

CONTRATTO DI MANDATO – RELAZIONE PER MERANO OTTOBRE 2016

di Sebastiano BARBASSI

Cos'è il mandato: è il contratto col quale una parte (mandatario) si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra (mandante) (art. 1703 cc).

È evidente che l'amministratore (mandatario) compie atti giuridici per conto dei proprietari (mandanti). Ed è per questo che tra i due soggetti sorge un obbligo opportunamente regolato da un contratto.

Quando però in associazione si è cominciato a parlare di Contratto di Mandato per l'amministratore di Condominio anche a seguito dell'introduzione della legge 220/2012, ho onestamente pensato che fosse l'ennesimo balzello sulla già macchinosa e articolata attività dell'amministratore.

Ma approfondendo e confrontandomi con i miei colleghi ANACI, territorialmente più vicini, ho scoperto nel contratto di mandato una opportunità per portare nelle case di tutti i condomini informazioni utili a definire meglio il nostro ruolo.

Pertanto soffermerò la mia attenzione soprattutto sulle opportunità che ci permettono la stesura del contratto di mandato e la sua successiva sottoscrizione per accettazione.

A me pertanto il compito di esporre le parti di cui si compone il contratto di mandato. Elaborato dal Centro Studi Veneto. Nasce dalla collaborazione di un gruppo di lavoro di colleghi ANACI. La sua elaborazione parte da un esclusivo e fondamentale punto di vista: quello dell'amministratore professionale.

Nella prima parte del contratto sono esposti i dati relativi alle due parti interessate: il Condominio e l'Amministratore.

Chi è l'amministratore? È una società o un soggetto singolo dotato di partita IVA personale? È l'amministratore in regola con i dettami del 71 bis? Ha una polizza professionale? Ha sostenuto le ore di formazione previste nel D.M. 140?

Quindi nella prima parte del contratto cominciamo a dare una sostanza professionale all'amministratore. Molto spesso si sottovaluta l'aspetto professionale dell'amministratore focalizzando invece l'attenzione solo sull'aspetto economico. Evidenziare apertamente gli aspetti professionali

significa dare valore ad una professione difficile e per la quale è sempre più necessario affidarsi a soggetti altamente qualificati.

Durata del contratto. Questa è la parte sulla quale si può più discutere. Si tratta di un argomento caldo che rimane in attesa di sentenze specifiche e autorevoli per definire come vada interpretata la legge 220 proprio su questo argomento.

In assenza di sentenze da parte della Corte di Cassazione, anche se in presenza di autorevoli pareri, ma non sempre concordanti, l'amministratore attraverso questo strumento ha la possibilità di definire con l'assemblea, non tanto i termini della sua nomina, sui quali non ci sono dubbi di sorta, ma soprattutto quali siano i meccanismi che regolano i rinnovi degli anni successivi a quelli di nomina.

L'interpretazione che se ne vuole ricavare è che l'amministratore rimane in carica fino a sua revoca o a volontarie dimissioni.

Un'altra questione, che il contratto di mandato potrebbe aiutare a definire, è relativa a quanto tempo serva per consegnare la documentazione del condominio nel quale siamo appena stati revocati.

Non stabiliamo però un tempo massimo (ma nulla vieta di poterlo inserire), ma lasciamo un tempo congruo e legato alla complessità del condominio e alla mole di lavoro che questo obbliga. Si lascia spazio a interpretazioni, ma anche evita situazioni capestro.

Compenso dell'amministratore. Altro argomento difficile ...

La legge 220 ci dice che l'amministratore all'atto della nomina deve definire in maniera precisa il suo compenso. E questo è facile ... Un po' più complesso è definire il compenso dell'amministratore in caso di dimissioni o di revoca senza nomina di nuovo amministratore.

Nel nostro elaborato evidenziamo che all'amministratore spetta comunque un compenso fino al giorno della nomina del nuovo amministratore.

Allo stesso modo definiamo nel contratto che all'amministratore revocato in corso di mandato e in assenza di giusta causa spetta l'intero importo pattuito.

Anche per le attività straordinarie, pur pattuite di volta in volta con l'assemblea, spetta un compenso.

Compiti dell'amministratore. In questa parte si è voluto evidenziare le numerosissime incombenze spettanti all'amministratore.

Nella stesura di questa parte abbiamo elencato una serie di obblighi e di impegni dell'amministratore, ma abbiamo inserito anche una serie di facoltà che diversamente non sarebbero previste:

aprire un conto corrente intestato al condominio dove far confluire le somme versate dai condomini; dette somme dovranno essere destinate esclusivamente per le spese di competenza del condominio oggetto del presente contratto. L'Amministratore ha facoltà di cambiare l'istituto presso cui è appoggiato il conto corrente condominiale se le condizioni risultano migliorative rispetto a quella in essere;

stipulare contratti di energia con fornitori da lui prescelti potendo dimostrare la miglior scelta nei confronti dei suoi amministrati;

Abbiamo colto l'opportunità per lasciare delle libertà di gestione all'amministratore al fine di rendere più semplice e agevole il suo lavoro, sempre con una logica di creare economie di scala a favore degli amministrati.

Inoltre abbiamo voluto ribadire alcuni concetti importanti, anche qui lasciando all'amministratore autonomie diversamente non concesse:

qualora il fabbricato abbisogni di interventi manutentivi di straordinaria urgenza, l'Amministratore avrà facoltà di intervenire in modo tempestivo per salvaguardare la sicurezza e la immediata conservazione del bene, fatto salvo poi l'obbligo da parte sua di riferire all'Assemblea; anche senza autorizzazione da parte dell'Assemblea, e salvo che ne sia esonerato, l'Amministratore ha facoltà di agire in giudizio nei confronti dell'appaltatore per far valere le garanzie di legge in materia di appalto, nonché a promuovere a tutela dei diritti e delle parti comuni azioni possessorie e cautelari in genere; in caso di necessità, l'amministratore ha facoltà di nominare legali e/o tecnici per la difesa delle ragioni del Condominio e a sostenere le relative spese che saranno successivamente riconosciute con delibera assembleare. Il Condominio riconosce all'Amministratore la facoltà di scegliere i legali e i tecnici di sua fiducia; l'Amministratore, nell'espletamento delle prestazioni a lui commesse ha facoltà di avvalersi di collaboratori e dipendenti, sotto la sua responsabilità; all'Amministratore spetta il rimborso delle spese, come previsto da contratto ovvero specificamente documentate.

Un altro concetto fondamentale che spesso genera contrasti e conflitti: *in caso di revoca da parte dell'assemblea senza giusta causa o di dimissioni dall'incarico, dopo che siano decorsi trenta giorni dalla delibera e il condominio non abbia provveduto, l'Amministratore uscente avrà facoltà di ricorrere all'autorità*

giudiziaria per la nomina di un nuovo Amministratore con spese legali a carico del Condominio

Non è la prima volta che un professionista dà le dimissioni (soluzione che sconsiglio) ma si trova di fronte all'inerzia più assoluta dell'assemblea che in nessun modo si prende l'impegno di cercare un nuovo amministratore o di nominarne uno nuovo proposto dall'amministratore uscente. Ci si trova così in una situazione di stallo che deve essere spezzata dall'iniziativa dell'amministratore dimissionario. A chi poi le spese? Il contratto di mandato può aiutarci a definire un tempo minimo dopo il quale l'amministratore è autorizzato a rivolgersi all'autorità per la nomina di un nuovo amministratore senza vedersi poi attribuire le spese da parte dell'assemblea perché ha agito personalmente.

Dovere di formazione dell'amministratore. Si ribadisce un concetto fondamentale per ANACI: solo amministratori formati secondo il DM 140.

Qui si inserisce un concetto associativo molto importante.

La stesura di un contratto di mandato univoco, all'interno del quale ci possono essere delle varianti personali, potrebbe rappresentare un veicolo di riconoscimento per tutti i colleghi che intendono svolgere professionalmente questa professione dando alla propria attività una etichetta importante: quella di ANACI.

Il contratto di mandato e la scelta di presentarlo ad ogni assemblea rappresenterebbe a mio avviso in sistema di identificazione di amministratori ANACI, ma soprattutto di amministratori professionali.

Obblighi e attribuzioni dei condomini. Purtroppo è evidente che l'amministratore non ha poteri autonomi. Il suo compito è compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio. L'amministratore dalla riforma contenuta nella legge 220/2012 viene ridotto a mero esecutore delle delibere assembleari.

In questo contesto e cogliendo sempre di più una responsabilità dei proprietari nelle scelte assembleari non si è potuto fare a meno di evidenziare alcuni importanti obblighi in capo anche ai condomini.

