

LE FONDAMENTA GIURIDICHE DEL CONTRATTO DI MANDATO



DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

AVV. ALVISE CECCHINATO



PRIMA DELLA RIFORMA (LEGGE 11/12/2012 N° 220)

- 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).
- Il mandato, per il Codice Civile, è un tipo di contratto: l'art. 1703 c.c. stabilisce che
- ***Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra*** (definizione ampia, e non del tutto univoca).
- Negli articoli del Codici Civile sul condominio il termine mandato in origine non era mai presente.



CON LA RIFORMA (LEGGE 11/12/2012 N° 220)

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*
 - - 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.
 - Tuttavia la riforma ha introdotto una norma di richiamo, di tenore non esplicito ma di portata che non lascia dubbi: il nuovo **penultimo comma dell'art. 1129 c.c.** recita infatti che *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.*



DISPOSIZIONI DI CUI ALLA SEZIONE I DEL CAPO IX DEL TITOLO III DEL LIBRO IV = DISPOSIZIONI GENERALI (SEZIONE I) DEL MANDATO (CAPO IX)

- Diamo i numeri: in tutto le norme richiamate sono **28**:
- art. 1703: *Nozione* - art. 1704: *Mandato con rappresentanza* - art. 1705: *Mandato senza rappresentanza* - art. 1706: *Acquisti del mandatario* - art. 1707: *Creditori del mandatario* - art. 1708: *Contenuto del mandato* - art. 1709: *Presunzione di onerosità* - art. 1710: *Diligenza del mandatario* - art. 1711: *Limiti del mandato* - art. 1712: *Comunicazione dell'eseguito mandato* - art. 1713: *Obbligo di rendiconto* - art. 1714: *Interessi sulle somme riscosse* - art. 1715: *Responsabilità per le obbligazioni dei terzi* - art. 1716: *Pluralità di mandatari* - art. 1717: *Sostituto del mandatario* - art. 1718: *Custodia delle cose e tutela dei diritti del mandante* - art. 1719: *Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato* - art. 1720: *Spese e compenso del mandatario* - art. 1721: *Diritto del mandatario sui crediti* - art. 1722: *Cause di estinzione* - art. 1723: *Revocabilità del mandato* - art. 1724: *Revoca tacita* - art. 1725: *Revoca del mandato oneroso* - art. 1726: *Revoca del mandato collettivo* - art. 1727: *Rinuncia del mandatario* - art. 1728: *Morte o incapacità del mandante o del mandatario* - art. 1729: *Mancata conoscenza della causa di estinzione* - art. 1730: *Estinzione del mandato conferito a più mandatari*



QUINDI, ORA:

- a seguito della riforma, e di questo "richiamo", si ha dunque, per l'attività dell'Amministratore del Condominio:
- una **disciplina speciale**, contenuta nell'art. **1129** c.c. (*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*);
- una **disciplina generale**, contenuta negli artt. **1703-1730** c.c. (sopra riportati).
- Si può pertanto dire che il legislatore, così facendo, 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.).



MANDATO SI', MA MOLTO PARTICOLARE:

- basti considerare che il mandatario (l'Amministratore) rappresenta più mandanti (i Condomini), così come nel c.d. mandato collettivo di cui alle regole generali, sennonchè l'incarico:
- di regola, deriva dalla volontà di una maggioranza, e quindi senza, ed eventualmente anche contro, quella degli altri; ma vale, ovviamente, per tutti;
- può anche derivare, eccezionalmente (quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, ex art. 1129, secondo comma, c.c.), dal provvedimento di un Giudice (che si limita alla nomina, in sostituzione della volontà della maggioranza di cui sopra).



ART. 1129 C.C., MA NON SOLO:

- la disciplina speciale è contenuta non solo nell'art. 1129 c.c., ma anche in molti altri articoli dello stesso capo (Del condominio negli edifici), perchè è ovvio che, oltre alle regole su Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore ex art. 1129 c.c. rilevano anche quelle su Attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 c.c., su Rendiconto condominiale ex art. 1130 bis c.c., su Rappresentanza ex art. 1131 c.c., su Provvedimenti presi dall'amministratore ex art. 1133 c.c. etc etc
- poche norme della disciplina generale a ben vedere sono compatibili e quindi applicabili, ed hanno pertanto effettivo rilievo.



SOLO DISCIPLINA DI LEGGE (NORME), O ANCHE DISCIPLINA PATTIZIA (ACCORDI) ?

- il contenuto del rapporto di mandato di amministrazione condominiale è ampiamente disciplinato dalle norme di legge, che prevedono svariati compiti, e con essi poteri, doveri, diritti: dal punto di vista dell'Amministratore del Condominio, alquanto numerosi e dettagliati sono i doveri, molto meno i diritti
- Nondimeno la disciplina legale del rapporto va integrata da pattuizioni, ossia da appositi, specifici accordi tra il Condominio che ha effettuato la nomina e l'Amministratore che ha accettato l'incarico:
 - - **riguardo specificamente al compenso, è addirittura necessario, a pena di validità della nomina;**
 - - **in generale, è assolutamente opportuno.**



TUTTO PUO' ESSERE CONTRATTATO ?

- Dalla norma sul Regolamento di condominio (art. 1138 c.c.) si desume una generale **inderogabilità** di alcune altre norme, ossia gli artt. **1118, secondo comma**, c.c. (*Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni*), **1119** c.c. (Indivisibilità), **1120** c.c. (*Innovazioni*), **1129** c.c. (*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*), **1131** (*Rappresentanza*), **1132** c.c. (*Dissenso dei condomini rispetto alle liti*), **1136** c.c. (*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*) e **1137** c.c. (*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*).
- A rigore, un contratto di mandato di amministrazione condominiale non potrebbe derogare alle previsioni dell'art. 1129 c.c. su *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore* ma potrebbe derogare a quelle dell'art. 1130 c.c. su *Attribuzioni dell'amministratore*
- Va tenuto presente che, con riferimento sia al documento contrattuale che alla proposta o preventivo, se si tratta di un modulo o formulario, le clausole valgono col limite della vessatorietà (di cui all'art. 1341 c.c. c. 2, richiamato dall'art. 1342 c.c.).



