

# Nulli i rinnovi dell'amministratore senza indicazione dei compensi

---

## Professionisti

---

Il Tribunale di Roma:  
le delibere sono  
sempre impugnabili

---

È ininfluente che la somma  
sia rimasta  
invariata negli anni

---

### Fulvio Pironti

Sono nulle, pertanto impugnabili in ogni tempo, le delibere con cui l'assemblea abbia rinnovato per anni il mandato all'amministratore del condominio se non riportano l'indicazione dei compensi annuali. Lo precisa la

sentenza del Tribunale di Roma 16992/2024, pubblicata il 7 novembre.

Il caso che l'ha originata riguardava l'impugnazione di sette delibere assembleari relative ai rinnovi dell'amministratore. Un condomino deduceva la violazione dell'articolo 1129, comma 14 del Codice civile in quanto l'assemblea aveva omissivo di indicare in tutte le delibere susseguitesi il compenso spettante al professionista. Quest'ultimo non era rinvenibile nemmeno attraverso il rimando a un separato preventivo.

Il condominio e l'amministratore si costituivano rilevando che il compenso emergeva dalla delibera di nomina di otto anni prima nella quale si richiamava l'offerta allegata. Precisavano che nei sette successivi rinnovi il compenso non era stato indicato perché era rimasto sempre invariato. Ritenendo fondata la

sentenza, il tribunale capitolino ha osservato che l'articolo 1129, comma 14 del Codice civile prevede che l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, specifica analiticamente, a pena di nullità, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

La norma mira a impedire all'amministratore la richiesta di compensi ulteriori non concordati all'atto del conferimento del mandato in modo da evitare indesiderate sorprese alla compagine condominiale. Disciplinando una ipotesi di nullità testuale, la specificazione dell'importo è ne-

cessaria anche nei casi di rinnovo dell'incarico (non potendo ritenersi implicita). Inoltre, perché possa rinnovarsi validamente il rapporto di mandato, è richiesta la presenza di un documento approvato dall'assemblea che riporti il preventivo (anche mediante richiamo a uno precedente) e formi parte integrante conclusa al verbale. Le sette delibere di rinnovo dell'incarico non menzionavano alcun preventivo, né una progressa offerta, per cui erano nulle.

È ininfluente che il compenso sia rimasto invariato o che l'assemblea fosse al corrente dell'ammontare o, ancora, che sia stato inserito nel bilancio di previsione. Tale documento contabile non rappresenta l'assunzione di un obbligo negoziale, ma una stima delle spese future soggetta a variazioni in sede di rendiconto.



**Inserire l'importo  
nel bilancio di previsione  
non basta perché  
può essere variato  
nel consuntivo**