



L'amministratore non può pretendere un compenso extra.

L'amministratore non può chiedere più di quanto pattuito all'atto di nomina, a meno che non siano state preventivate maggiorazioni in caso di attività straordinarie.

Avv. Mariano Acquaviva 27/01/2023

È noto che l'amministratore debba svolgere diligentemente il proprio incarico così come imposto dalle comuni norme civilistiche che regolano il **contratto di mandato**. Tra i suoi obblighi c'è anche quello di restituire immediatamente la documentazione (eventualmente consegnandola al successore) e ogni altro bene in suo possesso che appartenga al condominio.

Il rischio in caso di inadempimento è di incorrere non solo in responsabilità civile ma anche penale (appropriazione indebita).

Il Tribunale di Milano, con la sentenza n. **159 dell'11 gennaio 2023**, nel condannare un amministratore totalmente inadempiente al proprio incarico, ha stabilito tra le altre cose che **l'amministratore non può pretendere un compenso straordinario non pattuito inizialmente**, salvo il ricorrere di specifiche circostanze. Approfondiamo meglio la vicenda.

Responsabilità dell'amministratore: il caso

Un condominio conveniva in giudizio il suo ex amministratore addebitandogli una **molteplicità di condotte illecite**, quali: omessa consegna della documentazione; ammanco di oltre 30mila euro; emolumenti incassati e non dovuti.

L'amministratore si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto integrale della domanda attorea.

La decisione del Tribunale di Milano

Il **Tribunale di Milano**, con la sentenza n. **159 dell'11 gennaio 2023** in commento, ha accolto totalmente le pretese condominiali, condannando l'ex amministratore alla restituzione della documentazione, dei soldi e delle somme incassate senza motivo.

Ciò che qui rileva, però, è come il giudice meneghino abbia stabilito che **nessun compenso extra spetta all'amministratore** che non ne abbia fatto espressa richiesta già all'atto di nomina.

È appena il caso di ricordare che, ai sensi **dell'art. 1129 cod. civ.**, «*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*».

Secondo il Tribunale di Milano, in mancanza di una **delibera assembleare** che stabilisca (direttamente o "per relationem" al contratto) un compenso straordinario a favore dell'amministratore per lavori specifici o per attività specifiche, non si può riconoscere tale diritto neppure sulla base della presunzione di onerosità del mandato ex art. 1709 cod. civ. Approfondiamo questo aspetto.

Amministratore: quando ha diritto al compenso straordinario?

Quanto stabilito dal tribunale milanese non è nuovo nel panorama giurisprudenziale (*ex multis*, Cass., sent. n. **22313 del 30 settembre 2013**), all'interno del quale è stata riconosciuta la possibilità di chiedere un **compenso extra** solamente se questo era già messo in conto nel preventivo sottoposto all'assemblea al momento della nomina.

In effetti, l'unico caso in cui è ammesso che un amministratore di condominio riceva compensi extra è quello in cui la maggiore retribuzione per **l'attività di straordinaria amministrazione** sia riportata nel preventivo analitico approvato unitamente alla nomina.

Ad esempio, è data possibilità all'amministratore di **quantificare** in misura fissa il proprio compenso extra oppure di determinarlo in una percentuale aggiuntiva parametrata all'intero importo delle opere straordinarie, nella misura che di solito si attesta indicativamente tra il 2% e il 4% per cento.

L'amministratore di condominio ha quindi **diritto al compenso aggiuntivo** se non è preteso in maniera unilaterale ma è oggetto di delibera da parte dell'assemblea; non è dovuta alcuna maggiore retribuzione rispetto al compenso fissato in assenza di apposita delibera condominiale in merito.

In alternativa, l'amministratore potrebbe ottenere un maggior compenso rispetto a quello preventivato solamente nell'ipotesi in cui l'assemblea, con **successiva deliberazione**, decida di acconsentire alla sua richiesta.

In sintesi, quindi, l'amministratore di condominio può vantare un diritto al **compenso straordinario** solamente se accettato dall'assemblea. Tale accettazione avviene di solito al conferimento dell'incarico, momento in cui il consesso deve approvare il preventivo prospettato dall'amministratore, avendo cura di inserire in quest'ultimo anche l'eventuale maggiorazione (fissa o in percentuale) sulle attività straordinarie.

In alternativa, se inizialmente non era stato pattuito nulla a proposito di compensi extra, l'amministratore potrà pretendere tali somme solo se accordate dall'assemblea, la quale liberamente decide di riconoscere il maggior compenso.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/lamministratore-non-puo-pretendere-un-compenso-extra.20214#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano