



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



CORSO DI FORMAZIONE

PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO

Modulo Giuridico

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: Nomina, Revoca, Sostituzione, Funzioni

Avv. Luigi Nicastro

11 novembre 2019



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

M I L A N O



LA NOMINA DELL' AMMINISTRATORE

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Codice Civile: Libro III della Proprietà, Titolo VII della Comunione, Capo II del Condominio negli Edifici, Articoli da 1117- 1139
 - Disposizione per l'Attuazione del Codice Civile e Disposizioni Transitorie articoli dal 63 a 71quater
 - Legge 220/2012 (Riforma del Condominio) come modificata dal D.L. 145/2013 (Destinazione Italia)
 - D.M. 140 del 13.08.2014 con decorrenza dal 9.10.2014 (Formazione obbligatoria iniziale e periodica)
-

Requisiti: Onorabilità

Art. 71bis, disp. att., c.c., introdotto dalla Legge di riforma del condominio, (L. 220/2012, art 25)

- non aver subito condanne penali per determinati delitti;
- non esser stati sottoposti a misure di prevenzione definitive (salvo riabilitazione);
- non aver subito protesti cambiari;
- godimento dei diritti civili;
- non esser stato interdetto o inabilitato;

Requisiti: Professionalità

Art. 71bis, disp. att., c.c., introdotto dalla Legge di riforma del condominio, (L. 220/2012, art 25)

- aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- aver frequentato un corso di formazione iniziale
- aver svolto attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.
(D.L. 145/2013 + D.M. 140/2014 dal 13.10.14
(non necessari per amministratore condòmino)

Amministrazione in forma societaria

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche le società di persone e di capitale ed in tal caso i requisiti previsti dalla norma devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

Amministrazione in forma societaria

L'uso della congiunzione «e», in luogo della congiunzione «o», lascia intendere che i requisiti debbano concorrere su tutte le persone che a vario titolo partecipano alla società. Fanno eccezione i dipendenti, rispetto ai quali solamente gli incaricati a svolgere le funzioni di amministratore devono avere il possesso dei requisiti.

Amministrazione in forma societaria

Quanto alla nomina, è fondamentale che il verbale indichi chiaramente sia il nome della società che si sceglie di nominare sia quello del legale rappresentante.

Formula corretta per indicare la nomina ad amministratore condominiale è la seguente: *«l'assemblea, con il voto favorevole di (nominativi e relativi millesimi) e contrario di (c.s.) essendo raggiunta la maggioranza prescritta dalla legge nomina amministratore pro-tempore del condominio Alfa per l'anno di gestione (anno di riferimento), la società Gamma (ragione sociale) in persona del legale rappresentante p.t. che possiede i requisiti di legge per lo svolgimento dell'incarico (eventuale: come da documentazione richiesta e che si allega al presente verbale)».*

Perdita dei Requisiti

La perdita dei requisiti comporta la cessazione dell'incarico, in tal caso ciascun condòmino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

D.M. 140/2014: Formazione Obbligatoria

L'amministratore deve essere in possesso di:

- un attestato di frequenza e superamento di un corso di formazione iniziale, se ha iniziato a esercitare l'attività dopo il 18 giugno 2013;
- un attestato di formazione periodica che certifica la proficua frequenza annuale dei corsi di aggiornamento aventi i requisiti prescritti dal d.m. n. 140/2014.
- per l'assunzione di incarichi non è necessaria la continuità della formazione periodica, ma la formazione periodica in relazione all'anno di riferimento.

D.M. 140/2014: Formazione Obbligatoria

La periodicità del periodo formativo è annuale. Intendendosi non anno solare ma da calendario.

Il Tribunale di Padova ha affermato che «nel decreto ministeriale n. 140 del 2014, entrato in vigore il 09 ottobre 2014, si legge che l'obbligo di formazione ha cadenza annuale e, poiché non si parla di anno solare, si deve ritenere che l'obbligo di aggiornamento/frequentazione dei corsi vada dal 9 ottobre 2014 al 09 ottobre 2015 e di seguito per gli anni successivi.

Seguendo questo meccanismo non è possibile recuperare i corsi di formazione periodica annuali essendo ogni certificato valevole per l'anno successivo.» (Trib. Padova 24 marzo 2017 n.818).

