

## 1.- PREMESSA

In questo mio intervento mi soffermerò sugli aspetti pratici che riguardano il compenso dell'Amministratore e, in particolare, la sua specificazione analitica.

La domanda che viene posta è: *l'Amministratore può tutelarsi?* Tutelarsi significa proteggersi da eventuali rischi. Nel nostro caso, il rischio è dato da un eventuale mancato riconoscimento del compenso per una o più prestazioni che sono state svolte e, ancor prima, dalla possibile insorgenza di una contestazione o di una controversia giudiziaria sul compenso richiesto dall'Amministratore.

L'obiettivo è quello di individuare e proporre alcune soluzioni operative – opportune e utili per l'Amministratore ma anche per il Condominio – che possano evitare o quantomeno limitare l'insorgere di contestazioni o, peggio, di contenziosi.

## 2.- IL QUADRO NORMATIVO

In passato, prima della Riforma, i compensi richiesti dall'Amministratore in aggiunta a quelli approvati a Preventivo dall'Assemblea sono sempre stati oggetto di contestazione da parte della dottrina e della giurisprudenza e naturalmente anche da più di qualche Condominio. Si pensi, ad esempio, ai compensi conteggiati solo a Consuntivo per i lavori straordinari, per le assemblee straordinarie, per i solleciti e via dicendo. L'art. 1135 era l'unica norma che trattava del compenso dell'Amministratore, definendolo peraltro solo eventuale. Le incertezze e le dispute del passato erano quindi anche legate alla carenza normativa su questo importante tema.

Con la legge di Riforma del Condominio i concetti non sono sostanzialmente cambiati ma il quadro normativo che si è formato è più completo e definito. Permangono tuttavia delle incertezze come vedremo nel seguito.

La disciplina del Condominio negli edifici tratta specificamente del compenso dell'Amministratore in tre disposizioni. La disposizione dell'art. 1135 non ha subito modifiche con la legge di Riforma e rimane nella formulazione originaria del 1942. Si comprende quindi il significato del termine retribuzione che è quello di compenso. La disposizione non è tra quelle che l'art. 1138, quarto comma, dichiara inderogabili.

Le altre due disposizioni, molto importanti, sono state introdotte con la legge di Riforma e sono contenute nell'art. 1129.

Il medesimo art. 1129, interamente novellato dalla legge di Riforma, dispone al penultimo comma **«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.»** Trattasi delle disposizioni generali in tema di contratto di mandato contenute negli artt. da 1703 a 1730 del codice. La Riforma, com'è noto, ha così definitivamente stabilito che l'incarico che il Condominio conferisce all'Amministratore è un mandato. Anche prima della Riforma, consolidata giurisprudenza inquadrava nella figura del mandato il rapporto tra l'Amministratore e il Condominio. Ora è intervenuta una disposizione di legge inderogabile.

In tema di mandato, le disposizioni che trattano del compenso del mandatario sono contenute nell'art. 1709, che presume l'onerosità del contratto di mandato e dispone riguardo alla determinazione del compenso, e nell'art. 1720 che dispone riguardo alle anticipazioni del mandatario, al pagamento del suo compenso e al rimborso dei danni da lui subiti a causa dell'incarico.

La mia indagine sarà limitata alle disposizioni contenute nella disciplina del Condominio, correlate con quelle in tema di mandato.

Esaminiamo brevemente le disposizioni che riguardano il compenso dell'Amministratore:

- Art. 1135, 1° comma: **«... l'Assemblea dei condòmini provvede: 1) alla conferma dell'Amministratore e all'eventuale sua retribuzione;».**
- Art. 1129, 14° comma: **«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.».**
- Art. 1129, 8° comma: **«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.».**

- Art. 1709 (Presunzione di onerosità): «**Il mandato si presume oneroso. La misura del compenso, se non è stabilita dalle parti, è determinata in base alle tariffe professionali o agli usi; in mancanza è determinata dal giudice.**».
- Art. 1720 (Spese e compenso del mandatario), 1° comma: «**Il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, e deve pagargli il compenso che gli spetta.**».

Tralascio in questa sede il tema delle anticipazioni del mandatario.

