

Corso di formazione DM 140/2014 - Trieste, 7 giugno 2024

Attribuzioni e poteri di rappresentanza

La riscossione delle quote
il dovere di agire nei confronti dei morosi
l'obbligo dell'esecuzione forzata

La determinazione del compenso
per le mansioni ordinarie e per quelle extra



Avv. Alvise Cecchinato

www.cecchinatogeremiaavvocati.com

cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com



attribuzioni

e poteri di rappresentanza

ATTRIBUZIONI <<< >>> POTERE DI RAPPRESENTANZA

N.B. ATTO COMPIUTO SENZA POTERE = RESPONSABILITA'

articolo 1131 c.c. (*Rappresentanza*)

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

articolo 1398 c.c. (*Rappresentanza senza potere*)

Colui che ha contrattato come rappresentante senza averne i poteri o eccedendo i limiti delle facoltà conferitegli, è responsabile del danno che il terzo contraente ha sofferto per avere confidato senza sua colpa nella validità del contratto.

articolo 1130 c.c. (*Attribuzioni dell'amministratore*)

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 (*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*) e dalle vigenti disposizioni di legge, **deve**:

1) **eseguire le deliberazioni dell'assemblea**, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;

3) **riscuotere i contributi** ed erogare le spese occorrenti per la **manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni**;

[articolo 1135 (*Attribuzioni dell'assemblea dei condomini*) L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea]

4) **compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio**;

[articolo 1136 (*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*) Le deliberazioni che concernono ... le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore ... devono essere sempre approvate ... con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.]

...

n.b. anche 5) adempimenti fiscali; 6-7-8) registri e documenti; 9) attestazioni pagamenti e liti; 10) rendiconto

RAPPRESENTANZA PROCESSUALE (LITI)

SEMPRE QUANDO ATTRIBUZIONI PROPRIE = NO NECESSITA' DI DELIBERA

art. 1130 c.c. 3) riscuotere i contributi

> procedimenti di cognizione (monitorio, per decreto ingiuntivo; ordinario), di esecuzione (mobiliare, immobiliare, presso terzi)

art. 1130 c.c. 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio

> procedimenti cautelari (azioni possessorie, azioni di nunciazione, sequestri, 700 c.p.c.), ma anche di cognizione (ordinario), di esecuzione (rilascio. ripristino)

esempio:

- garanzia per i vizi artt, 1667-1669 c.c. su parti comuni (Cass. 17.4.24 n. 10380)

inoltre:

- resistere a impugnazioni delibera (Cass. 27.10.20 n. 23550)

- aderire o promuovere mediazioni (art. 5.ter D.Lgs. 28/10)

SOLO IN ESECUZIONE DI DELIBERA

(art. 1130 c.c. 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea)

> tutte le altre liti condominiali (possibilità anche di ratifica successiva, Cass. 7.10.20 n. 21533)

SOLO CON DELEGA SPECIFICA

> azioni di usucapione (Cass. 9.11.20 n. 25014)

> garanzia per vizi artt, 1667-1669 c.c. su parti esclusive (nonostante Cass. 17.4.24 n. 10380 ...)

RAPPRESENTANZA SOSTANZIALE (CONTRATTI)

ATTRIBUZIONI PROPRIE = NO NECESSITA' DI DELIBERA

- erogare le spese occorrenti per la **manutenzione ordinaria** delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei **servizi comuni** (art. 1130 c.c. n. 3)

- compiere gli **atti conservativi** relativi alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 c.c. n. 4)

inoltre:

- spese per **manutenzione straordinaria in caso di urgenza** (art. 1135 c.c. c. 2)

- spese per **esercizio di attribuzioni proprie** (es. incarichi ai legali quando non serve autorizzazione assembleare; es. apertura c/c; no finanziamenti e fidi; no polizze assicurative)

NO ATTRIBUZIONI PROPRIE = NECESSITA' DI DELIBERA

(art. 1130 c.c. n. 1: eseguire le deliberazioni dell'assemblea)

dunque:

- spese (es. appalti, incarichi) per **manutenzione straordinaria**

- spese (es. appalti, incarichi) per **innovazioni**

LA DISSOCIAZIONE DALLE LITI

articolo 1132 (*Dissenso dei condomini rispetto alle liti*)

Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

PER LA GIURISPRUDENZA

– **inapplicabilità se lite interna, nei confronti di condòmini** (Cassazione civile sez. II, 18.06.2014, n. 13885; Cassazione civile sez. II, 23.01.2018, n. 1629)

– **inapplicabilità se lite rientrante nelle competenze dell'Amministratore e non richiedente autorizzazione dell'Assemblea** (Cassazione civile sez. II, 02.03.1998, n.2259; Cassazione civile sez. II, 20/03/2017, n.7095)

la riscossione delle quote

il dovere di agire
nei confronti dei morosi

l'obbligo dell'esecuzione forzata



dovere in generale

articolo 1130 (*Attribuzioni dell'amministratore*)

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 (*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*) e dalle vigenti disposizioni di legge, **deve**:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;

3) **riscuotere i contributi** ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; [articolo 1135 (*Attribuzioni dell'assemblea dei condomini*) L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea]

4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;

....

n.b. anche 5) adempimenti fiscali; 6-7-8) registri e documenti; 9) attestazioni pagamenti e liti; 10) rendiconto

dovere in particolare e responsabilità

articolo 1129 (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)

comma IX

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea,

l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati

entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

comma XII

Costituiscono, tra le altre, **gravi irregolarità:**

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva.

