



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI PALERMO
PRIMA SEZIONE CIVILE

composta dai sigg.ri Magistrati dr. [REDACTED] dr. [REDACTED] dr. [REDACTED] rel.
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. [REDACTED]/2017 R.G. di questa Corte di Appello, promossa in questo grado DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e con elezione di domicilio in [REDACTED] [REDACTED]

appellante

contro

CONDOMINIO [REDACTED], [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] con elezione di domicilio presso AVV. [REDACTED] appellato [REDACTED]

per l'appellante: "1) in parziale riforma della sentenza n. [REDACTED]/2017, emessa tra le parti dal Tribunale di [REDACTED] accogliere il presente atto di appello e confermare il decreto ingiuntivo opposto; 2) condannare la controparte al pagamento delle spese e dei compensi di lite di entrambi i gradi del giudizio" Per l'appellato: "1) confermare la sentenza di primo grado e rigettare l'appello proposto dall'arch. [REDACTED] 2) condannare l'appellante al pagamento delle spese e del compenso del presente giudizio, con distrazione in favore del sottoscritto procuratore che dichiara di aver anticipato le spese e non riscosso il compenso" In fatto e in diritto Con sentenza n. [REDACTED]/2017 dell' [REDACTED] il Tribunale di [REDACTED] ha accolto l'opposizione proposta dal [REDACTED] di [REDACTED], sito in [REDACTED] avverso il decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2015 rilasciato dal medesimo Tribunale su istanza di [REDACTED] revocandolo. Ha altresì rigettato le domande riconvenzionali formulate dal [REDACTED] opponente ed ha condannato il [REDACTED] al pagamento delle spese di lite.

Con atto di citazione in appello notificato il 3/7/2017 e depositato in data 7/7/2017 [REDACTED] ha impugnato la predetta decisione, chiedendone la riforma con l'accoglimento delle conclusioni riportate in epigrafe.

A sostegno, ha premesso di aver svolto l'attività di amministratore del [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] per circa quindici anni fino al 30.3.2015 e di aver invitato i condomini al pagamento delle competenze a lui spettanti per il periodo [REDACTED] -aprile 2015

ammontanti ad € 9.570,99, senza esito e di aver chiesto ed ottenuto il decreto ingiuntivo poi opposto.

Ha pure precisato che, con l'opposizione, il [REDACTED] aveva avanzato domanda riconvenzionale chiedendo la condanna del [REDACTED] al pagamento di € 27.352,72 ritenendo sussistere una responsabilità di questi per alcune inadempienze meglio precisate in atti, ma la domanda era stata respinta con la sentenza impugnata.

Tanto premesso, l'appellante ha censurato la sentenza nella parte in cui - dopo aver correttamente rilevato che nell'opposizione a decreto ingiuntivo l'onere di provare la pretesa creditoria grava sull'opposto - ha ritenuto, erroneamente, che il [REDACTED] non avesse assolto tale onere, laddove la produzione documentale versata in atti dimostrava sia lo svolgimento dell'incarico, sia la misura del compenso.

Più in particolare, ha rilevato di aver prodotto le delibere assembleari contenenti la conferma del [REDACTED] quale amministratore per gli anni dal 2010 al 2014 e la delibera di revoca del 30.3.2015, nonché l'approvazione da parte dei condomini del bilancio ove risultava il debito per i compensi all'amministratore a partire dal 2010.

Ha altresì censurato la decisione poiché, essendo pacifico lo svolgimento dell'attività quale amministratore, avrebbe dovuto condannare il condominio al pagamento dei compensi liquidandoli in via equitativa, ove li avesse ritenuti non provati nel loro esatto ammontare.

Infine, l'appellante ha censurato la sentenza per averlo condannato al pagamento delle spese di lite, nonostante avesse rigettato anche la domanda riconvenzionale avanzata dal [REDACTED] sicché avrebbe dovuto compensare le spese in tutto o quantomeno in parte.

Si è costituito il [REDACTED] che ha chiesto il rigetto dell'appello, assumendo la correttezza della decisione per aver ritenuto non provata la pretesa creditoria del [REDACTED] non essendo sufficiente a tal fine l'approvazione da parte dei condomini dei bilanci e non avendo l'amministratore indicato l'ammontare del proprio compenso all'atto della nomina o della conferma così come richiesto dall'art. 1129 cc.

Indi, all'udienza del [REDACTED], svoltasi con le modalità di cui all'art. 221, co. 4, D.L. [REDACTED], conv. con modificazioni nella [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata assunta in decisione, con l'assegnazione dei termini per il deposito degli scritti difensivi conclusionali. [REDACTED] anzitutto precisarsi che il [REDACTED] ha chiesto, nelle proprie conclusioni, la conferma della sentenza impugnata dal [REDACTED] e non ha autonomamente impugnato la decisione nella parte in cui ha respinto la domanda riconvenzionale avanzata in primo grado dal medesimo [REDACTED] sicché tale statuizione deve considerarsi passata in giudicato.

Tanto comporta che oggetto del presente giudizio di appello sono solamente le statuizioni riguardanti i compensi del [REDACTED]. Con il primo motivo di appello, il [REDACTED] ha censurato la sentenza per aver ritenuto non provato il credito poiché il primo Giudice ha

erroneamente ritenuto che egli non avrebbe "prodotto documento fiscale alcuno né apposita approvazione da parte dell'assemblea condominiale che consacrasse la pretesa creditoria dallo stesso azionata monitoriamente", laddove la documentazione prodotta era certamente idonea a provare il credito.

Il motivo è fondato nei termini che seguono.

Va rammentato, anzitutto, che, muovendo dalla natura fiduciaria che caratterizza il rapporto tra l'assemblea del condominio e il suo amministratore, la giurisprudenza ha da sempre individuato nel mandato la tipologia di contratto cui far riferimento per la regolamentazione del relativo rapporto, in aggiunta alle previsioni specifiche contenute nel libro [REDACTED] titolo [REDACTED] capo II del Codice Civile. Con la legge di riforma del condominio (L. n. 220/2012), tale orientamento è stato poi codificato nel novellato art. 1129, co. 15 c.c., a mente del quale "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", vale a dire le disposizioni di cui agli artt. 1703 e ss., in tema di contratto di mandato.

Qualificando in questi termini il rapporto che lega l'amministratore al condominio, trova conseguente applicazione la presunzione di onerosità di cui all'art. 1709 c.c. e quindi, al pari di qualsiasi altro mandatario, all'amministratore di condominio spetta un compenso per l'attività svolta, salvo il caso in cui sia stata espressamente pattuita la natura gratuita della prestazione.

Nel caso di specie, non risulta sia stata prevista la gratuità della prestazione da parte del [REDACTED] nel periodo in cui questi è stato amministratore del [REDACTED] di [REDACTED], né risulta contestato lo svolgimento dell'incarico.

In merito al compenso dell'amministratore, occorre rilevare che la citata riforma del condominio (entrata in vigore in data 18.6.2013) ha introdotto, nell'art. 1129 c.c., un comma 14 che così dispone: "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 norma non lascia spazio ad ulteriori interpretazioni oltre a quella del dato letterale del precetto normativo.

Viene, quindi, richiesto all'amministratore, all'atto dell'accettazione della sua nomina o conferma, di specificare in modo analitico l'importo del suo compenso per l'attività che andrà a svolgere, sia per la gestione ordinaria che per quella straordinaria. Ciò al fine di garantire la massima trasparenza ai condomini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato.

Come la giurisprudenza di legittimità non ha mancato di evidenziare, la specificazione del compenso costituisce un elemento essenziale del contratto di amministrazione e non tollera equipollenti, quali l'approvazione del bilancio (cfr. Cass. 12927/2022 che ha enunciato 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).

Orbene, il [REDACTED] assume di essere creditore dei compensi maturati nel periodo dal [REDACTED] al [REDACTED] data del passaggio di consegne al nuovo amministratore, e, contrariamente a quanto opinato dal primo Giudice, ritiene di aver documentalmente provato il suo credito.

Più nel dettaglio, risulta depositato il verbale di assemblea del 7.6.2011 (doc. 4 fascicolo primo grado) ove si attesta che sono stati approvati il bilancio consuntivo del 2010 ed il bilancio preventivo 2011.

È stato altresì depositato il verbale del 21.10.2013 (doc. n. 6 fascicolo di primo grado) dal quale risulta che l'assemblea ha confermato la nomina dell'[REDACTED] quale amministratore ed inoltre sono stati approvati il bilancio consuntivo 2011, il bilancio consuntivo 2012 ed il bilancio preventivo 2013.

La delibera, come risulta in atti, è stata impugnata, ma non si evince in riferimento a quali punti e quale sia stato l'esito dell'impugnazione.