In sintesi, le conclusioni che si possono trarre in tema di compenso sono le seguenti:

- Il compenso dell'Amministratore è solo eventuale e non è dovuto per la semplice investitura nell'incarico: deve essere deliberato e approvato preventivamente dall'Assemblea. Amministratore e Assemblea possono accordarsi per la gratuità dell'incarico e questo lo si può anche desumere, implicitamente, dal loro contegno o dalle circostanze.
- La determinazione del compenso è lasciata alla libera determinazione delle parti (Assemblea e Amministratore). Nulla vieta che anche altre condizioni economiche (termini di pagamento, acconti, anticipo spese, rimborsi, etc.) possano essere liberamente determinate dalle parti.
- A pena di nullità della nomina – e conseguentemente delle condizioni affinché si maturi il compenso – l'Amministratore ha l'obbligo di specificare analiticamente il suo compenso.
- Salvo diversa delibera dell'Assemblea – adottata nei limiti delle sue attribuzioni e delle disposizioni inderogabili di legge – l'incarico all'Amministratore comprende tutte le attribuzioni stabilite dalla legge e dal regolamento condominiale. A questo riguardo, l'art. 1708, in tema di mandato, dispone «**Il mandato comprende non solo gli atti per i quali è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento**». Si può quindi giungere all'ulteriore conclusione che tutto ciò che non è contemplato nella specificazione analitica del compenso deve ritenersi compreso nel compenso globale esposto e non può costituire pretesa per compensi aggiuntivi.
- L'Amministratore ha diritto al pagamento del compenso che gli spetta.

Operativamente, l'indicazione che si può dare per veder riconosciuto il diritto al pagamento della prestazione svolta è quella di concordare sempre e preventivamente in Assemblea le proprie spettanze professionali. Qualcuno può decidere di assumersi un certo grado di rischio, ad esempio richiedendo e esponendo a Consuntivo o anche a Preventivo il compenso per una prestazione (ad es. straordinaria) non preventivamente contemplata e concordata. Infatti, nulla vieta che l'Assemblea, anche a posteriori, possa deliberare di approvare un compenso aggiuntivo richiesto dall'Amministratore ancorché non contemplato nel documento specificativo.

### **3.- L'ART. 1129, 14° comma, cod.civ.**

Esaminiamo nel dettaglio la disposizione dell'art. 1129, 14° comma: «**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.**».

L'intero articolo 1129 è inderogabile ai sensi del successivo art. 1138, quarto comma.

La formulazione della disposizione pone diversi interrogativi ma la ratio della norma è a mio parere chiara e molto positiva: porre il Condominio nella condizione di conoscere e valutare dettagliatamente e preventivamente le condizioni economiche – compenso in via obbligatoria ma anche termini e modalità di pagamento e quant'altro – che regolano il rapporto con il soggetto al quale viene affidato l'incarico di Amministratore.

La norma introduce un elemento di fondamentale chiarezza e trasparenza nel rapporto Amministratore/Condominio: la determinazione del compenso. In tal modo il Condominio può conoscere preventivamente quanto spende o quanto spenderà per le prestazioni che verranno svolte dall'Amministratore. Chiarezza e trasparenza del compenso sono di grande utilità anche per l'Amministratore, perché il compenso preventivamente concordato in Assemblea non potrà essergli negato o ridotto, sempre ché naturalmente la prestazione sia stata effettivamente svolta.

Se abbiamo ben presente la *ratio* della norma e le considerazioni fatte prima, risulta meno difficile comprendere la disposizione e superare le incertezze interpretative che derivano dall'utilizzo di termini non proprio coerenti: all'atto [dell'accettazione della nomina] e [del suo rinnovo], nullità della nomina, attività svolta = attività da svolgere.

Esaminiamo ora gli aspetti pratici.

### **3.1- Quando specificare.**

Si legge nella disposizione che l'Amministratore deve specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso **“all'atto [dell'accettazione della nomina] e [del suo rinnovo]”**.

#### Caso della nomina.

Affinché si perfezioni il contratto di amministrazione (mandato) è necessario che le volontà delle parti (Amministratore e Assemblea) si incontrino e convergano.

