

## IL CONTRATTO DI MANDATO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE avv. Alvise CECCHINATO

Già prima della riforma del condominio la Cassazione affermava che l'attività dell'amministratore, definita ufficio di diritto privato, è assimilabile ad un mandato con rappresentanza, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione del rapporto ed al contenuto sociale della gestione (vedasi Cassazione civile, sez. II, 24/03/1981, n. 1720<sup>1</sup>, e innumerevoli altre).

Il mandato, per il Codice Civile, è, come noto, un tipo di contratto: l'art. 1703 c.c. stabilisce che *Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra.*

E' una definizione molto ampia: per *atto giuridico* infatti si intende qualsiasi condotta (in genere dichiarazioni, ossia manifestazioni del pensiero, attraverso la parola, orale o scritta: ma talvolta anche operazioni, ossia comportamenti materiali), che sia rilevante per l'ordinamento giuridico in quanto volontaria, nel senso che produce un effetto giuridico, consapevolmente e intenzionalmente: ricomprendendosi nella categoria sia i c.d. atti negoziali o negozi giuridici (i cui effetti sono determinati prevalentemente dalla volontà dall'autore), sia i c.d. atti giuridici in senso stretto (i cui effetti sono determinati essenzialmente dalla norma che li disciplina), chiaramente vi sono ricomprese le attività proprie all'amministrare.

Ed è, per la verità, una definizione non del tutto univoca: può essere molto labile, in particolare, la distinzione tra contratto di mandato e contratto d'opera, ove questa abbia natura intellettuale e risvolti giuridici<sup>2</sup>.

Negli articoli del Codice Civile sul condominio il termine *mandato* in origine non era mai presente; con la riforma (Legge 11/12/2012 n° 220) lo troviamo citato tre volte, ma in modo non particolarmente significativo:

- due volte nell'art. 1129 c.c. su *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*<sup>3</sup>
- una volta nell'art. 67 disp. att. c.c., sul c.d. supercondominio (ossia i casi in cui vi sono *più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici che abbiano parti*

---

1 si riporta per intero la massima: *L'amministratore di condominio - nel quale non è ravvisabile un ente fornito di autonomia patrimoniale, bensì la gestione collegiale di interessi individuali, con sottrazione o compressione dell'autonomia individuale - configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso di interessi suindicati e realizzante una cooperazione, in regime di autonomia, con i condomini, singolarmente considerati, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra amministratore ed ognuno dei condomini, dell'art. 1720 comma 1 c.c., secondo cui il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni fatte nell'esecuzione dell'incarico. Pertanto, la domanda dell'amministratore cessato dall'incarico diretta ad ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione condominiale può essere proposta, oltre che nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore, anche contro il singolo condomino inadempiente all'obbligo di pagare la propria quota.*

2 Cassazione civile, sez. III, 26/07/2005, n. 15607, ad esempio, ha affermato che *Il contratto di mandato e di locazione d'opera si distinguono in relazione al rispettivo oggetto, che nel secondo caso è rappresentato da un'attività di cooperazione (estranea alla sfera negoziale), che si traduce nel compimento di un'opera o di un servizio, materiale od intellettuale, mentre nel primo caso consiste in un'attività qualificata di conclusione di negozi giuridici per conto e nell'interesse del mandante, la quale, tuttavia, può concretarsi anche nel compimento di atti volontari non negoziali aventi rilevanza esterna, diretti alla conclusione ed al regolare adempimento di contratti tra le parti; in concreto, l'incarico ad un professionista, quale un avvocato, in merito a una vertenza, o a un commercialista, in merito a un affare, ove non si limiti ad una mera consulenza, è arduo dire se costituisce contratto d'opera ovvero rientra in un contratto di mandato.*

3 i commi 1 e 2 parlano di "nomina" e di "incarico", termini del resto che si trovano anche nei commi successivi; il comma 3 prevede che "L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato."; il comma 11, nel trattare della revoca, prevede tra l'altro che "Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore."

comuni), a proposito però non dell'amministratore bensì del rappresentante<sup>4</sup>.

Tuttavia la riforma ha introdotto una norma di richiamo, di tenore non esplicito ma di portata che non lascia dubbi: il nuovo penultimo comma dell'art. 1129 recita infatti che *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.*

Si tratta appunto delle *Disposizioni generali* (Sezione I) *Del mandato* (Capo IX).

