

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

INDICE DEL 15.7.2020

IL FONDO /

Un futuro diverso.

di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

ETICA ED ESTETICA /

Il compenso dell'amministratore di immobili tra qualità dei servizi, poteri e responsabilità.

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

NUOVI PARADIGMI PER LA GESTIONE IMMOBILIARE /

L'urgenza nella gestione immobiliare.

di Avv. Maurizio Voi

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Il mandato ad amministrare il condominio ed il compenso.

di Avv. Alvise Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Il compenso per i lavori straordinari.

di Avv. Monica Marcon

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /1

Il rapporto tra condòmini ed amministratore: buona fede e correttezza dovere di entrambi.

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /2

Incontro di mediazione senza la delibera con la maggioranza prescritta.

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino

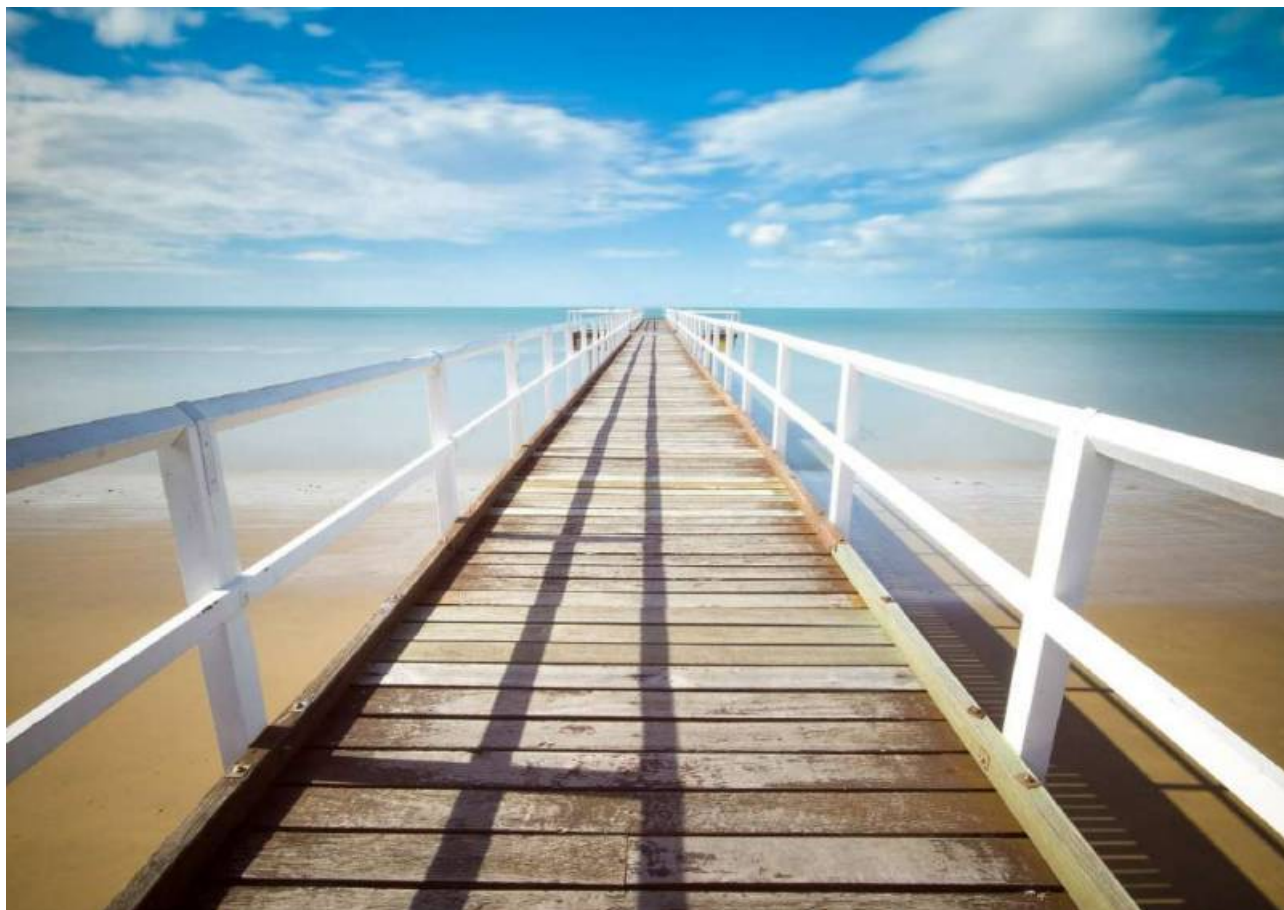


GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Maurizio Voi



Il fondo

Un futuro diverso.

di [Avv. Paolo Alvigini](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

L'emergenza Coronavirus sta cessando (almeno così sembra) ed è allora il tempo di trarre qualche insegnamento da quanto occorso in questo interminabile lasso di tempo che ha visto sia gli esperti della materia condominiale che gli operatori sul campo dividersi circa gli atteggiamenti e le prassi da tenere.

Ciò era inevitabile, atteso che una siffatta situazione era talmente grave e straordinaria da avere scosso alla radice ogni principio ed ogni consuetudine (nessuno era pronto ad affrontare eventi di tale portata).

A scricchiolare, però, non sono stati solo gli uomini, ma anche le norme che governano l'istituto nel condominio degli edifici e, ancora una volta, si è dovuto constatare che la principale tra le regole da adottarsi era quella del buon senso e della buona volontà.

Sia da parte degli amministratori che, comunque, hanno reso il conto della loro gestione, a prescindere dalla convocazione delle assemblee; che hanno, quando le circostanze lo consentivano, tenuto anche le assemblee, nel rispetto delle imposizioni sanitarie; che hanno coltivato i contatti con i loro amministrati, aggiornandoli e coinvolgendoli nella vita del fabbricato, ma anche, va detto, da parte dei condomini che, in gran numero, hanno ritenuto di dover onorare comunque le richieste di pagamento delle quote di spesa loro rivolte dall'amministratore,.

Questo in molti casi, forse nella maggioranza.

E così la vita condominiale ha potuto proseguire.

Le problematiche insorte non sono tuttavia state risolte dai tanti interventi legislativi e decreti che si sono susseguiti in questi mesi: troppi, eccessivamente prolissi e sovente di difficile interpretazione e quindi ardua applicazione.

Temo che così sarà anche in un prossimo futuro, salvo folgorazioni parlamentari o governative su una ideale via di Damasco.

Ciò che è emerso forte in questi mesi era già ben chiaro a chi del condominio è cultore od operatore, ossia la traboccante esclusività dell'assemblea fisica quale soggetto decidente e, per contro, la debolezza della figura dell'amministratore e la pochezza dei suoi poteri gestori.

Questa, ahimè consolidata, visione del condominio, si scontra con le esigenze quotidiane della vita condominiale, con la necessità di assumere decisioni in tempi brevi e certi, ma anche con quanto il legislatore aveva già previsto sin dall'anno 1942 mediante l'introduzione del Codice Civile dell'art. 1133 che, ricordo, afferma: *“I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i suoi condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137”*.

Non va trascurato di dire che tutta la giurisprudenza, da sempre, ha ritenuto che

l'amministratore possa e debba provvedere ad erogare le spese per la gestione ordinaria, salvo poi, bastonarlo impietosamente se non è espressamente autorizzato a questa od a quella spesa.

Di fatto, l'amministratore, prudentemente, preferisce avere le spalle coperte e si dota di preve deliberare da parte dell'assemblea.

Si perpetua così l'angosciante ed eterna dicotomia tra ciò che si può fare, da parte dell'amministratore, e ciò che non si può fare; tra ciò che egli deve fare e ciò che gli è inibito.

È ben chiaro che, come tutti i professionisti, anche l'amministratore condominiale deve perseguire gli interessi dei suoi clienti; questo è il faro che dirige ogni sua azione.

Tuttavia è altrettanto vero che, appunto perché professionista, ossia soggetto esperto nell'arte della conduzione degli immobili, l'amministratore sa come raggiungere lo scopo nel migliore dei modi, nell'esecuzione di un mandato che non può essere ridotto al mero ossequio ad ordini assembleari.

Ma il potere di spesa appartiene ai condomini che, sulla scorta della legislazione vigente possono, con le maggioranze di legge, disporre (quasi) a proprio piacimento delle sorti dei beni e dei servizi comuni, magari a dispetto degli interessi e dei diritti delle minoranze.

I correttivi predisposti in argomento dal legislatore per garantire che siano mantenute e fruite le parti comuni ci sono: si vedano gli artt. 1105 c.c. ultimo comma e l'art. 1102 c.c., in particolare, ma per azionarli occorre, ogni volta, adire l'autorità giudiziaria con i tempi, i costi e le incertezze che ne conseguono.

E così il mondo condominiale perpetua nel tempo la sua ambiguità e le sue incertezze, senza fine.

Tutto sarebbe più semplice, od almeno molto lo sarebbe, se si lasciasse fare all'amministratore, se lo si trattasse come un vero professionista in grado di adottare le opportune decisioni e di assumersi le conseguenti responsabilità; ovviamente all'interno di perimetri ben definiti e previa verifica della sussistenza dei requisiti di legge per l'esercizio della professione.

Quando si va dal medico gli si riferisce dei sintomi che ci affliggono e lui indica la terapia da seguire; quando ci si reca dall'avvocato gli si spiega il problema in cui ci si trova e lui ci guida verso il rimedio.

Perché mai non si dovrebbe ipotizzare che i condomini, o se vogliamo i condomini, non possono affidarsi all'amministratore per la gestione dei loro interessi, sul presupposto che

si tratta di un professionista in grado di farlo correttamente e compiutamente?

Si tratta di operare un salto ontologico radicale per il quale i tempi che si prospettano non sono brevi ed il cammino appare arduo, tuttavia la meta non può che essere questa.

Molto è stato fatto in questi ultimi anni, ancorché non sempre nella giusta direzione; i fantasmi del passato continuano ad incombere, ma questo Centro Studi lavora per il futuro.





Etica ed estetica

Il compenso dell'amministratore di immobili tra qualità dei servizi, poteri e responsabilità.

di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto

Se nel numero "zero" della news letter del Centro Studi Anaci Veneto si discuteva di etica ed estetica, pensando ad un percorso filosofico-formativo-evolutivo, ora non si può non affrontare l'argomento del **compenso**.

Nel 1987 (quindi non molto tempo fa) ci si imbatteva in qualche ... dopolavorista che tendeva al "*compenso zero*".

Dal 1998 (condominio sostituito d'imposta) il dopolavorista è rimasto ai margini ed è praticamente sparito come figura, lasciando però, dietro di sé, l'Amministratore, ex dopolavorista, che, per vari motivi, non ha compreso chi era stato e chi stava diventando.

Il suo compenso non era tendente allo "*zero*", ma non era certo commisurato alla mole di lavoro da svolgere (pensiamo solo alla fatica psicofisica dell'assemblea) e alle responsabilità dirette che, man mano che la materia immobiliare si evolveva, ci si assume al momento della accettazione dell'incarico.

Alla luce di questi cenni storici e del banale, ma sostanziale, concetto sottostante che ne deriva, possiamo convenire che, al di là delle regole del mercato (che, ricordo, ci siamo costruiti noi):

- **il compenso tendente allo "*zero*" è inestetico**

- **il compenso non commisurato al lavoro non è etico**

Inestetico, perché la preparazione e la formazione e l'aggiornamento sono un investimento continuo che determina impegno e costi tali da non permettere un compenso così come oggi lo vediamo in alcune "*piazze*".