D.M. 140/2014: Formazione Obbligatoria

Per esercitare l'attività di amministratore condominiale nel periodo intercorrente tra il 9 ottobre 2019 e l'8 ottobre 2020, cioè assumere e mantenere incarichi in detto periodo, è necessario aver seguito un corso di aggiornamento tra il 9 ottobre 2018 e l'8 ottobre 2019, e così di anno in anno

Sicuramente, per come è strutturato, il d.m. n. 140/2014 potrebbe rivelarsi alquanto infido se si sottovaluta la mancanza del riferimento all'anno solare

D.M. 140/2014: Formazione Obbligatoria

Il superamento del corso di formazione iniziale esonera dall'obbligo di frequenza di un corso di formazione periodica, per l'anno formativo nel quale è stato ottenuto l'attestato di superamento.

In caso di mancato adempimento all'obbligo formativo, (mancata frequenza o mancato superamento del corso annuale) nell'annualità compresa tra il 9 ottobre e l'8 ottobre anno successivo, sempre il Tribunale di Padova ha affermato che *«la mancanza di frequentazione del corso rende illegittima la nomina di amministratore di Condominio nel senso che l'amministratore non potrà assumere incarichi per l'anno successivo e che la sua nomina sarebbe nulla»* (Trib. Padova 24 marzo 2017 n.818).

Potere di controllo dei condòmini in relazione alla formazione degli amministratori

- Non esiste un Registro Pubblico ove verificare se l'amministratore di condominio frequenta proficuamente i corsi di aggiornamento previsti dal d.m. n. 140/2014, ovvero il corso di formazione iniziale di 72 ore, quale quello che state frequentando, e l'adempimento della formazione periodica annuale per minimo 15 ore.
- Non vi è obbligo di iscrizione ad Associazioni di Categoria né obblighi di legge che impongano la frequenza dei corsi delle associazioni alle quali si è iscritti

Potere di controllo dei condòmini in relazione alla formazione degli amministratori

Assemblea approva delibera che impone all'amministratore, quale condizione per la nomina o per ogni suo rinnovo, di produrre gli attestati che dimostrino il possesso del requisito della formazione periodica in relazione al periodo nel quale si sta andando ad assumere l'incarico.

Condizione sospensiva per la nomina/conferma, che, se non si avverasse, potrebbe portare alla revoca giudiziale ovvero alla invalidazione della delibera di nomina, anche in caso di ratifica successiva in altra assemblea ove l'amministratore (condominio) provasse l'assolvimento dell'obbligo formativo in un momento successivo alla instaurazione del giudizio per la revoca giudiziale ovvero per l'impugnativa della prima delibera.

Potere di controllo dei condòmini in relazione alla formazione degli amministratori

La prova va fornita al momento della richiesta e la successiva dimostrazione non evita la condanna alle spese al condominio e rivilsa su amministratore per danno economico. (Trib. di Padova Sent. n. 818/2017)

La mancata formazione periodica fa venire meno uno dei requisiti indicati dal Codice e rende la nomina/conferma dell'amministratore **nulla**, in quanto l'art. 71 bis, disp.att., c.c. è norma imperativa di ordine pubblico.

Pertanto, l'impugnazione della delibera di nomina di un amministratore ineleggibile per difetto dei requisiti di cui all'art. 71 bis, disp.att.,c.c. non è soggetta al termine di decadenza di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c.

LA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE

RIFERIMENTI NORMATIVI - ART. 1129 C.C.

A norma dell'art. **art. 1136** 4° comma c.c. la nomina (revoca) dell'amministratore è deliberata dall'assemblea con le maggioranze previste dal 2° comma che prevede che le deliberazioni debbano essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE

Riforma del 2012 = Occasione Mancata

Ha modificato a macchia di leopardo la normativa condominiale, consolidando il ruolo dell'amministratore di condominio semplicemente quale mero organo esecutivo del condominio, con compiti specifici in materia contabile, fiscale e di recupero del credito, negandogli ampi poteri decisionali e di rappresentanza generale.



LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE

L'art. 67, comma 5, disp. att., c.c., ha addirittura negato all'amministratore la possibilità di ricevere le deleghe dei condomini, per votare e discutere in seno all'assemblea condominiale, con la conseguenza che l'eventuale delibera votata illegittimamente dall'amministratore, è impugnabile ai sensi dell'**art. 1137 cod. civ., indipendentemente dalla sussistenza o meno di un conflitto d'interessi.**

LA FIGURA DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore di condominio:

- non è l'imprenditore di cui all'**art. 2082 cod. civ.**, che scambia beni e servizi e gestisce l'impresa organizzando e dirigendo la produzione;
- non ha quel potere di rappresentanza generale prevista dall'**art. 2384, comma 1 c.c.**, per gli amministratori di società commerciali;
- non è quel «*Builder Manager*» con rapporto di lavoro subordinato, che esprime volontà imprenditoriale vincolante per i condomini e tipica del diritto societario. (Dirigente)

INCOMPATIBILITÀ AVVOCATO

Legge n. 247/12, art. 18 «*La professione di avvocato è incompatibile con qualsiasi altra attività di lavoro autonomo svolta continuativamente o professionalmente*»

- Obbligo formativo ex art. 71 bis, disp. att., c.c.
- Contratto d'opera professionale: il professionista iscritto ad un ordine dovrà eseguire a regola d'arte l'opera professionale ai sensi dell'art. 2224, comma I, c.c. e la diligenza richiesta sarà quella del secondo comma dell'art. 1176, comma II, cc, «nell'adempimento delle **obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale** la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata» e non quella del buon padre di famiglia, prevista per il mandatario (1710 c.c.)

INCOMPATIBILITÀ AVVOCATO

- Contrasto con la **Legge 4 del 2013** che disciplina i professionisti non inquadrati in ordini o collegi che svolgono attività economicamente rilevanti con prestazioni di servizi a favore di terzi, esercitate abitualmente e prevalentemente con lavoro intellettuale, quali gli amministratori di condominio. A loro è imposto di evidenziare, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, il riferimento alla Legge 4/2013, per la tutela della clientela e della fiducia che essa ripone nel professionista. In caso di violazione il professionista è sanzionabile, ai sensi del Codice del Consumo, D.lgs. 206/2005, quale «responsabile» di una pratica commerciale scorretta nei confronti del consumatore, con una sanzione amministrativa da 5mila a 500mila euro

INCOMPATIBILITÀ AVVOCATO

Pertanto, secondo il COA di Torino, l'affermazione di principio espressa da CNF – secondo la quale l'avvocato può svolgere attività di amministratore giacché esegue un mandato – anche volendola considerare pienamente condivisibile, va comunque a scontrarsi con quanto previsto dall'art. 18, lett. a) l. 247/2012.

È innegabile il fatto che fare l'amministratore "esterno" di condomini sia una vera e propria professione. Tale interpretazione che nonostante il dettato legislativo (a dir poco carente), è più attinente alla realtà dei fatti e, pertanto, non si dovrebbe consentire agli avvocati di esercitare in modo professionale l'attività di amministratore "esterno" di condomini.

DURATA DELL'INCARICO E RINNOVO

Art. 1129, Comma 10, c.c.: *“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.”*

La legge di riforma del 2012, tra le altre, ha modificato la norma in ordine alla durata dell'incarico che, nella sua formulazione originaria, disponeva *“l'amministratore dura in carica un anno”*.

La nuova disposizione stabilisce, invece, la durata annuale dell'incarico dell'amministratore ed il suo rinnovo per egual durata, precisando altresì che *“l'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore”*

DURATA DELL'INCARICO E RINNOVO

Comma 15 rinvia alla disciplina del MANDATO:

L' Art. 1703 c.c. «*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.*» Per atto giuridico si intende ogni attività rientrante nelle attribuzioni dell'amministratore ex artt. 1129-1130 c.c., o in virtù dei maggior poteri conferiti dall'assemblea o dal regolamento condominiale. L'amministratore si obbliga a compiere tutte le suddette attività non nel proprio interesse, ma nell'interesse del condominio «*ente di gestione privo di personalità giuridica distinta dai condòmini, rappresentati dall'amministratore rispetto al quale non costituiscono entità diversa* (Cass. 177/2012)

DURATA DELL'INCARICO E RINNOVO

Il Mandato è contratto "di durata" o ad esecuzione continuata o periodica", ove "il protrarsi" dell'adempimento per un certo tempo è condizione perché produca gli effetti voluti dalle parti.

- LA RINNOVAZIONE TACITA consiste nella costruzione di un nuovo rapporto giuridico alle medesime condizioni negoziali del precedente.
- LA PROROGA rappresenta la prosecuzione dell'efficacia di un contratto già stipulato.
- IL TERMINE è il riferimento temporale che si rapporta alla efficacia ed agli effetti degli atti giuridici.

DURATA DELL'INCARICO E RINNOVO

LA NOMINA, LA REVOCA, IL COMPENSO, LA CONFERMA

- Art. 1129, comma 11, c.c. – *“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...”*

- 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.”*

DURATA DELL'INCARICO E RINNOVO

LA NOMINA, LA REVOCA, IL COMPENSO, LA CONFERMA

-art.1130, comma 1, n.1: L'amministratore deve convocare annualmente l'assemblea *"per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis"*

-art.1135, comma 1, n.1 *"...l'assemblea dei condomini provvede: 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;"*

-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 la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio"*.

DURATA DELL'INCARICO E RINNOVO

Il rapporto tra amministratore e condominio è configurabile come mandato con rappresentanza:

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. La revoca può essere anche tacita, attraverso la nomina di un nuovo amministratore da parte dell'assemblea;

Anche in caso di tacita rinnovazione, l'amministratore deve comunicare all'assemblea i dati di cui all'art. 1129 comma 2 c.c., nonché il proprio compenso, a pena di nullità della nomina e della rinnovazione dell'incarico, a norma dell'art. 1129, comma 14, c.c.

DURATA DELL'INCARICO E RINNOVO

L'amministratore è obbligato a convocare l'assemblea solo:

- Annualmente, per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130 bis c.c..
- Su richiesta da parte dei condomini a norma dell'art. 1129 comma 11 c.c. e dell'art. 66 comma 1 disp att. c.c...

Non vi è l'obbligo di convocazione annuale dell'assemblea per la nomina dell'amministratore, pertanto, in virtù del disposto dell'art. 1129, comma 10, c.c., in mancanza di dimissioni, di revoca o di nuova nomina 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.

Giurisprudenza su durata dell'incarico

INCARICO BIENNALE SALVO REVOCA/DIMISSIONI

Trib. Milano (ordin. 2486/2015 del 7 ottobre 2015)

È corretto non inserire in odg «nomina amministratore» *«la nuova disciplina del condominio, la quale prevede la durata in carica dell'amministratore per un anno, tacitamente prorogabile per un altro anno, salvo delibera di revoca»* (in senso conf. Trib. di Roma 10 marzo 2016 e Trib. Cassino 21 gennaio 2016 n. 1186, Trib. Brescia 15 aprile 2016).

Trib. Foggia ordinanza del 21.06.19: "In assenza, pertanto, di conferma nell'incarico, l'amministratore decade dal proprio mandato dopo due anni dalla nomina, continuando ad operare in regime di prorogatio fino alla nomina (giudiziale o assembleare) di un nuovo amministratore".

Giurisprudenza su durata dell'incarico

INCARICO ANNUALE E RINNOVO TEMPO INDETERMINATO

Trib. di Bologna afferma che l'incarico di amministratore "*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*" (Trib. Bologna 29 marzo 2018 n. 20322, in *I contratti*, 2/2019, conf. Trib. Bologna 20 settembre 2018).

ACCETTAZIONE INCARICO

ACCETTAZIONE DELL'INCARICO COMMI 2 E 14 ART. 1129

Quello tra amministratore e condominio è una particolare tipologia di **contratto di mandato**, regolato oltre che dagli artt. 1129–1130 anche dalle norme generali previste in materia di conclusione del contratto (artt. 1326–1329).

La formazione del contratto può avvenire:

- 1) comunicazione del preventivo da parte dell'amministratore e successiva delibera di nomina da comunicarsi allo stesso;
- 2) deliberazione di nomina e comunicazione della stessa all'amministratore nominato che dovrà accettare l'incarico.

ACCETTAZIONE INCARICO

ACCETTAZIONE DELL'INCARICO COMMI 2 E 14 ART. 1129

Nella **prima ipotesi** non ci sarà legalmente bisogno di accettazione della nomina in quanto il contratto di mandato dovrà ritenersi concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta (l'amministratore con il preventivo) ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (ossia comunicazione della delibera di nomina, cfr. in tal senso art. 1326, primo comma, c.c.).

Nella **seconda ipotesi**, invece, l'accettazione è fondamentale per la conclusione dell'accordo.

ACCETTAZIONE INCARICO

ACCETTAZIONE DELL'INCARICO COMMI 2 E 14 ART. 1129

All'accettazione sono legate alcune comunicazioni, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1129, secondo e quattordicesimo comma, c.c. al momento dell'accettazione dell'incarico l'amministratore deve comunicare ai condòmini i propri dati anagrafici e professionali, i propri recapiti, i giorni in cui sarà possibile – previo appuntamento – consultare i **registri condominiali** nonché il proprio compenso.

L'obbligo di queste comunicazioni – la cui omissione può rappresentare grave irregolarità o addirittura, si veda per il compenso, causa di nullità della nomina – è assolto se inserite nel preventivo accettato dall'assemblea, ossia quello che è servito di base per la delibera di nomina.

ACCETTAZIONE INCARICO

ACCETTAZIONE DELL'INCARICO COMMI 2 E 14 ART. 1129

Ove nel preventivo non fossero comprese le informazioni obbligatorie ai sensi del combinato disposto dell'art. 1129, secondo e quattordicesimo comma, c.c. è sempre possibile presentarle al momento della comunicazione di nomina da parte dell'assemblea, ma è errato sostenere che quell'assemblea rappresenti accettazione dell'incarico, poiché il contratto tra amministratore e condominio deve ritenersi concluso in virtù della comunicazione di accettazione del preventivo.

MANCATA INDICAZIONE COMPENSO: NULLITÀ DELIBERA E REVOCA AMMINISTRATORE

Rispetto alla nomina dell'amministratore è stato affermato quanto segue: *«dalla lettura dell'art. 1129, comma 14, c.c. si evince che l'ammontare del compenso richiesto dall'amministratore non deve necessariamente essere indicato nella delibera assembleare. Infatti, per espressa disposizione di legge, esso può essere precisato dall'amministratore all'atto di accettazione della nomina, atto che può intervenire in un momento anche successivo alla delibera stessa. Non è, pertanto, nulla né annullabile la delibera assembleare di nomina dell'amministratore, che non riporti gli elementi di cui all'art. 1129, comma 14 cit.»* (Trib. Palermo 9 febbraio 2018, in Arch. locazioni 2018, 4, 403)

MANCATA INDICAZIONE COMPENSO: NULLITÀ DELIBERA E REVOCA AMMINISTRATORE

Ovvero se **l'assemblea** nomina Tizio e nel verbale di nomina non è indicato il compenso, allora il nuovo amministratore ha tempo per indicarlo fino all'accettazione della nomina.

Se la nomina è avvenuta per accettazione del preventivo dell'amministratore, la comunicazione del compenso deve intendersi assolta se nel verbale di nomina quel preventivo (dell'amministratore) è stato richiamato.

In situazioni d'incertezza, è bene che il nuovo amministratore specifichi il compenso alla prima occasione utile, se del caso con una comunicazione individuale ad ogni condòmino.

RINNOVO E PRIMA OCCASIONE UTILE PER SPECIFICARE IL COMPENSO

Anche per il rinnovo è necessario l'indicazione analitica del compenso, non essendo sufficiente l'indicazione del compenso nel conto preventivo di gestione!

«la mera indicazione di una somma complessiva, per nulla dettagliata, inserita fra le voci del preventivo che-anche ove si possa ritenere che comprenda tutto quanto dovuto all'amministratore alla luce di Cass. 22313/2013-non soddisfa quella esigenza di chiarezza documentale, trasparenza e formalità che traspaiono dal meccanismo di nomina ed accettazione individuati dal novellato art. 1129, meccanismo che non può prescindere da un atto formale dal quale risulti l'espressa analitica indicazione del compenso». (Tribunale di Massa 6 novembre 2017)

MANCATA INDICAZIONE COMPENSO RENDE NULLA LA DELIBERA EX ART. 1423 C.C.

Il Trib. Roma, sez. V civ., 9 aprile 2018, n. 7192, ha dichiarato la nullità di una delibera condominiale di nomina dell'amministratore per mancata determinazione del compenso dell'amministratore medesimo, e aveva altresì ritenuto censurabili di nullità, per derivazione, i successivi deliberati che avevano confermato l'amministratore nella sua carica e lo avevano anche autorizzato a stare in giudizio.

Il Condominio, costituitosi in giudizio, replicava che con una successiva delibera l'assemblea aveva confermato nella sua carica l'amministratore, ne aveva deliberato il compenso e aveva dichiarato espressamente la propria volontà di sanare i precedenti atti riguardanti la nomina.

MANCATA INDICAZIONE COMPENSO RENDE NULLA LA DELIBERA EX ART. 1423 C.C.

Il Tribunale ha ritenuto di non condividere la deduzione formulata dal Condominio convenuto: il disposto della norma prevede la radicale nullità della delibera di nomina dell'amministratore in assenza di analitica indicazione, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, dell'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Ora, la delibera assembleare, in quanto manifestazione di volontà, «*soggiace pacificamente*» alla disciplina civilistica in materia di nullità del contratto, la quale, all'art. 1423 c.c., esclude che il contratto nullo possa essere convalidato, fatte salve diverse disposizioni di legge.

LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

Ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c. «*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*».

Non è una deroga *ex lege* al comma 4 dell'art. 1138 c.c. che dispone l'inderogabilità fra le altre dell'art. 1136 c.c. in ordine ai quorum assembleari, alla competenza dell'assemblea ed ai procedimenti applicabili.

L'assemblea deve essere convocata dall'amministratore su richiesta di almeno due condomini che rappresentino minimo un sesto del valore dell'edificio entro 10 giorni dalla richiesta, ex art 66 disp. att., ovvero, in caso di inerzia dell'amministratore, dagli stessi condomini richiedenti.

LA REVOCA DA PARTE DELL'ASSEMBLEA

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea in quanto il mandato è fondato essenzialmente nella fiducia dei condomini (c.d. revocabilità ad nutum). Sulla scorta di tale principio, tale facoltà può essere esercitata dal consesso anche in assenza di una giusta causa che ne giustifichi la revoca, e ciò in quanto il rapporto fra amministratore e condominio è essenzialmente fondato nella "natura fiduciaria" dell'incarico (Cass. 28.10.1991, n.11472).

In mancanza di fiducia l'assemblea interrompe anticipatamente il mandato, senza necessità di far constatare la serietà dei motivi della deliberazione assembleare e, anche se la nomina è avvenuta all'unanimità, la revoca può essere disposta a maggioranza

L'eventuale tutela risarcitoria dell'amministratore

Cassazione (SS.UU. Sentenza n. 20957/2004) evidenzia che poiché si tratta *"di mandato che si presume oneroso, se la revoca interviene prima della scadenza dell'incarico, l'amministratore avrà diritto alla tutela risarcitoria, esclusa solo in presenza di una giusta causa a fondamento della revoca (art. 1725, co. 1°, cod. civ.)*. *E deve ritenersi che le tre ipotesi di revoca giudiziale previste dall'art. 1129, co. 3°, cod. civ. configurino altrettante ipotesi di giusta causa per la risoluzione ante tempus del rapporto"*. Quindi secondo tale principio, se l'amministratore è stato revocato solamente per motivi di attrito o antipatie personali, egli avrà diritto a chiedere ed ottenere il risarcimento del danno subito (es. mancato guadagno). (Orientamento risalente)

L'eventuale tutela risarcitoria dell'amministratore

Secondo altro ed attuale orientamento, non sarebbe applicabile l'art. 1725 c.c. in quanto, in presenza dell'espressa facoltà di legittimazione dell'interruzione anticipata di cui all'art. 1129 c.c. questa assurgerebbe ad espressa deroga di regolamentazione normativa in ambito condominiale e quindi al conseguente impedimento di far riferimento alle previsioni in ordine alla risarcibilità del danno subito.

Pertanto l'amministratore revocato non subisce alcun «ingiusto danno» risarcibile diversamente da quanto previsto anche dall'art. 2259 c.c. in tema di mandato che di revoca dell'amministratore di società semplice.

Il compenso dell'amministratore anticipatamente revocato

L'amministratore, anticipatamente revocato dall'assemblea, non ha diritto al pagamento dell'intero compenso stabilito per la normale durata dell'incarico, ma alla minor somma liquidata in proporzione al tempo di effettiva esecuzione del mandato (Trib. Monza, 27 giugno 1985).

L'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione sia al condominio sia, cumulativamente, al singolo condomino, *«la cui obbligazione di rimborsare le anticipazioni da questi fatte nell'esecuzione dell'incarico è sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione e per effetto di essa e non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore»*. (Tribunale Bari 8 novembre 2005).

La possibile nomina del nuovo amministratore da parte dell'assemblea

È la stessa assemblea convocata per la revoca a procedere, altresì, alla nomina del nuovo amministratore. L'amministratore revocato è esentato dall'obbligo di procedere alla convocazione dell'assemblea per la designazione del suo sostituto.

Se l'assemblea non viene convocata o non delibera, ciascun condomino potrà richiedere all'autorità giudiziaria la nomina del nuovo amministratore.

La nomina di un nuovo amministratore non richiede neppure la previa formale revoca dell'amministratore in carica, dando luogo ad un nuovo rapporto di mandato, essa comporta automaticamente, ai sensi dell'art. 1724 c.c., la revoca di quello precedente.

LA MANCATA FORMAZIONE QUALE MOTIVO DI REVOCA GIUDIZIALE

- a) La delibera di nomina dell'amministratore che non ha frequentato il corso annuale di aggiornamento professionale, è affetta da nullità ed i relativi effetti si estendono al contratto di amministrazione, con le gravi conseguenze di inesigibilità del compenso pattuito e di inefficacia di tutti gli atti compiuti dallo stesso amministratore, che assumerà il ruolo di *falsus procurator*
- b) Nel diverso caso in cui l'amministratore in carica, nel corso del proprio mandato, non ottemperasse all'obbligo di formazione periodica, sarebbe revocabile in qualunque momento da parte sia dell'assemblea sia dall'autorità giudiziaria su ricorso anche di un solo condomino, configurandosi come una «grave irregolarità».

