**Un briciolo di storia**

Tutti certamente ricordiamo la annosa questione già sorta sotto la vecchia e ancora vigente disciplina in merito alla differenza tra “conferma” e “nomina” che aveva portato solo di recente la giurisprudenza di merito, in contrasto con l’orientamento datato della Cassazione, a riconoscere, proprio in relazione al dettato letterale delle norme, da interpretare in un ambito organico, la facoltà dell’assemblea di “confermare” l’amministratore con la maggioranza “semplice”, ritenendo questa fattispecie autonoma rispetto alla “nomina” (e alla revoca), per le quali la norma dispone invece la maggioranza qualificata.

**Sentenza n. 10701/2009 della V sezione civile del Tribunale di Roma**

“… *La domanda non risulta meritevole di accoglimento e, pertanto, va respinta. Nel merito, allo stato, va infatti osservato che il thema decidendum concerne la nomina dell’‘amministratore del condominio convenuto in carica, deliberata in seconda convocazione con la maggioranza semplice e non con quella qualificata di cui all’art.1136 IV comma c.c. che prevede la necessita della maggioranza speciale per le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell‘amministratore. Invece nella fattispecie trattasi di rielezione dello stesso amministratore nella carica precedentemente ricoperta.*  
*Conseguentemente la specie di causa va correttamente inquadrata nella disciplina prevista dall‘art. 1135 c.c. il quale stabilisce che l‘assemblea dei condomini provvede alla conferma dell‘amministratore, disponendo maggioranze differenti per le due ipotesi.*  
*Ne deriva che per la sola conferma dell‘amministratore in carica appare sufficiente la maggioranza ordinaria prevista dal III comma dell’art.1136 c.c. (un terzo dei partecipanti al condominio ed almeno un terzo del valore dell’edificio) cosi come risulta effettivamente deliberato nell‘assemblea impugnata.*  
*Invero, la conferma dell‘amministratore in carica e fattispecie ben diversa da quella della nomina e della revoca in quanto e rielezione dello stesso nella carica precedentemente ricoperta per la cui deliberazione e sufficiente la maggioranza prevista dal terzo comma dell‘art. 1136 c.c. Per tali motivi, allo stato, il ricorso risulta infondato e, come tale, va respinto*”.  
  
Ciò avveniva in un regime in cui era pacifico che la durata dell’incarico dell’amministratore fosse limitata ad un anno ma che in ogni caso (cessazione per scadenza del periodo; mancata conferma da parte dell’assemblea; dimissioni; revoca senza nomina del successore), i suoi poteri fossero comunque prorogati fino a nomina del successore (o conferma nella carica), a causa della riconosciuta necessità della sussistenza di un soggetto di riferimento per la compagine condominiale (la cosiddetta “prorogatio imperii”). Necessità tanto forte, che l’amministratore, ancorché dimissionario, rimaneva in carica forzatamente e senza possibilità di appellarsi alla Magistratura per far si che si potesse dare un impulso risolutivo all’eventuale stallo in cui si fosse venuta a trovare l’assemblea, essendo - come noto - tale facoltà riservata al condomino.

Se si esaminano nel dettaglio le vecchie norme del codice ancora in vigore ed in particolare: art. 1129 n. 2); art. 1135, 1 co. n. 1); art. 1136, n. 4), si possono focalizzare meglio i punti fermi emersi nel tempo sia in dottrina che sulla base della interpretazione giurisprudenziale:

1) l’assemblea nomina l’amministratore con la maggioranza qualificata prevista;  
2) l’amministratore dura in carica un anno (la legge non prevede rinnovo espresso);  
3) l’assemblea può revocare l’amministratore in ogni tempo con la maggioranza qualificata con cui lo ha nominato;  
4) se lo revoca, dovrà poi nominarne un altro con le maggioranze qualificate previste, ma non è disposto né l’obbligo della simultaneità tra revoca e nomina del successore, né il tempo massimo entro cui si deve nominare il successore, né chi avrebbe la titolarità (posto che l’amministratore in carica è revocato) per la convocazione dell’assemblea che deve provvedere alla  
nomina del successore;  
5) tutto questo è possibile perché l’amministratore, cessato, dimissionario o revocato, rimane in carica comunque fino alla nomina del nuovo con i compiti dell’ordinaria (?) amministrazione (prorogatio imperii) e nel frattempo ha diritto alla corresponsione del compenso già pattuito, proporzionato al tempo della prorogatio (cioè fino alla conferma);  
6) si noti che - essendo la durata del mandato di un anno - al momento della conferma o della nomina del successore si determina una scissione tra la data di scadenza dell’incarico (che è di un anno a partire dalla nomina o conferma) e la data di scadenza dell’esercizio contabile che invece è fissa (normalmente 31 dicembre), ma questo non è di intralcio alla vita condominiale perché è vigente la prorogatio;  
7) per la conferma dell’amministratore già nominato, non è disposta la maggioranza qualificata, trattandosi semplicemente di formalizzare un rinnovo temporale allo stesso soggetto le cui caratteristiche di fiducia sono state già valutate in precedenza e ovviamente non sono venute meno; ciò anche per l’ipotesi in cui eventualmente si stabilisca un diverso compenso rispetto al precedente.  
8) La cosiddetta “prorogatio”, estesa al punto che l’amministratore dimissionario non possa in alcun modo liberarsi dell’onere del mandato (tutto sommato in contrasto con le norme in materia di obbligazioni e di contratti), fino alla nomina del nuovo, è l’indice della particolare importanza e necessità che il legislatore ha voluto riconoscere alla figura dell’amministratore  
come centro di rappresentanza e di legittimazione ad agire della compagine condominiale, per la quale non ha concesso una vacatio, perché questa vacatio sarebbe foriera di gravi ripercussioni sulla collettività (interne tra i condomini ed esterne verso i terzi). Ecco perché, una volta individuato il soggetto che si nomina amministratore, alla scadenza non si ha necessità  
di confermarlo con maggioranze ugualmente qualificate e difficili da raggiungere, ma è sufficiente che non vi sia una espressa volontà di sollevarlo dall’incarico perché questi sia legittimato ad agire, proseguendo la sua attività per la quale è stato già ritenuto valido, in prorogatio, fino alla formale conferma con maggioranza ordinaria - che, in fin dei conti, potrebbe anche non servire (si ricordi questo nell’esame della nuova disciplina);  
9) D’altra parte la garanzia della revocabilità in ogni momento è certamente sufficiente ad assicurare all’assemblea il ripensamento sine die e sine causa.

**La riforma**

Se leggiamo ora il testo novellato noteremo che:  
1) quando i condomini sono più di otto, se l’assemblea non vi provvede, la nomina dell’amministratore è fatta dall’Autorità giudiziaria su ricorso di uno dei condomini o dell’amministratore dimissionario (quindi normalmente spetta all’ assemblea nominare l’amministratore);  
2) contestualmente alla accettazione della nomina (fatto questo non previsto nella precedente normativa) e ad ogni rinnovo dell’incarico, l’amministratore è tenuto a comunicare i propri dati ed il compenso dovuto, pena la nullità della nomina;  
3) alla cessazione dell’incarico l’amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso del condominio e dei condomini e deve eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi;  
4) 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;  
5) la revoca dell’amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall’assemblea con la maggioranza qualificata prevista per la nomina;  
6) l’amministratore può rivolgersi all’Autorità giudiziaria per la nomina del successore in caso di dimissioni qualora l’assemblea non vi provveda.  
  
Tutta la riforma muove dall’esigenza profonda di “irreggimentare” l’amministratore perché si tende a garantire la parte esposta economicamente nel rapporto, cioè i condomini. Questa è una esigenza “del mercato”, se si inquadra l’amministratore come professionista e il condomino come consumatore, che porta ad obblighi di trasparenza e a controlli più intensi di quanto prima non fosse neppure pensabile. …E sia!  
Però non possono essere sovvertiti i principi generali in materia di contratti privati e quindi tutte le parti del rapporto debbono avere garanzie che quel contratto tipicamente previsto risponda ad esigenze sociali, ad interessi meritevoli di tutela (la causa del contratto). E uno tra gli interessi meritevoli di tutela è certamente il lavoro che l’amministratore svolge per i condomini, non certo per liberalità, ma perché ne deriva un compenso. E quel lavoro, oggi come oggi, non può essere che professionalmente organizzato (per legge) e quindi meritevole anche di una tutela sotto il profilo della garanzia di durata (con compenso).  
Se - anche per fatti a lui non imputabili (si pensi alle dimissioni cui non faccia seguito per un certo periodo la nomina del successore e comunque nelle more della pronuncia del Tribunale) - l’amministratore non dovesse essere pagato, sarebbe sovvertito l’interesse collettivo alla certezza del diritto e al dovere di onorare le obbligazioni assunte e si avrebbe un indebito arricchimento dei condomini per effetto della esecuzione forzatamente gratuita dell’attività che si svolge in loro favore.  
  
“Si intende rinnovato” non può che significare dunque che in mancanza di espressa richiesta di revoca, l’amministratore prosegue nel suo incarico, di anno in anno, rendendosi esplicito per legge quello che prima era il frutto di una elaborazione giurisprudenziale e dottrinale in merito alla “prorogatio”. Oggi l’amministratore non è più in prorogatio, perché in mancanza di espressa (mi verrebbe da dire per analogia con altri contratti “disdetta”) richiesta di revoca, il suo incarico si rinnova direttamente per un altro anno e così all’infinito. Per espressa previsione della legge. Questo è un principio di carattere generale del nostro ordinamento per cui “nei contratti di durata ove può essere stabilito il termine finale la continuazione del rapporto al di là di quel momento opera la rinnovazione tacita del contratto che si converte in contratto a tempo indeterminato (vedi fra tutti Pietro Rescigno: Manuale di diritto privato italiano - Jovene editore: Napoli artt. 1597 (locazione) e 1823 (conto corrente).  
  
L’averlo recepito nella riforma del condominio serve intanto a sgomberare il campo dai dubbi e dalle incertezze precedenti (spirito che del resto abbiamo visto permeare la riforma nel suo complesso); dall’altra, a dare un senso a quanto invece si dispone in merito alle altre vicende del rapporto: conferma, dimissioni, revoca.  
Anche l’interpretazione letterale porta a questo: quando l’art. 1129 n. 2 recita “contestualmente alla accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell’incarico, l’amministratore comunica i propri dati ed il compenso”: se il rinnovo dovesse essere solo il primo, questa previsione non avrebbe senso.

Verifichiamo ora l’assunto, esaminando come sono disciplinate le altre vicende del rapporto:

**CONFERMA**

**Quando l’Assemblea ha bisogno di esprimersi sulla “conferma”?**  
In due soli casi:  
1) quando l’amministratore voglia modificare le condizioni del contratto, ad esempio richiedendo una revisione del compenso;  
2) quando sia dimissionario e l’assemblea non accetti quelle dimissioni, ovviamente se non ritenute irrevocabili.  
  
Risulta anche dal testo letterale dell’art. 1135 n. 1): l’assemblea provvede alla conferma dell’amministratore e alla sua eventuale retribuzione. Non sarebbe logico infatti concedere all’amministratore di dover comunicare ad ogni rinnovo il compenso dovuto per l’attività svolta (da svolgere) se questo fosse autodeterminato: la semplice comunicazione assicurerebbe all’amministratore un potere contrattuale che non gli spetta ed è fuori dal sistema (oltre che dallo spirito della riforma). Quindi la comunicazione del compenso dovuto (quindi pattuito) ad ogni rinnovo è giustificata solo se è un memento utile alla trasparenza nei confronti dei condomini così come del resto memento si deve intendere l’obbligo di comunicare ogni volta i propri dati. Non si vede quale altra utilità vi sia in questo ulteriore balzello (tra l’altro sanzionato con la nullità della nomina), dal momento che non credo sia pensabile che ogni anno si cambi data di nascita, indirizzo di studio e telefono o codice fiscale!).  
Invece, per la modifica delle condizioni economiche ci vuole una delibera, che altro non è che l’accettazione da parte del condominio della proposta di novazione oggettiva del contratto proveniente dalla controparte. E basta la maggioranza semplice perché siamo in tema di conferma e non di nomina, nella scia di quanto la giurisprudenza stava già maturando in fase interpretativa della vecchia normativa (citata sentenza Trib. di Roma 10701/2009).

**REVOCA**

Se invece l’assemblea volesse revocare l’amministratore (e può farlo in qualsiasi tempo, quindi anche anticipatamente rispetto alla naturale scadenza del contratto) lo dovrebbe fare provvedendo anche e contestualmente a nominare il successore (art. 1135 n. 10). Se ne deve anche dedurre che la sola revoca deliberata dall’assemblea senza la nomina del successore non può avere efficacia e quindi non può avere effetto quanto previsto al n. 8 in merito all’obbligo di consegne e alla gestione senza compenso.  
Invece - e solo in questo caso - per garantire la primaria esigenza di continuità nella gestione e per la sola urgenza, nello stretto lasso di tempo che si presume intercorra tra la nomina e l’accettazione dell’incarico da parte del nominato, l’amministratore uscente è tenuto a curare l’urgenza senza diritto al compenso.  
Sarà dunque certamente motivato ad accelerare al massimo le operazioni di consegna al nuovo amministratore di tutto quanto deve consegnare e per quello stretto lasso di tempo la mancata remunerazione può essere tollerata, ritenendosi una situazione di carattere eccezionale dalla quale discende un diversamente inaccettabile venir meno del sinallagma contrattuale.

