

Comunione – Condominio - Locazione

Nulla la deliberazione assembleare di nomina dell'amministratore se non indichi specificatamente il compenso spettante per la sua attività

di **Saverio Luppino, Avvocato**



Corte di Cassazione, Sez. VI-2, Ordinanza 22 aprile 2022 n. 12927, Pres. Dott. Luigi Giovanni Lombardo, Rel. Dott. Antonio Scarpa.

Massima: *“Agli effetti dell’art. 1129, comma 14, c.c., il quale prevede la nullità testuale della nomina dell’amministratore di condominio ove non sia specificato l’importo dovuto a titolo di compenso, per la costituzione di un valido contratto di amministrazione condominiale occorre accertare la sussistenza di un documento, approvato dall’assemblea, recante, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l’elemento essenziale della analitica determinazione del corrispettivo, che non può ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto”.*

FATTO

In data 20 marzo 2019, la condomina (OMISSIS) s.r.l. impugnava ai sensi dell’art.1137 c.c. le deliberazioni assunte dall’assemblea del Condominio (OMISSIS) del 24 giugno 2016 lamentando, tra le altre doglianze, il fatto che l’assemblea avesse nominato Tizio amministratore senza che fosse specificato il compenso dovuto allo stesso per l’attività svolta.

Il Tribunale di Udine, investito della questione, nel respingere le richieste della condomina, aveva affermato che la deliberazione che disponeva la nomina di Tizio era stata approvata all’unanimità dall’assemblea, e non impugnata, del 13 febbraio del 2016 e l’attrice aveva esclusivamente dedotto la nullità delle delibere a partire dal 24 giugno dello stesso anno.

La parte soccombente proponeva dunque impugnazione della sentenza del giudice di prime cure innanzi alla Corte d’Appello di Trieste la quale, nel confermare la decisione del Tribunale,

motivava il dispositivo sostenendo che “l’ammontare del compenso richiesto non deve necessariamente essere indicato nella delibera che conferisce l’incarico, né emergere dal verbale, che risultava un preventivo datato 10 febbraio 2016 [...] e che parimenti risultava redatto dopo l’assemblea del 13 febbraio 2016 un bilancio preventivo, con riparto e piano rate, ove si indicava il compenso dell’amministratore”.

Infine, la (OMISSIS) s.r.l. proponeva ricorso alla Corte di Cassazione, fondato su un unico motivo, avverso la sentenza della Corte d’Appello friulana. IL Condominio non svolgeva attività difensiva. Su proposta del relatore designato, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definizione nelle forme di cui all’art. 380-bis c.p.c.[\[1\]](#), il presidente fissava adunanza in camera di consiglio.

DECISIONE

La Suprema Corte accoglieva il ricorso disponendo la cassazione della sentenza impugnata, affermando il principio di cui in epigrafe, e rinviando alla Corte d’Appello di Trieste per la trattazione della causa nel merito e per la definizione della ripartizione delle spese del giudizio di cassazione.

QUESTIONE

Con l’unico motivo di ricorso, la (OMISSIS) s.r.l. dedusse la violazione e falsa applicazione dell’art.1129 c.c., comma XIV, lamentando come nel verbale di investitura di Tizio della carica di amministratore di condominio, nel febbraio 2016 non vi fosse alcuna menzione né del compenso dovuto né della documentazione preventiva trasmessa ai singoli condomini attestante l’indicazione del preventivo per la definizione del compenso

Volendo offrire maggiori chiarimenti di natura sistematica, gli Ermellini esplicarono in motivazione che la nomina assembleare dell’amministratore del condominio, a seguito della riforma del 2012[\[2\]](#), si strutturi come lo scambio di proposta ed accettazione[\[3\]](#) e che, più in generale, dalla lettura dell’art.1130, n.7, e dall’art.1136 c.c. ultimo comma, la delibera di nomina dell’amministratore ed il correlato contratto di amministrazione debbano avere anche forma scritta[\[4\]](#).