Questi sono gli articoli del Codice Civile richiamati (in tutto 28), i quali dunque, in quanto compatibili, riguardano anche l'Amministratore di Condominio:

- art. 1703: Nozione<sup>5</sup>
- art. 1704: Mandato con rappresentanza<sup>6</sup>
- art. 1705: Mandato senza rappresentanza<sup>7</sup>
- art. 1706: Acquisti del mandatario<sup>8</sup>
- art. 1707: Creditori del mandatario<sup>9</sup>
- art. 1708: Contenuto del mandato<sup>10</sup>
- art. 1709: Presunzione di onerosità<sup>11</sup>
- art. 1710: Diligenza del mandatario<sup>12</sup>
- art. 1711: Limiti del mandato<sup>13</sup>
- art. 1712: Comunicazione dell'eseguito mandato<sup>14</sup>
- art. 1713: Obbligo di rendiconto<sup>15</sup>

---

4 il comma 4 prevede che “Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.”

5 *Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra.*

6 *Se al mandatario è stato conferito il potere di agire in nome del mandante, si applicano anche le norme del capo VI del titolo II di questo libro.*

7 *Il mandatario che agisce in proprio nome acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi, anche se questi hanno avuto conoscenza del mandato. I terzi non hanno alcun rapporto col mandante. Tuttavia il mandante, sostituendosi al mandatario, può esercitare i diritti di credito derivanti dall'esecuzione del mandato, salvo che ciò possa pregiudicare i diritti attribuiti al mandatario dalle disposizioni degli articoli che seguono.*

8 *Il mandante può rivendicare le cose mobili acquistate per suo conto dal mandatario che ha agito in nome proprio, salvi i diritti acquistati dai terzi per effetto del possesso di buona fede. Se le cose acquistate dal mandatario sono beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri, il mandatario è obbligato a ritrasferirle al mandante. In caso d'inadempimento, si osservano le norme relative all'esecuzione dell'obbligo di contrarre.*

9 *I creditori del mandatario non possono far valere le loro ragioni sui beni che, in esecuzione del mandato, il mandatario ha acquistati in nome proprio, purché, trattandosi di beni mobili o di crediti, il mandato risulti da scrittura avente data certa anteriore al pignoramento, ovvero trattandosi di beni immobili o di beni mobili iscritti in pubblici registri, sia anteriore al pignoramento la trascrizione dell'atto di ritrasferimento o della domanda giudiziale diretta a conseguirlo.*

10 *Il mandato comprende non solo gli atti per i quali è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento. Il mandato generale non comprende gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione, se non sono indicati espressamente.*

11 *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.*

12 *Il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia; ma se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa è valutata con minor rigore. Il mandatario è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato.*

13 *Il mandatario non può eccedere i limiti fissati nel mandato. L'atto che esorbita dal mandato resta a carico del mandatario 1717, se il mandante non lo ratifica. Il mandatario può discostarsi dalle istruzioni ricevute qualora circostanze ignote al mandante, e tali che non possano essergli comunicate in tempo, facciano ragionevolmente ritenere che lo stesso mandante avrebbe dato la sua approvazione.*

14 *Il mandatario deve senza ritardo comunicare al mandante l'esecuzione del mandato. Il ritardo del mandante a rispondere dopo aver ricevuto tale comunicazione, per un tempo superiore a quello richiesto dalla natura dell'affare o dagli usi, importa approvazione, anche se il mandatario si è discostato dalle istruzioni o ha ecceduto i limiti del mandato.*

- art. 1714: Interessi sulle somme riscosse<sup>16</sup>
- art. 1715: Responsabilità per le obbligazioni dei terzi<sup>17</sup>
- art. 1716: Pluralità di mandatari<sup>18</sup>
- art. 1717: Sostituto del mandatario<sup>19</sup>
- art. 1718: Custodia delle cose e tutela dei diritti del mandante<sup>20</sup>
- art. 1719: Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato<sup>21</sup>
- art. 1720: Spese e compenso del mandatario<sup>22</sup>
- art. 1721: Diritto del mandatario sui crediti<sup>23</sup>
- art. 1722: Cause di estinzione<sup>24</sup>
- art. 1723: Revocabilità del mandato<sup>25</sup>
- art. 1724: Revoca tacita<sup>26</sup>
- art. 1725: Revoca del mandato oneroso<sup>27</sup>
- art. 1726: Revoca del mandato collettivo<sup>28</sup>