Non etico, perché se ottengo un compenso che non consenta uno scambio culturale con il mio cliente superiore rispetto al campo di applicazione (la gestione consapevole del patrimonio immobiliare che mi si affida) del quale sono chiamato a rispondere, significa che "*non so chi sono e cosa voglio fare*".

Ci siamo detti molte volte di come la legge 4/2013 e poi la legge 212/2013 abbiano modificato il paradigma che ci distingueva prima.

Qualcuno di noi si aspettava qualche riconoscimento in termini di "***indicazione del compenso minimo***", quale parametro di base sul quale poter adattare poi il proprio atteggiamento sul cliente.

Non c'è stato e non ci sarà mai.

Ma non è un male.

La professione che ci è stata riconosciuta con la legge 4/2013 è stata costruita dai nostri padri fondatori in assenza di ordine di riferimento.

Le norme sono state interpretate, discusse, cassate.

Ma la professione c'è, al punto che sempre più l'Amministratore di Immobili non è più *"l'Amministratore di Condominio"* ma un gestore che varrà tanto di più se saprà conformare il proprio agito in funzione del mantenimento del valore patrimoniale esistente fino al conseguimento del miglioramento dello stesso, sempre in termini di valore.

In tempi come questi dove il mercato immobiliare ha cambiato principi, la valorizzazione del bene, attraverso gli investimenti (non spese) della gestione, possono determinare la differenza del nostro stesso compenso.

Anaci Veneto, da una intuizione del Centro Studi e della sua componente politica, con l'avvento della legge 212/2013 ha stabilito che ***"il contratto ad amministrare"*** sottoscritto tra le parti, previa indicazione dettagliata delle componenti del compenso delle attività svolte al netto delle prestazioni previste come obblighi, sia lo strumento principe per evitare contenziosi con i clienti, ma anche per farci capire quanti adempimenti eseguiamo che vanno compensati secondo ***"accordo preventivo tra le parti"***.

E qui si apre il cambio di paradigma.

Se si stipula un contratto i sottoscrittori se ne assumono la responsabilità, e quindi andranno ad agire per rispettarne le clausole.

Se è vero che i Magistrati di Cassazione continuano a volere l'assemblea sovrana è altrettanto vero che, proprio in assenza di regole scritte e certe, possiamo indirizzare il nostro cliente (che già lo sa nel nostro territorio) a comprendere perché non lasceremo mai un impianto fuori norma, e in generale perché non lasceremo mai che l'assemblea neghi una spesa necessaria a mantenere la sicurezza dell'edificio, la consistenza estetica dell'edificio, la sua salubrità.

Se adeguatamente motivati i proprietari di immobili potrebbero, in un tempo relativamente breve, vedere il rendiconto condominiale non più solo come un centro di costo, ma come un momento dove al netto dell'ordinaria manutenzione (che rappresenta il mantenimento del valore) si verificano gli investimenti fatti in termini di maggior valore (nuovo ascensore a risparmio energetico, nuova centrale termica a basso impatto ambientale, nuova piscina, riqualificazione del parco con benefici ambientali).

Proviamo a vedere, dopo 20 anni di delibere sofferte, se in qualche modo non siamo stati gli artefici di poter far vendere la propria unità immobiliare in ordine dei certificati necessari ?

Quando il cuore dell'edificio (centrale termica) non funzionava più, chi ha portato la condensazione in condominio rispettando poi le promesse di risparmio energetico ?

Quando il condomino non pagava quanto deliberato chi ha provveduto al recupero dello stesso dando gli incarichi opportuni, ma soprattutto presentando una contabilità cogente e coerente ?

Credo, in queste poche righe di aver espresso quanto nel titolo.





Nuovi Paradigmi per la Gestione Immobiliare

L'urgenza nella gestione immobiliare.

di [Avv. Maurizio Voi](#)

L'urgenza nella gestione immobiliare è il secondo ed importante parametro che qualifica e specifica l'autonomia di gestione del professionista immobiliare. Oggi introduciamo un nuovo lessico per il professionista: il facility manager di condominio.

Nel primo numero pubblicato il 15 giugno si è iniziata una ricerca sui nuovi paradigmi per

una innovativa gestione immobiliare indagando, con l'ausilio della nuova giurisprudenza, se sia in atto una trasformazione da amministratore di condominio come "mero esecutore" delle delibere dell'assemblea ad un professionista della gestione e conservazione immobiliare, seppur ancora oggi, con una particolare autonomia nelle scelte di amministrazione ordinaria. Aggiorniamo il lessico.

Si è evidenziato come questa trasformazione sia timida anche se i proprietari richiedono all'amministratore particolari doti di **problem solving**, ora accentuate dal delicato periodo conseguente alla pandemia ancora in atto.

L'amministratore allora deve iniziare ad abbandonare il riferimento al sostantivo "condominio" ed affacciarsi alla figura e competenze degli altri sistemi europei di **facility manager**: che è la figura preposta alla gestione del complesso di strategie ed attività di natura tecnico-amministrativo per il mantenimento in efficienza dell'edificio e per il suo funzionamento nel tempo, in stretto rapporto alle esigenze della proprietà (per i primi riferimenti: "*La gestione di edifici e di patrimoni immobiliari*", Tronconi-Ciaramella-Pisani, Milano 2002).

Le competenze di facility sono ben note ai giudici di Cassazione anche se non riassunte nella parola anglosassone oggi introdotta. Basti rileggere l'importante sentenza del 24.10.2006 n.22840 (rel. R.Corona) che riconosceva gli "amministratori" come professionisti esperti in materia di condominio, in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità a loro richieste dalle leggi speciali (per tutte, le norme in materia edilizia, di sicurezza degli impianti, di obblighi tributati come sostituto d'imposta), aprendo così la strada alle società costituite per l'amministrazione condominiale.

