revoca e le dimissioni comportano la cessazione del mandato, con le conseguenze di cui all’art. 1129 comma 8 c.c., oltre all’ipotesi, normativamente prevista, di cui all’art. 71 bis comma 4 disp. att. c.c.

L'ART. 12 DELLE PRELEGGI: "INTERPRETAZIONE DELLA LEGGE"⁴

“Nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, e della intenzione del legislatore.

Se una controversia non può essere decisa con una precisa disposizione, si ha riguardo alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe; se il caso rimane ancora dubbio, si decide secondo i principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato”.

Il compito di interpretare la legge è affidato ai giuristi, ai giudici e allo stesso legislatore.

In particolare, alla Corte di Cassazione, è riservata la funzione nomofilattica, consistente nell'assicurare l'osservanza delle leggi nelle decisioni dei giudici.

Al legislatore spetta l'interpretazione autentica.

La stessa disposizione di legge può assumere significati diversi e portata precettiva diversa a seconda dei criteri giuridici che si seguano per la sua interpretazione.

Applicando i criteri dell'ermeneutica giuridica alla norma in questione, di interpretazione tutt'altro che semplice e lineare, si può inferire che ragioni logiche, sistematiche e storiche, fondate altresì su un esame dell'interpretazione giurisprudenziale scevro da limitazioni al dato testuale, consentono di attribuire alla norma di cui all'art. 1129 comma 10 c.c. una portata che garantisca al Condominio, principale soggetto destinatario del precetto:

⁴ R. Quadri, Dell'applicazione della legge in generale, art. 12 - Commentario del Codice Civile a cura di A. Scialoja e G. Branca.

da un lato, un'adeguata tutela rispetto alla necessità di garantire la continuità della gestione nell'interesse del condominio;

dall'altro, tenendo conto della natura particolare del rapporto contrattuale che si instaura tra l'amministratore e il condominio, basato essenzialmente sulla fiducia e sul consenso dell'assemblea, la libertà di non rinnovare la fiducia all'amministratore mediante la revoca e la nomina di un altro soggetto;

inoltre, è consentito all'amministratore, quale mandatario, di rinunciare all'incarico attraverso le dimissioni.

Poiché non si rinviene nelle norme vigenti l'obbligo di convocazione annuale dell'assemblea per la nomina dell'amministratore, in virtù del disposto dell'art. 1129 comma 10 c.c., in mancanza di dimissioni, di revoca o di nomina di un altro amministratore, deve ritenersi automatica la rinnovazione dell'incarico annuale per eguale durata, con la conseguente conferma dell'amministratore stesso, attraverso la costituzione di un nuovo vincolo giuridico identico al precedente.

BREVE DISAMINA DELLA GIURISPRUDENZA DA CUI SI È TRATTO IL SUDETTO CONVINCIMENTO

A conclusione della presente analisi, esaminate le posizioni giurisprudenziali che si sono espresse in ordine alla durata dell'incarico dell'amministratore e alla sua rinnovazione, si segnalano le pronunce da cui si può evincere la conferma della legittimità della tesi che sostiene la rinnovazione dell'incarico, al termine del periodo annuale, per uguale periodo, senza soluzione di continuità, in mancanza di revoca da parte dell'assemblea o di dimissioni dell'amministratore.

- Tribunale Bologna Sez. III, 29/03/2018 n. 20322/18

“Il novellato art. 1129, comma 10, c.c., laddove prevede che l'incarico di amministratore condominiale "si intende rinnovato per eguale durata" ribadisce, rispetto alla previgente disciplina, la durata annuale dello stesso e stabilisce,

inoltre, in assenza di revoca, l'automaticità della sua rinnovazione alle medesime condizioni contrattuali, non soltanto in occasione della scadenza del termine del primo anno, bensì di anno in anno senza interruzioni e, conseguentemente, senza necessità di deliberazioni assembleari sulla conferma”.

- Cass. civ. Sez. II, Sent., 04-02-2016, n. 2242

“Al riguardo va considerato che alla nomina dell'amministratore del condominio di un edificio è applicabile la disposizione dell'art. 1392 cod. civ., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che i rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita, di talchè essa può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 cod. civ., dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio. Cass. 23296/1996)”.