Cassazione civile sez. III 28.12.23 n. 36277

- il Condominio aveva nominato un nuovo Amministratore, ed era stato convenuto in giudizio dal precedente Amministratore che pretendeva il saldo del suo compenso, pari ad Euro 5.074,03: il Condominio, oltre a resistere a questa pretesa, chiedeva in via riconvenzionale la condanna del precedente Amministratore al risarcimento di danni procurati nell'ambito dell'attività gestionale
- in primo grado il Tribunale riconosceva il diritto dell'ex Amministratore ad un compenso, ma nei limiti di Euro 388,90
- in secondo grado la Corte d'Appello non solo non riconosceva all'ex Amministratore alcun compenso, ma anche lo condannava a risarcire danni pari a Euro 20.905,17, ravvisando evidente inadempimento agli obblighi di amministratore per non aver promosso azioni giudiziarie volte al recupero delle spese condominiali non versate dai soci morosi e in special modo di una determinata società: infatti, l'inerzia preservata a lungo aveva condotto alla impossibilità definitiva del recupero del credito dal momento che quella società fu cancellata dal Registro delle Imprese
- in sede di legittimità l'ex Amministratore aveva sostenuto che non era ancora vigente quanto dettagliatamente previsto con la riforma di cui alla L. 220/12; la Suprema Corte ha respinto questa obiezione, ritenendo che si tratta di un dovere dell'Amministratore comunque previsto nel Codice Civile, già da prima della riforma citata

ART. 1129 C.C. COMMA IX: COSA E QUANDO

l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati

anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice

[Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione (articolo 63 d.a.c.c., comma I; ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi)]

salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea

- unanimità o **maggioranza** ? (Cass. 13/04/2016, n. 7201: per le transazioni aventi ad oggetto diritti obbligatori comuni è sufficiente una deliberazione a maggioranza dei condomini)

entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso

[l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni (art. 1130 n. 10 c.c.)]

- anche preventivo (Cass. 9.9.08 n. 24299: Per il recupero della morosità condominiale l'amministratore può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo anche sulla base del bilancio preventivo) o **solo consuntivo** ?

- basta diffida legale (v. Cass. 20.10.17 n. 24920: non è inadempiente l'amministratore che mette in mora i condomini morosi ma non richiede decreto ingiuntivo) o **occorre procedura giudiziaria** ?

A silhouette of a man in a dark suit stands with his back to the camera, looking out a window. The window has horizontal blinds, and the light from outside creates a strong contrast, silhouetting the man. The text is overlaid on the right side of the image.

la determinazione del compenso

per le mansioni ordinarie
e per quelle extra

COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

certamente un diritto:

- per le regole generali sul mandato

articolo 1129 (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore), comma XV:

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.

= MANDATO > articolo 1709 (Presunzione di onerosità), articolo 1719 (Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato), articolo 1720 (Spese e compenso del mandatario)

- in quanto attività professionale

LEGGE 14 gennaio 2023, n. 49, Disposizioni in materia di professioni non organizzate.

LEGGE 21 aprile 2023, n. 49, Disposizioni in materia di equo compenso delle prestazioni professionali.

COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

certamente un diritto, ma:

- condizione iniziale

articolo 1129 (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore), comma XIV:

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

- limite temporale

articolo 1129 (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore), comma VIII:

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,**

limite temporale

articolo 1129 (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)

comma VIII: 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**.

DA QUANDO: nomina

FINO A QUANDO: cessazione

“cessazione” = scadenza ? nuova nomina di altro amministratore

articolo 1129 (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)

comma X: L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata.

comma I: Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

condizione iniziale

articolo 1129 (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore)

comma XIV: 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.

QUANDO: all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo

COSA: > specificare analiticamente

> l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta

N.B.: a pena di nullità della nomina

necessità di un “documento”

Cassazione civile sez. VI 22/04/2022 n. 12927

agli effetti dell'art. 1129 c.c., comma 14, 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.

solo voci determinate o anche importo forfettario ?

Tribunale Bolzano n. 214/2020

Per quanto il comma 14 dell'art. 1129 c.c. preveda espressamente che l'amministratore "deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso", la legge non fornisce alcuna indicazione, né di massima né tanto meno obbligatoria, in merito alla modalità di determinazione del compenso. Pertanto, in assenza di una norma che imponga la redazione di determinate voci, si ritiene sufficiente la prassi, per vero molto diffusa, di indicare un importo forfettario.

Cassazione civile sez. II 30/09/2013 n. 22313

in tema di condominio, **l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte** (Cass. n. 3596/2003; n. 1024/2010). Peraltro, come già affermato con la sentenza impugnata, non opera, ai fini del riconoscimento di un compenso suppletivo, in mancanza di una specifica delibera condominiale, la presunta onerosità del mandato allorchè, come nel caso in esame, è stabilito un compenso forfettario a favore dell'amministratore, spettando comunque all'assemblea condominiale il compito generale di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore che, quindi, non può esigere neppure il rimborso di spese da lui anticipate non potendo il relativo credito considerarsi liquido ed esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (Cass. n. 14197/2011).



BUON LAVORO

Avv. Alvisè Cecchinato

www.cecchinatogeremiaavvocati.com

cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com