Ecco, a mio avviso gli obblighi più importanti sui quali sui quali si è voluto porre all'attenzione dei condomini attraverso lo strumento di informazione rappresentato dal contratto di mandato:

I condòmini sono tenuti a collaborare con l'Amministratore segnalando per iscritto le problematiche sorgenti;

i condòmini si assumono le responsabilità che le leggi vigenti riconoscono in capo al Condominio in materia di sicurezza, di lavoro, di risparmio energetico, di riqualificazione ambientale e in materia fiscale e si impegnano a fornire all'Amministratore gli strumenti operativi e i mezzi finanziari per l'esecuzione delle opere indispensabili;

i condòmini non possono deliberare di intraprendere azioni in pregiudizio ai terzi manifestamente temerarie o contrarie alle leggi vigenti;

i condòmini si obbligano a rispettare il Regolamento di Condominio e le norme di Legge. E comunque si obbligano a tenere un comportamento di civile convivenza, in particolare evitando emissioni di rumori, di fumi e di odori molesti;

i condòmini si impegnano a corrispondere puntualmente le quote di spese comuni per la gestione ordinaria del Condominio in base alle tabelle millesimali e secondo i deliberati delle Assemblee e le necessità del Condominio;

i condòmini sono tenuti a versare le quote condominiali tramite bonifico sul conto corrente intestato al condominio, o presso l'Ufficio dell'Amministratore;

nel caso di difficoltà di un celere recupero delle quote di spese verso un condomino moroso, i condòmini dovranno anticipare, pro quota, le somme di denaro necessarie a garantire una corretta gestione e conservazione dei beni e dei servizi comuni;

ogni segnalazione di problematiche inerenti l'ambito condominiale dovrà essere inoltrata all'Amministratore in forma scritta e debitamente firmata;

i condòmini sono tenuti a comunicare entro 10 giorni all'Amministratore l'avvenuta cessione a terzi della loro unità immobiliare e così anche in caso di alienazione del solo usufrutto o della sola nuda proprietà;

i condòmini sono tenuti a comunicare entro 10 giorno all'amministratore eventuali variazioni di indirizzo;

i condòmini sono tenuti a far rispettare ai conduttori delle loro unità il Regolamento di Condominio;

i condòmini sono tenuti ad accedere agli uffici dell'Amministratore solo su appuntamento e solo nell'orario di apertura al pubblico indicato dall'Amministratore;

in caso di richiesta di copia della documentazione inerente il Condominio, i condòmini sono tenuti al pagamento dei relativi oneri;

in caso di richieste all'Amministratore di prestazioni professionali che esulano dai compiti elencati nel presente contratto, i condòmini sono tenuti a pagare separatamente il servizio ricevuto secondo il tariffario dello studio già noto.

Tariffario

Ultima parte, non la più banale. Ci siamo posti il problema se fosse corretto o meno avere un tariffario comune.

È evidente che le tariffe le fa il mercato e che all'interno della stessa regione, ma a volte anche all'interno della stessa città ci siano tariffe notevolmente diverse.

Però su una cosa ci siamo trovati assolutamente concordi: era fondamentale stabilire quali fossero le attività da ritenere nel compenso ordinario e quali fossero necessariamente da ritenersi extra ordinarie.

Qui si aprirebbe uno scenario in cui illustri giuristi potrebbero deliziarci per ore sul concetto dell'omnicomprensivo. Ma noi tutto questo tempo non ce lo abbiamo. Superiamo il problema presentando all'assemblea un elenco dettagliato di tutte le attività per le quali sarà richiesto un compenso straordinario.

Abbiamo così elencato una serie di voci, forse nemmeno esaustiva, che possono essere quantificate dall'amministratore. È evidente che alcune di queste voci potrebbero essere a costo zero. La scelta spetta a ogni singolo professionista.

È però fondamentale, anche rispondendo a quanto previsto nella riforma, siano evidenziate esattamente tutte le attività suscettibili di costo.

Bene.

Come sempre il nostro è un lavoro in divenire e le cose cambiano molto velocemente e probabilmente anche questo contratto tra qualche anno sarà vecchio e da cambiare. Però un inizio serve sempre.

Anche per i condomini sarà difficile all'inizio relazionarsi con un contratto e con degli impegni precisi da una parte e dall'altra.

L'esperienza personale e i feedback di colleghi mi dicono che la strada è quella giusta. Serve solo un po' di allenamento