E' l'urgenza della gestione integrata della pluralità dei servizi rivolti agli edifici e l'attenzione costante alla manutenzione specialmente conservativa che alle volte – appunto per l'urgenza -non può attendere i tempi e le modalità dell'assemblea, a **consolidare la figura e l'autonomia del facility manager di condominio** in questo tipo di manutenzione "straordinaria" che è autorizzata dall'art.1135 II° co. c.c.

Il concetto di urgenza, ben chiaro per esempio nell'organizzazione sanitaria mediante codici d'intervento -valutati dai professionisti addetti al triage- è un presupposto oggettivo che attiva l'obbligo di immediata attuazione o intervento.

Ed anche nel condominio non è situazione trascurata, anzi ben analizzata dalla Cassazione. Il principale e sistematico riferimento lo ritroviamo nella sentenza del 31.1.2006 n.2046 delle S.U. conosciuta come "*sentenza sul condominio minimo*" ma che proprio su un problema di manutenzione detta i principi dell'urgenza come: "*stretta necessità: la*

necessità immediata ed impellente” di attivarsi e porre in essere una spesa “che deve essere eseguita senza ritardo (Cass.4364/01), la spesa la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo”.

Questi sono i parametri che oggi identificano e qualificano la figura del **facility manager** di condominio nell’ambito del complesso delle tecniche di **problem solving** modellando la sua **competenza ed autonomia gestionale**.

Nelle scelte anche d’urgenza si connota il manager immobiliare perché deve saper affrontare autonomamente *“una spesa la cui erogazione non può essere differita senza danno o nocumento alle cose comuni”* (..) valutandone *“l’indispensabilità (..), e assumendo “le doverose determinazioni per sostenerla”*. Così i principi della Cassazione già nel 1974 con la sentenza del 18.10.1974 n.2926.

E nell’indagine del nuovo paradigma d’autonomia di gestione nell’incarico conferito, rileggendo, con le scansioni temporali i principi dei giudici con le necessità attuali non si può più sostenere ed accettare che *“l’amministratore di condominio”* sia un *“mero esecutore”* di un volere collettivo che oggi, al contrario ricerca un vero professionista che il legislatore vuole con un titolo di competenza, preparato ed aggiornato.

Il nuovo paradigma è già in atto.





Lente d'ingrandimento /1

Il mandato ad amministrare il condominio ed il compenso.

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto 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 Condominioⁱⁱ 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, simili 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, trasferite).

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 Codice 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 condomini 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 condominio 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"





[Lente d'ingrandimento /2](#)

Il compenso per i lavori straordinari

di [Avv. Monica Marcon](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto 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 che svolga attività diversa e supplementare rispetto a quella "ordinaria" ha diritto ad un compenso extra?

L'art. 1129 c.c., comma 14, c.c. impone all'amministratore l'obbligo di indicare in modo analitico l'importo dovuto a titolo di compenso, **a pena di nullità** della stessa nomina. La ratio della norma è quella di garantire ai condomini la massima trasparenza, facendo in modo che costoro siano resi edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio sin dal momento del conferimento del mandato.

In via generale, alcun compenso aggiuntivo potrà essere preteso dall'amministratore rispetto a quello analiticamente preventivato all'atto della sua nomina o al momento del suo rinnovo.

Ma questo vale anche quando l'amministratore si trovi a dover seguire per il condominio attività o lavori straordinari, neppure prevedibili al momento dell'assunzione del mandato?

Quando il condominio delibera lavori straordinari, l'amministratore si trova onerato dello svolgimento di attività supplementari e talora gravose.

Si indicano, a solo titolo esemplificativo, alcune di queste attività:

- redazione o controllo del contratto di appalto;
- controllo della documentazione riguardante la regolarità contributiva della ditta appaltatrice;
- tenuta di una contabilità separata con predisposizione di riparti;
- richiesta dei pagamenti, solleciti e recupero dei crediti;
- verifica del rispetto delle tempistiche di esecuzione dell'opera;
- contestazione di eventuali vizi dell'opera o di eventuali danni derivanti dall'esecuzione della medesima arrecati al condominio o ai singoli condòmini.

L'aggravio di attività connesse all'esecuzione di lavori straordinari non comporta, di per sé, un aumento del compenso all'amministratore.

Cerchiamo, anzitutto, di capire cosa si intenda per lavori straordinari.

La giurisprudenza insegna che si considerano straordinari tutti quegli interventi, non necessariamente imprevedibili o eccezionali, che comportano oneri di spesa di notevole entità per la compagine condominiale. Il concetto di 'notevole entità', però, non è ancorato a parametri oggettivi e si modula sulle singolarità del caso concreto, tenendo conto di un complesso di variabili, quali la tipologia di intervento, la grandezza del condominio ed il numero di condòmini.

Per lungo tempo, soprattutto prima della riforma, la giurisprudenza aveva ritenuto che il compenso pattuito per l'amministrazione fosse onnicomprensivo e che lo svolgimento di attività supplementari rispetto a quelle ordinarie non desse diritto a richiedere compensi aggiuntivi (Cassazione civile sez. II - 28/04/2010, n. 10204 e Cass. 12 marzo 2003 n. 3596), salvo che l'assemblea non fosse disposta a riconoscerli con delibera.

L'attuale formulazione dell'art. 1129 c.c. impone massimo rigore.

Al punto da ritenere che l'amministratore potrà pretendere un compenso straordinario aggiuntivo, solo allorché lo abbia preventivato sin dall'assunzione dell'incarico; diversamente, nulla potrà chiedere.

In realtà, non opera alcun automatismo.

La sola previsione di un compenso aggiuntivo per lavori straordinari è sempre sufficiente per poterlo pretendere?

La natura negoziale dell'accordo, in ordine al compenso "extra" in favore dell'amministratore, impone che per il relativo riconoscimento siano dimostrate, o dimostrabili, sia la **condizione originaria** della pretesa, ossia la presenza della relativa voce nel dettaglio analitico approvato al momento della nomina, sia la **condizione successiva**, ossia l'effettività dell'attività supplementare prestata in favore del condominio.

Se un lavoro straordinario sia stato deliberato, ma per qualunque motivo non venga poi eseguito, anche il compenso aggiuntivo previsto per l'amministratore non sarà dovuto (Trib. Perugia, 27/06/2019 n.1035 - Trib. Roma, 10.10.2017).

Del pari, alcun compenso sembra dovuto, ancorché previsto, nell'ipotesi in cui il condominio si affidi ad un team di professionisti che curi ogni aspetto tecnico, contabile o legale dell'intervento straordinario, cosicché l'amministratore non abbia alcun aggravio di attività.

La mancata previsione di un compenso aggiuntivo per lavori straordinari può essere "sanata" per effetto di una specifica delibera assembleare successiva?

Sulla questione non è possibile fornire una risposta certa.

Nella giurisprudenza di merito si segnala la posizione del Tribunale di Udine, secondo il quale la mancata previsione originaria di un compenso per lavori straordinari non pregiudicherebbe la validità della nomina e neppure precluderebbe la possibilità di ottenere, con una successiva delibera assembleare, il riconoscimento all'amministratore di un compenso aggiuntivo (Tribunale Udine sez. I, 14/11/2018, n.1353).

Di segno opposto, tuttavia, sembrerebbe un recente pronunciamento della Corte di Cassazione.

La Suprema Corte, *in primis*, ha ribadito un principio noto e cioè che l'amministratore non può pretendere unilateralmente compensi straordinari.

Mette conto precisare che nel caso colà trattato, antecedente la riforma, era riconosciuta valida la delibera con la quale l'assemblea aveva stabilito un compenso straordinario in favore dell'amministratore.

Con un'annotazione contenuta in parentesi nella motivazione, era sottolineato che: "*(tale modus operandi va ritenuto sicuramente conforme a legge in relazione alla fattispecie in esame, sviluppatasi in epoca anteriore alla riforma di cui alla L. n. 220 del 2012, dovendosi in relazione al novellato testo dell'art. 1129 c.c., tenere in debita considerazione la previsione che impone all'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina, di dovere analiticamente specificare, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso, ben potendosi ipotizzare che in tale indicazione debbano includersi anche i compensi legati all'esecuzione di eventuali attività straordinarie)*" (Cass. n. 5014 del 2 marzo 2018).

Una tale puntualizzazione non può di certo essere considerata l'affermazione di un principio di diritto, ma certamente pone **un netto distinguo tra il periodo precedente e quello successivo alla riforma**: nel periodo ante-riforma poteva essere riconosciuto all'assemblea il potere di deliberare in qualunque momento un compenso

straordinario per l'amministratore.

Dal 2013, invece, l'esercizio di questo potere parrebbe precluso.

Se, infatti, l'assemblea è sovrana in condominio, purtuttavia essa incontra i limiti della legge e l'art. 1129 c.c. è tra le norme inderogabili a mente dell'art. 1138 c.c.

L'inciso della Cassazione sembra, dunque, porre a carico dell'amministratore un onere di massima scrupolosità nella presentazione del preventivo.

La Corte non afferma - ma lascia intendere - come, dopo la riforma, sia venuto meno il potere dell'assemblea di rivedere un compenso preventivato oppure di deliberare un compenso non preventivato.

L'indicazione promanante dal Supremo Collegio ha trovato eco presso il Tribunale di Milano, il quale ha affermato che l'assemblea non può ratificare a posteriori una voce di spesa, corrispondente al compenso dell'amministratore per lavori straordinari, se questa voce non era ben contemplata a norma dell'art. 1129, co.14, c.c. (Trib. Milano, 27.9.19, n. 8713).

Risulta prematuro trarre definitive conclusioni ma - in attesa di ulteriori pronunciamenti sul punto - valga la raccomandazione iniziale: si presti massima attenzione nella redazione del dettaglio analitico dei compensi, senza tralasciare quello per i lavori straordinari!

Quel che è assolutamente certo è che nessun compenso aggiuntivo per lavori straordinari possa essere preteso in mancanza di una sua previsione all'atto della nomina e in assenza di delibera assembleare. L'amministratore, in questi casi, non ha diritto a compensi aggiuntivi, neppure sulla base della presunzione di onerosità del mandato [ex art. 1709 c.c.](#)

Compenso straordinario: quanto è dovuto?

Anche l'entità del compenso straordinario deve essere informata a criteri di chiarezza e trasparenza. Può indicarsi un compenso straordinario **in misura fissa o forfettaria**.

Più di frequente l'indicazione del compenso straordinario avviene **in misura percentuale**.

In questo caso, appare quantomeno opportuno che sia specificata la base di calcolo della percentuale (corrispettivo dell'appalto, sommatoria di questo con i compensi di altri professionisti o altro ...).

Il compenso straordinario può anche essere **determinato con riferimento a tariffe o parametri della categoria professionale cui appartiene l'amministratore**.

Sarebbe preferibile indicare, anche per sommi capi, l'attività supplementare che si prospetta di dover eseguire. E ciò soprattutto per evitare di ingenerare false aspettative negli amministrati, che poi si tradurrebbero in contestazioni al momento della liquidazione del compenso.

Pare opportuna anche la prospettazione dei **tempi e delle modalità di liquidazione del compenso per lavori straordinari**, soprattutto se i medesimi sono di lunga e complessa esecuzione.

La previsione di pagamenti parziali, magari ancorati agli stati di avanzamento delle opere, assicurerà un doppio beneficio: consentirà agli amministrati di diluire i pagamenti e permetterà all'amministratore di ottenere anticipi di pagamento.

Senza dire, poi, che il frazionamento del compenso può evitare liti nel caso di avvicendamento nel mandato ad amministrare.

Compenso straordinario: chi lo paga?

L'onere di pagamento del compenso straordinario all'amministratore grava su **tutti i condomini interessati dai lavori, in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà.**

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia locata, l'onere di spesa competerà al locatore e non all'inquilino.

Se l'unità immobiliare è concessa in comodato, l'onere di spesa competerà al concedente e non al comodatario.

Laddove sull'immobile sia stato costituito diritto di usufrutto, il riparto dovrà attenersi alle disposizioni degli artt. 1004 e 1005 c.c. e normalmente competerà al nudo proprietario, salvo che l'usufruttuario non abbia votato per l'esecuzione di alcuni interventi di carattere straordinario, come previsto dall'art. 67, co. 7, disp. att. e trans. c.c.

Compenso straordinario dell'amministratore e agevolazioni fiscali con eco/sisma/ facciate/ super bonus

La tematica del compenso straordinario assume particolare rilievo in relazione alle agevolazioni fiscali previste dalla più recente normativa in tema di riqualificazione e ristrutturazione di edifici.

Tra tutte, la più impattante per i benefici effetti di cui può fruire il condominio è quella del super bonus introdotto dal c.d. Decreto Rilancio, ancora in attesa di conversione.

In realtà, già dallo scorso anno le molteplici agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie e per l'efficientamento energetico degli edifici – variamente declinate in eco-bonus, sisma bonus, bonus facciate – prevedevano benefici fiscali di considerevole entità, nei quali erano inclusi i costi dei professionisti.

Anche il compenso straordinario dell'amministratore gode dei benefici fiscali nelle medesime percentuali spettanti per i lavori?

Per il **bonus facciate**, fruibile per tutto l'anno 2020, l'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 2/E, ha chiarito che sono spese detraibili tutte quelle sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e *“le altre prestazioni professionali connesse”*, comunque richieste dal tipo di lavori.

Alla luce di questo chiarimento non sembrerebbe azzardato ipotizzare che vi possano rientrare anche i compensi straordinari dell'amministratore.

Per il **superbonus 110%**, invece, le previsioni contenute nell'art. 119 comma 15, sono molto specifiche: *“Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui presente articolo quelle sostenute per il rilascio delle attestazioni e delle asseverazioni di cui ai commi 3 e 13 del visto di conformità di cui al comma 11”*.

La specificità della previsione– al momento e salva la diversa previsione nella legge di conversione e nei decreti attuativi (sono state attese vanamente le modalità attuative che dovevano essere emanate con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate entro

30 giorni, secondo la previsione dell'art. 121 del Decreto Rilancio) - **non consente di ritenervi incluso il compenso straordinario dell'amministratore condominiale**, a meno che non sia, oltre che amministratore, anche professionista abilitato ed incaricato al rilascio di asseverazioni, attestazioni, visti di conformità previsti dalla norma.

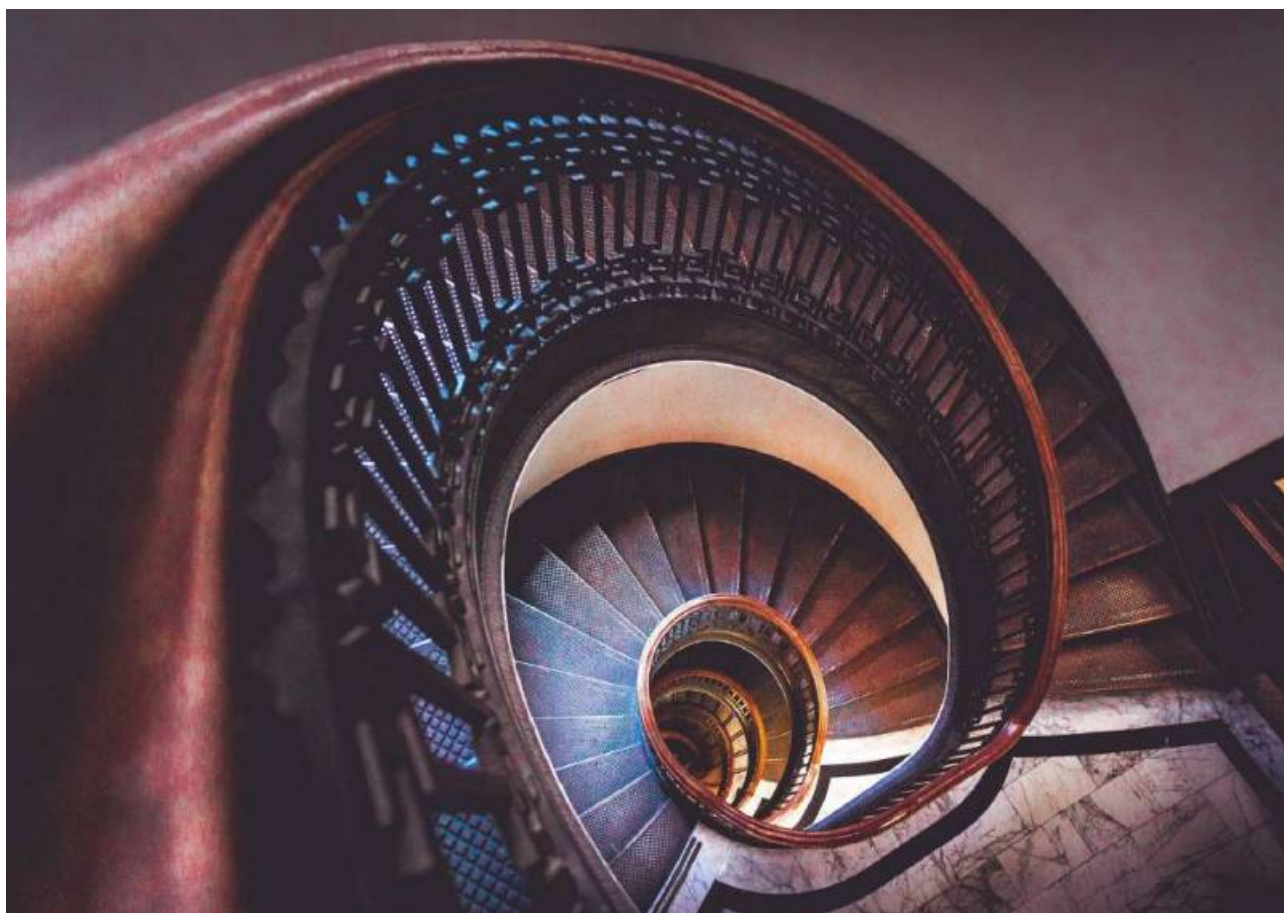
* * *

Lavori straordinari in condominio?

Prima di pretendere un **compenso straordinario** ripassiamo la

check list

- Nel preventivo per offerta di amministrazione ho previsto un compenso per lavori straordinari?
- Ho specificato l'entità di questo compenso o i criteri per la sua determinazione trasparente (percentuale/forfettario/tariffa - parametro di compenso professionale)?
- Ho stabilito i tempi e le modalità di fatturazione e pagamento?
- Nel momento in cui l'assemblea delibera l'esecuzione di lavori straordinari ho indicato tra le poste di spesa il compenso straordinario per l'amministratore?
- Alla fine dei lavori straordinari ho rendicontato l'attività svolta ed il compenso maturato ?





[Aggiornamenti di giurisprudenza/1](#)

Il rapporto tra condòmini ed amministratore: buona fede e correttezza dovere di entrambi.

[di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Cass. Civ., sez. VI, 8 giugno 2020, n. 10844 offre un interessante spunto di riflessione nella perimetrazione del rapporto tra condòmini ed amministratore, espressamente individuando, anche nel condomino, il soggetto obbligato ad un comportamento di buona fede e correttezza nella gestione del contratto di mandato amministrativo

I fatti.

I Giudici del merito rigettavano l'impugnazione ex art. 1137 c.c. di una deliberazione assembleare che aveva approvato il rendiconto d'esercizio. I condòmini impugnanti ne avevano contestato la validità, asserendo di non essere stati in grado di consultare i documenti contabili giustificativi.

Ritenevano i Giudici che l'amministratore non aveva opposto alcun rifiuto alla richiesta di detti condòmini di visionare i documenti contabili posti a base del consuntivo, avendo, anzi, fissato per una congrua data l'incontro sollecitato dagli impugnanti e poi annullato dal medesimo amministratore per le gravi condizioni di salute in cui egli versava, senza, tuttavia, che i condòmini interessati si fossero più attivati per concordare un nuovo accesso alla documentazione prima della celebrazione dell'assemblea.

I condòmini avevano, quindi, disertato la riunione assembleare, violando i doveri di buona fede e correttezza, poiché nel corso dell'adunanza essi avrebbero potuto senz'altro esporre la circostanza della mancata presa di visione della documentazione e chiedere un differimento dell'assemblea.

Veniva evidenziato, inoltre, che il rendiconto portato all'approvazione assembleare conteneva le singole voci di entrata e di spesa e le relative quote di riparto, mentre l'accorpamento in un'unica posta di alcuni importi (quale la contestata "voci varie") trovava giustificazione nell'omogeneità degli addebiti e nell'esiguità delle singole operazioni raggruppate.

Tale ricostruzione viene pienamente condivisa dalla Corte, che sviluppa il proprio ragionamento su due paralleli binari.

1) Quanto ai motivi di impugnazione e al diritto all'esibizione, nell'ottica della buona fede e del dovere di collaborazione

a. per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzienti, nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità, restando perciò escluso ogni sindacato giudiziale sulla consistenza degli esborsi o sulla convenienza delle scelte gestionali (cfr. Cass. Civ., sez. II, 4 marzo 2011, n. 5254; Cass. Civ., sez. II, 20 aprile 1994, n. 3747; Cass. Civ., sez. VI-2, 17 agosto 2017, n. 20135; Cass. Civ., sez. II, 27 gennaio 1988, n. 731).

b. se ciascun comproprietario ha la facoltà di chiedere e ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, quindi, non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), senza neppure l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), l'esercizio di tale facoltà non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione, né rivelarsi contraria ai principi di correttezza (cfr. Cass. Civ., sez. II, 21 settembre 2011, n. 19210; Cass. 29 novembre 2001, n. 15159; Cass. 26 agosto 1998, n. 8460).

Applicando questi principi alla fattispecie sottoposta al suo esame, la Corte osserva che a fronte della richiesta dei condòmini di visionare i documenti contabili posti a base del consuntivo, per poter procedere ad una consapevole partecipazione all'assemblea condominiale secondo l'apprezzamento dei fatti compiuta dai giudici del merito, non sindacabile in sede di legittimità (se non nei limiti dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), il condominio, nel resistere all'impugnazione della delibera assembleare, ha dato prova dell'inesigibilità della richiesta per la data inizialmente stabilita, stanti le gravi condizioni di salute in cui versava l'amministratore (cfr. Cass. Civ., sez. II, 19 settembre 2014, n. 19799; Cass. Civ., sez. II, 28 gennaio 2004, n. 1544).

Quindi, è pienamente conforme ai principi sovraesposti l'affermazione secondo la quale i condòmini avrebbero potuto comunque partecipare all'assemblea per richiedere un rinvio della riunione, adducendo a giustificazione la mancata preventiva visione della documentazione contabile.

2) Quanto al contenuto e alle modalità di redazione del bilancio

Circa il secondo motivo di ricorso, è altrettanto consolidato l'orientamento giurisprudenziale che precisa come, per la validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale, non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condòmini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione, e ciò comunque alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito e che non è denunciabile per cassazione alla stregua dell'art. 360

c.p.c., comma 1, n. 3. Neppure si richiede che le voci di spesa siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa (cfr. Cass. Civ., sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1405; Cass. Civ., sez. II, 7 febbraio 2000, n. 9099; Cass. Civ., sez. II, 20 aprile 1994, n. 3747). È pertanto valida la deliberazione assembleare con la quale, come nella specie, si proceda sinteticamente all'approvazione di una voce, o si indichi la somma complessivamente stanziata, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presidiano alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti (cfr. Cass. Civ., sez. II, 30 dicembre 1997, n. 13100; Cass. Civ., sez. II, 31 marzo 2017, n. 8521; Cass. Civ., sez. II, 13 ottobre 1999, n. 11526).





[Aggiornamenti di giurisprudenza/2](#)

Incontro di mediazione senza la delibera con la maggioranza prescritta.

[di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino](#)

La condizione di procedibilità prevista dall'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, può dirsi realizzata allorquando all'incontro davanti al mediatore l'amministratore partecipi sprovvisto della previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., se la controversia rientra comunque nell'ambito delle sue attribuzioni in forza dell'art. 1130 c.c.?

Cass. Civ., sez. VI, 8 giugno 2020, n. 10846, affronta l'interessante – e delicata – questione del rapporto (e, soprattutto, della distinzione), qualora la controversia rientri nell'ambito

delle attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130 c.c., tra la legittimazione processuale del medesimo amministratore ex art. 1131 c.c., senza necessità di autorizzazione o ratifica da parte dell'assemblea, e la sua legittimazione (o meno) a partecipare alle attività di mediazione pur senza il supporto di una delibera assembleare.

Nel caso di specie il Giudice di Pace di Roma aveva dichiarato improcedibile la domanda proposta dal condominio volta a ottenere la condanna di un condomino al pagamento della somma di € 2.000,00, determinata dalla deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto consuntivo, in quanto il condominio attore, sebbene invitato dal Giudice, non aveva attivato la procedura di mediazione obbligatoria, a causa della mancata adozione da parte dell'assemblea condominiale, nonostante un rinvio ad hoc dell'incontro di mediazione, della delibera di autorizzazione dell'amministratore a parteciparvi.

Il Tribunale di Roma, adito dal condominio appellante, aveva confermato la sentenza del Giudice di Pace, basando la propria decisione sul testo dell'art. 71 quater, comma 3, disp. att. c.c. e, soprattutto, affermando la necessità di distinguere il profilo dell'autonoma legittimazione processuale dell'amministratore ad agire in giudizio per la riscossione dei contributi dalla legittimazione dello stesso a partecipare alla procedura di mediazione, atteso che nel secondo caso la delibera dell'assemblea è indispensabile, alla luce dell'esigenza di conferire a chi interviene in mediazione la "possibilità di disporre della lite, vale a dire di negoziare sulla res controversa, salva poi la ratifica da parte dell'assemblea della proposta di mediazione".

La Suprema Corte ha rigettato il ricorso per cassazione proposto dal Condominio, affermando, in particolare, che "pur in relazione alle cause inerenti all'ambito della rappresentanza istituzionale dell'amministratore, questi non può partecipare alle attività di mediazione privo della delibera dell'assemblea, in quanto l'amministratore, senza apposito mandato conferitogli con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, è altrimenti comunque sprovvisto del potere di disporre dei diritti sostanziali che sono rimessi alla mediazione, e, dunque, privo del potere occorrente per la soluzione della controversia (art. da Cass. Sez. 3, 27/03/2019, n. 8473)".

Spetta infatti all'assemblea (e non all'amministratore) – osservano gli ermellini – il potere di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli.

Dobbiamo chiederci, tuttavia, se il principio espresso dalla Corte di Cassazione opera anche nel caso in cui – ed è ciò che accade di regola – l'attività di recupero coattivo del credito nei confronti del condomino moroso venga esercitata dall'amministratore

mediante l'instaurazione di un procedimento monitorio, posto che ai sensi dell'art. 5, comma 4, lettera a), del D.Lgs. n. 28/2010 la procedura di mediazione non è obbligatoria nei procedimenti d'ingiunzione, inclusa l'opposizione, ma soltanto "fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione".

Generalizzando il principio sopra esposto, infatti, si giungerebbe alla conclusione di concedere al condominio opposto l'opportunità di ottenere (non autorizzando l'amministratore a partecipare alla procedura di mediazione) il consolidamento del decreto ingiuntivo, in quanto la declaratoria di improcedibilità andrebbe a colpire il giudizio di opposizione, con la conseguente definitività del decreto opposto

La questione – in sintesi: relativamente al procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo, in caso di materia assoggettata alla c.d. mediazione obbligatoria, chi fra l'opposto e l'opponente deve ritenersi onerato della proposizione dell'istanza di mediazione e su quale soggetto ricadono le conseguenze negative dell'improcedibilità – non è soltanto delicatissima, ma anche a tutt'oggi controversa, poiché, alla luce del contrasto giurisprudenziale sorto sul punto, la terza sezione della Corte di Cassazione, con l'ordinanza interlocutoria n. 18741 del 12 luglio 2019, ha rimesso gli atti al Primo Presidente perché valuti l'opportunità di interpellare su di essa le sezioni unite.

Non mancheremo, naturalmente, di relazionarvi sull'importantissima decisione allorquando essa sarà pronunciata.

