

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

03 Gen 2018

Se l'amministratore non specifica il compenso la sua nomina è nulla

di Matteo Rezzonico

La riforma del condominio, (legge 220 del 2012), è anche motivata da esigenze di trasparenza e di chiarezza della gestione condominiale, per la tutela dei condòmini. Si pensi agli obblighi di apertura del conto corrente "condominiale"; ai novellati obblighi di rendicontazione di cui all'articolo 1130 bis del Codice Civile; alla tenuta del registro di contabilità condominiale etc. In tale contesto, deve essere letto anche il novellato articolo 1129, comma 14, del Codice Civile, per il quale, "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".

La disposizione da ultimo richiamata è stata oggetto di una recente pronuncia del Tribunale di Massa, 6 novembre 2017, per il quale "è fondata la censura sulla nullità della nomina dell'amministratore, in assenza di una valida accettazione che contenga specifica indicazione del suo compenso". Per il Tribunale Toscano, infatti, l'art. 1129, comma XIV, del Codice Civile è tassativo e non ammette equipollenti – come già in precedenza affermato dal Tribunale di Milano, tredicesima Sezione Civile, sentenza 3 aprile 2016, numero 4294 – nel senso che: "è nulla la nomina dell'amministratore di condominio, con conseguente nullità della delibera, in parte qua, in assenza della specificazione analitica del compenso a quest'ultimo spettante per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c. Tale norma, che mira a garantire la massima trasparenza per i condòmini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, si applica sia nel caso di prima nomina dell'amministratore che nel caso delle successive riconferme".

Nel caso affrontato dal Tribunale di Massa, un condomino aveva impugnato una delibera assembleare, per diversi motivi, tra i quali il fatto che, dal verbale, non risultava il dettaglio del compenso, ma l'indicazione di una somma complessiva, inserita fra le voci del preventivo. L'indicazione di una somma complessiva è contraria all'esigenza di chiarezza documentale, trasparenza e formalità che traspaiono dal meccanismo di nomina ed accettazione individuati dal novellato art. 1129 Codice Civile. Tanto più che il preventivo di spesa "costituisce una semplice stima – che potrebbe anche essere variata in sede di consuntivo – e non rappresenta invece quell'assunzione di un obbligo negoziale da parte dell'amministratore in ordine al corrispettivo (che rappresenta l'obbligazione assunta dal condominio) che oggi appare indispensabile a mente del novellato art. 1129 CC, a tutela della posizione contrattuale del

mandante”.

Va da sé che può anche essere legittimo allegare al preventivo o all'avviso di convocazione un documento con il dettaglio del compenso, da sottoporre all'assemblea, che chiarisca: il compenso per spese ordinarie, (con indicazione di cosa si intenda per spesa ordinaria); il compenso per spese straordinarie; etc. Senonchè - nel caso affrontato dal Tribunale Toscano - il condominio non ha provato che il dettaglio del compenso fosse allegato alla convocazione e sottoposto all'assemblea, nè che vi sia stato un formale atto di accettazione conforme al dettato dell'art. 1129 commi II e XIV del Codice Civile, (disposizione inderogabile).

In ogni caso, nessuna rilevanza può avere un “atto di integrazione del verbale” inviato ai condòmini alcuni mesi dopo l'assemblea: tale scrittura – con cui si pretende di provare che prima dell'assemblea, ancorchè non risulti dal verbale, sarebbe stato indicato il compenso dell'amministratore a tutti i condòmini - rappresenta una mera dichiarazione a posteriori di coloro che la sottoscrivono ed alla quale non si può riconoscere alcun valore se non quello di semplice dichiarazione riconducibile agli estensori.

La nullità “radicale” della delibera impedisce la successiva sanatoria, con la conseguenza che una successiva delibera – con cui sia stato nuovamente nominato lo stesso amministratore - si pone come atto autonomo e distinto da quello impugnato, avente effetti dal momento della sua adozione e non sana il vizio dedotto nel contenzioso definito dalla sentenza 6 novembre 2017.

a cura dell'avvocato Matteo Rezzonico

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved