

## **“LA RETRIBUZIONE DELL’AMMINISTRATORE CONDOMINIALE”**

-TRACCIA DELLA RELAZIONE ORALE-

Dott. Fabio Gerosa  
(Direttore del Centro studi ANACI di Roma)

*“Tutto quello che espone a rischi contenuti e relativi rende poco. Spesso meno del costo della vita.  
Non è il caso dell’amministratore condominiale”*

### **1. Premessa**

Il mio intervento non ha l’ambizione di penetrare nei meandri giuridici, né vuol essere, anche lontanamente, un’esercitazione accademica, poiché il rischio è quello di riferire di una realtà, come è quella del mondo condominiale, che non può semplificarsi con paradigmi, categorie e concetti criptici.

Nel nostro attuale quadro normativo sono i condòmini interessati, riuniti in assemblea, a decidere sulle modalità di gestione delle cose, impianti e servizi comuni. Precisando che l’assemblea e l’amministratore rappresentano figure peculiari all’istituto del condominio. Ed in quanto tali, differenti dalle omologhe figure delle persone giuridiche e societarie. Seppur non trascurando la circostanza che la giurisprudenza, quando ha un dubbio interpretativo, si volge verso spunti e suggerimenti del mondo societario. Offuscando il palcoscenico condominiale.

L’assemblea, peraltro, non può deliberare su ogni questione che attenga alle parti comuni, in quanto le sue attribuzioni sono

circoscritte e temperate dalle attribuzioni riservate all'amministratore condominiale, soggetto che - come ci ricorda la Curia - *ha il mero compito di amministrare* (cfr. Cass. 9/2/1977 n. 571), e tenuto a dar seguito alle sole delibere rientranti nei poteri deliberativi dell'assemblea (Cass. 14/1/1977 n. 278). Del resto il nuovo testo sulla "*Riforma del condominio*", approvato dalla Camera dei Deputati il 27 Settembre 2012, ed ora all'esame del Senato, conferma questo ruolo meramente esecutivo dell'amministratore, anzi indebolendolo. Dalla lettura dell'art. 1129 c.c. del nuovo testo in esame, al terzo comma si legge un nuovo vincolo condizionante l'incarico: "*L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato*". Senza che vi sia, in parallelo, un riconoscimento di una congrua retribuzione a fronte di nuovi compiti.

Difatti l'art.1135 c.c. resta ancorato ad una anacronistica eventualità del compenso, in quanto il legislatore, sia nel primo passaggio al Senato, approvato il 26 Gennaio 2011, sia nella successiva approvazione modificativa della Camera di cui sopra, ha stabilito di rivisitare la lettera del punto 1) dell'art.1135 del cod. civ. vigente. Lasciando invariata la prima attribuzione dell'assemblea dei condomini, ovvero quella di provvedere "*alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione*".

Quindi l'amministratore deve principalmente dare esecuzione alle delibere dell'assemblea, attraverso una legittimazione ricevuta dalle deliberazioni assembleari, immediatamente esecutive ex art. 1137, secondo comma, del c.c.. E di recente, la Cass., 28 marzo 2012 n. 4988, ha ribadito, ancora una volta, che il potere decisionale non compete all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma semplicemente esecutivo del condominio

Un soggetto, l'amministratore di condominio, definito dalla giurisprudenza un ufficio di diritto privato, orientato alla tutela di interessi individuali e realizzante una cooperazione con tutti i singoli condomini, quindi come tale, assimilabile al mandato con rappresentanza.

Definito pure un soggetto che segue l'incarico conferito dai condomini, con un'attività che si concretizza nelle azioni esecutive e di rappresentanza verso i terzi, supportato da un rapporto di mandato.

Ove il mandatario-amministratore non può superare la “*linea Maginot*” del compito gestorio affidatogli, ed il mandante-gruppo di condòmini mantiene sia il diritto di regolarsi da sé i propri interessi, che rimuovere il mandatario infedele in ogni tempo. Fermo restando, comunque, la possibilità, per l’amministratore rimosso, di avanzare una richiesta di risarcimento dei danni, qualora subisca una revoca senza giusta causa, come disposto dall’art. 1725 c.c.. Di misura pari ad almeno la quota di retribuzione che avrebbe incassato fino al termine dell’incarico annuale (Tribunale Catania, 1999) alla stregua dell’amministratore *ad interim* che ha diritto ad essere retribuito per il periodo di interinato con le stesse modalità stabilite per il periodo precedente (Cass. 14/6/1976, n. 2214).

