

**Condominio: sì al compenso extra per l'amministratore per l'attività esorbitante: Cassazione civile, sez. II, sentenza 28.04.2010 n° 10204 (Manuela Rinaldi)**

Quali attività possono essere comprese nel corrispettivo pattuito come compenso per l'amministratore di condominio?

A questa domanda hanno risposto i giudici della seconda sezione civile della Suprema Corte, con la sentenza del 28 aprile 2010, n. 10204, precisando nella stessa che l'attività indispensabile e connessa allo svolgimento dei compiti istituzionali dell'amministratore di condominio, **non esorbitante dal mandato con rappresentanza**, deve ritenersi **compresa nel corrispettivo pattuito** al momento dello stesso conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa con durata annuale, e non deve, quindi, essere retribuita a parte (sul punto conf. alla sentenza in oggetto cfr. Cass. 12.03.2003, n. 3596).

Con la sopra citata sentenza i giudici di legittimità hanno accolto parzialmente la domanda riconvenzionale sollevata, appunto, da un amministratore di condominio nell'ambito di una controversia nella quale lo stesso amministratore era stato convenuto dai condomini per alcune irregolarità gestionali.

Il soggetto aveva chiesto, nello specifico, di essere dichiarato debitore del condominio, in quanto aveva anticipato delle somme (che erano state addebitate in più rispetto all'originale preventivo approvato dall'assemblea) per poter sanare una morosità che risaliva a delle gestioni precedenti e non era stata regolarizzata per mancanza di fondi.

Secondo quanto precisato da giurisprudenza costante, l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, che per l'amministratore del condominio comporta l'obbligo di compiere, oltre le attività espressamente elencate dal codice, anche gli atti preparatori e strumentali, nonché quelli ulteriori, che dei primi costituiscono il necessario completamento; quindi, gli atti che si riconnettono all'attività prevista dalla legge e ne raffigurano lo svolgimento naturale (sul punto cfr. Cass. civ. SU n. 9148/2008; Cass., sez. I, 25 febbraio 2000, n. 2149; Cass., sez. I, 5 giugno 1999, n. 5932). Restano escluse invece l'attività di "straordinarietà qualificata", che merita un compenso extra.

**Condominio, amministratore, attività straordinaria, compenso extra, sussistenza: Cassazione civile, sez. II, sentenza 28.04.2010 n° 10204**

*L'attività dell'amministratore di condominio connessa allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante il mandato con rappresentanza non va retribuita a parte, essendo compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico; diversamente, invece, l'attività di "straordinarietà qualificata" merita un compenso extra.*

