

26 luglio 2010 8:41

Il compenso dell'amministratore di condominio

di [Alessandro Gallucci](#)

Nei condomini con piu' di quattro partecipanti e' obbligatorio nominare un amministratore. Per partecipanti, per quanto possa sembrare banale, e' utile ricordarlo, s'intendono i proprietari delle unita' immobiliari ubicate nell'edificio.

Cio' vuol dire, ad esempio, che in un palazzo di venti unita' immobiliari in proprieta' separata a tre soli soggetti non sara' obbligatorio provvedere alla nomina dell'amministratore, mentre lo sara' in un fabbricato con cinque unita' immobiliari in proprieta' a cinque diverse persone.

Per la nomina dell'amministratore e' necessario che la delibera sia approvata dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresentino quanto meno la meta' del valore dell'edificio (art. 1136, secondo e quarto comma, c.c.).

Salvo diverso accordo, l'amministratore, sia nel caso in cui la scelta ricada su un condomino, sia quando si nomini un esterno, ha diritto ad essere retribuito per l'opera svolta.

E' vero, l'art. 1135 c.c. parla di eventuale retribuzione dell'amministratore ma la norma deve essere letta assieme a quelle dettate in materia di mandato. Tali norme per costante giurisprudenza (su tutte da ultimo Cass. SS.UU. 8 aprile 2008 n. 9148) sono applicabili anche al rapporto giuridico che s'instaura tra l'amministratore ed i condomini. In tale ottica, pertanto, a questo contratto dovra' essere applicato l'art. 1709 c.c. a mente del quale "il mandato si presume oneroso. La misura del compenso, se non e' stabilita dalle parti, e' determinata in base alle tariffe professionali o agli usi; in mancanza e' determinata dal giudice".

Questa lettura coordinata degli articoli dettati in materia di condominio negli edifici e di contratto di mandato e' stata avallata anche dalla Corte di Cassazione la quale, proprio in relazione al compenso dell'amministratore di condominio, ha avuto modo di specificare che "i rapporti fra amministratore e condominio sono regolati dalle disposizioni sul mandato: in particolare, per quanto riguarda la retribuzione, dall'art. 1709 cod. civ., secondo cui – contrariamente a quanto stabilito dal corrispondente art. 1753 del codice civile previgente e, per quanto riguarda espressamente l'amministratore del condominio, dall'art. 16 del r.d.l. 15 gennaio 1934, n. 56 – il mandato si presume oneroso. In tale contesto normativo, l'art. 1135, n. 1, cod. civ., che considera eventuale la retribuzione dell'amministratore, va inteso nel senso che l'assemblea puo' determinarsi espressamente per la gratuita" (Cass. 16 aprile 1987 n. 3774).

Chiarito cio' e' utile domandarsi come si giunge alla determinazione del compenso e in che modo deve essere ripartito tra i condomini?

Quanto al primo dei due quesiti, va detto che per quanto esistono numerose associazioni di categoria che spingono in tal senso, **quella degli amministratori di condominio non e' una professione regolamentata** (al pari, per citarne alcuni, di avvocati, ingegneri, medici eccetera) ne tanto meno esiste un tariffario ufficiale cui fare riferimento per valutare la congruita' del compenso richiesto.

La misura della retribuzione del mandatario dei condomini, pertanto, e' rimessa alla **libera contrattazione tra le parti**.

Per quanto non possa valere come regola generale, va detto che e' sempre meglio diffidare di quei preventivi che prevedono un compenso di base eccessivamente basso. Spesso, infatti, a questa voce se ne aggiungono una serie non sempre facilmente valutabili che alla fine dell'anno rendono comunque esoso il compenso da corrispondere.

Raggiunto l'accordo, sara' l'amministratore stesso, in assenza di particolari disposizioni derogatorie (che possono essere contenute in un accordo sottoscritto da tutti o nel regolamento condominiale di natura contrattuale) a ripartire il compenso tra tutti i condomini ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c. e quindi sulla base dei millesimi di proprieta'.