Parimenti le stesse regole dovrebbero valere nel caso di un amministratore che rinunci all’incarico senza giusta causa. Ma in materia condominiale, operando la regola della *prorogatio* della funzione, deve essere comunque garantita la prosecuzione dell’amministrazione, fino alla sostituzione del gestore dimissionario.

## **2. La cornice di riferimento normativo**

Lo sviluppo della realtà condominiale ha origine dal Regio Decreto 15 Gennaio 1934, numero 56, il quale precisava che gli organi di amministrazione del condominio erano due: assemblea ed amministratore. Con quest’ultimo che “*presta di regola gratuitamente la propria opera*”. Se ne desume che nel codice abrogato il mandato era presunto gratuito, a differenza dell’impianto in vigore, che presume il mandato a titolo oneroso (cfr. art. 1709 cod.civ.).

Ma pur tenendo sempre presente che il mandato può essere anche a titolo gratuito: in tal caso, l’assemblea condominiale deve però esprimersi chiaramente sulla gratuità, al momento della nomina dell’amministratore (cfr. N. Izzo, AA.VV., *I rapporti tra assemblea ed amministratore di condominio*, Milano, 2005; Cass.,16/4/1987 n.3774).

Con l’analisi delle attribuzioni dell’amministratore, che determinano pedissequamente il diritto alla retribuzione, è necessario soffermarsi ad evidenziare come il codice civile limiti dette attribuzioni nell’alveo *dell’ordinaria amministrazione*, limite specificato chiaramente dall’art. 1135 c.c., allorchè prescrive che l’amministratore non può ordinare lavori di straordinaria manutenzione. Frapposti ai lavori ed alla

gestione ordinaria, per la quale, invece, l'amministratore può disporre con autonomia: si pensi alle spese inerenti la normale e ricorrente gestione a scadenza fissa.

Interessante è l'esempio della nomina del "Terzo responsabile" per la conduzione della caldaia, che autorevole dottrina ritiene non rientri nei poteri dell'amministratore, ma "deve essere deliberata dall'assemblea" (vd. R. Triola, AA.VV. in *I rapporti tra assemblea ed amministratore del condominio*, Milano, 2005, pag. 207).

In altre parole ogni qual volta l'amministratore del condominio, esercita attività di amministrazione ordinaria, ne sarà direttamente soggetto responsabile e legittimato; nel caso, al contrario, di operazioni classificabili come di amministrazione straordinaria, senza una specifica deliberazione da parte dell'assemblea condominiale, non potrà disporre, salvo il caso di urgenza, ex art. 1135 c.c., ultimo comma, ma comunque rimarrà sempre l'obbligo di riferire alla prima assemblea.

Quindi, nell'espletamento del mandato, l'amministratore di condominio dovrà agire utilizzando la diligenza del buon padre di famiglia, ovvero agire in modo ordinato, con solerzia e prudenza.

Ricapitolando: la regola della "presunta onerosità" viene in secondo piano allorché vi sia il riconoscimento esplicito da parte dell'assemblea condominiale.

Pertanto, ogni compenso deve ritenersi compreso nel corrispettivo stabilito all'inizio dell'incarico per tutta l'attività di carattere amministrativo annuale, che quindi non può essere retribuita separatamente (cfr. Cass. 28/4/2010 n. 10204).

Ed un eventuale compenso extra dell'amministratore di condominio deve essere deliberato dall'assemblea condominiale (Cass. 3.12.2008, n. 28734).

Inoltre, tale eventuale attività aggiuntiva va analizzata sotto la lente dell'art. 1711 del cod.civ. sui "Limiti del mandato", il quale dispone chiaramente: *"Il mandatario non può eccedere i limiti fissati nel mandato. L'atto che esorbita dal mandato resta a carico del mandatario, se il mandante non lo ratifica. Il mandatario può discostarsi dalle istruzioni ricevute qualora circostanze ignote al mandante, e tali che non possono essergli comunicate in tempo, facciano ragionevolmente ritenere che lo stesso mandante avrebbe dato la sua approvazione"*.

Ne discende che il mandatario-amministratore è tenuto ad eseguire diligentemente sia gli atti per il quale il mandato è stato conferito, ma anche quelli utili per il suo compimento. In particolare, poiché l'amministratore riveste la qualità di mandatario generale, la sua retribuzione deve essere rapportata anche alle attività ulteriori e strumentali necessarie al completamento dell'azione gestoria. In questo senso, si sono pronunciate le sentenze della Cassazione 25 febbraio 2000, n. 2149; e 5 giugno 1999, n. 5932.

### **3. La quantificazione del compenso**

L'ANACI con la collaborazione del Censis ha monitorato gli onorari degli amministratori di condominio attraverso due rapporti: uno pubblicato nel 2004 e l'altro nel 2010. Per quel che riguarda il primo rapporto, dal sondaggio sono emersi i corrispettivi medi praticati in Italia per unità immobiliare, che sono risultati di € 77,00 e di € 88,00, a seconda se vi erano inclusi i servizi.

Questa differenziazione dei corrispettivi sottolinea il “peso” sulla retribuzione dell'amministratore della gestione di personale dipendente e gestione riscaldamento centralizzato.

Altro aspetto è il confronto con i cugini francesi ove il corrispettivo medio è di € 115,00 ad unità immobiliare. In particolare a Roma è emerso il dato di € 75,00 mentre Parigi è € 157,00.

Altro dato interessante si è ricavato dalle risposte relative al compenso minimo per condominio, che varia dai 1.600,00 Euro di Napoli ai 300,00 Euro di Cremona.

Nel secondo rapporto Anaci – Censis, svolto nel 2010 su un campione di 1.150 Amministratori, è emerso che l'onorario medio varia in funzione dei servizi da garantire al singolo edificio condominiale con una variazione pari al 10% tra un condominio con portiere e riscaldamento centralizzato (80,00 euro) e un condominio semplice pari a 76,00 euro.

Altra analisi è stata pubblicata sul n. 104 del 2008 della rivista “Dossier Condominio” ove Francesco Caporilli ha calcolato che il corrispettivo ad unità immobiliare ammonta a 110,00 Euro annui.

Da tale dato ha ricavato che, per ottenere un congruo risultato relativamente alla retribuzione annua, un amministratore professionista deve amministrare almeno 25 stabili condominiali.

#### **4. Retribuzione e verifica sull'amministratore**

Ai condòmini che richiedano di visionare i documenti contabili, con modalità che non intralci l'attività amministrativa dell'amministratore, e rispetti le regole di correttezza, il diritto per i proprietari è bilanciato, per l'amministratore, se vi sia anche una richiesta di estrarre copia di detti documenti, dal rimborso dei costi sostenuti a carico dei condòmini istanti (Cass. 26/8/98 n.8460; Cass. 29/11/2001 n. 15159; Cass. 11/9/2003 n.13350). In passato, invece, si sosteneva che il potere del singolo condomino di verificare l'attività del gestore sussistesse di norma all'approvazione del consuntivo (Cass. 5/4/1984 n. 2220). A conferma dell'assunto, sul testo del Disegno di Legge sulla riforma del condominio, all'art. 1129 c.c., secondo comma, si specifica: *“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”*. Non riconoscendo, in ogni caso, alcun compenso extra all'amministratore, ma il mero rimborso delle spese sostenute.

Superando forse anche l'interessante Sentenza del 26.11.2008, n. 23539, del Tribunale di Roma la quale, se pur confermando l'orientamento della Suprema Corte di Cassazione, ha specificato che il diritto di ciascun condomino nel prendere visione dei giustificativi di spesa ed estrarne copia, non deve essere confuso con l'analogo diritto all'invio di copia della medesima documentazione sulla base dei principi di correttezza e di probabile intralcio all'attività amministrativa.

Lo stesso principio vale poi anche per il conduttore, il quale può anch'egli prendere visione dei documenti giustificativi delle spese (cfr. Cassazione, 4/6/1998, n. 5485).

Ricordando, ad ogni modo, che se l'unità immobiliare è concessa in locazione *“le spese relative al compenso corrisposto all'amministratore del condominio e le spese sostenute dallo stesso nell'esercizio della sua*



*attività non rientrano tra gli oneri accessori che l'art. 9 della legge n. 392 del 1978 pone a carico del conduttore dell'immobile” (cfr. Cass. civ., sez. III, 3 giugno 1991, n. 6216).*

Tornando per un attimo al R.D.L. n. 56 del 1934, le regole e gli indirizzi dati dall'amministratore erano obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso al consiglio di amministrazione e all'assemblea.

Nell'attuale disegno legislativo, che non prevede il consiglio di amministrazione, vale il disposto dell'art. 1133 c.c., con una “scala gerarchica” ove l'amministratore è sopra i condòmini, ma ritorna subalterno di fronte agli stessi condòmini se legittimamente riuniti in assemblea. Si pensi ad esempio al diritto al compenso ed alla possibilità, che ha sempre l'assemblea, di revocare in ogni tempo l'amministratore.

Riassumendo: al primo gradino vi sono i condòmini, al secondo l'amministratore, al terzo l'assemblea. Ma può accadere che vi sia un Regolamento condominiale, che si pone al vertice. In un disegno gerarchico, peculiare del periodo nel quale la legislazione condominiale ha preso vita.

Problema, quello della “retribuzione” dell'amministratore di condominio, che genera ancora incertezze e risente dell'evoluzione storica dell'istituto condominiale, con un'evoluzione giurisprudenziale parallela all'evolversi della stessa figura dell'amministratore. Con un passaggio lento e graduale dal soggetto turnario ed interno al condominio, che presta normalmente la propria opera a titolo gratuito, all'attuale professionista che reclama una retribuzione a fronte di sempre più ampi ed articolati compiti.

E sempre in ordine alla gerarchia di rapporti tra assemblea ed amministratore, la giurisprudenza di merito ha costantemente negato la legittimità di un compenso in aggiunta a quello deliberato dall'assemblea. Intendendo che la retribuzione accordata in assemblea comprende tutte le attività dell'amministratore durante l'anno.

## **5. Casistica pratica sulla retribuzione dell'amministratore**

La vasta casistica affrontata dalla giurisprudenza può essere riassunta per argomenti.

## Il passaggio delle consegne

Nel caso di richiesta di un compenso aggiuntivo per attività relativa al passaggio delle consegne, specificato che l'amministratore deve restituire tutti i documenti, non è dovuto dal condominio alcun compenso aggiuntivo.

In tal senso si sono espressi più volte i Tribunali di merito, ad esempio Corte d'Appello di Milano Sentenza 29 dicembre 1992 n. 2220; più di recente Tribunale di Messina 9 gennaio 2012 n. 20. Anche nel testo della "Riforma", la Camera non ha modificato quanto stabilito dal Senato in prima approvazione, ossia quanto disposto all'ottavo comma del probabile nuovo art.1129 c.c.: *"Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi"*.

Cristallino il riferimento all'esclusione di un compenso per attività ultronea.

## I lavori straordinari

Va escluso il compenso aggiuntivo a favore dell'Amministratore di condominio per la cura dei lavori straordinari di ristrutturazione. Come ad esempio: verifica dei preventivi, esame degli aspetti civili e fiscali del contratto di appalto, od emissione di nuove bollette di pagamento; cfr. Corte di Appello di Milano 23 maggio 1997 n. 1637.

Paradossalmente nel nuovo testo della "Riforma", la posizione dell'amministratore si aggrava ancora, con l'aggiunta di un nuovo vincolo all'attività, indicato al comma decimo del nuovo probabile art.1129 c.c.: *"L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio"*.



Un costo per amministrare il condominio a tutela dell'utenza, a carico dell'amministratore, che potrebbe finanche sempre rinunciare al compenso ordinario. Si commenta da solo.

Infine, di recente, la Corte di Cassazione con Sentenza n. 5984 del 16 aprile 2012 ha stabilito che anche il compenso di un tecnico deve essere liquidato attraverso il passaggio in assemblea. Infatti in assenza di una deliberazione dell'assemblea - escluso il tema di lavori urgenti - anche il compenso da corrispondere al Direttore dei Lavori deve essere ratificato dal consesso condominiale.

### Le assemblee straordinarie

La definizione di assemblea "straordinaria" discende dall'art. 66 delle disp. Att. Cod. civ., intendendo qualsiasi riunione tenuta in aggiunta a quella ordinaria annuale, per provvedere all'amministrazione o alla necessità della delibera assembleare. Si pensi, ad esempio, alla notifica di un Atto giudiziario al condominio.

E' esclusa anche la richiesta di un compenso aggiuntivo per attività straordinaria volta alla convocazione e tenuta di più assemblee straordinarie (Tribunale di Perugia 15 novembre 1999 n. 793, che riforma la Sentenza del Febbraio dell'anno precedente del Pretore di Foligno n.8).

Ed anche se è vero che l'amministratore non è obbligato a partecipare alle assemblee condominiali, tuttavia *«quale mandatario dei condomini, svolge le funzioni che metaforicamente possono definirsi di organo esecutivo dell'assemblea da cui riceve ordini, direttive, indicazioni, suggerimenti, il che spiega la prassi diffusa...secondo cui l'amministratore partecipa sempre all'assemblea e solitamente funge da segretario»*, Cassazione 12 marzo 2003, n. 3596. Ne discende pertanto che la partecipazione dell'amministratore alle assemblee deve ritenersi compresa tra i suoi compiti istituzionali e, se non espressamente concordato, non retribuito a parte.

Nondimeno se dovesse passare la "Riforma", sarà interessante comprendere l'orientamento della giurisprudenza in ordine alla richiesta di assemblee straordinarie. Ciò considerata la differente

modalità della richiesta all'amministratore: non più almeno 1/6 dei millesimi ed almeno due condòmini, ma il singolo condomino, senza vincolo millesimale, in diversi casi. Ad esempio nel novello art. 1117-quater sulla Tutela delle destinazioni d'uso: *"In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condòmini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136"*.

L'amministratore, su sollecitazione singola - si pensi ad un grande complesso con posti auto scoperti, di mezzo millesimo - che richiedono assemblee, di quanto lavoro aggiuntivo sarebbe gravato? Forse non potrà esimersi da richiedere un compenso extra.

Andando avanti sul Progetto di legge di Riforma del condominio, va considerato anche l'art. 1120 del cod. civ, sulle innovazioni: *"L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni"*.

Oppure i casi di sospetti di gravi irregolarità, ove nel progetto di "Riforma", il nuovo art .1129 c.c. così dispone : *" Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, (ovvero la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma) i condòmini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria"*.

Concludendo, ne deriva che l'attività di amministratore condominiale comprende pure la partecipazione alle assemblee straordinarie, prescindendone dalla numerosità, fatti salvi

eventuali patti contrari e preventivi, instaurati tra assemblea e gestore.

### I Consiglieri

Il Tribunale di Monza con la sentenza 27 giugno 1985, ha statuito che la retribuzione stabilita dall'assemblea va intesa come relativa a tutte le attività svolte. In guisa di ciò eventuali riunioni del consiglio di condominio non sono da considerarsi estranee al mandato dell'Amministratore. Ed anche qualora l'Amministratore del condominio risulti essere un professionista con Albo, i criteri da assumere per la determinazione del compenso, in assenza di una delibera assembleare specifica, rimangono quelli determinati dal consesso condominiale.

Anche in questo caso l'attività dell'amministratore e la pedissequa annosa questione del compenso, con l'avvio della "Riforma" subirà alcune sostanziali modifiche. In proposito, infatti, dalla lettura del nuovo art. 1130-bis, secondo comma, risulta che: *"L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condomino composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo"*.

Ne discende che, con l'istituzione del nuovo "organo" del *consiglio di condominio*, l'amministratore sarà gravato di un altro adempimento: la convocazione e l'informativa ad un ristretto gruppo di partecipanti del condominio, in una lettura che ricorda la vecchia disciplina del 1934 in tema di condominio. E con maggiori oneri subentrano, per logica, più alti costi per la collettività condominiale.

### I "tariffari"

In merito ai tariffari degli amministratori di condominio, l'Autorità garante della concorrenza e del mercato, con il provvedimento del 14/12/1994 n. 2550, ha escluso l'applicazione di un tariffario per gli amministratori condominiali predisposti dalle rispettive associazioni; come ha escluso per i Geometri l'applicazione di un loro tariffario nell'esperimento di attività di amministrazione condominiale.

Rammentando che il compenso all'amministratore ha carattere "eventuale" ex art. 1135, n.1, cod.civ., ed esso deve essere deliberato dall'assemblea. Per tale ragione non può riferirsi ad eventuali tariffari consigliati dalle Associazioni, se non accettate dal consesso condominiale.

Solamente in caso di amministrazione giudiziaria, il Tribunale di Napoli, con sentenza del 19/12/2003 n. 12748 ha stabilito in via equitativa il compenso sulla base del tariffario predisposto dalla F.I.A.B.S. (Federazione Italiana Amministratori di Beni Stabili).

Annotando comunque, sempre trattando di amministratori giudiziari, che anche per essi la retribuzione deve essere deliberata dall'assemblea, e solamente nel caso in cui non si arrivasse ad un accordo sul *quantum*, la sua determinazione avverrà in sede giudiziaria (Tribunale Napoli, 4/5/1971).

Nel 2003, inoltre, il Giudice di Pace di Valenza ha rigettato la domanda della fissazione di una percentuale sulla retribuzione dell'Amministratore determinata dal Tariffario dell'UNAI, sulla considerazione errata che il passaggio delle consegne sia attività *extra-mandatum*.

In senso contrario, va annotata la Sentenza numero 2220 del 29 Dicembre 1992, con la quale la Corte d'Appello di Milano, riconobbe all'amministratore del condominio, pur in assenza del tariffario professionale, un compenso aggiuntivo dell' 1% sul valore complessivo di un appalto per lavori di rifacimento delle facciate condominiali; a giustificare un lavoro aggiuntivo svolto per due anni dal gestore condominiale.

Ad ogni buon fine, per non incorrere in errore, interviene il Disegno di Legge sulla "riforma" che, nel testo dell'art.1129 c.c. 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 gratuità dell'amministrazione condominiale

Le fattispecie analizzate, che riconoscono il diritto dell'amministratore condominiale ad un compenso aggiuntivo,

sono giustificate da attività riconosciute come eccedenti le normali attribuzioni ex art.1135 cod.civ., unica norma che disciplina la materia: «*L'assemblea dei condomini provvede alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione*».

Il concetto di “eventuale” retribuzione può condurre anche alla circostanza di “gratuità” dell’attività dell’amministrazione condominiale, se disposta dall’assemblea o dal Regolamento di condominio. Fermo restando l’accettazione dell’altra parte.

Anche la giurisprudenza è stata interessata di tali questioni: la Cassazione, con Sentenza n. 3774 del 16 Aprile 1987, ha confermato la lettura del Regolamento condominiale che prevedeva la retribuzione unicamente per l’amministratore professionista, escludendola per il condomino-amministratore; e sempre la Cassazione, con Sentenza del 27 Maggio 1982, numero 3233, ha superato la “presunzione di onerosità” riferita all’attività di amministratore di condominio, allorchè la prassi esistente presso il condominio o l’atteggiamento delle parti sia indirizzato in tal senso. Nella fattispecie l’amministratore durato in carica per cinque anni, non aveva mai richiesto una retribuzione.

Gratuità esclusa, anche se disposta da un Regolamento contrattuale, solamente per l’amministratore giudiziario (Cass. 12/2/1988, n. 1513).

### La lievitazione della retribuzione

Al contrario, laddove si ravvisi un aumento del compenso dell’amministratore, lo stesso deve sempre e comunque venir ratificato dall’assemblea condominiale (Tribunale di Roma, 21 Febbraio 1987).

E nel caso in cui l’assemblea non abbia provveduto a determinare il compenso, quest’ultimo può essere determinato in sede di approvazione del consuntivo annuale.

Altra fattispecie è quella per la quale si sia statuito un compenso sproporzionato. Il Pretore di Catania, 27/10/1997, ha dichiarato nulla la delibera, viziata da eccesso di potere, del riconoscimento di una retribuzione “*abnorme*” per l’amministratore, lesiva dell’interesse comune. Considerando anche il compenso medio ricorrente nel luogo ove è stato edificato il condominio.

Di interesse risulta il caso in cui l'amministratore non stabilisca, come di prassi, un compenso *omnia*, ma lo determini parametrandolo a singole prestazioni; ad esempio per numero di sopralluoghi presso il condominio, che si stabiliscono attraverso decisioni discrezionali del gestore.

In questi casi si potrebbe innescarsi un conflitto di interessi, tipico del "Contratto con se stessi" ex art. 1395 del codice civile. Questo articolo dispone infatti che *"E' annullabile il contratto che il rappresentante conclude con se stesso, in proprio o come rappresentante di un'altra parte, a meno che il rappresentato lo abbia autorizzato specificatamente ovvero il contenuto del contratto sia determinato in modo da escludere la possibilità di conflitto di interessi. L'impugnazione può essere proposta soltanto dal rappresentato"*.

In tal senso la delibera potrebbe ritenersi viziata, nel caso si evidenziasse il caso di un'eventuale vessatorietà a danno della proprietà, considerando gli utenti condòmini come consumatori (cfr. sul punto Cass. 24/7/2001 n. 10086).

### Retribuzione esclusa per "mala gestio"

La realtà fattuale vede l'amministratore di condominio legato all'assemblea da un rapporto fiduciario, ovvero la proprietà ha la massima scelta sul soggetto da incaricare: un professionista esterno, una società oppure un condòmino. E questo vincolo rimane per l'intera durata del rapporto, talvolta pure con la deroga delle attribuzioni dell'amministratore da parte dell'assemblea.

L'assemblea può pertanto in ogni momento sostituirsi all'amministratore e privarlo dei suoi poteri, sull'assunto della normale derogabilità del mandato ex art. 1723 c.c., come espresso in dottrina anche da Corona (cfr. R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001).

Ed in questa logica, con la sentenza del 18 aprile 2007 n.1763, la Corte di Appello di Roma ha stabilito che non può riconoscersi il compenso all'Amministratore di condominio che non abbia permesso ai condòmini di conoscere le situazioni patrimoniali



nelle assemblee annuali, esponendoli ad esborsi per omissioni o ritardi nel pagamento delle forniture.

Dello stesso tenore la pronuncia del 22/7/2011 del Trib. Civ. Nocera Inferiore.

### Amministrazione condominiale soggetta ad IVA?

La Corte di Cassazione, attraverso due pronunce, la prima n. 12916 del 2007; e la seconda del 26.11.2008, n. 28186, ha stabilito che il compenso dell'Amministratore, se l'attività è svolta senza impiegare mezzi organizzati, non è assoggettabile IVA.

### Compenso per pratiche relative agli sgravi fiscali

Nemmeno tali nuovi obblighi, peraltro, consentono - per quanto detto sopra - comunque, di scardinare la dicotomia tra "amministrazione ordinaria" ed "amministrazione straordinaria", per la valutazione delle competenze di amministratore od assemblea, al fine di valutare la retribuzione dovuta all'amministratore. Talchè la giurisprudenza si è interessata ai nuovi obblighi relativi alle certificazioni fiscali per lavori del 36%, ora 50%. Disponendo in modo netto che anche per esse l'amministratore non ha diritto ad un compenso suppletivo, rientrando nei suoi compiti (cfr. Tribunale Catania, 10/05/2004 n. 1577).

### La revisione dei conti

Di particolare interesse la questione relativa ad un'eventuale richiesta di revisione dei progressi rendiconti condominiali all'Amministratore. In particolare nel caso in cui lo stesso debba ricostruire le contabilità pregresse degli Amministratori precedenti. Riteniamo che questa attività sia ultronea rispetto ai compiti specificati ex art. 1130 c.c., limitati ad un anno di gestione ed alla resa del proprio operato, anche contabile.

Tale questione diviene di particolare importanza alla luce della recente Sentenza Cassazione 6/12/2011 n. 26243, secondo la quale l'assemblea è legittimata a modificare i rendiconti progressi degli ultimi 10 anni, se pur regolarmente approvati.

## Retribuzione “sanata” dalla delibera assembleare

Il compenso straordinario dell'amministratore è riconosciuto, come abbiamo visto, se deliberato dall'assemblea, e la delibera non può essere impugnata se non per motivi di legittimità. In tale alveo, particolarmente interessante risulta la sentenza del Tribunale di Roma 24820 del 8/9/2004.

Con tale decisione il Tribunale ha rigettato l'impugnazione di assemblea ove l'assemblea aveva, a consuntivo, approvato alcune voci retributive “ulteriori” per l'Amministratore di condominio.

La pronuncia del Tribunale di Roma è conforme all'indicazione della Suprema Corte di Cassazione n. 2133 del 1995 che statuisce come “*possa riconoscere a posteriori lavori o voci di spesa non preventivamente deliberati*”.

In sintesi si può affermare che l'assemblea ha il potere di integrare o modificare una decisione deliberando successivamente un compenso extra all'Amministratore. In tal caso il Giudice non può avere sindacato di merito, se non nel caso di un eccesso di potere da parte del consesso condominiale.

Ma sul tema dell'approvazione implicita del compenso dell'Amministratore, la Corte di Cassazione, il 20 ottobre 2007 n. 21130 ha rimesso il giudizio alle Sezioni unite. Tale assunto è di particolare interesse per gli amministratori di condominio poiché rimane il dubbio che la mera approvazione di Bilancio nel corpo del quale risulti iscritta la voce relativa al compenso dell'Amministratore non sembrerebbe sufficiente.

Le Sezioni Unite infatti, con la pronuncia del 29 agosto 2008 n. 21933, hanno precisato che la retribuzione extra necessita di una “*esplicita delibera assembleare, che non può considerarsi implicita in quella di approvazione di bilancio*”. Questa decisione anche se riferita agli amministratori di società di capitali, ricade anche per gli Amministratori di condominio. Difatti la Cassazione successivamente ha stabilito lo stesso principio per l'approvazione ed il pedissequo riconoscimento dell'anticipazione di soldi da parte dell'Amministratore a favore del condominio (cfr. Cas., 9.6.2010 n. 13878; Cas., 9.5.2011 n. 10153; Cas.

27.6.2011 n. 14197). In tale ipotesi il diritto del mandatario al compenso deve comprendere la prova della corretta quantificazione del credito vantato per la retribuzione.

## **6. Retribuzione “a forfait” o “modulata” ?**

Da quanto evidenziato, la retribuzione dovrebbe essere sempre esaustiva, per l'amministratore, proprio al fine di evitare conflitti ed interpretazioni dubbie, sia nel caso si perfezioni l'incarico con un *forfait* annuo, sia nel caso di richiamo a singole voci minuziosamente indicate, ossia “modulata”.

Ma sul punto vanno accesi i riflettori in merito alla circostanza che l'attività di amministratore condominiale, per la sua peculiare complessità ed interdisciplinarietà, ha un limite nella obiettiva impossibilità di definire con assoluta esattezza, in via preventiva, una retribuzione annua.

Tanti possono essere gli imprevisti e le attività aggiuntive rispetto ad un'ordinaria amministrazione. Per fare un esempio, come abbiamo visto, si pensi al numero di assemblee necessarie in un esercizio annuale per la soddisfacente gestione di un qualsiasi condominio.

In tal senso è interessante la pronuncia della Cassazione, 24 marzo 2009 n. 7057. Ove, nel caso di specie, e confermando un principio già enunciato, sottolineava che sul verbale di assemblea a fronte di una delibera che specificava e quantificava un compenso per ogni partecipazione in tribunale, per ogni incontro con i tecnici e infine il costo per le riunioni con gli avvocati per ogni questione condominiale, l'assemblea “*onde dissipare ogni dubbio*” aveva precisato una somma per il compenso annuo. La Suprema Corte ha allora sentenziato che detta precisazione costituiva il massimo della retribuzione che l'amministratore poteva richiedere al condominio.

Con un art.1130 c.c., sulle attribuzioni dell'amministratore, che potrebbe passare da quattro a dieci punti (se passasse la Riforma), e con l'obbligo di tenere pure un registro per le nomine e le revocche degli amministratori; la retribuzione dell'amministratore, a fronte di così tante nuove attribuzioni, non può che lievitare, a danno della piccola proprietà, con buona pace della *spending review*.

Allorchè l'assemblea può disporre pure (nel progetto di nuovo art. 1135 c.c.) che: *“L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato”*.

Senza disporre alcunché sul compenso!

Così pure quanto disposto dal “riformato” art. 66 disp. Att. c.c. *“L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitas”*.

Anche per questa ipotesi non è prevista “revisione prezzi” a favore dell'amministratore per attività ulteriore.

Pertanto, e concludendo, qualora apparissero sul codice civile queste nuove ed onerose attribuzioni, ultronee, per l'amministrazione condominiale. Essa, stretta da una eccessiva chiosa sociale, non potrebbe far altro che “modulare” la retribuzione, attraverso la creazione di un contratto tra proprietà ed amministratore.

Non potendo più assumere, il professionista, l'*alea* di un compenso a *forfait*, come magari sempre fatto.

Per concludere, vi lascio questo messaggio: “Tutto quello che espone a rischi contenuti e relativi rende poco. Spesso meno del costo della vita. Non è il caso dell'amministratore condominiale”.

Fabio Gerosa

