

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO NON HA DIRITTO A COMPENSI PER IL PASSAGGIO DI CONSEGNE

Il rapporto tra amministratore e condominio è inquadrabile nella figura del contratto di mandato disciplinato dagli articoli 1703 e seguenti Codice Civile. Al termine del mandato pertanto, l'amministratore condominiale è obbligato a rendere il conto della sua gestione, nonché alla restituzione di tutte le somme e di tutti i documenti detenuti per conto del condominio (articolo 1713 Codice Civile). In ogni caso - una volta revocato dall'incarico - non ha diritto di trattenere somme per i suoi onorari e comunque non ha diritto ad alcun compenso aggiuntivo per il passaggio della documentazione, rientrando tale attività, tra gli atti cui è tenuto in via ordinaria (articolo 1708 Codice Civile). Questo in sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in data 4 gennaio 2010, numero 247.

Nel caso esaminato dal Tribunale milanese, un condominio aveva citato in giudizio il precedente amministratore, chiedendo la sua condanna alla riconsegna della documentazione condominiale non ancora restituita (si trattava in particolare di bollette relative al versamento dell'ICI), nonché alla restituzione di somme di denaro da quest'ultimo utilizzate per autoliquidarsi i compensi per l'attività svolta, compreso il passaggio delle consegne. In giudizio, l'amministratore di condominio si difendeva eccependo che le fatture autoliquidate non risultavano contestate quanto alle prestazioni svolte e alle voci di spesa esposte, ma solo quanto al loro ammontare e che i documenti erano stati integralmente restituiti.

In tema di mandato, l'articolo 1713 Codice Civile dispone che il mandatario al termine del contratto deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa dell'incarico. Secondo il Tribunale di Milano, in particolare - una volta revocato dall'incarico - l'amministratore non ha diritto di trattenere somme di proprietà del condominio, neanche per la liquidazione dei suoi compensi. Se lo facesse potrebbe addirittura incorrere nel reato di appropriazione indebita di cui all'articolo 646 Codice Penale, salva la prova del dolo specifico consistente nel fine "procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto". Tanto più che - ed è in questo consiste la novità della sentenza - non sono dovute a favore dell'amministratore che cessa dal mandato spese per il passaggio di consegne. L'obbligo di restituzione rientra infatti nei doveri che il Codice Civile pone a carico del mandatario, con la conseguenza che quest'ultimo non ha diritto ad alcun rimborso aggiuntivo.

In questo senso, si era già espressa la Cassazione nella sentenza 12 marzo 2003, numero 3596, secondo cui l'amministratore non ha diritto a compensi per tutte quelle attività che rientrano nell'ambito dei suoi doveri di mandatario ed in particolare per la convocazione e la partecipazione all'assemblea straordinaria. D'altra parte, a norma dell'art. 1708 comma 1 Codice Civile, il mandatario è tenuto ad eseguire diligentemente non solo gli atti, per i quali il mandato è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari per il suo compimento. Ciò comporta l'obbligo di compiere - oltre alle attività espressamente elencate dal Codice - anche gli atti preparatori e strumentali, nonché quelli ulteriori, che dei primi costituiscono il necessario completamento. Nell'ottica di pretendere sempre maggiore professionalità dagli amministratori, si registrano altre due altre pronunce del Tribunale di Milano, pressoché coeve a quella in commento. La prima delle due ha condannato un amministratore - che non aveva provveduto ad inserire nel rendiconto condominiale il debito di un condomino notiziando l'assemblea - a rimborsare al condominio il relativo importo, con interessi (cfr. Tribunale di Milano, 7 gennaio 2010, numero 201). La seconda ha condannato un amministratore che - a seguito della revoca del mandato - non aveva tempestivamente riconsegnato i documenti, al risarcimento dei danni liquidati equitativamente (cfr. Tribunale di Milano, 12 gennaio 2010, numero 448).