Secondo l'ordine di lettura della disposizione, l'atto di accettazione dell'Amministratore e di specificazione del suo compenso è successivo a quello di nomina dell'Assemblea. Se così fosse, l'Assemblea del Condominio YZ (20 unità), senza conoscerne il compenso, nomina Amministratore il Signor AB il quale, successivamente o anche contestualmente, dichiara di accettare l'incarico e, specificandolo analiticamente, comunica che il compenso annuo a lui dovuto è di euro 50.000,00 (cinquantamila,00). Evidentemente c'è qualcosa che non va !!! Se il compenso, specificato analiticamente, è un elemento essenziale del contratto di amministrazione – e infatti la disposizione in commento sancisce la nullità della nomina in caso di sua omissione – è logico ritenere che l'atto di nomina (delibera) debba formarsi sia sul soggetto da nominare che sul compenso (prezzo) da corrispondere. Se così è, è necessario che l'Assemblea, prima della delibera di nomina dell'Amministratore, venga posta a conoscenza del suo compenso. In tal modo, la delibera di nomina conterrà l'indicazione del soggetto Amministratore in tutt'uno con l'approvazione del suo compenso. Nell'attesa che dottrina e giurisprudenza si pronuncino sulla corretta interpretazione della disposizione, l'indicazione più opportuna per l'Amministratore è quella di predisporre preventivamente una “Nota Informativa” con la specificazione analitica del compenso da consegnare all'Assemblea.

Se l'Amministratore sarà presente all'Assemblea di nomina, le volontà delle parti si manifesteranno congiuntamente e il contratto sarà contestualmente concluso.

Nel caso, sicuramente più frequente, che il nuovo Amministratore non sia presente all'Assemblea di nomina – alla quale dovrà aver fatto pervenire la sua proposta con la specifica del compenso – il contratto potrà dirsi concluso nel momento in cui avrà conoscenza della conforme delibera dell'Assemblea. Posto che il verbale costituisce documento di prova delle delibere dell'Assemblea (fino a querela di falso ...) sarà sicuramente opportuno che la comunicazione della nomina gli venga fatta mediante la consegna (o l'invio) dell'originale o quantomeno di copia del verbale. In tal modo, il nuovo Amministratore potrà constatare la regolarità formale e sostanziale dell'incarico affidatogli. Per concretizzare l'incontro di volontà delle parti e la conclusione del contratto è opportuno che la proposta dell'Amministratore, con la specificazione del compenso, contenga una sua dichiarazione del tipo *“L'eventuale incarico si intenderà affidato al momento della ricezione del verbale di Assemblea dal quale risulti la regolare nomina del sottoscritto e l'accettazione della presente proposta”*. Meglio anche, in sede di passaggio delle consegne, prevedere nel verbale di consegna (che resterà agli atti del Condominio) una dichiarazione del tipo: *“Con la sottoscrizione del presente verbale di consegna, il Signor CD (nuovo Amministratore) dichiara di accettare l'incarico di Amministratore del Condominio YZ conferitogli dall'Assemblea del GG/MM/AAAA”*.

#### Caso del rinnovo.

La norma dispone che la specifica va fatta anche “all'atto del rinnovo”, ma in caso di omissione non ne prevede la sanzione di nullità, come invece per il caso della nomina.

Poniamoci alcuni interrogativi.

Domanda 1: *Se l'Amministratore AB ha ricevuto l'incarico con effetto dal 1 gennaio 2015, dovrà inviare la specifica del compenso al 1 gennaio 2016 (all'atto del rinnovo)?* Può farlo, tuttavia se l'Assemblea ordinaria annuale di quel condominio verrà indetta a fine gennaio o anche a febbraio 2016 potrà

inviare la specifica in quell'occasione ed evitare così al suo Condominio il costo per l'invio al 1° gennaio senza incorrere in sanzioni.