È presente anche il verbale dell'assemblea del 1.10.2014 (doc. 4 fascicolo monitorio) con allegati il bilancio consuntivo 2013 e il bilancio preventivo 2014. Nel primo sono indicati, a titolo di passività, anche i compensi all'amministratore per il periodo giugno-dicembre 2010 (Euro 1.429,00), gennaio-dicembre 2011 ([REDACTED] 2.450,00), gennaio-dicembre 2012 [REDACTED] 2.450,00), gennaio-dicembre 2013 [REDACTED] 2.450,00). Nel bilancio preventivo 2014 è indicato, sotto la voce "spese", il compenso all'amministratore pari ad [REDACTED] 2.450,00. Entrambi i bilanci sono stati approvati all'unanimità dall'assemblea condominiale.

Alla luce della produzione documentale appena indicata ed applicando i sopra richiamati principi alla fattispecie in esame, risulta evidente che per i compensi maturati anteriormente all'entrata in vigore dell'art. 1129, comma 14, c.c. (18.6.2013) l'approvazione del bilancio consuntivo 2013 da parte dell'assemblea dei condomini del 1.10.2014 costituisce idonea prova del credito maturato, posto che nel bilancio sono indicati gli importi a titolo di compensi per ciascun anno. Diversamente è a dirsi per i crediti successivi al 18.6.2013, in quanto nella prima assemblea successiva all'entrata in vigore della norma e dunque nel corso dell'assemblea del 21.10.2013 che ha confermato il [REDACTED] quale amministratore, avrebbe dovuto essere indicato specificamente il compenso, ma così non è stato.

Né è sufficiente, a tal fine, la circostanza che nella successiva assemblea del 1.10.2014 sia stato approvato il bilancio consuntivo 2013 ed il bilancio preventivo 2014, posto che - come detto - occorre l'approvazione specifica del compenso, eventualmente mediante richiamo ad un atto specifico (Cass. 12927/2022 citata).

Ne consegue che la mancata specificazione analitica dell'importo dovuto a titolo di compenso all'amministratore, come previsto dall'art. 1129, comma 14, c.c., ha determinato la nullità del mandato al [REDACTED] e ne è altresì derivata l'inesigibilità del compenso, a mente della previsione di cui comma 8 del medesimo articolo, norma inderogabile ex art. 1138 c.c., che non consente di corrispondere all'amministratore in prorogatio ulteriori compensi.

Né è sufficiente, a tal fine, la circostanza che nella successiva assemblea del 1.10.2014 sia stato approvato il bilancio consuntivo 2013 ed il bilancio preventivo 2014, posto che - come detto - occorre l'approvazione specifica del compenso, eventualmente mediante richiamo ad un atto specifico (Cass. 12927/2022 citata).

Di conseguenza non può essere accolta la domanda dell'amministratore volta a conseguire il corrispettivo dovuto a partire da [REDACTED] in cui l'incarico gli è stato conferito con contratto nullo, in quanto insuscettibile di produrre effetti né ratificabile. [REDACTED] dunque, spettano solamente i compensi per il periodo giugno-dicembre 2010 ([REDACTED] 1.429,00), gennaio-dicembre 2011 ([REDACTED] 2.450,00), gennaio-dicembre 2012 ([REDACTED] 2.450,00), gennaio-giugno 2013 ([REDACTED] 1.225,00) per un totale complessivo di [REDACTED] 7.554,00.

L'appello va, in definitiva, parzialmente accolto e la sentenza va riformata nel senso che, ferma restando la revoca del decreto ingiuntivo opposto, il [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] va condannato al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di [REDACTED] 7.554,00 a titolo di compensi, oltre interessi come per legge.

In considerazione del complessivo esito del giudizio e del parziale accoglimento dell'appello, vanno poste a carico del [REDACTED] i due terzi delle spese di entrambi i gradi di giudizio, liquidate come in dispositivo, mentre il restante terzo va compensato.

P.Q.M.

La Corte, uditi i procuratori delle parti, in parziale riforma della sentenza [REDACTED]/2017 del 01/06/2017 del Tribunale di [REDACTED] condanna il [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] al pagamento, in favore di [REDACTED] della complessiva somma di [REDACTED] 7.554,00, oltre interessi come per legge, a titolo di compensi; condanna il [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] al pagamento dei due terzi delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio che si liquidano, già decurtati, in [REDACTED] 1.800,00 per il primo ed in [REDACTED] 2.000,00 per il secondo, oltre C.U. versato, iva e cpa come per legge, compensa il restante terzo.

Sentenza n. 1792/2022 pubbl. il 02/11/2022

Così deciso in [REDACTED] nella camera di consiglio della Prima Sezione Civile della Corte di Appello del [REDACTED] [REDACTED] est. [REDACTED] presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal [REDACTED] del collegio dr. [REDACTED] e dal consigliere relatore dr. [REDACTED]