

# L'amministratore che non indica i compensi non deve restituire l'onorario percepito

di Matteo Rezzonico

Q

D

C

Come noto l'articolo 1129 comma 14 del Codice civile stabilisce che l'amministratore di condominio all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo **a titolo di compenso** per l'attività svolta. Ove non vi provveda la nomina deve considerarsi nulla. La sanzione di nullità aveva indotto taluni pur autorevoli interpreti a ritenere che la nullità della nomina comportasse la perdita del diritto dell'amministratore al compenso e finanche l'obbligo di restituzione delle somme percepite a tale titolo.

## La decisione del Tribunale di Milano

Sull'argomento altri autori - riferendosi alla generale azione di arricchimento senza causa di cui agli articoli 2041 e 2042 del Codice civile – hanno comunque difeso il diritto dell'amministratore al compenso pur in presenza della nullità dell'incarico. [Il Tribunale di Milano nella sentenza 12 gennaio 2022 numero 196](#) offre una diversa interpretazione della **questione** chiarendo che nell'ambito del contratto di mandato - se l'assemblea abbia approvato il consuntivo che pone a carico del condominio i propri compensi - questi ultimi non devono essere restituiti.

L'articolo 1711 del Codice civile infatti – dopo aver stabilito che il mandatario non può eccedere i limiti fissati dal contratto di mandato – prevede che l'atto che esorbita dal mandato resta a carico del mandatario, se il mandante non **lo ratifica**. La ratifica – prosegue il Tribunale di Milano – può essere costituita dall'approvazione del rendiconto tra le cui voci sia esposto il compenso.

## Il caso

Nel caso affrontato dal Tribunale milanese un condomino ha impugnato una delibera assembleare sotto diversi profili - tra cui anche quello relativo alla nullità della nomina dell'amministratore per violazione dell'articolo 1129 comma 14 del Codice civile – chiedendo la restituzione di tutte le **somme percepite** a titolo di compenso, posto che in sede di nomina non aveva indicato l'ammontare del compenso. Si costituiva in giudizio il condominio eccependo tra l'altro anche la decadenza da parte del condomino dall'impugnazione della delibera assembleare di nomina di cui all'articolo 1137 del Codice Civile.

## La motivazione

La riforma del condominio del 2012 ha modificato l'articolo 1129 del Codice civile introducendo tra l'altro il comma 14 per il quale la nomina dell'amministratore è nulla se lo stesso - al momento della sua accettazione e del suo rinnovo - non specificò in modo analitico l'importo dovuto a titolo di compenso. Nella specie non risulta che l'amministratore in sede assembleare ed in particolare di rinnovo - prima della votazione della sua nomina - abbia specificato analiticamente la misura e la composizione del suo compenso, non valendo sul punto **la semplice indicazione** a verbale «come da preventivo», che non risulta tra l'altro neanche allegato al verbale e consegnato ai condòmini.

In tale contesto non può affermarsi che l'amministratore abbia indicato l'effettivo ammontare del proprio emolumento approvato in assemblea. Ne consegue l'illegittimità della delibera assembleare che deve essere dichiarata nulla ed è destinata a travolgere la nomina dell'amministratore di condominio. La condomina impugnante ha anche evidenziato ulteriori **profili di illegittimità** del comportamento dell'amministratore di condominio riconducibili:

- alla redazione di un rendiconto non conforme all'articolo 1130 bis del Codice civile;
- alla violazione dell'obbligo di comunicazione dei propri dati anagrafici e requisiti professionali tra cui l'aggiornamento ex Dm 140/2014;
- la mancata messa a disposizione della documentazione condominiale richiesta in copia;
- l'aver consentito all'assemblea di condominio di **assumere decisioni** in contrasto con la normativa condominiale;
- l'attuazione di un modus gestorio che ingenera confusione patrimoniale (con riferimento a taluni interventi eseguiti su proprietà privata, poi fatturati al condominio e poi addebitati a titolo personale ai reali destinatari);
- l'effettuazione di pagamenti in contanti e altro.

## Conclusioni

Come anticipato, il Tribunale di Milano ha ritenuto di non dover condannare l'amministratore di condominio alla restituzione delle somme percepite a titolo di compenso. Per il Tribunale infatti l'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile - pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione e al contenuto "sociale" della gestione - al **mandato con rappresentanza**, con la conseguente applicabilità nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condòmini delle disposizioni sul mandato (tra le tante [Cassazione 16 agosto 2000 numero 10815](#); [Cassazione 9 giugno 2000 numero 7891](#) e [Cassazione 12 febbraio 1997 numero 1286](#)).

Senonché il principio di cui all'articolo 1711 del Codice civile - che indica la necessità di puntuale informazione al mandante di ogni attività del mandatario ulteriore rispetto al contenuto specifico del mandato, a pena di responsabilità

personale del mandatario medesimo – non può trovare applicazione nella fattispecie posto che l'assemblea del condominio con l'**approvazione dei rendiconti** di esercizio ha ratificato l'operato dell'amministratore. In tale contesto non possono essere concessi in restituzione i compensi percepiti dall'amministratore.

Tanto più che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari di condominio non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea ma deve limitarsi al riscontro della legittimità

( tra le altre [Cassazione 5889/2001](#) ). Quanto alla nomina dell'amministratore - al di là della nullità della delibera, per un **vizio formale**, (mancata indicazione specifica dell'emolumento) - l'assemblea ha deliberato per il rinnovo dell'incarico manifestando quindi fiducia verso un soggetto che ancora oggi risulta essere, dopo anni (e quindi dopo successive delibere), amministratore dello stesso condominio.

Il Tribunale ha quindi dichiarato la nullità della delibera ma ha rigettato la domanda di rimborso dei compensi per i motivi di cui si è detto e di danni per l'assenza di prova dell'esistenza di danni riconducibili al comportamento dell'amministratore.