

**PALMANOVA, 27-11-2015**

# **DURATA DELL'INCARICO E COMPENSO PROFESSIONALE**

**L'AMMINISTRATORE  
PUO' TUTELARSI ?**



NEMICO DEL PROFESSIONISTA = CLIENTE  
AMMINISTRATORE = PROFESSIONISTA

> NEMICO DELL'AMMINISTRATORE = CLIENTE

CLIENTE DELL'AMMINISTRATORE  
=  
CONDominio = CONDOMINI



NEMICO DELL'AMMINISTRATORE  
=  
CONDominio = CONDOMINI



# PRIMA QUESTIONE : SUL COMPENSO

la previsione dell'art. 1129 c.c. c. 14

la norma stabilisce 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.*





*"in claris non fit interpretatio"*

ci si deve adeguare, non ci sono alternative

Adeguarsi significa: specificare **analiticamente** l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta (o meglio: attività che verrà svolta)

Analiticamente vuol dire (da Vocabolario Treccani):  
di analisi, che è proprio dell'analisi o procede per via di analisi

di una ricerca: significa condotta con minuta indagine

di un resoconto: significa che espone una situazione in tutti i suoi particolari



*QUANDO ?*

all'atto dell'accettazione della **nomina e** del suo  
**rinnovo**

(quindi: ogni anno; anche per relationem all'anno  
precedente, ma va fatta)

*E IN CASO CONTRARIO ?*

a pena di **nullità** della nomina stessa  
(quindi: prestare attenzione, non sottovalutare e  
tantomeno dare per scontato)

**CONSIGLIO**



**IL CONTRATTO !**



<p align="center"><b>CONTRATTO DI AFFITTO LIBERO AD USO ABITATIVO</b></p> <p>Al sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, oggi</p> <p>In .....</p> <p>Il signor/la signora ..... Cod.fiscale ..... nato/a a ..... (..) il ..... residente a ..... via ..... in qualità di proprietario/a (di seguito denominato/a "Locatore")</p> <p><b>CONCEDE IN LOCAZIONE AD USO ABITATIVO:</b></p> <p>al signor/alla signora ..... (di seguito denominato/a "conduttore") identificato/a a mezzo ..... N. .... rilasciato/a da ..... in data ..... Codice fiscale ..... nato/a il ..... a ..... (..) residente a ..... (..) via ..... che accetta per sé e suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in ..... via ..... piano ..... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, piccolo ripostiglio, non arredata, arredabile come da elenco a parte con riferimento dalle parti.</p> <p align="center"><b>IDENTIFICATIVI CATASTALI</b></p> <p>Proprietà: .....</p> <p>Riscaldamento: ..... - Acque: .....</p> <p><b>FOGLIO .. - PART. ... - SUB. ... - categoria A... - Rendita catastale .....</b></p> <p>Il locatore garantisce il conduttore che concede, circa la conformità degli impianti</p>	CONDUTTORE	<p>Giom. .... in data ..... Le parti prendono atto che l'immobile è, ai fini della locazione, classificato in classe ....</p> <p>La locazione sarà regolata dalle seguenti patture:</p> <p><b>1) STATO DELL'IMMOBILE</b> - Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatale e di averla trovata in buono stato e adatta all'uso occorrenza e costi, di prenderla in consegna con il RITIRO DELLE CHIAVI costituendos da quel momento custode del medesimo. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento d'uso, per il risarcimento del danno.</p> <p><b>2) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE</b> - l'immobile deve essere destinato esclusivamente ad USO di civile ABITAZIONE del conduttore, il quale si obbliga a non svolgere alcuna attività imprenditoriale e/o professionale. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978 n. 296 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988 n. 506.</p> <p><b>3) DURATA DELLA LOCAZIONE</b> - La durata della locazione viene fissata in anni 4 (quattro) con inizio dal ..... al ..... e si intenderà rinnovata per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti al conduttore la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi ed effettuare nello stesso opere di cui all'art. 3 della Legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste</p>	CONDUTTORE
	LOCATORE		LOCATORE





il contratto di amministrazione, in quanto riconducibile al contratto di mandato:

- non richiede la **forma scritta** nè c.d. ad substantiam (art. 1350 c.c.) nè c.d. ad probationem (art. 2725 c.c.);

>>>> tuttavia la forma scritta è assolutamente da utilizzare, perchè in difetto di prove documentali si dovrebbe ricorrere a prove orali e prove presuntive, con appesantimenti e incognite che l'esperienza delle cause civili insegna;

il contratto di amministrazione, in quanto riconducibile al contratto di mandato:

- si perfeziona con il consenso, nel senso della corrispondenza tra proposta e accettazione (art. 1326 c.c.):

>>> quindi non occorre (anche se male non fa) una **scheda contrattuale unica, sottoscritta da entrambe le parti** (anche perchè non è chiaro chi firma per la parte condominio: nessun problema se firmassero tutti i condomini, mentre la prassi di far firmare il presidente dell'assemblea non trova riscontri in norme che gli attribuiscono una tale rappresentanza, e quindi vale come quella di un condomino qualunque, al quale peraltro si può applicare la presunzione di agire nell'interesse anche degli altri);

>>> vale uguale un **preventivo allegato alla convocazione o al verbale dell'assemblea, che lo accetti**, tenendo presente che, se si tratta di un modulo o formulario, vale col limite della **vessatorietà** (di cui all'art. 1341 c.c. c. 2, richiamato dall'art. 1342 c.c.);

per il contratto di amministrazione, in quanto riconducibile al contratto di mandato:

- non è escluso che si possano adottare delle **condizioni generali** (ad esempio pubblicate nel sito internet, ove nel preventivo se ne faccia cenno) (art. 1341 c. 1);

>>> tuttavia, come per moduli e formulari, in ogni caso potrebbero valere col limite della **vessatorietà** (e le riforme a tutela dei consumatori, quali certamente sono la generalità dei partecipanti al condominio, salvo professionisti e imprese, hanno aggiunto, al tradizionale art. 1341 c.c. c. 2, già citato, dapprima gli artt. da 1469 bis c.c. a 1969 sexies c.c. e poi, col il nuovo 1469 bis c.c., un rimando diretto al codice del consumo, artt. da 33 a 37).

# Avvocato, e allora ?



- **va bene** il preventivo allegato alla convocazione o al verbale, e **va bene** il verbale che vi faccia inequivocabile riferimento, quale accettazione rispetto alla proposta
- **fondamentale** è che vi sia la **specificare analitica dell'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta**
- sono **opportune** anche altre indicazioni, come
  - gli **orari per l'accesso ai documenti del condominio**, essendo indicazione parimenti prevista dalla riforma  
(art. 1129 c.c. c. 2: *Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica 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*)
  - e più in generale l'**orario di apertura dell'ufficio e/o di reperibilità**

## SECONDA QUESTIONE : SULLA DURATA la previsione dell'art. 1129 c.c. c. 10 tenuto anche conto dell'art. 1135 c.c. n. 1)

la prima norma stabilisce che

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

la seconda norma stabilisce che

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede: 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione.

**non è chiaro, soprattutto, cosa si debba mettere all'o.d.g. e su cosa si debba far votare, specie il secondo anno, ma anche i successivi**



*il legislatore aveva pensato a un incarico biennale o a un incarico a revoca, ma poi, nelle fasi anche concitate della approvazione, ha finito per fare il solito compromesso all'italiana: per non dire che la durata diventa biennale (chissà per timore di quali proteste...), ma neanche lasciare che la durata resti annuale (chissà per timore di quali scontenti...), risulta stabilito che la durata sia un anno, con rinnovo di altro anno (art. 1129 c.c. c. 10)*



*Logica non c'è, perchè*

*non ha senso parlare di conferma, se dopo il primo anno  
è previsto il rinnovo per un altro anno*

*come non ha senso parlare di rinnovo, se dopo il primo  
anno è prevista comunque una conferma*



*d'altra parte, il rinnovo è intrinsecamente automatico (salvo revoca, ovvero disdetta) per cui, se si presuppone una manifestazione di volontà (ossia la conferma), vi è una contraddizione in termini*





**OPZIONE PRATICA N. 1: all'o.d.g. (dell'assemblea annuale successiva alla nomina) **non si mette nulla in merito all'incarico****

- presupposto: è stata introdotta dal legislatore la previsione del rinnovo per un altro anno dopo la nomina
- **pro:** nessun rischio che ci sia una votazione ma non ci sia la maggioranza qualificata e magari neanche quella ordinaria
- **contro:** il condominio litigioso e avverso all'amministratore può accusare l'amministratore di non aver inserito all'o.d.g. la conferma dell'amministratore (violazione dell'art. 1135 c.c. c. 1 e dell'art. 66 disp. att. c.c.)

**OPZIONE PRATICA N. 2: all'o.d.g. (dell'assemblea annuale successiva alla nomina) **si mette, in merito all'incarico, "conferma"****

- presupposto: è stata mantenuta dal legislatore la previsione della conferma ogni anno da parte dell'assemblea
- **pro:** il condominio litigioso e avverso all'amministratore non può accusare l'amministratore di non aver inserito all'o.d.g. la conferma dell'amministratore
- **contro:** rischio che ci sia una votazione ma non ci sia la maggioranza qualificata e magari neanche quella ordinaria.

