

Classificazione

Condominio - Amministratore - art. 1129 comma secondo c.c. - omessa indicazione dei giorni di ricevimento - invalidità delibera - esclusione

Condominio - Amministratore - art. 1129 comma quattordicesimo c.c. - obbligo di indicare l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività - indicazione nella proposta formulata dall'amministratore - omessa menzione nella delibera - conseguenze - invalidità delibera - esclusione

TRIBUNALE di PALERMO, SEZIONE SECONDA CIVILE
(G.I. dott. Dora Sciortino) sent. 9 febbraio 2018, r.g. **7809/2016**
A. An. e A. Au. contro CONDOMINIO VIA A. P. N. 35
PALERMO

Dalla lettura dell'art. 1129 comma quattordicesimo c.c. si evince che l'ammontare del compenso richiesto dall'amministratore non deve necessariamente essere indicato nella delibera. Infatti, per espressa disposizione di legge, esso può essere precisato dall'amministratore all'atto di accettazione della nomina, atto che può, logicamente, intervenire in un momento anche successivo alla delibera stessa. Non è, pertanto, nulla né annullabile la delibera assembleare di nomina dell'amministratore, che non riporti gli elementi di cui all'art. 1129 c. 14 citato

- Non costituisce motivo di invalidità della delibera di nomina dell'amministratore di condominio l'omessa indicazione dei requisiti di cui all'art. 1129 comma secondo c.c.

OMISSIS

Con atto di citazione notificato in data 18.4.2016 An. A. e Au. A. citavano in giudizio dinanzi al Tribunale di Palermo il condominio di via A. P. 35 Pa, in persona dell'amministratore pro tempore, e premesso che con delibera del 21.3.2016 adottata in seconda convocazione l'assemblea condominiale aveva deciso di nominare amministratore pro tempore il dott. G. L. V. e consiglieri l'arch. D.L., F. T. e O. D. eccepivano la nullità della delibera per violazione dell'art. 1129, 14° comma, c.c., non essendo stato specificato il compenso dello stesso, dell'art. 1129, 2° comma, c.c., in assenza di alcuna comunicazione sui dati anagrafici e professionali e degli orari di ricevimento.

Chiedevano, preliminarmente, la sospensione della delibera nella parte impugnata e, nel merito, che venisse dichiarata nulla e/o annullabile, con vittoria di spese del giudizio.

Si costituiva il condominio convenuto, eccependo, preliminarmente, l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione, contestava i vizi dedotti da controparte, evidenziando come l'offerta allegata al verbale di assemblea in esame conteneva tutti i requisiti di legge.

Chiedeva, in via preliminare, il rigetto della richiesta di sospensione e, nel merito, che venisse accertata la validità della delibera impugnata, con condanna di controparte alle spese del giudizio.

Con ordinanza del 12.09.2016 veniva rigettata la richiesta di sospensione.

Omessa l'istruttoria, la causa veniva discussa e decisa ai sensi dell'art. 281 sexies cpc.

Occorre innanzitutto qualificare la domanda. Parte attrice con atto di citazione del 18.04.2016 chiede che venga dichiarata la nullità o invalidità della delibera del 21.03.2016.

A detta di parte attrice l'invalidità o nullità della delibera sarebbero determinate dalla nullità della nomina dell'amministratore, atteso che, nella delibera stessa, non sarebbe stato indicato analiticamente il compenso, come previsto dall'art. 1129 c.c., comma quattordicesimo.

Sotto altro profilo, parte attrice deduce l'invalidità della delibera medesima, atteso che essa non menzionerebbe i requisiti di cui all'art. 1129 comma secondo.

Il profilo della eventuale nullità o invalidità della nomina dell'amministratore, dunque, viene dedotto da parte attrice solo strumentalmente, al fine di far dichiarare la nullità della delibera medesima. Non, invece, come domanda autonoma (tant'è che essa non è stata proposta contro l'amministratore personalmente, parte necessaria del rapporto di mandato ad amministrare).

E' opportuno, a questo punto, esaminare le norme invocate.

Ai sensi dell'art. 1129, comma secondo, c.c. "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". Ai sensi del comma quattordicesimo di tale disposizione "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".

Orbene, nessuno di questi due requisiti è previsto a pena di nullità della delibera.

Invero, le informazioni di cui al secondo comma devono essere inserite in una comunicazione dell'amministratore; e per la violazione di tale adempimento non è prevista una comminatoria di nullità. Dalla omissione di tale comunicazione, pertanto, può discendere al massimo una responsabilità dell'organo amministrativo, qualora rifiuti di ricevere i condomini in un giorno predeterminato.

