

15 giugno 2009 0:00

Il compenso dell'amministratore: determinazione e limiti

di [Alessandro Gallucci](#)

In una recente sentenza la Cassazione (n. 7057 del 2009) si è occupata della modalità di determinazione del compenso dell'amministratore e del rapporto tra preventivo e verbale di assemblea. Vediamo come e perché.

Prima di tutto occorre chiarire se ed in che modo si determina la retribuzione del professionista. Nei condomini con più di quattro partecipanti l'assemblea deve nominare un amministratore. Per la sua nomina (nonché per la conferma e la revoca) sono necessari 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti all'assemblea. Se l'assemblea non provvede, la nomina può essere fatta dal Tribunale su ricorso di uno o più condomini. In entrambi i casi il compenso dell'amministratore deve essere deciso dall'assemblea.

Non è obbligatorio che il rapporto, considerato come un mandato, sia retribuito; tuttavia è usuale che l'amministratore richieda un compenso per l'opera svolta. A differenza di altre professioni (avvocati, ingegneri, architetti, ecc.) non esiste un tariffario che descriva le singole voci di spesa che possono essere richieste e che delinea un limite minimo e massimo per l'onorario del professionista. Le "tariffe" elaborate da alcune associazioni di categoria hanno valore solo per gli associati e comunque non sempre sono invocabili dai condomini in caso di controversia. Ciò perché si riferiscono semplicemente al rapporto tra l'amministratore e l'associazione di categoria cui esso aderisce. Pertanto il solo fatto che un amministratore sia iscritto ad un'associazione professionale, non ha alcun valore qualora il professionista non abbia fatto cenno a quelle tariffe per la determinazione del suo compenso. In mancanza di "punti di riferimento" certi, la determinazione della retribuzione è lasciata alla libera contrattazione delle parti.

Quali sono le attività comprese nelle attribuzioni che la legge pone in carico all'amministratore? Quali le attività per le quali può essere chiesto un compenso extra? Quando si intende accettato il preventivo presentato da un professionista?

E' utile approfondire questi punti.

La legge impone all'amministratore di compiere alcuni atti nell'adempimento delle proprie funzioni. Si tratta, sostanzialmente, di quanto previsto dall'art. 1130 c.c. (esecuzione delle delibere assembleari, redazione rendiconto, ecc.) e delle attribuzioni ulteriori previste dalle leggi speciali (si pensi agli obblighi per la sicurezza degli ascensori, ecc.). Nella determinazione delle spettanze, quindi, devono intendersi comprese tutte le attività connesse all'adempimento dei compiti previsti dalla legge. Così per fare un esempio, non sarà legittima una voce extra relativa a redazione rendiconto di gestione, in quanto questo è un atto che l'amministratore deve compiere per legge.

I **condomini potrebbero volere** nell'ambito dell'amministrazione del condominio alcune prestazioni ulteriori rispetto a quelle previste dalla legge, o può essere l'amministratore stesso che all'atto della presentazione del preventivo indichi specificamente che alcune attività siano oggetto di un compenso ulteriore rispetto a quello previsto per "l'ordinaria amministrazione". Ad esempio, molti amministratori richiedono un compenso extra in relazione ad ogni singola assemblea straordinaria o per la contabilità di lavori straordinari. In questi casi le richieste sono pienamente legittime e l'assemblea ha il potere di esaminarle e decidere in merito.

Quando il preventivo presentato si intende accettato così com'è? In caso di contrasto tra contenuto del preventivo e verbale dell'assemblea, che cosa accade? La Cassazione, nella sentenza sopracitata, ha affermato che in materia di compenso dell'amministratore, qualora non vi sia coincidenza tra quanto richiesto dall'amministratore con il preventivo e quanto accordato dall'assemblea con il verbale di nomina, prevale sempre quest'ultimo, purché naturalmente l'amministratore abbia accettato l'incarico.

A questo link il testo della sentenza: clicca qui (<http://www.civile.it/condominio/visual.php?num=68388>)