

Comunione – Condominio - Locazione

Compenso amministratore di condominio e prescrizione decennale

di **Francesco Luppino**, Dottore in legge e cultore della materia di diritto privato presso l'Università degli Studi di Bologna

Seminario di specializzazione

Locazioni turistiche ed affitti brevi: istruzioni per l'uso

Scopri di più

[Tribunale di Roma, Sezione 5 Civile, sentenza 15 ottobre 2024, n. 15570, Giudice dott.ssa M. G. Berti.](#)

CASO

Il Tribunale di Roma, con la sentenza in esame, pronunciata in esito ad un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo inizialmente concesso in favore di un credito asseritamente vantato dall'amministratore di condominio nei confronti dei condomini amministrati, si pronuncia sulla questione del **termine di prescrizione del diritto di credito dell'amministratore nei confronti dell'ente di gestione.**

La sentenza, da un lato, fornisce chiarimenti sulla durata del termine di prescrizione del diritto di credito vantato dall'amministratore a titolo di compenso professionale per l'attività svolta, mentre dall'altro richiama i principi generali previsti dal codice civile in tema di **contratto di mandato**, in quanto, per costante e unanime giurisprudenza, il rapporto contrattuale che si instaura tra l'amministratore del condominio e i singoli condomini è riconducibile allo schema del **mandato con rappresentanza.**

QUESTIONI

1. **Una breve premessa: il contratto di mandato e il ruolo dell'amministratore di condominio.**

L'amministratore di condominio agisce come mandatario dei condomini nell'ambito di un contratto di mandato, disciplinato dagli articoli 1703 e seguenti del Codice civile. Ai sensi dell'articolo 1703 c.c., il mandato è un contratto con cui una parte (mandatario) si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra parte (mandante). Nel contesto condominiale, l'amministratore svolge funzioni di **gestione ordinaria** e **straordinaria** del condominio, come il pagamento delle spese comuni, la gestione dei fondi, la manutenzione

degli impianti, e altre attività necessarie alla conservazione e al buon funzionamento dell'edificio e, più ingenerale, dei beni comuni.

Il **contenuto di detto contratto** risulta particolare e al tempo stesso estremamente specifico, in un certo senso, **predeterminato dalla legge**, in quanto risulta integrato dalle disposizioni contenute agli articoli 1129-1131 c.c. nonché dall'art. 71 *bis* disp. att. c.c..

Secondo l'articolo 1709 c.c., **il mandato si presume a titolo oneroso** e, pertanto, il mandatario ha diritto di essere remunerato per le sue prestazioni, salvo diverso accordo tra le parti. Questo diritto al compenso, quindi, rappresenta un **credito nei confronti del condominio**, che può essere oggetto di controversie, come nel caso in cui l'ente di gestione ne ometta la corresponsione all'amministratore ovvero i condomini si rifiutino di pagare quest'ultimo, ad esempio, in ragione di controversie fondate su una presunta cattiva gestione del medesimo o, ancora, in caso di semplice ritardo nei pagamenti.

2. Il contratto di mandato e la prescrizione del credito.

Il Tribunale di Roma, chiamato a pronunciarsi in un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, ha rigettato l'eccezione di prescrizione sollevata dall'opponente, nel caso di specie l'ente di gestione, il quale invocava il termine triennale di prescrizione delle prestazioni professionali *ex* articolo 2956, n. 2, c.c..

Il giudice capitolino ha osservato che **l'amministratore di condominio non svolge prestazioni professionali intellettuali**, in quanto il rapporto giuridico che lega il medesimo ai condomini amministrati è annoverabile entro lo schema del **contratto di mandato**, il quale, ai sensi dell'articolo 1709 c.c., è di regola a titolo oneroso. In particolare, il diritto di credito dell'amministratore di condominio per i compensi derivanti dall'incarico è soggetto alla **prescrizione ordinaria decennale** prevista dall'articolo 2946 c.c., in quanto la prestazione dell'amministratore non è periodica, ma si realizza al compimento dell'incarico annuale, cui consegue il diritto al compenso per l'attività prestata in favore dell'ente di gestione.

In tal senso, il giudice capitolino ha sottolineato che, pur non essendo un contratto di prestazione d'opera intellettuale, il contratto di amministrazione condominiale rientra nell'ambito del **mandato**, in virtù del quale, come si è anticipato, ai sensi dell'articolo 1703 c.c., una parte conferisce all'altra il potere di compiere atti giuridici per suo conto. Nel caso dell'amministratore di condominio, la sua attività consiste nell'adempimento di atti giuridici per conto dei condomini, riguardanti la gestione dell'immobile così come stabilito agli articoli 1129-1131 c.c..

Pertanto, l'azione per ottenere il pagamento dei compensi dovuti è soggetta alla prescrizione decennale, come confermato da costante giurisprudenza.

3. Il riconoscimento del debito e la prescrizione.

Nel caso in esame, il tema della prescrizione si intreccia con l'istituto del **riconoscimento di debito** da parte del condominio amministrato.

Infatti, nel corso del giudizio, l'amministratore ha sostenuto che le delibere assembleari che approvavano i bilanci consuntivi costituivano una ricognizione implicita dei debiti maturati per le sue prestazioni, interrompendo, quindi, il decorso della prescrizione. Il Tribunale capitolino, però, ha rigettato questa tesi, osservando che **l'approvazione dei bilanci non equivale a un riconoscimento esplicito del debito**, in quanto non esistono prove di un esplicito consenso all'assunzione dei debiti pregressi.

La nozione di **riconoscimento del debito** offerta dal giudice riveste un'applicazione pratica ai fini del decorrere del termine prescrizione previsto dalla legge. Infatti, l'articolo 2944 c.c. stabilisce che la prescrizione può essere interrotta o sospesa in caso di *"riconoscimento del diritto da parte di colui contro il quale il diritto stesso può essere fatto valere"*. In altri termini, il riconoscimento di debito interrompe la prescrizione del corrispondente diritto di credito, determinando il decorrere di un nuovo termine prescrizione, nel caso di specie, di dieci anni.

Come si è riferito, però, il giudice capitolino ha ritenuto che, nel caso specifico, l'assenza di un esplicito riconoscimento da parte dell'assemblea condominiale rendeva irrilevante l'approvazione dei bilanci. Di fatto, l'approvazione dei consuntivi è stata ritenuta insufficiente a interrompere la prescrizione del diritto di credito dell'amministratore.

4. Inadempimento e diritto al compenso.

Un altro aspetto importante della decisione riguarda l'**inadempimento contrattuale** da parte dell'amministratore che, nel corso del suo mandato gestorio, ha determinato la violazione delle disposizioni del Codice civile previste in tema di **gestione trasparente** delle risorse condominiali.

In particolare, il Tribunale ha rilevato che l'amministratore aveva gestito il condominio utilizzando un conto corrente personale, contrariamente all'**obbligo di aprire un conto intestato al condominio**, previsto dall'art. 1129, comma 7, c.c., introdotto dalla **Legge 220/2012**. Tale condotta ha creato confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale dell'amministratore, compromettendo la trasparenza della gestione e la possibilità per i condomini di verificare la destinazione dei propri versamenti di denaro.

In relazione alla suddetta violazione, il giudice capitolino ha fatto riferimento all'**eccezione di inadempimento** ex articolo 1460 c.c., che consente al mandante (in questo caso il condominio) di opporsi al pagamento del compenso nel caso in cui il mandatario (l'amministratore) non adempia gli obblighi contrattuali. In particolare, secondo il Tribunale la condotta sopra descritta avrebbe integrato un **grave inadempimento** da parte dell'amministratore. La violazione dell'obbligo di trasparenza nella gestione contabile e l'impossibilità di accertare con certezza le operazioni finanziarie hanno, quindi, giustificato il rifiuto di pagare i compensi.

CONCLUSIONI

La pronuncia in commento esamina approfonditamente i due aspetti principali del contratto di **mandato** tra l'amministratore di condominio e i condomini, ovvero la **prescrizione** dei crediti e l'**adempimento degli obblighi contrattuali**.

Sotto il primo aspetto, il giudice capitolino, in linea con la giurisprudenza di legittimità, ha applicato correttamente il termine di **prescrizione decennale**, in quanto il rapporto giuridico tra amministratore e condominio configura un mandato, non, invece, un contratto di prestazione d'opera professionale al quale conseguirebbe l'applicazione del termine di prescrizione -breve- di tre anni ex articolo 2956, n. 2, c.c., al relativo diritto al compenso per l'attività svolta.

Per quanto riguarda il secondo aspetto, ossia quello concernente l'esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal mandato, la violazione degli obblighi di gestione trasparente di cui agli articoli 1129-1131 c.c. e il conseguente inadempimento dell'amministratore legittimano il condominio a non corrispondere i compensi richiesti in ragione della spiegata eccezione d'inadempimento ex articolo 1460 c.c..

Quanto sopra esposto, da una parte, dirime un'apparente incertezza circa il **termine di prescrizione del diritto di credito vantato dall'amministratore** di condominio in relazione all'attività svolta in favore dell'ente e dei soggetti amministrati, dall'altra, evidenzia l'importanza di una **gestione condominiale trasparente** e conforme alle disposizioni codicistiche, nonché la necessità di una corretta documentazione contabile nel rapporto tra amministratore e condominio amministrato.

Seminario di specializzazione

Locazioni turistiche ed affitti brevi: istruzioni per l'uso

Scopri di più