Domanda 2: *Nel caso in cui il compenso rimanga invariato, quindi con situazione immutata rispetto alle condizioni inizialmente pattuite, è necessario comunque comunicare la specifica?* Facendomi forte del fatto che nessuna sanzione è prevista per l'omissione e che ... “meno carta si usa e si stampa, più la natura ringrazia!”, ritengo non sia necessario dover produrre un documento identico a quello già in precedenza inviato, conosciuto e approvato. Ritengo sufficiente, nonché rispettoso del dettato normativo, indicare accanto alla voce del compenso riportata a Preventivo una nota del tipo “*Si conferma integralmente la specifica analitica del compenso esposta nella Nota Informativa del GG/MM/AAAA, inviata con ...*”. Analogo richiamo potrà essere fatto nel verbale di approvazione del Conto Preventivo riportando la medesima nota. Anche il Condominio ringrazierà per avergli evitato la spesa dell'invio.

Domanda 3: *Qual è allora il vero significato di questa disposizione per il caso del rinnovo? Forse, per il periodo di rinnovo dell'incarico, è possibile variare (in aumento) il compenso specificando le nuove condizioni economiche all'atto del rinnovo?* La risposta pare affermativa perché la disposizione lascia spazio a questa interpretazione: infatti, se il compenso è lo stesso dell'anno prima ed è (obbligatoriamente) indicato con lo stesso importo a Preventivo, non vi è alcuna ragione di specificare analiticamente che esso non è variato! Ad ogni modo, solo l'Assemblea potrà deliberare se accogliere o meno, in tutto o in parte, le nuove richieste dell'Amministratore.

Nel caso venga richiesto dall'Amministratore un nuovo compenso nel periodo di rinnovo si pone una questione. Domanda 4: *Se soggetto e prezzo (compenso) sono elementi essenziali del contratto di mandato ad amministrare un condominio, la decisione dell'Assemblea con la quale viene approvato un nuovo compenso all'Amministratore rinnovato tacitamente è una delibera di nomina, di rinnovo o di conferma? Oppure è una delibera ordinaria di approvazione del Conto Preventivo con la nuova voce del compenso?* Propenderei per quest'ultima soluzione se la variazione è di lieve entità (ma allora, è proprio necessario richiederla?). Ad ogni modo, in questo caso, la specifica del nuovo compenso va sicuramente fatta all'atto del rinnovo.

L'indicazione che propongo è quella di concordare variazioni del compenso solo in sede di nomina o di conferma. Peraltro, in sede di nomina (o di conferma) è pur sempre consentito concordare validamente variazioni del compenso per gli eventuali anni a seguire.

### **3.2- Cosa e come specificare.**

Non c'è un modello, uno schema, un protocollo predefinito e validato per specificare analiticamente il compenso dell'Amministratore. Dobbiamo quindi redigerlo caso per caso oppure con degli schemi predefiniti adattabili alle diverse situazioni.

Vediamo il significato dei termini utilizzati nella disposizione. Il Vocabolario On Line Treccani® dà le seguenti definizioni: *Specificare*: precisare per mezzo di dati specifici, di particolari precisi e ben circostanziati; *Analitico*, riferito a resoconto: che espone una situazione in tutti i suoi particolari; *Analiticamente*: con metodo o con procedimento analitico, minuto, particolareggiato; *Compenso*: ricompensa in denaro, somma che si dà come retribuzione o gratifica per opera prestata, per lavoro eseguito, per vantaggio ottenuto.

Tenuto conto del risultato che deve essere raggiunto, una definizione sintetica potrebbe essere “Esporre in modo preciso con dati specifici e dettagliati il compenso nelle sue eventuali diverse componenti”.

Elencare precisamente e quantificare esattamente TUTTE le possibili prestazioni o attività che sono o che potrebbero essere svolte nel corso di un incarico che dura di 12 mesi è quasi impossibile e sarebbero necessarie molte facciate che, alla fine, pochi leggerebbero. Ma non è questo che richiede la disposizione, altrimenti avrebbe imposto la predisposizione di un sorta di ... tariffario!

In definitiva, quanto più si vorrà differenziare il compenso, tanto più questa differenziazione dovrà essere specifica. Sarà possibile, come viene adottato ormai da tempo nella pratica, ricorrere alla categorizzazione delle prestazioni. Una prima utile e valida distinzione è quella di quantificare da una parte le prestazioni che sicuramente verranno svolte e dall'altra quelle che potrebbero essere svolte o che vengono compensate a parte. Ormai da tempo, nella prassi è adottata la distinzione tra le prestazioni c.d.

ordinarie, ovvero quelle che si intendono ricomprese nell'onorario globale annuale, da quelle c.d. straordinarie per le quali viene richiesto un compenso aggiuntivo. Importante è che le attività o prestazioni che si ritiene di quantificare separatamente siano specificatamente dettagliate.

