

25 settembre 2020 14:52

## Il Condominio. Il compenso dell'amministratore deve essere indicato nella delibera di nomina

di [Laura Cecchini](#)



Sappiamo bene che le spese condominiali sono frequente oggetto di discussione in sede di assemblea.

Spesso, si dimentica che anche i compensi dell'amministratore devono essere oggetto di analitico dettaglio, tanto nell'indicazione delle competenze per la gestione ordinaria del condominio, quanto per specifiche attività cosiddette "straordinarie" come per le pratiche di sinistri oppure per la partecipazione ad incontri di mediazione in caso dell'insorgere di vertenze.

La causa portata all'esame del Tribunale di Salerno (sentenza n.2092 del 25 agosto 2020) ha ad oggetto l'impugnazione di una delibera assembleare, con contestuale istanza di sospensione della esecutività della stessa, ove viene contestata la illegittimità della ratifica di nomina dell'amministratore per mancata indicazione del compenso, nonché la irregolarità della convocazione dei condomini per il raggiungimento del quorum deliberativo su tale punto.

### Compenso dell'amministratore, l'iter giudiziale

A sostegno della fondatezza della domanda, i condomini attori hanno precisato che la delibera con la quale era stato rinnovato l'amministratore non poteva essere considerata, ragionevolmente, valida, secondo il dettato normativo vigente, in quanto priva della necessaria indicazione del compenso per lo svolgimento del suo incarico, peraltro assente anche all'atto della prima nomina.

Parimenti, veniva sollevata ulteriore doglianza con riferimento all'avviso di convocazione, notificato oltre i cinque giorni prescritti ex art. 66, comma III, Disp. Att. Cod. Civ.

Il Condominio, nella propria comparsa, chiedeva il rigetto delle domande avversarie, ritenendo conforme al diritto la delibera assunta

Ritenuto che la controversia non richiedeva di essere istruita con prove testimoniali e/o consulenze contabili, stante le produzioni documentali in atti, il Giudice concedeva termine per il deposito delle comparse conclusionali e tratteneva la causa in decisione.

### Compenso dell'amministratore, la portata innovativa dell'art. 1129 Cod. Civ.

La Riforma del condominio (Legge 220/2012), come noto, ha modificato significativamente l'art. 1129 Cod. Civ. rubricato "Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore".

A tal riguardo, appare chiaro che, da una disamina generale ed unitaria della norma, l'intento primario del Legislatore è stato quello di innovare, nel segno della massima chiarezza, le disposizioni che regolano l'assunzione dell'incarico di amministratore, quali (i) la comunicazione dei suoi dati anagrafici e professionali, (ii) l'identificazione della sua figura di rappresentante del condominio, tramite l'affissione delle sue generalità e contatti telefonici nel luogo di accesso al condominio, nonché, soprattutto, (iii) la enunciazione dei suoi obblighi nella gestione.

In ordine all'incarico, si mantiene la durata di un anno, specificando che si intende rinnovato per eguale periodo.

Al contempo, non possiamo tacere come siano espressamente elencate le condotte che configurano gravi irregolarità nell'operato dell'amministratore in modo che sia intellegibile, per i condomini, il loro diritto di sollevare contestazioni, consapevoli ed edotti delle fattispecie testualmente individuate.

In conseguenza, è agevole comprendere come, la forte e considerevole portata delle nuove prescrizioni contenute nella richiamata norma, abbia innegabili riflessi sui doveri a cui deve attenersi l'amministratore nell'adempire la sua funzione, nell'ottica di attuare una normativa volta a garantire i diritti dei condomini che si realizza grazie alla

trasparenza dei doveri che assume l'amministratore con l'accettazione dell'incarico.

## **Il compenso dell'amministratore**

In particolare, per quanto attiene al tema che ha originato la questione sottoposta all'attenzione del Tribunale di Salerno, è utile riportare il disposto di cui all'art. 1129, comma XIV, Cod. Civ. secondo cui <L'amministratore, all'atto di 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>.

Da una prima analisi, emerge con evidenza che l'obbligo di presentare il proprio compenso, nel dettaglio, grava sull'amministratore sia al momento della nomina che al successivo rinnovo, integrando di tal guisa un onere che non può ritenersi, quindi, implicito nell'ipotesi di riconferma.

Ulteriormente, si evince come l'inadempimento a tale dovere, al quale corrisponde l'affermazione del diritto dei condomini ad avere contezza e consapevolezza delle spesa che sarà sostenuta, tra l'altro mediante esplicita individuazione delle singole voci riferibili alla attività amministratore, è sanzionato con la nullità della nomina. Venendo al merito della fattispecie de qua, seppur riconoscendo la esistenza di un contrasto nella giurisprudenza, il Giudice ritiene la domanda promossa meritevole di accoglimento, in aderenza a quanto stabilito dal Tribunale di Roma (sentenza n.7912/2018), ove è stato riconosciuto che la delibera condominiale di nomina dell'amministratore, adottata senza l'indicazione del compenso dallo stesso richiesto, è nulla e non può essere sanata.

Una diversa interpretazione, ad avviso del Giudicante, si porrebbe in contrapposizione con la ratio della norma stessa, dettata per rispondere con puntualità ad un'esigenza di trasparenza reale ed attuale, a tutela, come esposto, di un'adeguata e corretta informativa dei condomini.

Anche seguendo un criterio puramente logico, una nomina deliberata in assenza della presentazione del dettaglio analitico del compenso, subordinando l'obbligo di indicazione di quest'ultimo alla accettazione dell'incarico, determinerebbe non solo un indubbio divario temporale ma, certamente, una duplicazione della manifestazione del consenso della assemblea, considerato che dovrebbe scinderlo, nell'eventualità, in due passaggi, alla nomina ed alla accettazione.

Invero, diversamente, l'assemblea non potrebbe esprimere un consapevole assenso alla nomina e/o rinnovo, in quanto se riconducessimo l'obbligo di indicazione del compenso alla accettazione da parte dell'amministratore, la nomina sarebbe intervenuta in assenza di un documento che la norma citata richiede a pena di nullità.

[Scarica Trib. Salerno 25 agosto 2020 n. 2092](#)

[\(articolo pubblicato su Condominioweb.com\)](#)

## **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

**[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)**

**DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)**