



Condomini: niente compenso all'amministratore "disordinato"

di Marina Crisafi - Può dire addio al proprio compenso l'amministratore disordinato.

L'assenza di un registro della contabilità condominiale, con la conseguenziale impossibilità di ricostruire entrate e uscite, impedisce di far valere le proprie ragioni in giudizio ai fini dell'accertamento dell'ammontare dei compensi.

Così ha deciso la Cassazione (nella sentenza n. 3892/2017, qui sotto allegata), rigettando il ricorso di un **amministratore che aveva trascinato in giudizio un Condominio** per sentirlo condannare al pagamento dei propri compensi.

La Corte di appello, in riforma della sentenza di primo grado, evidenziava come dalla espletata ctu era risultata *"la mancanza di un giornale di contabilità che avesse registrato cronologicamente le operazioni riguardanti il condominio, consentendo in modo puntuale la verifica dei documenti giustificativi, onde non era possibile ricostruire l'andamento delle uscite e dei pagamenti effettuati, per fatto imputabile all'amministratore, tra i cui doveri rientrava quello di corretta tenuta della contabilità"*.

Il giudice territoriale concludeva dunque che la mancata prova del pagamento del compenso dell'amministratore, derivante dalla mancanza di una regolare tenuta della contabilità, imputabile a quest'ultimo, non poteva pregiudicare le ragioni del condominio.

Da qui il ricorso dell'amministratore innanzi al Palazzaccio.

Ma per la Suprema Corte, il giudice d'appello ha ragione: la valutazione di merito sul **mancato raggiungimento della prova del credito relativo al compenso vantato** è logicamente argomentata e insindacabile in sede di legittimità.

Non solo è acclarata la mancanza di una contabilità regolare, osservano da piazza Cavour, "che registrasse cronologicamente le operazioni riguardanti la vita del condominio e che quindi consentisse la verifica dei documenti e dunque la giustificazione delle entrate ed uscite della gestione dell'ente condominiale – ma non risulta neanche essere stata mai adottata - negli anni in contestazione, la delibera di approvazione del rendiconto dell'amministratore da parte dell'assemblea dei condomini ex art. 1130 c.c.".

La **contabilità presentata dall'amministratore del condominio**, ricordano quindi dalla S.C., sebbene non debba essere redatta con forme rigorose, **deve – quantomeno – "essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita**, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi dell'entità e causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito, nonché di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia uniformato a criteri di buona amministrazione".

Per cui, in assenza di tale adempimento, il credito dell'amministratore non può ritenersi provato.

[Cassazione, sentenza n. 3892/2017](#)

Fonte: (www.StudioCataldi.it)

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano

