

Amministratore di condominio e compenso aggiuntivo

Prendiamo spunto dalle richieste di chiarimento che ci sono pervenute in merito alla possibilità per l'amministratore di condominio di chiedere un compenso aggiuntivo per il nuovo adempimento che lo stesso è stato chiamato a porre in essere per la dichiarazione precompilata. Ci riferiamo alle comunicazioni che da quest'anno lo stesso deve fare all'Agenzia delle entrate e contenenti i dati relativi alle spese sostenute nel 2016 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni, con indicazione delle quote di spesa imputate ai singoli condòmini.

Nel merito, va detto che la legge di riforma dell'istituto condominiale ha introdotto una previsione che mira proprio a prevenire il sorgere di contenziosi di questo tipo. Il riformulato art. 1129 c.c. prevede infatti, al quattordicesimo comma, che l'amministratore, "all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo", debba "specificare analiticamente" l'importo dovuto a titolo di compenso; pena: la "nullità della nomina stessa". Chi svolge l'attività di amministratore deve, dunque, portare, ora, a conoscenza dell'assemblea (affinché l'accetti), in sede di conferimento (o di rinnovo) dell'incarico la retribuzione richiesta, e ciò tanto per le competenze relative ad attività di natura straordinaria. La questione di eventuali pretese di somme aggiuntive rispetto al compenso inizialmente pattuito deve, pertanto, ritenersi definitivamente superata.

Del resto, in passato, sul compenso dell'amministratore di condominio, la giurisprudenza si era pronunciata più volte. Di recente, si segnala la sentenza della Cassazione n. 22313 del 30.9.2013, secondo cui "l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte". A giudizio dei Supremi giudici, infatti, non è possibile esigere, da parte di chi amministra un condominio, compensi per prestazioni aggiuntive in mancanza di una specifica delibera in punto, giacché spetta solo all'assemblea "il compito generale di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore". Nella specie si trattava di attività connessa all'esecuzione di lavori nello stabile e della redazione e stipula del relativo contratto di appalto.

Quindi, tornando al quesito che ci occupa, per valutare la legittimità o meno di una richiesta di compenso aggiuntiva da parte dell'amministratore, si deve fare riferimento al singolo accordo preso in sede di determinazione del compenso dell'amministratore e verificare se la richiesta extra vi possa rientrare.

Si coglie l'occasione per evidenziare che i condominii che si avvalgono in sede di determinazione del compenso dello schema tipo per la determinazione del compenso, predisposto dal Coordinamento condominiale di Confedilizia (e reperibile presso le Associazioni territoriali), godono di una particolare tutela in quanto è regolato lo specifico caso.

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: *Costo Corsi on-line; Contabilizzazione, rifiuto di installazione da un condòmino; Videosorveglianza; Varco nel muro condominiale; Comproprietari e assemblea; Scioglimento condominio; Locatore, richiesta rimborso spese; Dati condòmini morosi; Revoca e dimissioni; Ascensore, barriere architettoniche*

da *Confedilizia notizie*, aprile '17

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.