La questione esula, comunque, dall'oggetto del giudizio.

Quello di cui al quattordicesimo comma è un requisito a pena di nullità "della nomina".

Dal testo dell'art. 1129 c.c., però, si evince che l'ammontare del compenso non deve necessariamente essere riportato in delibera. Anzi, per espressa disposizione di legge, esso può essere precisato dall'amministratore anche in un momento successivo; in particolare, all'atto di accettazione della nomina, che può anche essere successiva, appunto, alla delibera stessa.

Irrilevante la circostanza che, nel caso di specie, il contratto si sia perfezionato con proposta dell'amministratore e successiva accettazione dell'assemblea.

Invero, il perfezionamento del contratto si è verificato, ai sensi dell'art. 1326 c.c., nel momento in cui l'amministratore preponente ha avuto conoscenza dell'accettazione da parte del Condominio (non dalla data della delibera stessa, come sostenuto da parte attrice).

Si tratta, comunque, di una fattispecie differente dalla validità della delibera, così come si evince dal dato letterale riportato nel titolo dello stesso articolo 1129 c.c. "nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore" ed attinente ai rapporti tra amministratore e condominio.

Infatti, ciò che rileva è che la comunicazione del preventivo non è un elemento costitutivo della delibera, ma un semplice adempimento dell'amministratore, che può avvenire anche in un momento differente, anteriore, coevo o successivo all'adozione della delibera stessa.

Dunque la delibera è valida anche se non riporta gli estremi del compenso.

Visto il criterio della ragione più liquida (come da insegnamento costante della S.C.) la causa può essere decisa semplicemente con il rigetto della domanda, dal momento che l'omissione del compenso, pur potendo incidere, ove accertata, sul perfezionamento dell'incarico dell'amministratore, non incide sul momento genetico della validità della delibera stessa.

Il differente profilo della nullità della nomina *ex se*, qualora il preventivo comunicato (sul fatto della comunicazione del preventivo non vi è contestazione, v. memoria di parte attrice n. 183 c.p.c., n.1) non contenesse gli specifici requisiti di cui all'art. 1129 c.c., potrà essere oggetto di un separato giudizio contro l'amministratore *personalmente*.

L'eventuale nullità, del resto, prescinderebbe dalla validità della delibera assembleare, riguardando, invece, il perfezionamento della nomina stessa, e dunque i rapporti tra amministratore e condominio (qualora, ad esempio, l'amministratore che avesse omesso il preventivo chiedesse il compenso) ovvero sulla validità degli atti compiuti dall'amministratore in quanto tale. Mai, comunque, sulla validità della delibera stessa.

Comunque, come detto, la questione esula dal presente giudizio.

Insindacabile è, ancora, la scelta di merito dell'assemblea di avere ritenuto più conveniente uno specifico preventivo. Tale scelta, rientrando nella discrezionalità dell'organo assembleare, non può essere oggetto di sindacato da parte del Giudice, salvo il caso di violazione di legge. Nessuna norma, però, risulta nella fattispecie violata, atteso che - come detto - risulta una specifica discussione dell'assemblea sul punto.

L'irregolarità dedotta da parte attrice riguarda, tutt'al più, il profilo della comunicazione del verbale; ma ciò inciderebbe soltanto ai fini dell'eventuale rimessione in termini (ossia: della non decorrenza dei termini) per impugnare la delibera.

E' ragionevole affermare che l'assenza dei preventivi non consente al condomino assente di avere completa visione del deliberato assembleare; sicché ciò di cui si può dolere l'attore relativamente al suddetto profilo è la violazione dell'art.1137, nella parte in cui prevede implicitamente che il verbale debba essere comunicato ai condomini assenti.

Ma ciò, come detto, non influisce sul momento genetico della delibera, ma - semmai - sulla decorrenza del termine perentorio per impugnare. La questione, comunque, è meramente teorica, dal momento che non è mai stata messa in discussione la tempestività dell'impugnazione del deliberatum.

In conclusione la domanda va rigettata.

Vista, però, la novità della questione, le spese vanno compensate integralmente, ai sensi dell'art. 92 c.p.c.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

rigetta l'impugnazione;

accerta la validità della delibera adottata dall'assemblea del condominio di via A. P. 35 Pa in data 21.3.2016 nella parte in cui nomina amministratore del condominio il dott. L. V.;

compensa interamente le spese del giudizio.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.