

Il compenso dell'amministratore di condominio

di Luigi Salciarini *

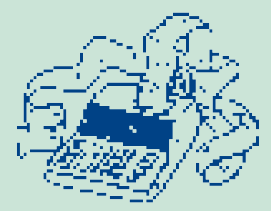
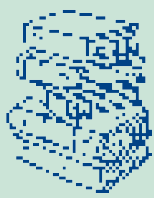
Per meglio comprendere le attuali problematiche riguardanti il compenso spettante all'amministratore di condominio quale corrispettivo della sua attività d'amministrazione svolta a favore del condominio è opportuno, in prima battuta, ricordare com'era strutturata la relativa disciplina prima dell'entrata in vigore (dal 18 giugno 2013) della c.d. "riforma del condominio" di cui alla nota legge n. 220 del 21 dicembre 2012.

Nel previgente regime, l'art. 1129 cod. civ. (dedicato all'amministratore) si limitava a prevedere l'ipotesi di nomina obbligatoria del medesimo (edificio con più di 4 condomini), la durata dell'incarico (solo 1 anno), la possibilità di nomina (quando l'assemblea non provvede) o di revoca giudiziale (per "fondati sospetti di gravi irregolarità") nonché l'obbligo di annotazione della sua designazione in un fantomatico "apposito registro".

Del compenso non vi era parola e la dottrina e la giurisprudenza si erano pacificamente attestate nell'affermazione dei principi giuridici per cui: a) il rapporto tra amministratore e condominio va qualificato come "mandato"; b) di conseguenza, devono applicarsi le norme codicistiche previste per tale tipologia di contratto (vale a dire, gli articoli dal n. 1703 al n. 1730 cod. civ.); c) in particolare, in tema di compenso, vige il disposto dell'art. 1709 cod. civ. secondo cui "il mandato si presume oneroso" e la sua quantificazione, se non è concordata tra le parti, "è determinata in base alle tariffe professionali o agli usi; in mancanza è determinata dal giudice"; d) dal punto di vista degli aspetti economici del rapporto, sono applicabili anche le ulteriori regole per cui: "il mandante (ndA: condominio) ... è tenuto a somministrare al mandatario (ndA: amministratore) i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato ..." (art. 1719 cod. civ.) e per cui "il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, e deve pagargli il compenso che gli spetta" (art. 1710 cod. civ.).

Da tale struttura di regole erano derivate tutta una serie di specificazioni (soprattutto giurisprudenziali) che attualmente appaiono superate ma che, in qualche modo, hanno lasciato traccia anche nell'attuale sistema normativo che, a ben vedere, è stato conformato anche al fine di far fronte alle problematiche lasciate inevitabilmente irrisolte dalla previgente disciplina.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Attualmente, la citata "riforma" ha trasformato in maniera assai rilevante il regime applicabile al rapporto gestorio tra amministratore e condominio, introducendo nel codice civile un sistema chiaramente analitico e dettagliato rispetto al precedente palesemente più sintetico.

Tutto è incentrato sul disposto dell'art. 1129 cod. civ. che, com'è noto, consiste in una norma non meno che torrentizia la quale rivela chiaramente una specie di bulimia del legislatore, incapace di sintesi e anch'egli travolto da una smania di precisazione.

Ma tant'è, e gli operatori del mondo immobiliare (siano essi avvocati o amministratori) devono far i conti con tale soluzione legislativa e, soprattutto, cercare di conformare la loro attività a canoni che corrispondano alla massima legalità possibile.

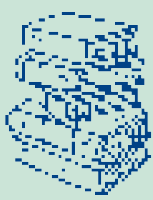
Venendo, quindi, al sistema vigente, va analizzato come il "nuovo" art. 1129 cod. civ. affronta la regolamentazione del compenso spettante all'amministratore di condominio.

In primo luogo, va evidenziato che la norma, considerate le usuali dinamiche professionali largamente diffuse, immagina una fattispecie sostanzialmente rovesciata rispetto a ciò che avviene normalmente nella prassi immobiliare e nella quale è il condominio che provvede (*rectius*, è l'assemblea che delibera) alla nomina senza avere ricevuto, preventivamente, un'offerta da parte del candidato all'amministrazione dello stabile (con tutti i relativi elementi: dettaglio dell'attività offerta con relativi compensi analitici, individuazione dell'ufficio e degli orari di ricevimento, individuazione del luogo di deposito e conservazione della documentazione condominiale, ecc.).