## Tribunale di Milano, ordinanza 6.10.15:

*deve ritenersi corrispondere alla nuova disciplina del condominio l'omesso inserimento dell'argomento "nomina dell'amministratore" nell'ordine del giorno dell'assemblea da celebrare al compimento del primo anno di durata dell'incarico*

- per i primi commentatori: interpretazione di compromesso
- in ogni caso, non è pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, e permane il rischio a non inserire all'o.d.g. l'argomento amministratore (in quel giudizio si faceva questione appunto di revoca)

# *Avvocato, e allora ?*



# CONSIGLIO



- inserire all'o.d.g. semplicemente "incarico dell'amministratore - art. 1129 c.c. c. 10"
- far precedere la discussione da una puntualizzazione, finalizzata ad evitare formali votazioni

## **possibile verbalizzazione**

**"L'Amministratore fa presente di essere stato nominato dall'Assemblea precedente, con accettazione del preventivo, agli atti del Condominio, in cui è analiticamente specificato il suo compenso anche per il rinnovo. Ricorda l'art. 1129 c.c. c. 10, il quale prevede che l'incarico ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata, salvo revoca o dimissioni. Fa presente che nessuna di queste eventualità, ossia dimissioni e revoca, si è verificata. L'Assemblea prende atto che l'incarico si intende rinnovato, ai sensi di legge, nessuno contrario."**

# TERZA QUESTIONE : SULLA DURATA E SUL COMPENSO

la previsione dell'art. 1129 c.c. c. 8

la norma stabilisce che

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

non è chiaro, soprattutto, se la c.d. prorogatio è rimasta o meno, e a cosa si riferisca la previsione di gratuità





sicuramente il legislatore aveva in mente di disciplinare il passaggio di consegne ribadendo l'obbligo di consegna e escludendo compensi per esso

tuttavia il testo pare andare anche oltre, laddove prevede che **non solo** che il **passaggio delle consegne** debba avvenire gratuitamente, **ma anche** che si debbano compiere gratuitamente le **attività urgenti**



l'estensione alle attività urgenti della gratuità, che sembra motivata da un **intento sanzionatorio di comportamenti dilatori**, appare di dubbia conformità ai principi, ma sino ad eventuali interventi della Corte Costituzionale (peraltro improbabili):

- risulta del tutto **insuperabile una volta che è intervenuta la nomina** (da parte dell'Assemblea o dell'Autorità Giudiziaria è lo stesso) di un nuovo amministratore

- si può **forse contestare per il periodo in cui la durata è cessata, e non c'è stata** nè valida conferma dell'amministratore in carica, nè valida nomina di altro amministratore



infatti:

se è pur vero che l'amministratore ora è tra i soggetti che possono chiedere all'Autorità Giudiziaria la nomina giudiziale (*di un altro professionista; ovvero anche, per alcuni Tribunali, di se stesso, facendo presente di avere comunque il consenso della maggioranza, anche se non la maggioranza qualificata*), appare **ingiusto** che la sanzione della gratuità possa operare per periodi prolungati



infatti:



una interpretazione diversa sarebbe contraria a **diritto** e **logica**: può verificarsi molto facilmente che, scaduto il termine di durata di cui ad una nomina con idonea maggioranza, l'amministratore in carica sia votato ma non vi sia la maggioranza qualificata, semplicemente perchè l'assemblea è poco partecipata; sarebbe ingiusto, oltre che incongruo, se dovesse sic et simpliciter consegnare i documenti (*a chi, poi, se nel frattempo nessuno si attiva per la nomina giudiziale di un altro amministratore ?*), e nondimeno eseguire le attività urgenti, sine die (*o meglio fino a quando qualcuno, o lui stesso, non si attiva per la nomina giudiziale di un altro amministratore ...*), e senza compenso (*cosa inaccettabile !*)



pertanto:

interpretazione logica pare essere quella che attribuisce all'inciso cessazione dell'incarico il significato proprio non di **scadenza dell'incarico**, quale *termine di durata previsto dal mandato conferito con la maggioranza di legge*, ma di **esaurimento dell'incarico**, quale *fine dei compiti conseguenti al mandato stesso*, che avviene soltanto con l'intervenuta nomina, volontaria o giudiziale, di un nuovo amministratore

# Avvocato, e allora ?



*insomma, per l'interpretazione che qui si propone, la norma ha questa portata:*

*afferma, espressamente, che una volta nominato un nuovo amministratore il passaggio delle consegne deve avvenire **senza indugio** e **senza oneri**, nè per la **consegna dei documenti** (spesso oggetto di pretese economiche; ora vietate) nè per **quelle attività così urgenti che fossero indispensabili** (infatti solo nei limiti di questo intervallo strettamente necessario può essere ritenuta accettabile, e non senza dubbi, la esclusione del compenso)*

