



0022313/13

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

R.G.N. 24615/2007

Cron. 22313

Rep. 3798

Ud. 27/06/2013

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -

Dott. LAURENZA NUZZO - Rel. Consigliere -

Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Consigliere -

Dott. MARTA ROSARIA SAN GIORGIO - Consigliere -

Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 24615-2007 proposto da:

MR [redacted], elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA TEMBIEN 15, presso lo studio
dell'avvocato STUDIO GIULLINI EMANUELE (STUDIO
FERRETTI - MUSTO - ROSTELLI), rappresentato e difeso
dagli avvocati ANGRISANI DANIELE, SANTORO RAFFAELE;

- **ricorrente** -

2013

contro

1770

CONDOMINIO PM [redacted] in

CAVA DE TIRRENI [redacted], in persona

dell'Amministratore pro tempore, elettivamente

domiciliato in ROMA, VIA ANTONGIULIO BARRILI 49,
presso lo studio dell'avvocato TEDESCO ANTONIO,
rappresentato e difeso dagli avvocati MACARIO
GIUSEPPE, LANDOLFI VINCENZO;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 118/2007 del TRIBUNALE di
iss. distr. di Corte di Tivoli
SALERNO, depositata il 18/05/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 27/06/2013 dal Consigliere Dott. LAURENZA
NUZZO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. CARMELO SGROI che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

1/2/6

Svolgimento del processo

Con atto notificato il 15.4.2006 proponeva appello avverso la sentenza 3.12.2004 con cui il Giudice di Pace di Cava de' Tirreni lo aveva condannato a restituire la somma di € 1.950,00, indebitamente trattenuta quale amministratore del Condominio, sito in Cava de' Tirreni, via , a preteso compenso di pratiche svolte, per conto del condominio stesso, per l'esecuzione di lavori di manutenzione dello stabile e per la stipula del contratto di appalto regolarmente autorizzata dall'assemblea condominiale.

Si costituiva il Condominio appellato eccependo che l'assemblea dei condomini non aveva mai deliberato un compenso straordinario ed ulteriore in favore del cui era stato conferito solo l'incarico di sottoscrivere il contratto di appalto.

Con sentenza depositata il 18.5.2007 Il Tribunale di Salerno, sez. dist. di Cava de' Tirreni, rigettava l'appello condannando il al pagamento delle spese processuali del grado. Osservava che il compenso reclamato dal non poteva essere riconosciuto, non essendo stato deliberato dall'assemblea dei condomini e non potendo operare la presunzione di onerosità del mandato, ex art. 1709 c.c., allorché sia stato già convenuto un corrispettivo, al momento del conferimento dell'incarico di ammi-

nistratore, per tutta l'attività di amministrazione del condominio. Per la cassazione di tale sentenza propone ricorso con un unico, articolato motivo.

Resiste con controricorso il Condominio
☐. con sede in Cava de' Tirreni, via .

Il ricorrente deduce:

il compenso pattuito per l'amministratore condominiale riguardava, nella specie, unicamente le prestazioni professionali da questi svolte nell'ambito dei suoi compiti istituzionali e non l'attività esulante dall'ordinaria amministrazione, quale la redazione del contratto di appalto e le attività connesse; era, quindi, dovuto il compenso aggiuntivo per detta opera professionale, essendo altrimenti configurabile un ingiustificato arricchimento del Condominio ai danni dell'amministratore, stante l'applicabilità dell'art. 1709 c.c. sulla presunzione di onerosità del mandato e dell'art. 2233 c.c. in materia di opera professionale e di compenso aggiuntivo per lo svolgimento di attività suppletiva.

Il ricorso è infondato.

Il motivo di ricorso attiene a questione decisa dalla Corte di merito sulla base di principi aderenti alla giurisprudenza di questa Corte. Va, infatti, ribadito che in tema di condominio, l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi com-

piti istituzionali deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte (Cass. n. 3596/2003; n. 122047210). Peraltro, come già affermato con la sentenza impugnata, non opera, ai fini del riconoscimento di un compenso suppletivo, in mancanza di una specifica delibera condominiale, la presunta onerosità del mandato allorché, come nel caso in esame, è stabilito un compenso forfettario a favore dell'amministratore, spettando comunque all'assemblea condominiale il compito generale di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore che, quindi, non può esigere neppure il rimborso di spese da lui anticipate, non potendo il relativo credito considerarsi liquido ed esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (Cass. n. 14197/2011).

Il ricorso deve, pertanto, essere rigettato.

Consegue la condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

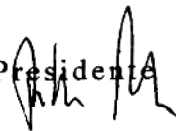
La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali liquidate in € 1.200,00 di cui € 200,00 per esborsi oltre accessori di

legge.

Così deciso in Roma il 27.6.2013

Il Consigliere est.

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Vittorio NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 30 SET. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Vittorio NERI