- 
- 15 *Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato. La dispensa preventiva dall'obbligo di rendiconto non ha effetto nei casi in cui il mandatario deve rispondere per dolo o per colpa grave.*
- 16 *Il mandatario deve corrispondere al mandante gli interessi legali sulle somme riscosse per conto del mandante stesso, con decorrenza dal giorno in cui avrebbe dovuto fargliene la consegna o la spedizione ovvero impiegarle secondo le istruzioni ricevute.*
- 17 *In mancanza di patto contrario, il mandatario che agisce in proprio nome non risponde verso il mandante dell'adempimento delle obbligazioni assunte dalle persone con le quali ha contrattato, tranne il caso che l'insolvenza di queste gli fosse o dovesse essergli nota all'atto della conclusione del contratto.*
- 18 *Salvo patto contrario, il mandato conferito a più persone designate a operare congiuntamente non ha effetto, se non è accettato da tutte. Se nel mandato non è dichiarato che i mandatari devono agire congiuntamente, ciascuno di essi può concludere l'affare. In questo caso il mandante, appena avvertito della conclusione, deve darne notizia agli altri mandatari; in mancanza è tenuto a risarcire i danni derivanti dall'omissione o dal ritardo. Se più mandatari hanno comunque operato congiuntamente, essi sono obbligati in solido verso il mandante.*
- 19 *Il mandatario che, nell'esecuzione del mandato, sostituisce altri a se stesso, senza esservi autorizzato o senza che ciò sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita. Se il mandante aveva autorizzato la sostituzione senza indicare la persona, il mandatario risponde soltanto quando è in colpa nella scelta. Il mandatario risponde delle istruzioni che ha impartite al sostituto. Il mandante può agire direttamente contro la persona sostituita dal mandatario.*
- 20 *Il mandatario deve provvedere alla custodia delle cose che gli sono state spedite per conto del mandante e tutelare i diritti di quest'ultimo di fronte al vettore, se le cose presentano segni di deterioramento o sono giunte con ritardo. Se vi è urgenza, il mandatario può procedere alla vendita delle cose a norma dell'articolo 1515. Di questi fatti, come pure del mancato arrivo della merce, egli deve dare immediato avviso al mandante. Le disposizioni di questo articolo si applicano anche se il mandatario non accetta l'incarico conferitogli dal mandante, sempre che tale incarico rientri nell'attività professionale del mandatario.*
- 21 *Il mandante, salvo patto contrario, è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che a tal fine il mandatario ha contratte in proprio nome.*
- 22 *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. Il mandante deve inoltre risarcire i danni che il mandatario ha subiti a causa dell'incarico.*
- 23 *Il mandatario ha diritto di soddisfarsi sui crediti pecuniari sorti dagli affari che ha conclusi, con precedenza sul mandante e sui creditori di questo.*
- 24 *Il mandato si estingue: 1) per la scadenza del termine o per il compimento, da parte del mandatario, dell'affare per il quale è stato conferito; 2) per revoca da parte del mandante; 3) per rinuncia del mandatario; 4) per la morte, l'interdizione o l'inabilitazione del mandante o del mandatario. Tuttavia il mandato che ha per oggetto il compimento di atti relativi all'esercizio di un'impresa non si estingue, se l'esercizio dell'impresa è continuato, salvo il diritto di recesso delle parti o degli eredi.*
- 25 *Il mandante può revocare il mandato; ma, se era stata pattuita l'irrevocabilità, risponde dei danni, salvo che ricorra una giusta causa. Il mandato conferito anche nell'interesse del mandatario o di terzi non si estingue per revoca da parte del mandante, salvo che sia diversamente stabilito o ricorra una giusta causa di revoca; non si estingue per la morte o per la sopravvenuta incapacità del mandante.*
- 26 *La nomina di un nuovo mandatario per lo stesso affare o il compimento di questo da parte del mandante importano revoca del mandato, e producono effetto dal giorno in cui sono stati comunicati al mandatario.*
- 27 *La revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa. Se il mandato è a tempo indeterminato, la revoca obbliga il mandante al risarcimento, qualora non sia dato un congruo preavviso, salvo che ricorra una giusta causa.*

- art. 1727: Rinunzia del mandatario<sup>29</sup>
- art. 1728: Morte o incapacità del mandante o del mandatario<sup>30</sup>
- art. 1729: Mancata conoscenza della causa di estinzione<sup>31</sup>
- art. 1730: Estinzione del mandato conferito a più mandatarî<sup>32</sup>

A seguito del suddetto richiamo si ha dunque, per l'attività dell'Amministratore del Condominio:

- una disciplina speciale, contenuta nell'art. 1129 c.c. (*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*);
- una disciplina generale, contenuta negli artt. 1703-1730 c.c. (sopra riportati).

