



La comunicazione del compenso dopo la nomina dell'amministratore non rende valida la delibera: è sempre nulla.

Un'interessante decisione sull'annosa questione della nullità della nomina dell'amministratore condominiale per mancata indicazione specifica del compenso.

Avv. Caterina Tosatti 30/11/2023

La deliberazione di nomina dell'Amministratore condominiale, non contenendo espressamente la quantificazione del corrispettivo dovuto all'Amministratore per l'attività a svolgersi, deve ritenersi nulla per violazione **dell'art. 1129 c.c.**, a nulla rilevando, ai fini di che trattasi, la eventuale circostanza che nel caso di specie l'Amministratore abbia, **per le vie brevi**, comunicato, in sede di accettazione dell'incarico, l'ammontare del suo corrispettivo, come affermato dai terzi interventori, stante la necessità, ex combinato disposto dell'art. 1130 n. 7 e 1136 ultimo comma c.c., che la delibera di nomina e il correlato contratto di amministrazione rivestano la **forma scritta**.

Così il **Tribunale di Taranto**, con la **sentenza n. 2665 del 8 novembre 2023**, ritorna sull'annosa questione della nullità della nomina dell'Amministratore condominiale per mancata indicazione, specifica ed analitica, del compenso che costui percepirà per la propria prestazione.

Comunicazione del compenso dopo la nomina dell'amministratore e delibera invalida. Fatto e decisione

Tizio impugna la delibera adottata il 20 febbraio 2020 dal suo Condominio, con la quale veniva revocato il precedente Amministratore Caio e nominato come suo successore Sempronio; Tizio lamenta di non essere stato convocato, che alla delibera di nomina di Sempronio difettava il **quorum costitutivo** per essere valida e che la medesima era altresì nulla per mancata indicazione del compenso che Sempronio avrebbe percepito, oltre al fatto che la durata dell'incarico assunto veniva indicata in modo difforme alle prescrizioni del Codice civile.

Prima dell'impugnativa, Tizio aveva adito il Tribunale in via cautelare, onde ottenere la **sospensione della delibera** del 20 febbraio 2020, poi effettivamente concessa; a fronte delle resistenze opposte da Sempronio dinanzi al provvedimento cautelare notificatogli (di sospensione della sua nomina) Tizio doveva agire in via esecutiva onde ottenere l'adempimento del detto provvedimento.

Tizio era anche costretto a difendersi nel reclamo (impugnazione della sospensione cautelare) promosso dal Condominio, poi rigettato e, pur avendo promosso la Mediazione, la medesima non dava l'esito sperato - si concludeva quindi con il mancato accordo.

Il Condominio non si costituisce nell'impugnativa, ma partecipano al giudizio Mevio e Alfa Srl, due condòmini, in via di **intervento**, i quali sostengono che la **materia del contendere sarebbe cessata** all'indomani della **nomina di un Amministratore diverso** da Sempronio a cura dell'Assemblea tenutasi il 18 gennaio 2021, che l'impugnativa sarebbe inammissibile per essere stata promossa oltre il termine decadenziale e contestando i vizi sollevati da Tizio, in particolare rilevando che Sempronio, una volta nominato, avrebbe comunicato per le vie brevi il compenso in sede di accettazione dell'incarico.

Il Tribunale di Taranto, con la sentenza in commento, **accoglie l'impugnazione** dichiarando **nulla la delibera** di nomina per **mancata indicazione del compenso**, assorbe le altre questioni.



Viene premessa la motivazione addotta per ritenere **l'ammissibilità dell'intervento** di Mevio e Alfa Srl, a fronte dell'eccezione sollevata da Tizio contro costoro, che il magistrato inquadra come intervento adesivo dipendente, consentito nelle controversie ove si discuta esclusivamente della gestione dei beni comuni e dove, quindi, unico legittimato passivo sia l'Amministratore, non essendo tale potere del singolo condomino scalfito dalla **contumacia del Condominio** - come nel caso di specie - poiché *"ogni singolo condomino [ha facoltà di, N.d.A.] intervenire in supporto delle astratte ragioni sostanziali spendibili in giudizio dal condominio, anche dunque se lo stesso rimanga contumace, ferme restando le preclusioni tipiche dell'intervento di cui si tratta, primo tra tutte la impossibilità di proporre autonoma impugnazione"* (vengono citate Cassazione, n. **22952/2022**, n. 2636/2021, SSUU nn. 5992/2012 e 27300/2020).

Viene altresì premesso il **rigetto dell'eccezione di cessazione della materia del contendere**: la nomina di altro soggetto, secondo il Tribunale, non fa venire meno l'interesse ad ottenere una pronuncia sulla delibera *sub iudice*, per quanto sospesa cautelatamente - immaginiamo che ciò si intenda anche solo in punto di spese per soccombenza virtuale.

Quanto alla **nullità** della delibera di nomina, il Tribunale tarantino ritiene che la comunicazione, eseguita dall'Amministratore, in seguito all'accettazione dell'incarico - o meglio, in uno con essa accettazione - dell'importo del proprio compenso non soddisfi i requisiti della forma scritta previsti dall'art. 1130, n. 7), c.c. e 1136, ultimo comma, c.c., citando a proprio sostegno la pronuncia della **Cassazione n. 12927/2022** e rigettando, pertanto, l'ipotesi di **tardività dell'impugnazione** promossa oltre il termine dell'art. **1137 c.c.**, posto che la **nullità** è **imprescrittibile**.

Considerazioni conclusive

Dobbiamo chiarire per il lettore il ragionamento, che apparentemente risulta difficile, adottato dal Tribunale per risolvere la questione sottopostagli.

Va innanzitutto sottolineato che, stando alla narrativa dei fatti per come riportata in sentenza, l'Amministratore neo - eletto Sempronio, una volta saputo - immaginiamo - dell'esito della votazione, **comunicava** l'accettazione dell'incarico ed il proprio **compenso**, come peraltro prescrive l'art. **1129, 14° comma, c.c.**

Tuttavia, in sentenza si ribadisce che detta accettazione dell'incarico avveniva **"per le vie brevi"**, espressione che solitamente indica una **telefonata**.

È evidente, allora, che **tale modalità non integra il requisito della (prova della) forma scritta** che l'incarico d'Amministratore condominiale deve avere per potersi dire compiuto e valido.

La pronuncia della Cassazione menzionata è stata utilizzata anche da altro Giudice di merito per risolvere una controversia simile, che abbiamo commentato poco tempo fa su questa rivista (sentenza Corte d'Appello di Bari, con la sentenza n. **1201 del 20 luglio 2023**): la **Cassazione, con la sentenza n. 12927 del 22 aprile 2022**, ha osservato come **"la delibera tramite cui si nomina l'amministratore senza specificare il compenso risulta nulla, a meno che non siano richiamate e allegate, alla medesima, le comunicazioni inviate ai condòmini con l'indicazione dell'importo da corrispondere"**.

La nomina dell'amministratore, a seguito della riforma del 2012, si struttura quale scambio di proposta e accettazione, così come si desume dai commi 2 e 14 dell'articolo 1129 del Cc, come pure dall'articolo 1130 del Cc, il quale dispone che la nomina deve essere annotata in apposito registro e, più in generale, la delibera di nomina e il correlato contratto di amministrazione devono avere forma scritta", cosicché, sempre secondo gli Ermellini, l'art. 1129, 14° comma, c.c. disciplina un'ipotesi di **nullità testuale**, sicché la specifica indicazione del compenso diviene **necessaria** anche in caso di **rinnovo** dell'incarico (non solamente, quindi, per la prima nomina) e non può ritenersi **implicita**.

È allora chiaro che le comunicazioni di cui parla la Corte debbano rivestire la forma scritta o essere quantomeno provabili documentalmente, per dare **prova** che i **condòmini** erano stati

portati a **conoscenza** dell'importo dovuto a titolo di **compenso** all'Amministratore nominato.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/non-salva-la-comunicazione-del-compenso-dopo-la-nomina-dellamministratore.21179#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano