



CORTE DI CASSAZIONE Sez. II, 12 marzo 2003, n. 3596.

Amministratore del condominio – attribuzioni – partecipazione all'assemblea straordinaria – attività non esorbitante dal mandato – compenso – determinazione – momento del conferimento del mandato.

In tema di condominio, la partecipazione dell'amministratore all'assemblea, ordinaria e straordinaria, in quanto attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza – le cui norme sono applicabili nei rapporti con i condomini – deve ritenersi compensata dal corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve essere retribuita a parte.

Il compenso all'amministratore normalmente viene pattuito nel contratto di conferimento del mandato; teoricamente il compenso potrebbe anche non essere determinato, pur rimanendo l'onerosità del mandato. In tal caso la determinazione avverrebbe ai sensi dell'art. 1709 c.c., sulla base di tariffe professionali, qualora amministratore risulti iscritto ad un albo (geometri, ingegneri, avvocati, commercialisti, etc.), ovvero secondo gli usi o secondo la determinazione da parte del Giudice. In questa ipotesi l'amministratore potrebbe pretendere il compenso per ogni tipo di mansione svolta e, qualora fosse iscritto ad un albo, potrebbe pretendere tale compenso oltre che per l'attività amministrativa ordinaria, anche per l'attività amministrativa straordinaria.

Viceversa, nei casi in cui vi sia la determinazione del compenso, questa può avvenire in maniera analitica o forfettaria, nel primo caso predeterminandosi i costi di tutte le singole attività di amministrazione, (ordinarie e straordinarie), con l'indicazione specifica del compenso per ogni singolo atto, nel secondo caso prevedendosi il pagamento di una somma complessiva, senza distinzione di specifiche attività alle quali essa si riferisca.

Ora, nei casi di determinazione forfettaria del compenso, non è lecito e consentito all'amministratore di pretendere compensi ulteriori rispetto a quelli pattuiti, anche qualora egli dimostri di aver svolto attività di straordinaria amministrazione.

E' noto come il codice civile preveda espressamente che nei compiti specifici dell'amministratore rientri l'esecuzione delle delibere assembleari qualsiasi esse siano, senza delimitarle a quelle ordinarie: quindi, se viene pattuito solo il compenso forfettario, non è possibile ottenere una maggiorazione del compenso, neppure in presenza di effettuazione di eventuali lavori straordinari o di svolgimento di assemblee straordinarie.

Anche la suprema Corte di Cassazione, di recente, si è pronunciata nel senso che il compenso forfettariamente pattuito con l'amministratore necessariamente ricomprenda anche le assemblee straordinarie in quanto costituiscano - a differenza di quanto avvenga in materia societaria, dove vi sono competenze specifiche - eventi accessori alla gestione ordinaria del condominio (Cass. 3596 del 12/3/03). In altre parole, nelle assemblee straordinarie non si decide su particolari materie non ricomprese nella gestione ordinaria, ma le riunioni sono espletate quando l'amministratore o i condomini (questi ultimi secondo le quote disposte dalla legge) ritengano opportuno chiamare l'assemblea, oltre la seduta ordinaria, a decidere anche su questioni inerenti la gestione ordinaria.

Lo stesso dicasi per l'effettuazione di eventuali lavori straordinari, allorquando sia stato pattuito un onorario forfettizzato e, nel corso della gestione, si sia verificata la necessità di procedere a lavori di rilevante entità: in tali casi la giurisprudenza di merito si è pronunciata sul punto, chiarendo che l'onorario forfettizzato contenga anche eventuale gestione di attività eccedenti l'ordinaria amministrazione o di rilevante entità (su tutte, vedasi Trib. Genova, sentenza n. 1501/01); d'altro canto, l'amministratore-mandatario, qualora ritenga che la sua attività non sia sufficientemente retribuita, è sempre libero di recedere dal contratto.