- Cass. civ. Sez. II, Sent., 20-02-2015, n. 3459

“Pur potendosi convenire in astratto sulla possibilità di conferire l'incarico di amministratore di condominio senza l'utilizzo della forma scritta”.

- Cass. civ. Sez. VI - 2, Ord., 19-03-2019, n. 7699

“Deve tuttavia essere ribadito il costante orientamento di questa Corte, secondo cui, in tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore, e quindi tanto più ove ancora non sia stata pronunciata una sentenza dichiarativa dell'invalidità della medesima delibera, come nel caso di specie, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l'accertamento di detta permanente legittimazione rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale. Tale interpretazione, che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità delle funzioni gestorie dell'amministratore

Il riconoscimento dei permanenti poteri rappresentativi dell'amministratore, la cui delibera di nomina, per quanto tacciata di invalidità per contrasto con il citato art. 1129 c.c., comma 13, non sia stata ancora oggetto di specifica impugnazione, non è smentito dall'assunto che il divieto posto all'assemblea dalla citata disposizione costituisca norma imperativa di ordine pubblico, posta a tutela dell'interesse generale ad impedire una deviazione dallo scopo essenziale economico-pratico del rapporto di amministrazione. Ne consegue che l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finchè non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio (cfr. Cass. Sez. 2, 30/10/2012, n. 18660; Cass. Sez. 2, 23/01/2007, n. 1405; Cass. Sez. 2, 27/03/2003, n. 4531). Tale interpretazione si uniforma a quanto affermato in giurisprudenza, sul fondamento dell'art. 2385 c.c., per le società di capitali, con riguardo alle quali viene affermato che la parte, la quale eccepisce la nullità della procura alle liti rilasciata da un amministratore la cui nomina fosse invalida, ha l'onere di provare non solo che tale nomina era stata già annullata prima del conferimento della procura alle liti, ma anche che quell'amministratore aveva a tale data conseguentemente già perduto la rappresentanza della società in forza della avvenuta sostituzione con altro amministratore (Cass. Sez. 1, 03/01/2013, n. 28).”.

- Cass. civ. Sez. II, 23-01-2007, n. 1405

“1.e. La questione della legittimazione dell'amministratore a resistere in giudizio (perdurata anche dopo l'annullamento della nomina) non è (stata) oggetto di una statuizione della sentenza impugnata ma si tratta di un argomento usato dalla Corte di Appello a sostegno della prorogatio negando la quale (secondo la tesi dell'appellante) si sarebbe dovuta negare anche la legittimazione dell'amministratore a resistere nel presente giudizio.

1.f. L'assunto del ricorrente - secondo cui l'annullamento (con sentenza del 1998) della Delib. nomina dell'amministratore 14 dicembre 1995, privava costui del potere di convocare l'assemblea del 4 febbraio 1997 (Delib. impugnata) - è privo di fondamento essendo resistito dalla giurisprudenza di questa Corte, che il Collegio ritiene di condividere, la quale ha affermato che in tema di condominio di edifici, l'istituto della "prorogatio imperii" che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e, pertanto, non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129 cod. civ., comma 2, o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che l'assemblea può validamente essere convocata dall'amministratore la cui nomina sia stata dichiarata illegittima non ostando a tale

conclusione il dettato di cui all'art. 66 cod. civ., comma 2, in quanto il potere di convocare l'assemblea, da tale norma attribuito a ciascun condomino, presuppone la mancanza dell'amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa, del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina.

1.g. Accreditando la tesi del ricorrente, l'annullamento della delibera di nomina dell'amministratore intervenuta a distanza di anni eliminerebbe decine di atti di amministrazione successivi e toglierebbe validità a tutte le delibera nel frattempo convocate dall'amministratore illegittimamente nominato, con gravi conseguenze sul condominio sicchè il principio della prorogatio, recepito dalla Corte di Appello in conformità di quello enunciato da questa Corte, si dimostra valido non solo per absurdum ma anche in base alla presunzione della perdurante volontà dei condomini di conservare l'amministratore (invalidamente) nominato e dall'interesse dei condomini alla continuità dell'amministrazione.