Fermo restando che ognuno è libero di prestare la propria opera al prezzo che giudica conveniente, esaminiamo alcuni casi che si verificano con maggior frequenza:

- a) L'Amministratore non chiede compenso: importo compenso annuo = euro 0,00 (zero). Non essendo compenso non vi è nulla da specificare. È vero che anche zero è un importo, ma non si comprende in questo caso in che modo il compenso (zero) potrebbe essere specificato analiticamente. Ad ogni modo, per evitare la nullità della nomina sarà quantomeno opportuno precisare a verbale, dopo la delibera di nomina, che *“L'Assemblea, all'unanimità, ritiene adeguatamente e dettagliatamente specificato, ai sensi dell'art. 1129, 14° comma, cod.civ., che tutte le attività che saranno svolte dal signor AB nell'incarico di Amministratore del Condominio YZ saranno rese a titolo gratuito”*.
- b) L'Amministratore chiede un compenso unico e onnicomprensivo di TUTTE le prestazioni da svolgere. Es.: importo compenso annuo per l'attività da svolgere = euro 1.000,00. In questo caso l'importo c'è ma è onnicomprensivo, a forfait (*“all inclusive”*, mi si passi il termine), e ci si può chiedere come possa essere specificato analiticamente. A mio parere, per evitare la nullità della nomina, la specificazione è necessaria. Nel verbale, dopo la delibera di nomina, si può adottare una precisazione del tipo *“L'Assemblea, all'unanimità, ritiene adeguatamente e dettagliatamente specificato, ai sensi dell'art. 1129, 14° comma, cod.civ., che l'importo annuo di euro 1.000,00 richiesto dal signor AB comprende, riguarda e compensa ogni qualsivoglia attività e/o prestazione – prevista e non, prevedibile e non – nessuna esclusa, da lui svolta nell'interesse del Condominio YZ nello svolgimento dell'incarico di Amministratore allo stesso affidato, compreso il rimborso delle spese”*.
- c) L'Amministratore chiede un compenso non onnicomprensivo e differenziato per le attività da svolgere: è il caso più frequente. Qui la necessità della specificazione analitica è di tutta evidenza. Tanto più sarà dettagliato e completo l'elenco delle attività con le relative quantificazioni dell'onorario, tanto più sarà informata l'Assemblea e tanto meglio sarà assolto l'obbligo. Valgono le considerazioni fatte prima sul contenuto della specifica. Si propone la seguente precisazione a verbale: *“Il Signor AB spiega la Nota Informativa del GG/MM/AAA che ha inviato a tutti i condòmini con l'avviso di convocazione dell'Assemblea e nella quale è specificato analiticamente il suo compenso. L'Assemblea, all'unanimità, ritiene la suddetta Nota Informativa adeguatamente e dettagliatamente specificata ai sensi dell'art. 1129, 14° comma, cod.civ., e la approva in ogni sua parte”*. Naturalmente si presume in Assemblea una pur minima ma effettiva esposizione della nota e almeno una minima verifica circa la chiarezza del contenuto al fine di evitare inopportune e non veritiere “forzature” su quanto viene riportato a verbale.

Circa la forma della specifica, la norma non richiede la forma scritta *ad substantiam*. Tuttavia, se l'onorario non è di minimo valore e la specificazione analitica è articolata, la forma scritta è irrinunciabile. In caso di eventuale contestazione, sarà infatti assai difficile provare che una prestazione era quantificata in un importo anziché in un altro oppure era esclusa piuttosto che compresa nell'onorario. Il documento scritto farà così parte degli atti del Condominio. Quindi, anche se la norma non lo stabilisce, DEVE essere scelta la forma scritta: punto e basta. Non è necessario allegarla al verbale di nomina (non è richiesto).