Si può pertanto dire che il legislatore, così facendo, ha introdotto la nuova fattispecie del **contratto di mandato di amministrazione condominiale**, quale sottotipo, speciale, di mandato, analogamente alla *commissione* ex artt. 1731 c.c. e ss. (che è il *mandato che ha per oggetto l'acquisto o la vendita di beni per conto del committente e in nome del commissionario*) e alla *spedizione* ex art. 1737 e ss. c.c. (che è il *mandato col quale lo spedizioniere assume l'obbligo di concludere, in nome proprio e per conto del mandante, un contratto di trasporto e di compiere le operazioni accessorie*).

Può essere osservato, peraltro, che si tratta di un mandato molto particolare; basti considerare che il mandatario (l'Amministratore) rappresenta più mandanti (i Condomini), così come nel c.d. mandato collettivo di cui alle regole generali, senonchè l'incarico:

- di regola, deriva dalla volontà di una maggioranza, e quindi senza, ed eventualmente anche contro, quella degli altri; ma vale, ovviamente, per tutti;
- può anche derivare, eccezionalmente (*quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede*, ex art. 1129, secondo comma, c.c.), dal provvedimento di un Giudice (che, giova rilevarlo, si limita alla nomina, in sostituzione della volontà della maggioranza di cui sopra: non corrisponde al vero che l'amministratore di nomina giudiziale risponda direttamente al Giudice, nè che il suo compenso debba essere liquidato quale ausiliario giudiziale<sup>33</sup>).

Inoltre, va osservato anche che:

- la disciplina speciale è contenuta non solo nell'art. 1129 c.c., ma anche in molti altri articoli dello stesso capo (*Del condominio negli edifici*), perchè è ovvio che, oltre alle regole su *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore* ex art. 1129 c.c. rilevano anche quelle su *Attribuzioni dell'amministratore* ex art. 1130 c.c., su *Rendiconto condominiale* ex art. 1130 bis c.c., su *Rappresentanza* ex art. 1131 c.c., su *Provvedimenti presi dall'amministratore* ex art. 1133 c.c. etc etc

28 *Se il mandato è stato conferito da più persone con unico atto e per un affare d'interesse comune, la revoca non ha effetto qualora non sia fatta da tutti i mandanti, salvo che ricorra una giusta causa.*

29 *Il mandatario che rinunzia senza giusta causa al mandato deve risarcire i danni al mandante. Se il mandato è a tempo indeterminato, il mandatario che rinunzia senza giusta causa è tenuto al risarcimento, qualora non abbia dato un congruo preavviso. In ogni caso la rinunzia deve essere fatta in modo e in tempo tali che il mandante possa provvedere altrimenti, salvo il caso di impedimento grave da parte del mandatario.*

30 *Quando il mandato si estingue per morte o per incapacità sopravvenuta del mandante, il mandatario che ha iniziato l'esecuzione deve continuarla, se vi è pericolo nel ritardo. Quando il mandato si estingue per morte o per sopravvenuta incapacità del mandatario, i suoi eredi ovvero colui che lo rappresenta o lo assiste, se hanno conoscenza del mandato, devono avvertire prontamente il mandante e prendere intanto nell'interesse di questo i provvedimenti richiesti dalle circostanze.*

31 *Gli atti che il mandatario ha compiuti prima di conoscere l'estinzione del mandato sono validi nei confronti del mandante o dei suoi eredi.*

32 *Salvo patto contrario, il mandato conferito a più persone designate a operare congiuntamente si estingue anche se la causa di estinzione concerne uno solo dei mandatarî.*

33 Cassazione civile, sez. II, 22/07/2014, n. 16698, infatti, ha affermato che *In tema di condominio negli edifici, il decreto emesso ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c. ha ad oggetto esclusivamente la nomina dell'amministratore da parte del tribunale, in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, senza che però muti la posizione dell'amministratore stesso, il quale, benché designato dall'autorità giudiziaria, instaura con i condomini un rapporto di mandato e non riveste la qualità di ausiliario del giudice. Ne consegue che l'amministratore nominato dal tribunale deve rendere conto del suo operato soltanto all'assemblea, e la determinazione del suo compenso rimane regolata dall'art. 1709 c.c..*

- poche norme della disciplina generale a ben vedere sono compatibili e quindi applicabili, ed hanno pertanto effettivo rilievo.

Come detto, il contenuto del rapporto di mandato di amministrazione condominiale è ampiamente disciplinato dalle norme di legge, che prevedono svariati compiti, e con essi poteri, doveri, diritti.

