

articolo su

**NORME E TRIBUTI** de **IL SOLE 24 ORE**

**Condominio**

## **Nullità della nomina in mancanza di preventivo scritto; è incostituzionale?**

di **Paolo Gatto** - presidente nazionale Alac

18 Ottobre 2022

LINK:

<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/nullita-nomina-mancanza-preventivo-scritto-e-in-costituzionale-AE1GaM9B>

Il comma 14 dell'art. 1129 c.c., nella sua formulazione di cui alla legge 220/12, commina la nullità della nomina dell'amministratore qualora, alla sua accettazione o al suo rinnovo, questi non presenti l'importo dettagliato del suo compenso.

La Cassazione (12927/22) ha parlato di nullità testuale contemplando, al momento della nomina, la necessaria presentazione di un preventivo scritto.

Si tratta, chiaramente, di una disposizione a carattere sanzionatorio nei confronti dell'amministratore che non comunichi, all'inizio del suo mandato, l'importo dettagliato di quanto richiesto quale suo compenso.

Le disposizioni a carattere sanzionatorio costituiscono eccezioni nel nostro ordinamento tanto che la penale, prevista a contratto, può venire ridimensionata dal Giudice, qualora non presenti caratteri di proporzionalità.

La nullità comminata dalla norma comporta la perdita del diritto al compenso dell'amministratore di condominio con effetto ex tunc (retroattivo) con il rischio, per il professionista, di dover restituire, non raramente, diverse annualità a fronte di una controversia sorta solo nel periodo più recente; la nullità, peraltro, non consente neppure l'azione di arricchimento senza causa.

A questo punto non si può fare a meno di constatare non solo la scarsa chiarezza della norma, che ha dato adito a pronunce contrastanti nel merito ma, soprattutto, come la disposizione difetti di proporzionalità e ragionevolezza.

Proporzionalità nel senso che appare oltremodo grave la sanzione della perdita del diritto al compenso a seguito dell'assenza di un requisito formale (quando l'assemblea può revocare, in qualsiasi tempo, l'amministratore oltre tutto senza riconoscergli il compenso comunicato solo in seguito e quando l'assemblea ha contezza del richiesto, comunque, al termine del primo anno), ragionevolezza, nel senso che non esista alcun'altra normativa, neppure quella sui consumatori, che stabilisca la nullità di un accordo in assenza di prezzo, oltre tutto quando la prestazione sia già stata resa; la sanzione, pertanto, è foriera di effetti sproporzionati ed irragionevoli se confrontati con le altre normative contrattuali.

La norma, di conseguenza, potrebbe violare il principio di uguaglianza in termini di iniziativa economica e diritto ad una giusta retribuzione ed essere pertanto, dichiarata incostituzionale.

Vi è un altro aspetto che è da valutare; la maggior parte della giurisprudenza di merito trasferisce la nullità della nomina alla contestuale nullità della delibera condominiale che abbia disposto la nomina; come hanno avuto modo di rilevare le Sezioni Unite (9839/21) non contemplando, la normativa condominiale, il concetto espresso di nullità della delibera, questa tipologia deve essere relegata ad ipotesi eccezionali; appare, pertanto, illogico che la stessa legge l'abbia prevista solo in questo caso, ben meno grave di altri.

La norma, in definitiva, appare più una disposizione demagogica che utile atteso che, qualora si fosse inteso responsabilizzare gli amministratori sarebbe, forse, stata più opportuna la previsione di un equo compenso; ma questo è un apprezzamento politico.

**Paolo Gatto**  
Presidente Nazionale ALAC

# Corte di Cassazione Civile – Sezione VI –

## Ordinanza n. 12927 del 22.4.2022

**LA DELIBERA ASSEMBLEARE DI NOMINA DELL'AMMINISTRATORE  
DI CONDOMINIO DEVE CONTENERE L'INDICAZIONE DEL  
COMPENSO, PENA LA NULLITA' DELLA DELIBERA**

**Cass. civ., sez. VI – 2, ord., 22 aprile 2022, n. 12927**

### **Fatti di causa e ragioni della decisione**

La R. s.r.l. ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza n. 261/2021 della Corte d'appello di Trieste, depositata il 22 luglio 2021.