Approfondendo ulteriormente il tema, ed entrando nell’analisi del motivo di ricorso, la Suprema Corte indicò come l’art.1129 c.c. comma XIV prescriva, in particolare, 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”, qualificando come **nullità “testuale”** la violazione del generale principio di predeterminazione onnicomprensiva del compenso. La previsione normativa deve infatti essere necessariamente interpretata conformemente a quella che è la sua *ratio*, finalizzata ad evitare che i condomini, durante il mandato o alla fine di esso, si possano trovare di fronte a pretese economiche dell’amministratore non previamente concordate[\[5\]](#).

Di tale specifica forma di “nullità”, non direttamente sancita per le delibere assembleari, si da atto anche in motivazione, con diffusa argomentazione nella sentenza a Sezioni Unite del 14 aprile 2021 n.9839.

In base a quanto riportato, dunque, per poter correttamente istituire un valido rapporto di amministrazione del condominio, “ il requisito formale della nomina sussiste [...] in presenza di un documento, approvato dall’assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l’elemento essenziale della analitica specificazione dell’importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto”.

Al fine di fornire una più completa esposizione della questione, occorre segnalare l’interpretazione della norma offerta dalle Corti di merito laddove il compenso sia richiamato “*per relationem*”. Infatti, nei casi di impugnazione della delibera assembleare di nomina dell’amministratore il cui compenso sia stato indicato facendo riferimento a quello precedentemente riconosciuto oppure, nel caso di passaggio delle consegne, a quello applicato nella precedente gestione, la giurisprudenza maggioritaria è risultata protesa ad applicare una lettura strettamente letterale dell’art.1129 c.c., ritenendo che: “la delibera deve sempre contenere l’indicazione del compenso a nulla rilevando, ai fini della legittimità del conferimento del mandato, la circostanza che sia noto quello dell’anno precedente in ragione sia del fatto che lo stesso può variare, sia del fatto che la novella è stata chiara nel prevedere detta indicazione come necessaria ai fini della nullità della nomina stessa”[\[6\]](#).

Tuttavia tale rigidità mostrata dalla giurisprudenza appare tuttavia ingiustificatamente severa agli occhi della dottrina poiché non si comprenderebbe la *ratio* di negare la validità della delibera, e pertanto della nomina, nel caso in cui la retribuzione dell’amministratore fosse identica a quella dell’anno precedente ovvero rispecchiasse quella applicata dal precedente amministratore[\[7\]](#).

Ciò nondimeno, la Suprema Corte ha inteso dare rigorosa e letterale interpretazione al contenuto della norma, art. 1129. Comma 14 c.c. ed escludere la possibilità di elusioni del contenuto dell’articolo attraverso il cosiddetto richiamo al compenso per *relationem*.

La questione appariva sicuramente controversa, se è vero, com’è vero che entrambe le corti di merito avessero rigettato l’impugnazione proposta dal ricorrente ora vittorioso in cassazione.

Tanto premesso, appare lampante che la sentenza impugnata dalla (OMISSIS) s.r.l. abbia errato nel ritenere che l’ammontare del compenso richiesto non debba essere obbligatoriamente inserito nella delibera conferente l’incarico dell’amministratore emergere dal verbale.

Il ricorso, pertanto, risultò fondato nei sensi di quanto sopra esposto.

[1] In relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c.

[2] Introdotta con la legge n. 220 del 2012.

[3] Come si deduce dal dato testuale dell'art.1129 c.c., comma IV e XIV, e dall'art.1130 n.7.

[4] Cass. Sez. Unite, 30/12/1999, n. 943.

[5] Così Tribunale di Roma, Sez V, sent. 21 febbraio 2022 n. 2740.

[6] Trib. Roma, sent. 15 giugno 2016; Trib. Milano, sent. 3 aprile 2016.

[7] Così Tarantino, *Profili di nullità della delibera a causa del compenso genericamente indicato per relationem alle medesime condizioni esposte per il passato*, in *CondominioeLocazione*,04 agosto 2020.

