

Come noto l'articolo 1129, comma 14, del Codice Civile – novellato dalla Legge di Riforma del condominio - dispone che “l'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”. Non occorre, tuttavia, inviare prima dell'assemblea di nomina, un preventivo dei compensi richiesti, ma essi vanno specificati e non si può fare riferimento ad un compenso precedentemente deliberato senza indicarlo con esattezza. I compensi extra per l'amministratore (come per esempio quelli relativi ad un'attività straordinaria per lavori di revisione delle canne fumarie e dei fori di ventilazione) - pur accettati dall'assemblea in sede di ratifica - restano illegittimi se non previsti al momento dell'incarico, potendosi configurare addirittura la nullità dell'assemblea.

Sono questi alcuni dei principi ribaditi dalla sentenza 8713 del 27 settembre 2019 del Tribunale di Milano su alcune tematiche che sono oggetto di frequenti contrasti tra assemblea e amministratori.

Partendo dalla questione dei compensi – in una vertenza riguardante l'impugnazione di più delibere assembleari - alcuni condòmini pretendevano un preventivo dei compensi da parte della società che si proponeva di amministrare il condominio. Senonchè, nessuna norma di legge prevede l'obbligo di inviare ai condòmini, prima dell'assemblea, un preventivo di tali compensi o la presentazione del candidato all'amministrazione condominiale. Ma se a verbale risulta un'offerta economica per i compensi dell'amministratore, questo è sufficiente ai fini del richiamato articolo 1129, comma 14, a far ritenere legittimo l'incarico. Al riguardo è bene specificare, sotto altro profilo, che se è una società a gestire il condominio, i requisiti per poter svolgere l'attività devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti della società medesima (articolo 71 bis, comma 3, delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile), ma l'eventuale carenza di tali requisiti può rilevare “come motivo di revoca dell'amministratore da far valer nelle sedi competenti e non può costituire motivo di impugnativa della delibera di nomina e tanto meno ai fini della

eccepita invalidità delle attività compiute dagli stessi”. E questo per la ragione che l’amministratore, una volta nominato, è legittimato a svolgere la sua attività di mandatario del condominio fino alla cessazione dell’incarico, per dimissioni, mancata conferma o revoca giudiziale.

Il Tribunale puntualizza ulteriormente - per quel che riguarda i compensi dell’amministratore - che non è corretto un verbale assembleare in cui si legge che il “compenso sarà il medesimo già proposto e deliberato nel precedente periodo gestionale” in quanto la delibera assembleare deve essere “completa e immediatamente intellegibile” (cioè autosufficiente).

Ma vi è di più. L’attività che sia connessa allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell’incarico e non va retribuita a parte (articolo 1708 del Codice Civile). Rientra in questa situazione una voce “varie” relativa alla “revisione delle canne fumarie e dei fori di ventilazione” per cui era stato chiesto un compenso eccedente rispetto alla somma pattuita per la gestione ordinaria. Questa voce di spesa – pur successivamente approvata dall’assemblea in sede di ratifica - resta illegittima in quanto non pattuita al momento del conferimento dell’incarico.

Dalla sentenza del Tribunale di Milano 8713/2019 si ricava infine un ultimo principio: non spetta all’amministratore suddividere le spese condominiali tra proprietari e conduttori perché tale suddivisione “ha valore meramente interno al rapporto contrattuale tra proprietario e suo conduttore e non è di competenza dell’amministratore”. Ove lo facesse, la relativa delibera sarebbe addirittura nulla nella parte in cui accolla ad un soggetto estraneo al condominio, (cioè all’inquilino), un obbligo di contribuzione nelle spese del condominio.

a cura dell’avvocato Matteo Rezzonico

presidente nazionale FNA Federamministratori