L'intimato Condominio (omissis), via (omissis), (omissis), (omissis), non ha svolto attività difensive.

La sentenza impugnata ha rigettato l'appello della [...] s.r.l. contro la sentenza resa in primo grado dal Tribunale di Udine il 20 marzo 2019 ed ha così respinto l'impugnazione ex art. 1137 c.c. presentata dalla condomina [...] s.r.l. contro le deliberazioni dell'assemblea del Condominio (omissis) del 24 giugno 2016. Fra le altre doglianze, la [...] s.r.l. aveva dedotto che l'assemblea aveva deliberato la nomina dell'amministratore G.C., della G. G & G di G.C. & c., senza che fosse stato specificato il compenso per l'attività da svolgere. Il Tribunale di Udine aveva affermato che la nomina dell'amministratore era stata deliberata all'unanimità dall'assemblea condominiale del 13 febbraio 2016, non impugnata, e l'attrice R. s.r.l. aveva poi soltanto dedotto la nullità derivata delle delibere del 24 giugno 2016. La

Corte d'appello di Trieste, soffermandosi proprio sulla nullità della nomina dell'amministratore per violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c., ha sostenuto che l'ammontare del compenso richiesto non deve necessariamente essere indicato nella delibera che conferisce l'incarico, nè emergere dal verbale, che risultava un preventivo datato 10 febbraio 2016, sottoscritto da G.C. e G.F. ed indirizzato ai condomini, 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.

L'unico motivo del ricorso della [...] s.r.l. deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1129 c.c., comma 14, c.c., evidenziando come nel verbale di nomina dell'amministratore del 13 febbraio 2016 non vi fosse cenno alcuno nè al compenso dovuto all'amministratore nè alla documentazione preventivamente trasmessa ai singoli condomini.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorso è fondato nei sensi di seguito indicati.

La nomina dell'amministratore di condominio rientra fra le attribuzioni deliberative dell'assemblea (art. 1129 c.c., comma 1, e art. 1136 c.c., comma 4).

La fattispecie della nomina assembleare dell'amministratore di condominio, a seguito della Riforma introdotta con la L. n. 220 del 2012, si struttura, in particolare, come scambio di proposta ed accettazione, secondo quanto si desume altrettanto testualmente dal medesimo art. 1129 c.c., commi 2 e 14, nonché dall'art. 1130, n. 7, c.c., il quale dispone che la nomina dell'amministratore deve essere annotata in apposito registro. Più in generale, dall'art. 1130 c.c., n. 7, e dall'art. 1136 c.c., u.c. si evince che la delibera di nomina dell'amministratore ed il correlato contratto di amministrazione debbano avere anche forma scritta (arg. da Cass. Sez. Unite, 30/12/1999, n. 943).

L'art. 1129 c.c., comma 14, prescrive, 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".

La "nullità della nomina", ove non sia specificato l'importo del compenso, che è alla base del generale principio di predeterminazione onnicomprensiva dello stesso, è, dunque, una nullità "testuale", in quanto è stabilita dalla legge.

Di tale fattispecie legale di nullità, peraltro non direttamente sancita per la deliberazione assembleare, si dà atto in motivazione anche nella sentenza delle Sezioni Unite 14 aprile 2021, n. 9839.

Al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste, dunque, 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.

La sentenza impugnata ha errato, pertanto, nel ritenere che l'ammontare del compenso richiesto non deve necessariamente essere indicato nella delibera che conferisce l'incarico all'amministratore, né emergere dal verbale.

Deve enunciarsi il seguente principio di diritto:

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.

Il ricorso va perciò accolto e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Trieste in diversa composizione, che procederà ad esaminare nuovamente la causa uniformandosi all'enunciato principio e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Trieste in diversa composizione.

