

Cassazione civile sez. VI, 22/04/2022, n. 12927

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

La (OMISSIS) 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 difensiva.

La sentenza impugnata ha rigettato l'appello della (OMISSIS) 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 (OMISSIS) s.r.l. contro le deliberazioni dell'assemblea del Condominio (OMISSIS) del 24 giugno 2016. Fra le altre doglianze, la (OMISSIS) 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 (OMISSIS) s.r.l. aveva poi soltanto dedotto la nullità derivata dalle 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, né 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 (OMISSIS) 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 al compenso dovuto all'amministratore né 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. Pi¹ 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 alla base del generale principio di predeterminazione onnicomprensiva dello stesso, è, dunque, una *nullità testuale*, in quanto 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 può² 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.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6^a 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 8 aprile 2022.

Giurispedia.it

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *“ nulla la nomina dell'amministratore di condominio ove non sia specificato l'importo dovuto a titolo di compenso.*

Supporto Alla Lettura :

Condominio

1. La natura giuridica del Condominio. Quella della natura giuridica del condominio *“ una questione che ha fatto sorgere numerosi contrasti in dottrina e in giurisprudenza. La giurisprudenza di legittimità si *“ pi*¹ volte espressa sostenendo che il condominio non pu² considerarsi un soggetto giuridico distinto dai singoli condomini che lo compongono. Secondo la giurisprudenza di legittimità , il condominio *“ un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti. In questo contesto dottrina e giurisprudenza hanno elaborato diverse teorie alle volte in contraddittorio tra loro. S’*“ detto che il condominio *“: a) un ente di gestione sprovvisto di personalità giuridica e autonomia patrimoniale distinta da quella dei suoi partecipanti (Cass. n. 7891/2000); b) un centro d'imputazione d'interessi distinto dai singoli partecipanti (Cass. 19 marzo 2009, n. 6665); c) una organizzazione pluralistica (Cass. SS.UU. n. 9148/08). La legge di riforma n. 220/2012 non ha preso posizione sul problema ma, come evidenziato dalle Sezioni unite della Suprema corte nella sentenza n. 19663/2014, ha introdotto una serie di disposizioni che sembrerebbero confermare la tendenza alla progressiva configurabilità *“ di una sia pur attenuata personalità giuridica”*. In merito si rimanda all’*“ ammissione della pignorabilità da parte dei fornitori del conto corrente condominiale, nonostante il nuovo disposto dell’*“ art. 63 disp. att. c.c. sulla responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni comuni. Ma con la sentenza n. 10934/2019, le medesime Sezioni unite hanno escluso che il condominio possa configurarsi come un autonomo soggetto di diritto.******

2. Condominio consumatore *“ utile ricordare che ai sensi dell'art. 3 del codice del consumo (d.lgs n. 206/2005), consumatore o utente *“ *“ la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta”*• (art. 3 lett. a) Codice del consumo), mentre il professionista *“ *“ la persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario”*• (art. 3 lett. c) Codice del consumo).***

L’*“ orientamento che si *“ finora delineato, sia di merito che di legittimità , ha valorizzato in via pressoché esclusiva l’*“ assunto secondo il quale, essendo il condominio ente di gestione privo di personalità giuridica, *“ *“ amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale”*• (Cassazione, sentenze 10679/2015 e 452/2005). Di recente il tribunale di Milano, con ordinanza sospensiva del giudizio, ha rimesso alla Corte di Giustizia dell’*“ Unione Europea la seguente questione pregiudiziale: *“ *“ Se la nozione di consumatore quale accolta dalla direttiva 93/13/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (quale il condominio nell’*“ ordinamento italiano) che non sia riconducibile alla nozione di *“ *“ persona fisica”*• e di *“ *“ persona giuridica”*•, allorquando tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all’*“ attività professionale e versi in una situazione di inferiorità nei confronti del professionista sia quanto al potere di trattativa, sia quanto al potere di informazione *“ *“ (Trib. Milano, ord. 1 aprile 2019).*************

~~La corte di Giustizia si *“ pronunciata affermando che il Condominio *“ *“ consumatore *“ *“ L'articolo 1, paragrafo 1, e l'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, devono essere interpretati nel senso che non ostano a una giurisprudenza*****~~

Giurispedia.it