LA MANCATA FORMAZIONE QUALE MOTIVO DI REVOCA GIUDIZIALE

Tribunale di Roma, Decreto del 9 gennaio 2017

Un condomino aveva chiesto al giudice adito la revoca della *società di amministrazione condominiale* eccependo, oltre a una gestione non trasparente e non adeguata allo standard di diligenza professionale esigibile da una società a tal fine costituita, anche il mancato possesso dei requisiti prescritti dall'art. 71 bis disp. att. c.c. Nel corso del giudizio, parte resistente (amministratore e dipendente della società) aveva prodotto un attestato rilasciato per la partecipazione ad un corso di formazione on line, mentre non era stata fornita la prova relativa alla periodicità dell'aggiornamento in materia.

LA MANCATA FORMAZIONE QUALE MOTIVO DI REVOCA GIUDIZIALE

Il giudicante ha evidenziato che l'art. 71 bis disp. att. c.c. disciplina unicamente i casi di successiva perdita dei requisiti previsti dalle lettere da a) ad e) del suo primo comma, nulla, invece, nulla prevedendo in caso di mancanza dei requisiti relativi al diploma e alla formazione sia iniziale che periodica, ma il silenzio normativo sul punto trova una coerente giustificazione nella concorrente applicazione dell'art. 1129, comma 12, n. 8 c.c., il quale prevede, tra le fattispecie di gravi irregolarità contemplate, anche l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione da parte dell'amministratore dei dati indicati dal secondo comma della disposizione, ove figurano, tra gli altri, anche i dati professionali.

LA MANCATA FORMAZIONE QUALE MOTIVO DI REVOCA GIUDIZIALE

Se ne ricava che, se la mera omissione della comunicazione relativa ai requisiti professionali, pure a prescindere dal loro effettivo possesso, è sufficiente a comportare la revoca giudiziale dell'amministratore, viepiù la medesima soluzione si impone nel caso di assoluta carenza di tali requisiti, specie qualora l'assenza di valide giustificazioni addotte dalla controparte renda il comportamento tenuto per ciò solo in contrasto con i doveri normativamente imposti all'amministratore condominiale. L'addebito mosso dal ricorrente all'amministratore è stato considerato fondato giustificando l'accoglimento dell'istanza di revoca. (Trib. di Roma, Decreto del 9 gennaio 2017 "*legittima la revoca dell'amministratore privo dei requisiti professionali*".)

LA MANCATA FORMAZIONE QUALE MOTIVO DI REVOCA GIUDIZIALE

Tribunale di Padova del 24 marzo 2017 n. 818: *"la mancata frequentazione del corso di formazione periodica rende illegittima la nomina dell'amministratore di condominio, nel senso che l'amministratore non potrà assumere incarichi per l'anno successivo e che la sua nomina è nulla"*.

La giurisprudenza sostiene la tesi per la quale il corso di formazione che viene svolto "oggi" ha valenza per il futuro; rendendo così insanabile la mancata formazione del professionista sotto inchiesta.

L'inadempimento della formazione, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1129 c.c., comma 12 n.8), e 71 bis, disp di att., c.c., configura una grave irregolarità tale da giustificare la rimozione dell'incarico di amministrazione

LA REVOCA GIUDIZIALE

L'art. 1129, comma 11, c.c. qualora l'amministratore non renda il conto della gestione, ometta di notiziare senza indugio i condòmini della notifica di azioni giudiziarie che esulino dalle sue attribuzioni o ancora nel caso di omissioni che integrino "gravi irregolarità" tipizzate dal comma 12 e anche dalla giurisprudenza (*il tentativo di influenzare l'assemblea per le assunzioni di determinate delibere, l'inserimento a verbale di offese ad uno dei condomini, la omessa ripartizione dei consumi dell'acqua ovvero l'utilizzazione di tabelle millesimali difformi*) attribuisce a ciascun condòmino la possibilità di provocare la rimozione dell'amministratore, a prescindere dalla volontà degli altri condòmini, senza prevedere alcun obbligo di sottoporre l'istanza di revoca al previo esame assembleare, proponendo autonomamente l'azione giudiziale di revoca.

La Revoca Giudiziale previa Assemblea

In due ipotesi ora fissate della Riforma (*gravi irregolarità fiscali o mancata utilizzazione del conto corrente condominiale*), prima di rivolgersi all'autorità giudiziaria, il singolo condomino deve investire necessariamente l'assemblea, potendosi adire il Tribunale soltanto quando si sia già espressa una volontà della maggioranza dei condomini contraria alla rimozione dell'amministratore.

