

ART. 1129 CC NOMINA, REVOCA ED OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO – APPLICAZIONE AGLI IACP

La disciplina del condominio negli edifici è contenuta negli artt. 1117 e ss. cc. La materia è stata oggetto di modifiche di rilievo da parte della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici), entrata in vigore il 18 giugno 2013.

L'art. 1129 c.c., nel testo novellato, impone l'obbligo di nomina dell'amministratore quando i condomini sono più di otto. L'obbligo sorge a carico dei condomini, ovvero dell'assemblea, laddove venga integrato tale requisito numerico, ridefinito da quattro a otto dalla legge n. 220/2012; quando, cioè, i condomini, intesi come proprietari esclusivi, pro indiviso, di una parte dell'edificio medesimo, in conseguenza di acquisto per atto tra vivi, o di divisione o anche di successione mortis causa, divengono più di otto. Ciò non esclude, ovviamente, la possibilità di nomina di un amministratore quando i condomini non raggiungano la predetta soglia numerica (siano otto o meno di otto).

Premesso che il legislatore ha voluto esplicitare l'applicazione dell'articolo 1129 cc anche agli alloggi in edifici di edilizia residenziale pubblica (art. 1129 cc, ultimo comma), rileva l'inapplicabilità dell'art. 35 del r.d. 1165/1938 laddove dispone la spettanza ai comuni ed agli istituti per le case popolari, della "gestione dello stabile... fino a quando non siano venduti tutti gli appartamenti e pagato l'intero prezzo da parte degli acquirenti". Tale inapplicabilità rileva, appunto, laddove sia superata l'indicata soglia numerica (otto condomini) di cui al primo comma del medesimo art. 1129 c.c.

L'art. 35 del r.d. 1165/1938 costituirebbe, quindi, una disposizione che, ancorché non sia stata oggetto di abrogazione espressa da parte della legge n. 220 del 2012, è da ritenere oggetto di tacita abrogazione (parziale). Secondo un consolidato indirizzo giurisprudenziale, in applicazione dei principi che regolano la successione delle norme nel tempo (art. 15 disp. prel. al codice civile) l'abrogazione (anche qualora manchi, sul punto, un'espressa dichiarazione del legislatore) si verifica sia quando la nuova legge regoli l'intera materia, sia quando le nuove disposizioni risultino - come nella fattispecie in esame - oggettivamente incompatibili con le precedenti (T.A.R. Roma, (Lazio) sez. I, 12.01.2006, n. 262).

In buona sostanza l'effetto dell'abrogazione tacita di una disposizione presuppone che tra due leggi legate da un rapporto cronologico di successione temporale siano ravvisabili profili di incompatibilità, "configurabile nell'ipotesi in cui la seconda regoli la medesima situazione disciplinata dalla prima in modo che il nuovo regime e quello previgente non possano coesistere - in quanto non armonizzabili tra di loro - a causa della radicale difformità degli elementi essenziali delle regolamentazioni recate dalle due previsioni" (Consiglio di Stato sez. VI, 25.06.2008, n.3228; .T.A.R. Roma, (Lazio) sez. I, 05.12.2007, n.12467; Cass. civ. Sez. Unite, Ord., 02.07.2008, n. 18038).

GM 20.04.2020