GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO 15.07.2020

Lente d'ingrandimento /1

Il mandato ad amministrare il condominio ed il compenso.

di Avv. Alvise Cecchinato

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quando di base ovvero d'attualità - nel testo trovi degli schemi e dei consigli - nelle note trovi delle precisazioni e dei richiami- alla fine puoi fare una verifica con la **check list** - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa **mail**

L'Amministratore ha sempre diritto al compenso ?

La riforma del 2012 ha recepito l'insegnamento giurisprudenziale che ravvisava già, nell'incarico dell'Amministratore, un rapporto di **mandato**[i]: il termine si trova poche volte nelle norme del Codice Civile sul Condominio[ii] ma è decisivo il rimando, nel penultimo

comma dell'art. 1129 c.c., per il quale *"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"*, che sono appunto gli articoli (dal 1703 al 1730) che disciplinano dunque tale contratto.

Quindi l'Amministratore opera, da professionista quale è (ora ai sensi della l. 4/13), esattamente come l'Avvocato o il Commercialista, che parimenti ricevono dal Cliente, per contratto di prestazione d'opera intellettuale, dei mandati.

Propriamente, la definizione codicistica del mandato recita che è *"il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra"* (art. 1703 c.c.): come per l'Avvocato promuovere una causa, oppure per il Commercialista tenere la contabilità, così per l'Amministratore di Condominio gli *"atti giuridici"* sono quelli in cui si concreta la sua attività di gestione immobiliare delle proprietà comuni del fabbricato, ossia quanto prevedono il Codice Civile e le altre fonti normative quali *"attribuzioni"* (anzitutto l'art. 1130 c.c., ma anche innumerevoli altre norme, sempre del Codice e di altre leggi).

Tra le norme che disciplinano il contratto del mandato richiamate per l'Amministratore di Condominio vi è anche l'art. 1709 c.c., rubricato *"Presunzione di onerosità"*, il quale prevede che *"Il mandato si presume oneroso"* (ossia si ritiene non gratuito, fino a prova contraria di diverso accordo tra le parti), e che *"La misura del compenso, se non è stabilita dalle parti, è determinata in base alle tariffe professionali o agli usi"*, ovvero che *"in mancanza è determinata dal giudice"*.

Però questa regola generale in tema di mandato per l'Amministratore di Condominio in realtà non vale.

Infatti su di essa prevalgono delle norme speciali, introdotte sempre dalla riforma, dettate appunto per il **contratto di mandato ad amministrare condomini**[iii].

Queste regole speciali sono di fondamentale importanza, e non vanno mai dimenticate.

A) l'onere di specificazione analitica del compenso

Abbiamo ricordato il penultimo comma dell'art. 1129 c.c., che è quello del richiamo alla disciplina generale del contratto di mandato, ma solo *"per quanto non disciplinato dal presente articolo"*.

Ebbene, il terz'ultimo comma dell'articolo stesso recita che ***"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"***.

Si tratta di una norma di **infelice formulazione**: basti considerare che ricollega l'obbligo di specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso al successivo inciso per la *"attività svolta"*, come fosse già effettuata, mentre è ovvio che il riferimento non può che essere ad un attività futura, ancora da effettuare.

D'altra parte, sempre temporalmente, fa riferimento non solo *"all'atto della accettazione della nomina"*, ma anche, giusta la preposizione *"e"*, all'atto dell'accettazione *"del rinnovo"*.

Ma si tratta, anche, di una norma con **pericolose conseguenze**: la *"nullità"* della nomina è infatti una sanzione gravissima.

Si consideri ad esempio:

➔ la possibilità che un qualsiasi condomino si attivi per la nomina giudiziale;

➔ la possibilità che siano contestati gli atti compiuti
(con rischio di responsabilità anche verso soggetti terzi, come i fornitori);

➔ la possibilità che sia contestato il compenso richiesto
(e quindi rischio di danno, avendo lavorato per nulla, e anche di beffa, ove vi sia un giudizio e soccombenza).

Non è un rischio remoto: Tribunale Udine 12.11.2018 ha dichiarato *"la nullità della delibera assembleare ... nella parte in cui nel bilancio preventivo per l'anno ... ha riconosciuto all'Amministratore il proprio compenso"*, *proprio a causa del fatto che "non vi è alcun cenno al compenso richiesto dall'Amministratore per l'attività da svolgere, né alcun generico riferimento (che non sarebbe stato comunque sufficiente) alle condizioni economiche esposte per il passato*".

Nota bene: in quel caso, invero un preventivo era stato presentato dall'Amministratore ed era stato approvato dall'Assemblea; nei bilanci successivi (quello in contestazione avveniva sei anni dopo) era stato inserito sempre quello stesso compenso.

Il Giudice ha ritenuto che *"la norma non lascia spazio ad ulteriori interpretazioni oltre a quella del dato letterale del precetto normativo"*: ha ritenuto quindi irrilevante che si trattasse di un rinnovo e che fossero state mantenute le stesse condizioni economiche precedentemente oggetto di un preventivo approvato, arrivando ad affermare che non avrebbe soddisfatto l'onere di specificazione nemmeno un richiamo a quelle condizioni.

Quindi anche la prassi di richiamare un precedente preventivo, pur frequente e ammessa da altri Tribunali, è sconsigliata !

In precedenza, similari decisioni erano state adottate da Tribunale Milano 3.4.2016, Tribunale di Roma 10.10.2018, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere 29.1.2018, Tribunale di Milano 23.1.2018, Tribunale di Massa del 6.11.2017.

Un rischio dimenticarsi, una opportunità ripensarci

La "novità" della riforma mirava più a proteggere i condomini da possibili abusi che a favorire l'Amministratore.

Tuttavia non tutti i mali vengono per nuocere, come si suol dire.

L'onere di presentare un preventivo con la specifica analitica dei compensi deve stimolare a redigerli con sempre maggiore attenzione ed oculatezza.

Se manca il preventivo la nomina è nulla, come detto; ma una volta che il preventivo c'è ?

Da un lato, **tutto quello che non è previsto nel preventivo**
.... non può essere preteso.

Non ci sono tariffe, usi, o equità del Giudice, che possano sopperire.

Vale però anche il contrario.

Dall'altro lato, **può essere preteso**
.... tutto quello che è previsto nel preventivo.

Non ci sono limiti alla libertà di pattuizione: se il Condominio accetta, l'Amministratore ha diritto.

Viene subito in mente il compenso per le assemblee straordinarie e quello per i lavori straordinari, come per i solleciti di pagamento; ma può trattarsi anche, per esempio, delle ore che l'Amministratore, per dovere d'ufficio, perde per presenziare ad udienze dinanzi a un Giudice o per presentarsi agli incontri dinanzi al Mediatore, e financo per le riunioni in studio dall'Avvocato o dal Commercialista; per non pensare agli incombenti fiscali che, se non individuati nella specifica analitica, verrebbero ricompresi nell'attività complessiva.

Importante, poi, è prevedere un importo forfettizzato per le spese vive difficilmente documentabili con pezze giustificative (es. fotocopie, trasferte).

Insomma, nomina richiede formalità

Per connessione, ricordiamo le **comunicazioni obbligatorie da parte dell'Amministratore all'atto della nomina**, ossia le formalità necessarie da compiere, e le conseguenze della loro eventuale inosservanza:

art. 1129 c.c. terzultimo comma	art. 1129 c.c. secondo comma
contenuto della comunicazione: ***"specificare analiticamente ... l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività ..."***	contenuto della comunicazione: ***"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*** *(registro di anagrafe condominiale; registro dei verbali delle assemblee, registro di nomina e revoca dell'amministratore; registro di contabilità)****, nonchè 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"***
quando: ***"contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico"***	quando: ***"all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo"***
sanzione in caso di violazione: **nullità della nomina** (art. 1129 c.c. terzultimo comma)	sanzione in caso di violazione: **ipotesi di grave irregolarità** **motivo di revoca giudiziale** (art. 1129, comma dodicesimo, n. 8: *"l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo"*)

Quindi:
- alla **prima nomina**, se l'Amministratore è presente all'Assemblea, e accetta quindi subito l'incarico, deve assolutamente far risultare che espone il preventivo, facendolo allegare al verbale, opportunamente controfirmato dal Presidente e dal Segretario, in modo che anche gli assenti lo ricevano; se non fosse presente, e quindi accettasse successivamente, a maggior ragione il ... preventivo deve essere inviato con l'accettazione della nomina, a tutti i condomini.
- alle **successive nomine**, va parimenti esposto e allegato (alcuni sostengono che basta richiamare quello della precedente nomina, se resta invariato; ma è sconsigliato farlo); e ciò va fatto anche in occasione del **rinnovo automatico** ossia al termine del primo anno (la norma dice infatti *"ad ogni rinnovo dell'incarico"* !)

B) il periodo successivo alla cessazione dell'incarico

La nullità della nomina per mancata tempestiva comunicazione della specificazione analitica del compenso non è l'unica insidia per l'Amministratore quanto ai diritti per le

prestazioni che da professionista eroga; l'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. stabilisce che ***"alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto"*** non solo ***"alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini"*** ma anche ***"ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni"*** e ciò, si badi bene, ***"senza diritto ad ulteriori compensi"***.

Anche questa è una norma infelice e pericolosa: la dottrina si è divisa tra chi ritiene che escluda la c.d. prorogatio (ossia l'istituto, di creazione giurisprudenziale, per cui l'Amministratore benchè scaduto e non validamente riconfermato, ad esempio per mancanza della maggioranza qualificata, comunque proseguiva nell'incarico, perlomeno per l'attività ordinaria ovvero per quella urgente[iv]) e chi ritiene invece che l'abbia codificata, connotandola tuttavia con una previsione di gratuità.

Il fine della norma sembra invero quello di scoraggiare comportamenti dilatori ed elusivi in punto passaggio di consegne, sanzionando in sostanza l'eventuale ritardo con un obbligo di provvedere alle attività, seppur limitato alle urgenze, e appunto privo di compenso.
Appare peraltro contraria ai più basilari principi (e anche alla Costituzione) una interpretazione letterale per cui, nel periodo in cui senza propria colpa l'Amministratore si trovi senza chi lo sostituirà (ad esempio perchè il Condominio non l'ha validamente nominato, o perchè chi è stato nominato non ha ancora accettato), abbia l'obbligo di svolgere attività (quelle urgenti, a pena di responsabilità ove non vi provvedesse) e ciò nonostante non abbia diritto ad alcun compenso.

Il più recente intervento della giurisprudenza in tema di *prorogatio* è discutibile: Cassazione civile sez. II, 17.05.2018 n. 12120 afferma essere principio consolidato tuttora vigente (anche all'esito delle modifiche di cui alla riforma come la disposizione che stiamo esaminando) che la *perpetuatio* di poteri in capo all'amministratore 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 (come in quel caso, avente per oggetto il pagamento preteso da un Amministratore non confermato) 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.

In pratica, secondo la Corte di Cassazione, l'istituto della *perpetuatio* vige tuttora, e può anche essere riconosciuto il diritto al compenso, ma solo se dalle delibere non risulta una volontà dell'Assemblea contraria alla conservazione dei poteri in capo all'Amministratore.

Non molto chiaro, e affatto tranquillizzante.

Un consiglio, se il Condominio sfiducia l'Amministratore

Quando si presenta il nuovo Amministratore, mai ritardare il passaggio di consegne : non è corretto, ed è controproducente.

Se il Condominio non vuole saldare le ultime spettanze, va proposta procedura di mediazione o chiesta ingiunzione in forza della fattura: altri rimedi a tutela non ci sono.

Qualora non si presenti un nuovo Amministratore, perchè il Condominio non riesce a nominarlo (mancando i quorum) o per altre ragioni (mancando l'accettazione), valutare l'istanza per nomina giudiziale, ex art. 1229 comma 1 c.c..

Restare in prorogatio espone a responsabilità e soprattutto al rischio di non essere pagati.

Con la riforma, infatti, è stata estesa la legittimazione ad agire anche all'Amministratore dimissionario; e non è detto che si debbano anticipare consistenti spese per notifiche, potendo provvedere il Tribunale anche direttamente con decreto[v].

* * *

Per finire, ecco una **check list**:

- nei Condomini in cui sei da tempo Amministratore, con riguardo allo scorso rinnovo dell'incarico, nel verbale dell'Assemblea risulta fatta espressa menzione del preventivo dell'Amministratore, con la specificazione analitica del compenso, e questo preventivo è stato allegato al verbale, o almeno controfirmato dal Presidente o dal Segretario dell'Assemblea ?

- sempre in quei casi, nel verbale dell'Assemblea risulta fatta espressa comunicazione A) dei dati anagrafici e professionali dell'Amministratore (con il codice fiscale; e, se si tratta di società, indicando anche la sede legale e la denominazione); B) del locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, C) dei 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 ?

- se per caso è accaduto che sei stato nominato e non eri presente all'Assemblea, hai formalizzato la accettazione comunicando a tutti i condomini la specificazione analitica del compenso e i dati di cui sopra ?

- ci sono dei casi in cui sei stato sfiduciato dall'Assemblea ma non si è ancora presentato un nuovo Amministratore a cui passare le consegne ?

- nel preventivo con la specificazione analitica dei compensi hai previsto un compenso autonomo per le assemblee straordinarie e per i lavori straordinari ? per i solleciti di pagamento ? per gli adempimenti fiscali ? per le ore di presenza ad udienze di cause o a incontri di mediazione ? per le ore di presenza a riunioni in studio dall'Avvocato o dal Commercialista ?

- nel preventivo con la specificazione analitica dei compensi hai previsto un importo forfettizzato per le spese vive difficilmente documentabili con pezze giustificative (es. fotocopie, trasferte) ?

* * *

i la Cassazione affermava che l'attività dell'amministratore (definita ufficio di diritto privato), è assimilabile ad un mandato con rappresentanza, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione del rapporto ed al contenuto sociale della gestione (Cassazione civile, sez. II, 24/03/1981, n. 1720)

ii negli articoli del Codici Civile sul condominio il termine "mandato" lo troviamo citato tre volte, ma in modo non particolarmente significativo:
- due volte nell'art. 1129 c.c. su Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore: nel comma terzo ("L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato") e nel comma undicesimo (" Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore.")
- una volta nell'art. 67 disp. att. c.c., sul c.d. supercondominio (ossia i casi in cui vi sono più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici che abbiano parti comuni), a proposito però non dell'amministratore bensì del rappresentante

iii si può sostenere che il legislatore, con il rimando dell'art. 1129 c.c. agli artt. 1703-1730 c.c. ha introdotto la nuova fattispecie del contratto di mandato di amministrazione condominiale, quale sottotipo, speciale, di mandato (analogamente alla commissione ex artt. 1731 c.c. e ss., e alla spedizione ex art. 1737 e ss. c.c.)

iv affermano che la riforma del condomino ha sancito la fine della "prorogatio imperii": Triola, La Riforma del condominio tra novità e occasioni mancate, 2014, 118; Celeste – Scarpa, L'amministratore e l'assemblea, 2014, 30; Tortorici, Luci e ombre della nuova disciplina per l'amministratore in Immobili e proprietà, 2014, 7; in senso contrario: Frugoni, La cessazione dell'incarico e le attività urgenti da espletare sino all'insediamento del nuovo rappresentante, 2013; Gallucci, Il condominio degli edifici, 2013, 226

v come è stato osservato (ALVIGINI, L'Amministratore di Condominio, CEDAM) "Il procedimento segue il rito camerale di volontaria giurisdizione, e l'intervento del Giudice appare essere di natura sostanzialmente amministrativa, essendo diretto a consentire la gestione dei beni e dei servizi comuni del fabbricato; il provvedimento, proprio in ragione della sua natura, è suscettibile di modifica o di revoca e non è idoneo a poter assumere il carattere del giudicato (Cass. Civ. 26/9/2005, n. 18730; Cass. Civ. 30/3/2001, n. 4706)": "poiché è pacifico che il procedimento in esame non riveste natura contenziosa (Cass. Civ. 23/2/1999, n. 1493; Cass. Civ. 27/3/1998, n. 3246; Cass. Civ. 10/5/1997, n. 4090)", "non si rende necessaria alcuna integrazione del contraddittorio con gli altri condomini o, peggio, con l'amministratore in carica (Cass. 3/7/1987 n. 5814)", cosa che "onerando il ricorrente di notificare il ricorso ed il decreto di fissazione d'udienza agli altri condomini" finirebbe per "complicare non poco la procedura ed aggravarla di costi, invero del tutto inutilmente"