

Compenso ridotto all'amministratore per i bilanci approvati oltre i termini

Irregolarità contabili

Il rendiconto annuale va approvato a fine esercizio, entro 180 giorni

Il grave ritardo nell'esame e nel voto dei conti può giustificare la revoca

Fulvio Pironti

L'amministratore del condominio che ometta di far approvare il rendiconto nei tempi prescritti dalla legge, è legittimo abbia un compenso in misura ridotta. Lo precisa la sentenza del Tribunale di Cuneo 792/2023.

Tutto nasceva dal giudizio intentato da un amministratore contro il condominio dal quale vantava crediti per compensi non riscossi maturati nel corso di protratti archi temporali. L'amministratore precisava che nell'ultima assemblea erano stati approvati contestualmente i rendiconti di dieci esercizi finanziari. Nella stessa adunanza era stato revocato il suo incarico senza il saldo di quanto dovutogli. Il condominio, costituitosi, contestava l'istanza e si lamentava anzi della pessima gestione contabile del professionista.

La vicenda si chiude con l'accoglimento parziale della domanda dell'amministratore a cui veniva riconosciuto un importo inferiore (dimezzato) rispetto a quello rivendicato. L'amministratore risultava essere stato in carica per 15 anni e nei rendiconti approvati figurava la voce rela-

tiva al suo compenso. È incontestato quindi che quel compenso ratificato dall'assemblea andasse corrisposto.

Tuttavia, l'omessa rendicontazione annuale di dieci bilanci costituisce una grave violazione dei doveri dell'amministratore. L'articolo 1130 del Codice civile sancisce che l'amministratore è tenuto ogni anno a redigere il rendiconto e a convocare l'assemblea per l'approvazione entro 180 giorni. L'articolo 1129 chiarisce che tale inadempimento giustifica la revoca del mandato costituendo grave irregolarità.

Essendo stati approvati dieci rendiconti in una sola assemblea, la gravità del ritardo sarebbe tale da giustificare il rifiuto del condominio di corrispondere il compenso. La giurisprudenza di legittimità (Cassazione 9368/2022 e 3892/2017) precisa che «in caso di denuncia di inadempienze reciproche, nei contratti a prestazioni

corrispettive è necessario procedere alla comparazione del comportamento di entrambe le parti per stabilire quale di esse si sia resa responsabile delle violazioni maggiormente rilevanti». In questo caso certamente si tratta dell'amministratore perché la tenuta della contabilità rientra tra i suoi compiti principali.

Il Tribunale però, proprio in sede di valutazione della condotta del professionista, ha tenuto conto del fatto che il condominio avesse approvato i rendiconti in blocco senza opporre riserve, né contestazioni, non presentando domanda di revoca dell'amministratore pur ricorrendone le condizioni. Perciò ha riconosciuto, riquantificandolo in via equitativa, il diritto all'amministratore ad un compenso parziale configurando un inadempimento parziale.