**DIMISSIONI**

Finalmente l’amministratore dimissionario può liberarsi dell’onere dell’ufficio, senza dover sottostare all’inerzia dell’assemblea. Infatti l’art. 1129 lo facoltizza al ricorso all’Autorità giudiziaria nel caso in cui l’assemblea non provveda alla nomina. Si noti che l’amministratore non è facoltizzato a rivolgersi all’Autorità Giudiziaria in caso di mancata conferma (per esempio  
perché l’assemblea non raggiunga il quorum per deliberare) e questo a conferma indiretta del fatto che l’assemblea non ha bisogno di deliberare sulla conferma (a meno dei casi sopra evidenziati) perché l’amministratore si rinnova automaticamente. Se l’assemblea non dovesse confermare l’accettazione della modifica proposta in merito al compenso o altre condizioni  
contrattuali, l’amministratore rimarrebbe semplicemente in carica alle vecchie condizioni.

**CESSAZIONE**

L’art. 1129 n. 8) recita: “alla cessazione dell’incarico, l’amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente il condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi”. La cessazione (volontaria o no) della carica, nella mia lettura, significa:  
quando l’amministratore sia dimissionario (cessazione volontaria) o sia stato revocato (cessazione non volontaria), non ha diritto né motivo né facoltà né legittimazione a continuare a gestire il condominio.  
Perciò deve dare immediatamente le consegne al successore. Per sollecitare tale passaggio si sanziona con la gratuità la vacatio che - come abbiamo visto - nel condominio non è concepibile. Le dimissioni devono essere rassegnate nell’assemblea convocata appositamente perché si provveda alla nomina un nuovo amministratore. Se l’assemblea non vi provvede l’amministratore dimissionario potrà (o meglio dovrà) adire l’Autorità giudiziaria per far nominare il suo successore al quale effettuare le consegne. Altrimenti continuerà a gestire senza compenso, a meno che non ritiri le dimissioni, dovendo garantire al condominio le attività urgenti.  
Nel caso di revoca, invece, l’assemblea avrà anche nominato il successore (pena inefficacia della revoca) al quale e soltanto in questo caso l’amministratore sarà in grado di effettuare le consegne. Infatti se l’assemblea o l’Autorità Giudiziaria non nomina il successore le consegne a chi si dovrebbero fare?  
In sostanza il senso profondo che leggo in questo novellato sistema è il seguente:  
1) non è consentito chiedere un compenso extra per le consegne al successore alla cessazione del mandato, neppure se lo si prevede nell’offerta accettata dall’assemblea, perché la riconsegna è atto dovuto al termine del mandato ed in esso già compreso e perciò la legge esclude un compenso ulteriore;  
2) per poter essere tenuto ad una consegna ci deve essere qualcuno che tali consegne possa ricevere;  
3) quindi cessazione non deve intendersi come scadenza pura e semplice dell’anno di durata ma come il momento definitivamente conclusivo del rapporto di mandato che si determina non già alla scadenza dell’anno di durata dell’incarico (che si rinnova automaticamente) bensì al momento in cui - per dimissioni o per revoca - viene nominato un successore a cui effettuare  
le consegne. In questo caso è giusto che non si frapponga tempo in mezzo e che si agisca senza indugio assicurando (per quella limitatissima prorogatio) la cura dell’urgenza, anche senza diritto ad ulteriori compensi. La mancanza del compenso, iniqua ed inaccettabile in tutti gli altri casi, serve qui a stimolare l’ormai ex amministratore a procedere a quanto necessario per una ripresa regolare della vita del condominio.  
Vorrei concludere proponendo, solo per celia, una dimostrazione per assurdo, tanto cara agli Euclidei; se tutto il mio ragionamento sulla durata e sul rinnovo automatico non fosse giusto, si avrebbe che:  
a) al termine del 365° giorno l’amministratore (che ormai è necessariamente un professionista e quindi avrà al suo attivo un certo numero di condomìni) dovrebbe simultaneamente tenere tutte le assemblee per farsi confermare, altrimenti lavorerebbe gratis da quell’esatto momento, fino a ciascuna conferma, con buona pace della presunzione di onerosità del mandato e con buona pace del criterio di certezza del diritto in genere e dei rapporti che gravitano intorno al condominio in particolare;  
b) lo stesso amministratore sarebbe anche tenuto ad impacchettare tutto ogni 31 dicembre per consegnarlo (art. 1135 n. 8) senza peraltro sapere a chi questo pacchetto debba essere trasferito e poi eventualmente riprenderlo dopo la conferma;  
c) infine mentre l’amministratore ha sei mesi per rendere il conto all’assemblea, dovrebbe farsi confermare il giorno stesso della scadenza dell’anno di durata. Quindi le assemblee ordinarie dovrebbero essere almeno due.   
  
Poiché queste inevitabili conseguenze sono assurde si deve ritenere che sia sbagliato l’assunto di partenza (e quindi che tutto il mio ragionamento sulla durata e sul rinnovo automatico non sia giusto). Quindi il ragionamento che ho svolto sulla durata dell’incarico che desumo di un anno rinnovabile sine die deve necessariamente essere corretto.