MA PERCHE' ALLORA UN CONTRATTO ?

- Come detto, il contratto di mandato di amministrazione condominiale certamente non può esentare l'Amministratore dalla quasi totalità dei suoi doveri; però, altrettanto certamente:
- può, anzi deve, determinare il compenso, precisando le attività comprese e quelle extra, e specificando dettagliatamente corrispettivi, spese etc etc; e, giova rilevarlo, senza che vi siano particolari vincoli da parte della legge;
- può prevedere, per le attività tipiche, modalità operative e, nei limiti della inderogabilità delle norme di legge sopra accennate, può delimitare e finanche escludere alcuni compiti, ovvero attribuire maggiori prerogative, etc etc
- può regolamentare aspetti rilevanti, come la disponibilità in via generale (ossia l'orario di apertura dell'ufficio, e di ricezione delle telefonate e anche delle mail), la reperibilità in caso di necessità, etc etc.
-



NOTA BENE: QUESTIONE COMPENSO

- il penultimo comma dell'art. 1129 c.c. è, come visto, quello del richiamo alla disciplina generale del contratto di mandato;
- il terzultimo comma dell'art. 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"**.



NORMA INFELICE

- La nuova norma ha una formulazione alquanto infelice; si consideri ad esempio:
- 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 che ad un attività futura, ancora da effettuare;
- fa riferimento, temporalmente, non solo all'atto dell'accettazione della nomina ma anche, giusta la preposizione “e”, (all'atto dell'accettazione) del rinnovo;
- **(quindi, è bene che tale specificazione del compenso venga fatta ogni anno: anche per relationem all'anno precedente, ma, appunto, tutti gli anni).**



NORMA PERICOLOSA

- La nullità della nomina è una sanzione estremamente grave; 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).



INSOMMA:

- assolutamente imprescindibile è *"la specificazione analitica del compenso"*
- (si tratta di comunicazione non solo obbligatoria, ex art. 1129 c.c. terzultimo comma, ma sanzionata, si badi bene, da **nullità** della **nomina**, come previsto dal comma stesso)
- occorrono anche i seguenti dati: *"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, nonché 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"*
- (si tratta di comunicazione comunque obbligatoria, ex art. 1129 c.c. secondo comma, e sanzionata dalla inclusione, come previsto dai commi successivi, della "omessa, incompleta o inesatta comunicazione" dei dati in oggetto tra le **"grave irregolarità"** che possono essere **motivo** di **"revoca"**)



E QUINDI ?

- il mandato di amministrazione condominiale si perfeziona con la nomina da parte dell'Assemblea (o eccezionalmente del Tribunale) e la accettazione da parte dell'Amministratore: quindi la nomina ad Amministratore postula comunque un atto scritto, tale essendo il verbale della delibera (e così pure il provvedimento giudiziale); e, del pari, anche la accettazione dell'incarico va fatta con atto scritto, già solo considerando l'obbligo, a pena di nullità, della specificazione analitica del compenso;
- la sottoscrizione di un documento contrattuale ad hoc (il rapporto, il contratto, ci sono comunque, una volta che vi siano stati ut supra la nomina e la accettazione, con la indicazione del compenso, anche a prescindere da una apposita formalizzazione), non può dirsi indispensabile ma è senz'altro consigliabile.



CHI FIRMA ? BASTA UN PREVENTIVO ?

- Spesso si pone il problema di chi materialmente firma per la parte condominio: nessun problema se firmassero tutti i condomini, mentre la prassi di far firmare il Presidente dell'Assemblea in realtà non trova riscontri in norme che gli attribuiscono un tale potere di rappresentanza: quindi vale come quella di un condomino qualunque, al quale peraltro si può applicare la presunzione di agire nell'interesse anche degli altri, e quindi può essere ritenuta anche adeguata.
- Qualora non sia praticabile la sottoscrizione di un documento contrattuale ad hoc, è consigliabile almeno che la delibera di nomina faccia riferimento, ed abbia allegato, il preventivo dell'Amministratore, in modo da valere quale proposta, rispetto a cui la nomina valga allora quale accettazione.



LA PRASSI MIGLIORE ?

Appare essere:

- presentazione da parte dell'Amministratore dell'offerta, contenente la "specificazione analitica del compenso", e le opportune clausole per disciplinare il rapporto;
- approvazione di delibera da parte dell'Assemblea, contenente la nomina, espressamente riferita all'offerta di cui sopra, che viene all'uopo allegata al verbale;
- successiva sottoscrizione di un documento contrattuale, corrispondente all'offerta accettata dalla delibera, con firma dell'Amministratore e, per il Condominio, del Presidente dell'Assemblea che ha deliberato la nomina stessa.



UN CASO FREQUENTE

Può accadere che l'Amministratore non avesse presentato alcun preventivo, l'Assemblea lo nomina, o lo conferma, 'sulla fiducia': cosa succede ?

- Occorre che l'Amministratore comunichi al Condominio, e quindi in pratica a tutti i Condomini (opportunamente con la stessa trasmissione del verbale di nomina o di conferma):
 - a) la accettazione;
 - b) la "specificazione analitica del compenso" (art. 1129 c.c. terzultimo comma);
 - c) i dati prescritti (art. 1129 c.c. secondo comma).



FINE



FINE