Dal punto di vista dell'Amministratore del Condominio, balza agli occhi che .... alquanto numerosi e dettagliati sono i doveri, molto meno i diritti .....

Conseguentemente, la disciplina legale del rapporto va integrata da pattuizioni, ossia da appositi, specifici accordi tra il Condominio che ha effettuato la nomina e l'Amministratore che ha accettato l'incarico: riguardo al compenso, come si vedrà, è addirittura necessario, a pena di validità della nomina; ma in generale un tanto è assolutamente opportuno.

Occorre una premessa: dalla norma sul *Regolamento di condominio* (art. 1138 c.c.) si desume una generale inderogabilità di alcune altre norme, ossia gli artt. 1118, secondo comma, c.c. (*Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni*), 1119 c.c. (*Indivisibilità*), 1120 c.c. (*Innovazioni*), 1129 c.c. (*Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*), 1131 (*Rappresentanza*), 1132 c.c. (*Dissenso dei condomini rispetto alle liti*), 1136 c.c. (*Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*) e 1137 c.c. (*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*).

A rigore, un **contratto di mandato di amministrazione condominiale** non potrebbe derogare alle previsioni dell'art. 1129 c.c. su *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore* ma potrebbe derogare a quelle dell'art. 1130 c.c. su *Attribuzioni dell'amministratore*.

Insomma, il **contratto di mandato di amministrazione condominiale** certamente non può esentare l'Amministratore dalla quasi totalità dei suoi doveri.

Però, altrettanto certamente:

- può, anzi deve, determinare il compenso, precisando le attività comprese e quelle extra, e specificando dettagliatamente corrispettivi, spese etc etc; e, giova rilevarlo, senza che vi siano particolari vincoli da parte della legge;
- può prevedere, per le attività tipiche, modalità operative e, nei limiti della inderogabilità delle norme di legge sopra accennate, può delimitare e financo escludere alcuni compiti, ovvero attribuire maggiori prerogative, etc etc
- può regolamentare aspetti rilevanti, come la disponibilità in via generale (ossia l'orario di apertura dell'ufficio, e di ricezione delle telefonate e anche delle mail), la reperibilità in caso di necessità, etc etc.

La questione del compenso si pone come particolarmente importante.

Il penultimo comma dell'art. 1129 c.c. è, come visto, quello del richiamo alla disciplina generale del contratto di mandato; il terzultimo comma dell'art. stesso recita 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 è una sanzione estremamente grave; si consideri ad esempio:

- la possibilità che un qualsiasi condomino si attivi per la nomina giudiziale;
- la possibilità che siano contestati gli atti compiuti (con rischio di responsabilità anche verso soggetti terzi, come i fornitori);
- la possibilità che sia contestato il compenso richiesto (e quindi rischio di danno, avendo lavorato per nulla, e anche di beffa, ove vi sia un giudizio e soccombenza).

Giova sottolineare che la norma, di formulazione tutt'altro che felice (già laddove ricollega l'obbligo di *specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso* al successivo inciso *per la attività svolta*, come fosse già effettuata, mentre è ovvio che il riferimento non può che essere che ad un attività futura, ancora da effettuare), fa riferimento, temporalmente, non solo *all'atto*

dell'accettazione della nomina ma anche, giusta la preposizione "e", (all'atto dell'accettazione) del suo rinnovo (quindi, è bene che tale specificazione del compenso venga fatta ogni anno: anche per relationem all'anno precedente, ma, appunto, tutti gli anni).

Se assolutamente imprescindibile è, come ripetuto oramai alla noia, che vi sia la *specificazione analitica dell'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta*, occorrono anche altre indicazioni, come gli orari per l'accesso ai documenti (indicazione parimenti prevista dalla riforma, vedsai l'art. 1129 comma secondo c.c. 2, il quale prevede appunto, benchè non sanzionando l'omissione con la nullità, che *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*).

Torniamo al dunque, affrontando la questione della modalità di stipula del contratto di amministrazione di condominio:

- il mandato, in generale, è un contratto di natura consensuale, a forma libera (non richiede la forma scritta nè c.d. ad substantiam, ex art. 1350 c.c.<sup>34</sup>, nè c.d. ad probationem, ex art. 2725 c.c.<sup>35</sup>): basta l'accordo, ossia l'incontro tra proposta e accettazione<sup>36</sup>, senza necessità di forme particolari e modalità particolari;
- il mandato di amministrazione condominiale si perfeziona con la nomina da parte dell'Assemblea (o eccezionalmente del Tribunale) e la accettazione da parte dell'Amministratore.

E' però anche vero che la nomina ad Amministratore postula comunque un atto scritto, tale essendo il verbale della delibera (e così pure il provvedimento giudiziale); e, del pari, anche la accettazione dell'incarico va fatta con atto scritto, se solo si considera l'obbligo a pena di nullità, appena citato, della *specificazione analitica del compenso*: pensare che non sia obbligatorio uno scritto anche in merito appunto al compenso (e quindi che possa esservi una pattuizione orale al riguardo) sarebbe una forzatura, e comunque assolutamente da sconsigliare nella pratica (come si proverebbe ? per testi ? non avere un diritto e non poterlo provare è la stessa cosa .... ).

Fermo che non può dirsi indispensabile la sottoscrizione di un documento contrattuale ad hoc (il rapporto, il contatto, ci sono comunque, una volta che vi siano stati ut supra la nomina e la accettazione, con la indicazione del compenso, anche a prescindere da una apposita formalizzazione), essa è senz'altro consigliabile.

Spesso si pone il problema di chi materialmente firma per la parte condominio: nessun problema se firmassero tutti i condomini, mentre la prassi di far firmare il Presidente dell'Assemblea in realtà non trova riscontri in norme che gli attribuiscono un tale potere di rappresentanza: quindi vale come quella di un condomino qualunque, al quale peraltro si può applicare la presunzione di agire nell'interesse anche degli altri, e quindi può essere ritenuta anche adeguata.

Qualora non sia praticabile la sottoscrizione di un documento contrattuale ad hoc, è consigliabile almeno che la delibera di nomina faccia riferimento, ed abbia allegato, il preventivo dell'Amministratore, in modo da valere quale proposta, rispetto a cui la nomina valga allora quale accettazione.

Va tenuto presente che, con riferimento sia al documento contrattuale che alla proposta o preventivo, se si tratta di un modulo o formulario, le clausole valgono col limite della vessatorietà

---

34 1350. Atti che devono farsi per iscritto. — 1. Devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità: .....

35 2725. Atti per i quali è richiesta la prova per iscritto o la forma scritta. — 1. Quando, secondo la legge o la volontà delle parti, un contratto deve essere provato per iscritto, la prova per testimoni è ammessa soltanto nel caso indicato dal n. 3 dell'art. precedente .....

36 1326. Conclusione del contratto. — 1. Il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte

(di cui all'art. 1341 c.c. c. 2<sup>37</sup>, richiamato dall'art. 1342 c.c.<sup>38</sup>).

Non è escluso che si possano adottare delle condizioni generali (ad esempio pubblicate nel sito internet, facendone magari opportunamente cenno nel documento contrattuale o nella proposta o preventivo) (art. 1341 c. 1<sup>39</sup>), che a loro volta però valgono col limite della vessatorietà (e le riforme a tutela dei consumatori, quali certamente sono la generalità dei partecipanti al condominio, salvo professionisti e imprese, hanno aggiunto, al tradizionale art. 1341 c.c. c. 2, già citato, dapprima gli artt. da 1469 bis c.c. a 1969 sexies c.c. e poi, col il nuovo 1469 bis c.c., un rimando diretto al codice del consumo, artt. da 33 a 37).

Concludendo: si consiglia il contratto sottoscritto ad hoc, ma può andare bene anche una formalizzazione con il preventivo allegato alla convocazione o al verbale, e il verbale che vi faccia inequivocabile riferimento, quale accettazione rispetto a proposta.

Importante è che formalizzazione vi sia, in modo che siano certe le clausole del **contratto di mandato di amministrazione condominiale**.

---

37 2. In ogni caso non hanno effetto, se non sono specificamente approvate per iscritto, le condizioni che stabiliscono, a favore di colui che le ha predisposte, limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione, ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi, tacita proroga o rinnovazione del contratto, clausole compromissorie o deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria.

38 1342. Contratto concluso mediante moduli o formulari. — 1. Nei contratti conclusi mediante la sottoscrizione di moduli o formulari, predisposti per disciplinare in maniera uniforme determinati rapporti contrattuali, ..... 2. Si osserva inoltre la disposizione del secondo comma dell'articolo precedente

39 1341. Condizioni generali di contratto. — 1. Le condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti sono efficaci nei confronti dell'altro, se al momento della conclusione del contratto questi le ha conosciute o avrebbe dovuto conoscerle usando l'ordinaria diligenza.