La specificazione analitica del compenso dev'essere approvata dall'Assemblea. L'art. 1136, al quarto comma, stabilisce che le deliberazioni che concernono la nomina (o la revoca) 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. Se c'è la maggioranza per la nomina o per la conferma, c'è anche per il compenso: problemi non ce ne sono, salvo che a qualcuno non piaccia cercarseli.

### **3.3- Conseguenze della mancata specificazione analitica del compenso.**

La disposizione – lo ricordiamo – 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.

Innanzitutto la nullità per l'omessa specificazione colpisce la nomina e non il rinnovo. La nomina è l'atto con il quale viene conferito l'incarico all'Amministratore. Se non c'è incarico o se la nomina è nulla, non c'è compenso. A parte il compenso, che non verrebbe riconosciuto, è facile immaginare le ben più gravi conseguenze che potrebbero derivare dall'aver agito senza la legittimazione del soggetto (Condominio) che si ritiene di rappresentare. Questo per sottolineare l'importanza fondamentale di questo "documento". L'attenzione e le risorse che l'Amministratore rivolge alla predisposizione della "Nota Informativa" del compenso costituiscono sempre e comunque un utile investimento oltre che un atto di chiarezza e trasparenza nei confronti di chi gli affida un incarico retribuito.

In caso di noma, le conseguenze sono quindi gravi.

Dobbiamo chiederci, Domanda 5: "*Chi stabilisce se il compenso è effettivamente specificato analiticamente e quindi se l'obbligo è stato assolto?*". Qualche anticipazione è stata fatta in risposta ai precedenti quesiti. Abbiamo visto che non c'è un modello, uno schema, un protocollo predefinito e validato a cui fare riferimento e abbiamo anche visto che in alcuni casi può non essere necessario redigere un lungo elenco di prestazioni con la relativa quantificazione.

In caso di contenzioso sarà il giudice a stabilirlo, affidando l'incarico di periziare gli atti ad un CTU. Forse, nell'attesa della pronuncia di qualche giudice che dia indicazioni sull'argomento, qualcuno potrà attendersi di esaminare un documento sul compenso di almeno cinque o sei facciate piuttosto che di una sola.

Riprendendo le considerazioni prima fatte ... sulle parti del contratto, sulla libera determinazione delle parti circa il compenso, sulla forma della comunicazione, sulla mancanza di uno schema per il compenso, sulla attribuzione dell'Assemblea e quant'altro ancora ... risulta fondato ritenere che l'Assemblea può validamente deliberare in ordine alla specificazione analitica del compenso. In sede di Assemblea, dopo che l'Amministratore avrà avuto conferma che l'esposizione del compenso risulti chiara e completa e non necessiti di chiarimenti o approfondimenti, la delibera può essere verbalizzata nel modo seguente: "*L'Assemblea, all'unanimità, ritiene la Nota Informativa del Signor AB adeguatamente e dettagliatamente specificata in ogni sua parte ai sensi dell'art. 1129, 14° comma, cod.civ., e la approva*".

Vediamo un caso particolare. Il Signor AB chiede un compenso senza nulla specificare oppure dettagliando in aggiunta solo il rimborso delle spese: importo compenso annuo = euro 1.000,00 + rimborso spese vive. La delibera viene così verbalizzata: "*L'Assemblea, all'unanimità, nomina Amministratore il Signor AB per il compenso annuo di euro 1.000,00 + rimborso spese vive.*" Domanda 6): "*In questo caso, è nulla la nomina per omessa specificazione analitica del compenso oppure la nomina è valida ed il Signor AB non potrà pretendere nessun compenso aggiuntivo oltre a quello indicato?*" Propenderei per la prima ipotesi: la norma è chiara, rigorosa e inderogabile e dal verbale non risulta nessuna determinazione dell'Assemblea in ordine alle modalità di esposizione del compenso e alla specificazione analitica dello stesso.

Da ultimo, secondo i principi generali la nullità può essere fatta valere da chiunque vi ha interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice.

#### **4.- LA CESSAZIONE DALL'INCARICO E IL COMPENSO.**

L'art. 1129, ottavo comma, dispone «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**».

