

IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: nuove limitazioni da considerare

La Corte di Cassazione con la recente ordinanza n. 17713 del 21 Giugno 2023 ha disposto una severa stretta sui compensi degli amministratori di condominio: senza l'approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea il credito vantato dall'amministratore non può considerarsi liquido ed esigibile

I termini della questione

Il Tribunale di primo grado aveva accolto positivamente la domanda dell'ex amministratore di condominio volta alla condanna del condominio al pagamento dei compensi maturati in due gestioni annuali. I giudici della Corte di appello avevano, invece, accolto l'impugnazione proposta dal condominio in quanto l'assemblea non aveva approvato i rendiconti delle predette gestioni per alcune irregolarità. Gli eredi dell'amministratore avevano proposto ricorso per Cassazione e gli ermellini avevano nuovamente respinto la richiesta di condanna del condominio al pagamento del corrispettivo dell'ex

amministratore. I giudici di legittimità, in primo luogo, hanno ribadito come il contratto di amministrazione di condominio sia riconducibile ad un rapporto di mandato che si presume a titolo oneroso. Il diritto del mandatario al compenso, però, è condizionato alla presentazione al mandante del

rendiconto del proprio operato; l'art. 1713 c.c. obbliga, infatti, il mandatario a rendere conto della propria gestione e a consegnare al mandante tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato. Analogamente, in ambito condominiale, è previsto che l'assemblea sia esclusivamente competente alla previsione e alla ratifica delle spese condominiali. Secondo la Suprema corte, quindi, in mancanza di un rendiconto approvato dall'assemblea il credito dell'amministratore non può ritenersi né liquido né esigibile e pertanto l'amministratore non può esigere il rimborso né delle anticipazioni effettuate né tanto meno del suo compenso.

In questi termini, però, l'assemblea condominiale potrebbe abusare dei propri poteri e rifiutare arbitrariamente di procedere all'approvazione del consuntivo. L'amministratore, però, in questo caso, potrà provare in modo scrupoloso l'attività di gestione effettivamente svolta nei confronti del condominio sia nell'anno che nel quantum. Da quest'ultimo punto di vista si potrebbe anche fare riferimento alle condizioni economiche usualmente praticate nella zona in cui si trova l'edificio condominiale (l'art. 1709 c.c. prevede che la misura del compenso, ove non stabilita dalle parti, sia determinata in base alle tariffe professionali o agli usi).

In questi casi diventa necessario l'obbligo legale dell'amministratore di specificare analiticamente al condominio l'ammontare del proprio compenso in modo da rendere possibile un confronto tra le varie

proposte e poter poi verificare il rispetto degli accordi presi al momento della presentazione del rendiconto.

In mancanza di una chiara informativa sui costi la delibera di nomina potrebbe essere contestata dai condomini e dichiarata nulla in giudizio, facendo venir meno il diritto dell'amministratore al compenso.

Sotto tale ultimo profilo non è sufficiente che il dato del compenso sia desumibile aliunde con apposita operazione ermeneutica, ad esempio dal consuntivo approvato dalla medesima assemblea. Giurisprudenza di legittimità (una per tutte Cass. 2274/2022 n. 12927) afferma che la deliberazione assembleare di nomina dell'amministratore è nulla se non reca espressa indicazione del compenso pattuito, oppure alla stessa risulti allegato e richiamato un documento approvato dall'assemblea dal quale risulti l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto al professionista prescelto a titolo di compenso: tale indicazione non può, invece, essere desunta dall'approvazione del rendiconto, se di tale dato non si faccia espressa menzione, anche per rinvio, nella delibera di nomina. In assenza di tali parametri la nomina non potrà che incorrere nel vizio di nullità ex art. 1129 comma 14 c.c., in ragione della sua idoneità ad incidere negativamente sulla sfera patrimoniale dei condomini per effetto di un'altrui mera determinazione volitiva, la deliberazione con cui l'assemblea condominiale abbia nominato l'amministratore senza stabilire il relativo compenso, la cui quantificazione sia stata rinviata a successiva indicazione del designato e senza prevedere l'adozione di un'ulteriore delibera.

" articolo pubblicato sulla rivista NT Condominio del Sole 24 ore per conto di Gesticond"