*così opinando, in buona sostanza, è sostenibile che il **diritto al compenso** permane in tutti i casi sino all'intervenuta nomina di un nuovo amministratore*

# Avvocato, e la prorogatio ?



*all'indomani della riforma autorevole dottrina e giurisprudenza (es. Celeste, e Triola) avevano affermato la fine dell'istituto, di creazione giurisprudenziale; ma non tutti la pensano così (es. Peroni)*

***osservazione:** se si afferma un obbligo di eseguire atti urgenti appunto dopo la cessazione dell'incarico, quale la si intenda, come si può sostenere che non esista più la prorogatio ??*

***insomma:** una permanenza di attribuzioni è prevista, e semmai si potrebbe parlare di un riconoscimento e di una disciplina della prorogatio, ma non proprio della sua fine ....*

# "*prorogatio*": da cosa deriva ?

Cassazione costante (prima della riforma) ha affermato che

*In tema di condominio degli edifici, l'istituto della prorogatio imperii – che trova fondamento nella **presunzione di conformità alla volontà dei condomini** e nell'**interesse del condominio alla continuità dell'amministratore** – è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c., c. 2, o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina.*

*Ne consegue che l'amministratore di condominio, o come nella specie, di altro tipo di comunione, la cui nomina sia stata dichiarata invalida, continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza dei comproprietari”*

# "*prorogatio*": che oggetto ha ?

giòva chiarire un frequente equivoco: spesso la c.d. *prorogatio* viene ricollegata, e quindi delimitata, anche dai Giudici, alla **ordinaria amministrazione**; tuttavia il distinguo tra ordinaria e straordinaria amministrazione può valere per le attribuzioni dell'Assemblea (art. 1135 c.c.) *(nel senso in particolare che trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, ex art. 1135 c.c. n. 4, si tratta di straordinaria amministrazione, e trattandosi di riparazioni straordinarie di notevole entità, serve la maggioranza qualificata, ex art. 1136 c.c. c. 4), non altrettanto, invero, per i compiti dell'Amministratore (art. 1130 c.c.) (che sono sempre, in primo luogo, di eseguire le delibere, ex art. 1130 c.c. n. 1: inerenti a attività o opere ordinarie o straordinarie che possano essere; mentre semmai il distinguo, quanto all'Amministratore, rileva ai fini del compenso, una cosa essendo l'ordinaria amministrazione, e ulteriore ad essa quella straordinaria)*

**CONSIGLIO**



**UNA  
CLAUSOLA !**

# **n.b.:**

**l'art. 1129 c.c. è norma inderogabile:**

**quindi una clausola pattizia che pretenda di derogarvi sarebbe inutile**

**però ..... una clausola pattizia che prescelga una interpretazione, ove ovviamente sia sostenibile, non è inutile, già solo per semplice fatto che, nello scenario processuale già accennato, che nessuno si augura ma non si può mai escludere, costringe la controparte a doverne dimostrare la contrarietà a legge, impugnando il contratto**



## **possibile clausola**

**“L'incarico decorre dal momento dell'accettazione da parte dell'Assemblea della proposta/preventivo presentata dall'Amministratore, con la delibera di nomina, che determina la conclusione del contratto di mandato ad amministrare il Condominio. Ai sensi di legge (art. 1129 c.c.), l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata, salve le ipotesi di revoca o dimissioni. Per le annualità successive, parimenti si rinnova, salva sempre revoca o dimissioni, ovvero nomina di altro Amministratore, che impediscano la conferma da parte dell'Assemblea; ove la conferma da parte dell'Assemblea non abbia raggiunto la maggioranza di legge, o per qualunque motivo non vi sia stata ancora delibera in merito alla conferma, sino alla nomina di altro Amministratore s'intendono prorogati i doveri ed i poteri di legge (art. 1130 c.c.), presumendosi la conformità alla volontà dei condòmini, nell'interesse del Condominio alla continuità dell'Amministrazione, e il compenso resta quello fissato nell'ultima conferma ovvero in difetto all'atto della nomina.**

**In ogni caso, la cessazione dell'incarico avviene con la nomina del nuovo Amministratore da parte dell'Assemblea con la maggioranza di legge o da parte dell'Autorità Giudiziaria a seguito di ricorso nei casi di legge; in tal caso, l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condòmini, e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi per le attività in cui consiste il passaggio di consegne e per ogni altra eventualmente svolta nel periodo intercorrente tra la detta cessazione dell'incarico e tale passaggio delle consegne.”**

# FINE