La disposizione è inderogabile e non necessita di particolari commenti: cessato l'incarico, l'Amministratore deve consegnare tutta la documentazione ed eseguire le attività urgenti senza diritto ad ulteriori compensi. La *ratio* della norma è quella di evitare indugi e ritardi nel passaggio delle consegne.

La data di effettiva cessazione dell'incarico può essere utilmente concordata in sede di Assemblea. Dipende dalle vicende che hanno portato alla nomina di un nuovo Amministratore. Se vi sono le condizioni, è senz'altro opportuno definire e concordare con l'Assemblea la data di cessazione dell'incarico dell'Amministratore uscente e quella di inizio dell'incarico dell'Amministratore subentrante, che naturalmente sarà il giorno successivo a quella del primo. Una tal deliberazione potrà essere assunta nel modo seguente: "*All'unanimità viene concordato con Signor AB che il suo mandato proseguirà fino al giorno 15 gennaio 2015, che entro tale data sarà effettuato il passaggio delle consegne al Signor CD e*

che dal giorno 16 gennaio 2015 egli cesserà dall'incarico di Amministratore del Condominio YZ con conseguente esonero da ogni qualsivoglia eventuale ulteriore attività, adempimento, onere o quant'altro, anche urgente. L'incarico di Amministratore al Signor CD avrà inizio, ad ogni effetto, al 16 gennaio 2015." Tali giorni potranno essere individuati anche in funzione del tempo necessario per predisporre il passaggio delle consegne.

Se i tempi per le consegne sono ristretti, ritengo che la documentazione possa essere consegnata in due momenti diversi. In tal caso, con riferimento al caso precedente, l'Assemblea potrà deliberare nel modo seguente: "Gli atti e la documentazione corrente (elenco ...) saranno consegnati al Signor CD entro la predetta data, mentre l'archivio c.d. definitivo (elenco ...) sarà consegnato entro il mese di gennaio."

Se non sono stati concordati giorni e tempi come negli esempi precedenti, l'Amministratore uscente dovrà effettuare il passaggio delle consegne il prima possibile.

## **5.- UN DOCUMENTO UNICO.**

La specificazione analitica del compenso non è l'unico documento "personale" che l'Amministratore deve predisporre ed inviare periodicamente ai condòmini.

L'art. 1129, secondo comma, dispone «**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.**»

Può essere utile – in termini di standardizzazione e semplificazione delle procedure, di gestione e archiviazione delle comunicazioni, di completezza e certezza delle esposizioni e, in definitiva, in termini di risparmio di costi – riunire entrambe le comunicazioni in un unico documento.

Un tale documento unico può essere denominato "**Comunicazioni obbligatorie ex art. 1129, commi 2° e 14°, cod.civ.**" e può comporsi di tre parti:

- A) Una prima parte denominata "**Specificazione analitica del compenso (art. 1129, 14° comma, cod.civ.)**", ove viene appunto esposta la specificazione del compenso e le eventuali condizioni economiche che il professionista ritiene di proporre (maturazione, fatturazione e pagamento del compenso, rimborso anticipazioni, etc.)
- B) Una seconda parte denominata "**Dati anagrafici, professionali, etc. (art. 1129, 2° comma, cod.civ.)**", ove sono appunto esposti i dati prescritti dalla disposizione in commento e ogni altro inerente dato o informazione che il professionista ritiene utile comunicare: giornate e orari di svolgimento dell'attività (per coloro che non offrono reperibilità e disponibilità h24/7/365), periodo di ferie dello studio, orari di ricevimento, privacy, N° iscrizione ad ANACI, attestazione di possesso dei requisiti di cui all'art. 71-bis disp.att.cod.civ., etc.
- C) In una terza parte, anche in calce al documento, possono essere riportate le disposizioni del codice che riguardano le suddette comunicazioni e altre disposizioni che si ritiene utile riportare.

Un tale strumento necessita di continui aggiornamenti, modifiche e integrazioni, anche in dipendenza di nuove interpretazioni, di nuovi scenari operativi o di nuove necessità: un documento unico consente una più semplice gestione degli aggiornamenti.

Chiarezza e completezza delle informazioni contribuiscono sicuramente ad una maggior trasparenza nel rapporto con il Cliente.

-----  
END