1.h. Non può, infine, farsi a meno di sottolineare che l'amministratore, in base al disposto dell'art. 1129 c.c., comma 2, dura in carica un anno per cui l'annullamento della delibera di nomina per tale (limitato) periodo, non può incidere sulle nomine o conferme per gli anni successivi e, quindi, a tutto concedere, sugli atti compiuti dall'amministratore che si trova in carica in virtù di una delibera posteriore a quella annullata.”.

- Cass. civ. Sez. II, Sent., 14-05-2014, n. 10607

“ va osservato che secondo la giurisprudenza di questa Corte l'amministratore del condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina (o quella di conferma) sia stata oggetto di impugnativa davanti all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini (Cass. nn. 7619/06, 739/88 e 572/76; conforme, n. 740/07).

Ne consegue che l'amministratore deve ugualmente esercitare i poteri connessi alle sue attribuzioni, atteso il carattere perenne e necessario dell'ufficio che egli ricopre, e che non ammette soluzioni di continuità; e di riflesso che l'assemblea è regolarmente riunita nella pienezza dei suoi poteri indipendentemente dagli eventuali vizi della precedente delibera di nomina dell'amministratore che l'ha convocata.”.

- Cass. civ. Sez. II, Sent., 18-03-2010, n. 6555

“Occorre premettere che là dove (condominii composti di almeno cinque condomini) assume la qualità di organo stabile e necessario, l'amministratore, anche quando sia scaduto, dimissionario o non rinnovato nell'incarico, continua a svolgere ad interim le sue funzioni, salvo che sia stato revocato per giusta causa, finchè l'assemblea o l'autorità giudiziaria non ne nomini un altro al suo posto: e ciò non per l'ultrattività dell'investitura prodotta dal precedente atto di nomina, ma per l'esigenza di assicurare la continuità della funzione assicurata dall'organo”.

- Tribunale Fermo, Sent., 12-10-2017

“ ... va rilevato che, secondo quanto affermato dalla Suprema Corte "L'amministratore di condominio cessato dalla carica conserva una limitata legittimazione passiva a resistere alle pretese fatte valere nei confronti dell'ente di gestione, in forza di una "prorogatio" dei poteri che si esaurisce con la nomina del nuovo amministratore. Pertanto, successivamente a tale evento, l'amministratore cessato e sostituito non ha l'obbligo né il potere di costituirsi in giudizio per difetto dell'interesse a contraddire, permanendo a suo carico solo l'obbligo di dare notizia al nuovo amministratore delle pretese azionate in giudizio, mediante comunicazione dell'atto notificato, attesa la conservazione di un dovere di diligenza, anche dopo l'estinzione del mandato, in relazione ai fatti verificatisi nell'epoca di operatività del mandato stesso o comunque ad esso collegabili". (Cass. n. 14589/2011), "In tema di condominio negli edifici, la nomina di un nuovo amministratore in sostituzione del precedente dimissionario spiega efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea, nelle forme di cui all'art. 1129 c.c., senza che abbia rilievo la diversa data in cui sia stato sottoscritto il verbale di consegna della documentazione dal vecchio al nuovo amministratore." (Cass. n. 14599/2012).

La cessazione dall'incarico dell'amministratore fa venire meno il rapporto di rappresentanza tra questi ed il Condominio, sottraendo pertanto anche il potere di costituirsi o resistere in giudizio. Nel caso di specie la revoca giudiziale dell'amministratore e la nomina da parte dell'assemblea di un nuovo amministratore non consentiva al revocato B.N. la possibilità di assumere la veste di parte legittimata passiva nel giudizio di impugnazione della delibera assembleare.

Quanto alla norma di cui al comma 8 dell'art. 1129 c.c. ("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"), va rilevato che il concetto di attività urgenti, da porre in essere da parte dell'amministratore revocato dall'incarico introdotto, dalla formulazione

rinnovata della norma, va interpretato in funzione della sua ratio. Il regime di prorogatio imperii affonda le proprie radici nella necessità di consentire la prosecuzione delle attività assembleari. La cassazione ha chiarito tuttavia che "L'amministratore, che nei condomini composti di almeno cinque condomini assume la qualità di organo stabile e necessario, anche quando sia scaduto, dimissionario o non rinnovato nell'incarico, continua a svolgere ad interim le sue funzioni, salvo che sia stato revocato per giusta causa, finchè l'assemblea o l'autorità giudiziaria non ne nomini un altro al suo posto: e ciò non per l'ultrattività dell'investitura prodotta dal precedente atto di nomina, ma per l'esigenza di assicurare la continuità della funzione assicurata dall'organo." (Cassazione Civile, Sezione II, 18 marzo 2010, n. 6555 Presidente Dott. Triola Roberto, Relatore Dott. Giusti Alberto). La ratio della prorogatio è dunque quella di garantire al condominio una continuità nella gestione, meccanismo che risulta efficace nei casi di scadenza dell'incarico, dimissioni, mancato rinnovo. L'introduzione del legislatore della riforma del condomino, ha tuttavia inteso circoscrivere il regime della "prorogatio imperii", in ragione della sua reale finalità, senza farne venir meno quelli che sono i principi sottesi alla sua previsione: carattere perenne e necessario dell'ufficio di amministratore ed interesse del condominio alla continuità dell'amministratore. Sulla base di tali principi la figura della cessazione di amministratore di condominio si concretizza nella possibilità di nomina del nuovo amministratore, sia essa conseguente ad una delibera assembleare o ad una pronuncia giudiziale, oppure nei casi in cui il rapporto di fiducia tra i condomini e l'amministratore viene meno per gravi motivi tali da determinare la cessazione immediata dell'incarico. Il termine "cessazione dell'incarico" compare all'articolo 1129, comma 8, c.c. ed l'art. 71 bis disp. Att.. La cessazione consegue ad un taglio netto nel rapporto con il precedente amministratore, determinato o dalla sua sostituzione o dal verificarsi dei casi di cui all'art. 71bis, comma 4, disp. att.ve c.c., situazioni in cui è ammesso che il condominio sia provvisoriamente privo del proprio rappresentante ed ipotesi in cui la riforma riconosce il potere ai condomini di convocare direttamente l'assemblea".

- Cass. civ. Sez. II, Ord., 17-05-2018, n. 12120

“La "perpetuatio" di poteri in capo all'amministratore di condominio uscente, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta "perpetuatio" all'interesse ed alla volontà dei condomini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, 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.

La prorogatio dei poteri all'amministratore uscente è esclusa dalla esplicitata contraria volontà espressa dai condomini.”.

L'esame delle predette norme e pronunce consente di formulare le seguenti considerazioni finali sulla durata dell'incarico e sulla sua rinnovazione:

1. il rapporto tra amministratore e condominio, configurabile come mandato con rappresentanza, si costituisce in virtù della nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea del condominio, a norma dell'art. 1136 comma 4 c.c. (con l'approvazione della maggioranza degli intervenuti e della metà del valore dell'edificio) e della relativa accettazione a norma dell'art. 1129 comma 2 c.c.;
2. l'incarico ha durata annuale e si intende automaticamente e tacitamente rinnovato per eguale durata, in mancanza di dimissioni da parte dell'amministratore o di revoca da parte dell'assemblea;
3. conseguentemente, in virtù del tacito rinnovo dell'incarico per un anno, normativamente sancito in virtù dell'art. 1129 comma 10, non è necessario porre all'ordine del giorno dell'assemblea la nomina dell'amministratore, qualora le condizioni contrattuali non mutino;
4. anche in caso di tacito rinnovo, l'amministratore deve comunicare all'assemblea i dati di cui all'art. 1129 comma 2 c.c. (*“Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui*

firmata”), nonché il proprio compenso, a pena di nullità della nomina, a norma dell’art. 1129 comma 14 c.c. (*L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta*);

5. solo nelle ipotesi di dimissioni, di revoca, o nel caso di cui all’art. 71 bis comma 4 disp. att. c.c., che comportano la cessazione dell’incarico, si applica l’art. 1129 comma 8 c.c.: *“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”*.

IN CONCLUSIONE, non si rinviene nelle norme vigenti l’obbligo di convocazione annuale dell’assemblea per la nomina dell’amministratore, nell’ipotesi di rinnovo alla scadenza, che deve ritenersi automatico, per eguale periodo, in mancanza di dimissioni o di revoca dell’amministratore stesso.