Tuttavia, anche le usuali modalità della gestione degli immobili, nelle quali è il candidato amministratore che presenta un'offerta e l'assemblea che successivamente l'approva (*rectius* l'accetta), sono perfettamente compatibili con il dettato dell'art. 1129 cod. civ. in quanto:

- a) anche nel nuovo regime, il rapporto tra condominio ed amministratore è disciplinato dalla normativa sul contratto di mandato come espressamente disposto sempre da detto art. 1129 cod. civ.;
- b) il mandato, come tutti i contratti, si ritiene perfezionato quanto le parti giungono ad un accordo su patti condivisi;
- c) nello specifico, tale perfezionamento del contratto (vale a dire, la conclusione dell'accordo) avviene, ai sensi dell'art. 1326 cod. civ. "*nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte*";
- d) tale norma non assegna un obbligo/onere di presentazione della proposta all'una o all'altra parte (del rapporto contrattuale) ma entrambe possono assumere, indifferentemente, la veste di proponente o di accettante;
- e) se applichiamo tale principio alla fattispecie condominiale, ne deriva che è perfettamente lecito e valido che sia il condominio a formulare la proposta di amministrazione (c.d. nomina) e l'amministratore ad accettarla com'è altrettanto legittimo e vincolante che sia l'amministratore a for-

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O



mulare detta proposta (c.d. "offerta") e il condominio ad accettarla mediante deliberazione dell'assemblea;

- f) ovviamente la specificazione analitica del compenso da parte dell'amministratore di condominio (ex art. 1129 cod. civ.) dovrà avvenire all'atto dell'accettazione e/o nel momento della preventiva proposta di amministrazione a seconda della dinamica scelta dalle parti (più frequentemente quest'ultima);
- g) va da sé che, secondo pacifici principi della disciplina dei contratti, nel caso in cui la nomina sia accettata con modificazioni da parte dell'amministratore (1^a ipotesi) oppure l'offerta sia variata dall'assemblea (2^a ipotesi) per la conclusione del contratto di amministrazione sarà necessario che l'"altra parte" formuli nuovamente un'accettazione (sui "nuovi" patti), il tutto considerando che sempre a mente del richiamato art. 1326 cod. civ. (ultimo comma) *"un'accettazione non conforme alla proposta equivale a nuova proposta"*.

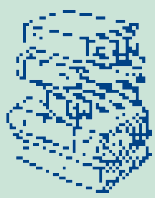
Detto ciò, l'art. 1129 cod. civ. impone, nel suo comma 14 (terzultimo), che *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*.

La finalità dell'obbligo previsto dall'art. 1129 cod. civ. (c.d. "ratio") è quello di massima trasparenza in quanto la norma tende a garantire che i condòmini siano resi perfettamente edotti, fin dall'inizio (cioè, fin dal conferimento iniziale dell'incarico all'amministratore), di quale sia l'ammontare del compenso spettante al nominando (cfr., su tale ultimo punto, App. Palermo 2 novembre 2022, n.1792 che precisa che la specificazione del compenso deve comprendere sia le attività ordinarie sia quelle straordinarie e che tale elemento è essenziale per il perfezionamento del contratto di amministrazione e non tollera equipollenti).

Sul punto, la giurisprudenza ha avuto modo di puntualizzare che l'obbligo di analitica specificazione del compenso può considerarsi adempiuto anche mediante richiamo al compenso dell'anno precedente (cfr. Trib. Roma, 16 gennaio 2023, n. 66 e Trib. Busto Arsizio, 10 gennaio 2020, n. 18) in quanto la norma (comma 14, art. 1129 cod. civ.) non dev'essere interpretata in modo eccessivamente formalistico (cfr. Trib. Roma, 21 febbraio 2022, n. 2740). In tale prospettiva, può essere affermato che nulla vieta che il richiamo al compenso dell'anno precedente sia effettuato nei confronti degli emolumenti percepiti dall'ex amministratore (diverso soggetto), in quanto anche con tale modalità si ottiene la analitica specificazione prevista dalla norma.

Secondo una pronuncia, sarebbe valida anche una specificazione del compenso effettuata mediante "comunicazioni inviate ai condòmini" (cfr. App. Bari 20 luglio 2023, n. 1202).

Va ribadito, però, che tale obbligo va adempiuto al momento della nomina e che non può considerarsi implicitamente "sanato" mediante la successiva approvazione del rendiconto annuale che contenga, al suo interno, l'indicazione dell'ammontare della relativa spesa (cfr., sul punto, Cass. 29 maggio 2025, n. 14424; Cass. 22 aprile 2022, n. 12927; App. Catanzaro 12 settembre 2022, n. 977; Trib. Salerno, 25 agosto 2020, n. 2092).



Dato il tenore testuale del comma 14 dell'art. 1129 cod. civ. (cfr., "all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo") non v'è dubbio che l'analitica specificazione dev'essere effettuata anche in sede di successive conferme nell'incarico (cfr. Trib. Busto Arsizio 3 febbraio 2023, n. 152; Trib. Napoli 3 febbraio 2023, n. 1232).

Dal punto di vista più operativo, l'obbligo di specificazione da parte dell'amministratore si considera adempiuto anche mediante il collegamento del preventivo/offerta (dal medesimo presentato al condominio) al verbale assembleare che contiene la deliberazione di nomina (cfr. Cass. 22 aprile 2002, n. 12927; Trib. Larino 6 febbraio 2023, n. 77). Va ricordato, tuttavia, che per aversi una corretta allegazione, occorre che sul verbale sia richiamato il documento dell'amministratore e che su quest'ultimo sia testualmente indicato che viene unito al verbale di detta precipua riunione dei condòmini (per esempio: "allegato al verbale del ..."), il tutto con puntuale sottoscrizione del presidente e del segretario. In tal modo si verifica il fenomeno giuridico per cui un documento principale (il verbale) determina il proprio contenuto mediante un esplicito rinvio a un atto e/o ad un documento preesistente (cd. efficacia *per relationem*).

Con prescrizione non meno che *tranchant* (cfr., "a pena di nullità"), il comma 14 prevede che la nomina dell'amministratore senza analitica specificazione del compenso è radicalmente nulla.

La giurisprudenza ha ribadito il concetto richiamando il concetto di nullità "testuale" con una tale messe di pronunce che non resta che prendere atto della definitività del principio (Trib. Palermo 2 settembre 2024, n. 4345; App. Bari 20 luglio 2023, n. 1202; Trib. Roma 31 maggio 2023, n. 8590; Trib. Napoli 3 febbraio 2023, n. 1232; Cass. 22 aprile 2022, n. 12927; Trib. Firenze 24 febbraio 2021, n. 441; Trib. Salerno 25 agosto 2020, n. 2092; Trib. Udine 19 agosto 2019, n. 1015).

L'esiziale conseguenza di tale nullità è che, stante la contrarietà a legge della nomina priva di analitica specificazione del compenso, all'amministratore non è dovuto alcun compenso (Trib. Roma 24 settembre 2019, n. 18028) che va ritenuto inesigibile (e il relativo contratto di amministrazione insuscettibile di produrre effetti né ratificabile).

Dal punto di vista più prosaicamente numerico, l'obbligo di specificazione deve considerarsi rispettato anche se viene indicato solo un importo globale (Cass. 29 maggio 2025, n. 14428) e/o "lordo" (App. Genova 21 giugno 2024, n. 883) che, in ogni caso, deve intendersi omnicomprensivo (e, quindi, se non diversamente indicato, ricomprendente l'iva e gli altri oneri accessori: cfr. Cass. 29 maggio 2025, n. 14428 cit.).

Meno chiaro è l'orientamento della giurisprudenza in merito alla possibilità di riconoscere all'amministratore un compenso aggiuntivo per le c.d. "attività straordinarie" vale a dire per le mansioni "extra" rispetto a quelle indicate all'atto della nomina. Premettendo che, chiaramente, tali attività non devono essere previste e/o prevedibili già nel momento iniziale della designazione dell'amministratore, perché, altrimenti, devono essere, appunto, specificate *ab origine* dall'amministratore (si pensi, per esempio, ad interventi già paventati

C

O

n

d

O

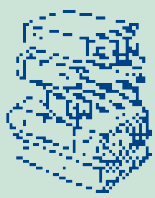
m

i

n

i

O



in precedenti deliberazioni) secondo una parte delle pronunce l'assemblea condominiale (sempre con specifica ed ulteriore deliberazione rispetto a quella di nomina) può riconoscere un compenso aggiuntivo (Cass. 29 maggio 2025, n. 14428; Trib. Catania 14 ottobre 2024, n. 4821; Trib. Napoli 6 febbraio 2023, n. 1317; Cass. 20 agosto 2021, n. 23254). Invece, per un'altra impostazione ermeneutica, parzialmente differente, ciò dovrebbe avvenire solo (e necessariamente) all'atto della nomina.

Nulla quaestio per la prima ipotesi. Per la seconda, però, sembra che la giurisprudenza intenda affermare che tale compenso aggiuntivo debba essere comunque previsto all'atto della nomina (Trib. Ferrara 20 settembre 2024, n. 903; Trib. Firenze 24 febbraio 2021, n. 441) sebbene (necessariamente) in astratto, cioè a prescindere dalla probabilità di effettuazione effettiva di dette "attività straordinarie" (si pensi alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria per un edificio che, allo stato, non appare averne necessità). Sul punto, infine, va ricordato anche l'arresto per cui se l'amministratore ha ottenuto, previa specificazione nei modi di cui all'art. 1129, comma 14, cod. civ., il riconoscimento del compenso extra commisurato all'ammontare dei lavori straordinari e il medesimo sia stato revocato prima della fine dei lavori, ha diritto al compenso per l'attività svolta in misura percentuale ai lavori fino a quel momento pagati (Trib. Torre Annunziata 2 dicembre 2020).

Se questa è la complessità della dinamica che, nell'ambito dei soli aspetti iniziali dell'incarico, riguarda il compenso spettante all'amministratore di condominio, è ben immaginabile quanto le cose possano divenire intricate nel successivo svolgimento delle sue mansioni, sempre in bilico tra la necessità di adempiere ai suoi molteplici doveri previsti dal codice civile e la possibilità di esercitare utilmente le facoltà attribuitegli dalla legge.



* Avvocato del Foro di Chieti