Nel caso in cui sia accolta la domanda giudiziale, il ricorrente ha titolo di rivalsa per le spese legali nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato, non a titolo di soccombenza, non essendo parte del giudizio, ma a titolo di responsabilità per aver causato del giudizio con la mancata revoca assembleare. (Cass. 1 sett. 2014. n. 18487)

La Revoca Giudiziale: ipotesi tipizzate

- mancata redazione del rendiconto condominiale annuale e mancata convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione entro centoottanta giorni,
 - mancata comunicazione all'assemblea provvedimenti dell'autorità amministrativa o citazioni aventi un contenuto che esula dalle sue attribuzioni (art.1131, comma 4, c.c.)
 - nel caso di "gravi irregolarità" (art. 1129 c.c. co. 12),
- in questi casi, ove l'assemblea non provvede, ciascun condomino può ricorrere – ex art. 64 disp att. c.c. – al Tribunale che decide in camera di consiglio con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente, decreto reclamabile in appello entro 10 giorni e non in Cassazione.

La c.d. «*prorogatio imperii*»

L'amministratore uscente per scadenza del mandato, dimissioni, revoca, illegittimità della nomina o rimane in carica fino a quando non viene nominato un sostituto. L'assemblea può evitare la cosiddetta "*prorogatio*" dell'amministratore esonerandolo con una delibera specifica e dall'effetto immediato, da qualsiasi obbligo e responsabilità, fissando al contempo un termine ultimo per la consegna degli atti inerenti la gestione dello stabile.

Presunzione di conformità della *prorogatio* all'interesse e alla volontà dei condòmini.

L'amministratore nominato con una delibera dichiarata invalida rimane al suo posto fino all'avvenuta sostituzione, conservando i poteri di rappresentanza, anche processuali.

La c.d. «prorogatio imperii»

L'articolo 1129, VIII comma, c.c., dispone che *«alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condòmini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi»*.

Si ritiene che l'amm. in prorogatio non sarebbe più dotato di poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione e il suo ruolo dovrebbe limitarsi a compiere quelle attività da "buon padre di famiglia", preservare la conservazione delle parti comuni, specialmente se gli eventuali interventi hanno il carattere dell'urgenza. L'assemblea può sempre ratificare l'attività dell'amm. in prorogatio, ove abbia oltrepassato i poteri di urgenza riconosciuti dall'VIII comma dell'art.1129.

La rappresentanza processuale nella c.d. «*prorogatio imperii*»

La *prorogatio* è applicabile anche per il supercondominio, Per il Trib di Milano (*Sent. n. 5602/2016*), è valido il voto favorevole espresso dal rappresentante di condominio, appena dimessosi, per la nomina dell'amm. del supercondominio. Il rappresentante, infatti, agisce in regime di *prorogatio imperii*.

Alcuni condòmini hanno impugnato la delibera di nomina dell'amm. del supercond., votata in assemblea dall'ex amm., già dimesso. Per il supercond. il voto era comunque valido, in virtù della *prorogatio imperii*. Per gli attori l'ex amministratore avrebbe agito in carenza di potere in virtù dell'art. 67, disp. att., c.c.. secondo cui la figura del rappresentante di condominio è soggetta alla disciplina del mandato, che non contempla la *prorogatio*

La rappresentanza processuale nella c.d. «prorogatio imperii»

Il Tribunale richiama Cassazione (Sent. n. 18660/2012), «in tema di condominio negli edifici, la prorogatio imperii dell'amministratore – che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore – si applica in ogni caso in cui il condominio rimanga privo dell'opera dell'amm. e, quindi, non solo nelle ipotesi di scadenza del termine di cui all'art. 1129,II comma, di dimissioni, ma anche nei casi di revoca e annullamento per illegittimità della delibera di nomina», anche per l'amm. di condominio nominato con una delibera dichiarata invalida che «*continua ad esercitare, fino alla sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale*»

La rappresentanza processuale nella c.d. «*prorogatio imperii*»

In senso contrario e più aderente al nuovo impianto, il Trib. di Fermo n. 608/2017 ha evidenziato che la revoca giudiziale dell'amm. comporta la cessazione immediata dell'incarico e l'impossibilità di qualsiasi prosecuzione del rapporto, anche in regime di *prorogatio imperii*. Un'eventuale proroga, infatti, si porrebbe in contrasto con il decreto di revoca *“le ragioni sottese alla revoca giudiziale dell'amministratore poggiano_sulla violazione dei doveri impostigli dalla legge; il provvedimento giudiziale è finalizzato a sottrarre il condominio alla condotta contraria alle norme di legge. Qualsivoglia prosecuzione del rapporto sarebbe evidentemente contraria alla finalità perseguita con la pronuncia dell'autorità giudiziaria”*.