

05.1 La durata dell'incarico

05 IL MANDATO DELL'AMMINISTRATORE

05.1 La durata dell'incarico Rif.: art. 1129, co.10, c.c.

Per il disposto dell'art. 1129, co. 10, c.c. l'amministratore dura in carica un anno e l'incarico si intende rinnovato per uguale durata.

Il precedente disegno di legge, invece, aveva previsto che il mandato fosse conferito per un biennio, poiché un termine ragionevolmente più lungo avrebbe consentito e garantito una maggiore stabilità per la gestione condominiale.

Il meccanismo del **rinnovo** si configura come una prosecuzione tacita del mandato per un ulteriore anno alle stesse condizioni iniziali e senza che vi sia bisogno di alcuna formalità o delibera confermativa da parte dell'assemblea. In questo senso, pertanto, l'amministratore con riferimento al secondo anno del suo mandato non dovrebbe essere obbligato ad inserire l'argomento "rinnovo" come punto di discussione della relativa assemblea. **E' stato affermato, a questo proposito, che al termine del primo anno si potrebbe inserire come punto all'ordine del giorno una formula che meglio rispecchia il testo della norma come ad esempio: revoca o prosecuzione ex lege del mandato.**

L'art. 1129, co. 14, tuttavia, dispone che l'amministratore all'atto di 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.

Il riferimento da parte del legislatore a due momenti ben differenti dello svolgimento del mandato, con particolare evidenza a quello iniziale (nomina) in ordine all'effetto nullità, sembra essere una conferma di quanto a momenti evidenziato in merito al tacito svolgimento dell'incarico per il secondo anno.

Per correttezza, tuttavia, l'amministratore in sede di assemblea successiva all'anno del conferimento del mandato potrebbe dichiarare e verbalizzare che lo stesso prosegue alle medesime condizioni economiche rispetto alla precedente gestione.

La **conferma**, tuttora prevista dall'articolo 1135, co. 1, n. 1 c.c., presuppone una delibera assembleare in tutto e per tutto assimilabile a quella della nomina, dalla quale differisce per il solo fatto che si riferisce a persona già in precedenza nominata e rispetto alla quale il mandato si sia esaurito (Cass. n. 3797/78; Cass. n. 4269/94).

La maggioranza richiesta per la conferma è, dunque, quella prevista dall'art. 1136, co. 2, c.c.

Non in linea con la Suprema Corte alcuni giudici di merito i quali hanno ritenuto che per la conferma sia sufficiente la maggioranza ordinaria di cui al terzo comma dell'art. 1136 c.c. (Trib. Roma n. 10701/2009).

05.1 La durata dell'incarico

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello