



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

MILENA FALASCHI

Presidente

PATRIZIA PAPA

Consigliera

ANTONIO SCARPA

Consigliere-Rel.

GIUSEPPE FORTUNATO

Consigliere

RICCARDO GUIDA

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.17/10/2024 PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 2352/2022 R.G. proposto da:

ENRICO, rappresentato e difeso dalle avvocate

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO

SIRACUSA,

rappresentato e difeso dall'avvocato

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di CATANIA n. 1354/2021 depositata il 21/06/2021.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 17/10/2024 dal Consigliere Antonio Scarpa.

Udito il Pubblico Ministero in persona del Sostituto Procuratore Generale Fulvio Troncone, il quale ha concluso come nella memoria ex art. 378, comma 1, c.p.c.



Uditi gli Avvocati \_\_\_\_\_, anche per delega dell'Avvocata \_\_\_\_\_.

### **FATTI DI CAUSA**

1.- Enrico \_\_\_\_\_ ha proposto ricorso articolato in dieci motivi avverso la sentenza n. 1354/2021 della Corte d'appello di Catania, pubblicata il 21 giugno 2021.

Resiste con controricorso il Condominio \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ Siracusa.

2.- La Corte d'appello di Catania ha respinto il gravame spiegato da Enrico \_\_\_\_\_ avverso la sentenza del Tribunale di Siracusa n. 1193/2019, pubblicata il 18 giugno 2019. La sentenza di primo grado aveva rigettato le domande proposte dal condomino \_\_\_\_\_ nei confronti del Condominio \_\_\_\_\_, volte a: a) dichiarare nulla la delibera assembleare dell'11 settembre 2015 di nomina dell'amministratore, in persona del signor A.S., coniuge di una condomina, giacché costui non era in possesso dei requisiti di formazione e di aggiornamento di cui all'art. 71-*bis* disp. att. c.c.; b) dichiarare in conseguenza la "nullità di tutti gli atti e delibere successive, o, in subordine, dal dì dell'omesso rinnovo assembleare della carica"; c) in subordine, "accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera del 14 settembre 2017 e del 28 settembre 2017". Le ultime due delibere che erano state impugnate concernevano l'approvazione del piano di riparto delle spese per i lavori di manutenzione straordinari appaltati dal Condominio alla impresa RECI e l'approvazione dei lavori e del collaudo, intervenuta nonostante il contenzioso intrapreso dal \_\_\_\_\_ nei confronti dell'appaltatrice per la cattiva o inesatta esecuzione del contratto di appalto. Con la prima memoria ex art. 183, comma 6, c.p.c. (applicabile *ratione temporis*) il \_\_\_\_\_ aveva dedotto la nullità



di altre delibere, comunque "compiute dal falso procuratore e/o viziate da eccesso di potere".

Nel confermare la decisione del Tribunale di Siracusa, la Corte d'appello di Catania ha affermato che la dedotta mancanza dei requisiti ex art. 71-*bis* disp. att. c.c. (carenza di formazione professionale) in capo all'amministratore nominato con la delibera assembleare dell'11 settembre 2015 poteva "essere motivo di revoca dalla carica ma non motivo di nullità", non essendovi espressa previsione di legge in tal senso. I giudici di appello hanno quindi escluso che, al fine di scongiurare la tardività dell'impugnazione rispetto al termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., potesse aver rilievo la tardiva conoscenza della mancata qualità di condomino dello stabile dell'amministratore A.S. nominato. La sentenza d'appello ha inoltre considerato che l'amministratore nominato nel 2015 avesse validamente operato in regime di rinnovo ai sensi del decimo comma dell'art. 1129 c.c. fino all'11 settembre 2017. Di seguito, la Corte d'appello di Catania ha accolto l'eccezione di inammissibilità sollevata dall'appellato per tardività della impugnazione delle delibere assembleari del 9 ottobre 2015, del 3 dicembre 2015, del 19 febbraio 2016, del 1° luglio 2016, del 15 luglio 2016 e del 22 febbraio 2017, giacché operata dall'attore soltanto nella memoria ex art. 183, comma 6, c.p.c. e fondata su ragioni non riconducibili all'invalidità derivata dalla carenza di potere dell'amministratore, quanto su altri vizi specifici. Ulteriori ragioni sono state espresse dai giudici di appello per motivare l'infondatezza delle diverse impugnazioni.

Il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Fulvio Troncone, ha depositato memoria, chiedendo di accogliere, per quanto di ragione, il primo, secondo e terzo motivo di ricorso, con assorbimento del quarto e del quinto, nonché di dichiarare



inammissibili o comunque infondati i restanti sesto, settimo, ottavo, nono e decimo motivo.

Anche ricorrente e controricorrente hanno depositato memorie.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Il ricorso di Enrico si sviluppa in quarantasette pagine ed è articolato in dieci motivi; la particolare ampiezza di tale atto – pur eccedente alla complessità giuridica o all'importanza economica delle fattispecie affrontate – induce a fare sintetica esposizione delle singole censure con rinvio per relazione.

Sono inammissibili perché tardivi, rispetto al termine di quindici giorni prima dell'udienza di cui all'art. 372, comma 2, c.p.c., i documenti prodotti in uno alla memoria ex art. 378 c.p.c. del Condominio

depositata il 4 ottobre 2024 (sentenza 2028/2023 del Tribunale di Siracusa; ordinanza del 9 maggio 2024 della Corte di appello di Catania). Si tratta peraltro di documenti che non attengono all'ammissibilità del controricorso, quanto alla allegata fondatezza del medesimo, e perciò comunque non rientranti fra quelli consentiti dall'art. 372 c.p.c.

1.I primi due motivi di ricorso riguardano la nullità della delibera di nomina dell'amministratore dell'11 settembre 2015 per carenza *ab origine* dei requisiti di professionalità.

Il primo motivo, in particolare, deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1135, 1137, 1198, 1129, 1138 c.c., e dell'art. 71-*bis* disp att. c.c., per avere la Corte d'appello di Catania escluso il vizio di nullità.

Il secondo motivo di ricorso deduce invece, in subordine, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1135 e 1442, comma 2, c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto irrilevante la scoperta successiva del vizio e perciò dichiarato tardiva la domanda di annullamento.



1.1. - Il primo motivo di ricorso è fondato, nei sensi di cui alla motivazione che segue, rimanendo assorbito il secondo motivo proposto in via subordinata.

2. - L'art. 71-*bis* delle disposizioni d'attuazione del codice civile, introdotto dall'art. 25 della legge 11 dicembre 2012, n. 220 (Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici), ed entrato in vigore il 18 giugno 2013, dispone:

"[I]. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

[II]. I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

[III]. Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente



responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

[IV]. La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

[V]. A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica" (al riguardo, si veda il d.m. 13 agosto 2014, n. 140, Regolamento recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali).

3. - Il testo finale dell'art. 25 della legge n. 220 del 2012 risultò da modifiche introdotte in seconda lettura alla Camera al disegno di legge A.S. n. 71-355-399- 1119-1283-B. Nel corso dei lavori della Camera venne meno, tra l'altro, la previsione della dettagliata disciplina inerente al registro pubblico degli amministratori condominiali, che era invece contenuta nel testo licenziato dal Senato.

3.1. - La legge n. 220 del 2012, in particolare con gli artt. 1129, 1130 e 1130-*bis* del codice civile, ha profondamente rimodellato la figura dell'amministratore di condominio, incrementandone gli obblighi, le attribuzioni e le connesse responsabilità, tanto nei confronti dei condomini, quanto nei confronti dei terzi.



3.2. – La formulazione dell’art. 71-*bis* disp. att. c.c. e i lavori preparatori rendono chiara l’intenzione del legislatore di assoggettare il contratto di amministrazione di condominio al possesso di requisiti di professionalità ed onorabilità in capo al soggetto nominato (Cass. n. 7874 del 2021), disposti nell’interesse superiore della collettività ed influenti perciò sulla capacità del contraente. L’ art. 71-*bis* delimita, in sostanza, per ragioni di ordine pubblico, il novero delle persone che, giacché munite di tali requisiti, sono idonee al compimento delle attività inerenti alla complessa prestazione dell’amministratore di condominio, rivelandosi perciò norma imperativa ed inderogabile.

3.3. - La sentenza delle Sezioni Unite civili di questa Corte n. 9839 del 2021 ha ribadito che sono nulle, e perciò sottratte al termine perentorio di impugnazione di trenta giorni stabilito dal secondo comma dell’art. 1137 c.c., le deliberazioni dell’assemblea di condominio <<illecite>>, tali essendo quelle che, seppur adottate nell’ambito delle attribuzioni dell’assemblea, risultano contrarie a "norme imperative", all' "ordine pubblico" o al "buon costume".

L’art. 71-*bis* disp. att. c.c. è una norma imperativa, in quanto, come si è già evidenziato, non è derogabile dalla volontà dei privati ed è posta a tutela degli interessi generali della collettività.

3.4. – La circostanza che l’art. 71-*bis* disp. att. c.c. regoli espressamente, al quarto comma, la fattispecie della “perdita dei requisiti” (di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma), indicandola come causa di “cessazione dall’incarico” (della quale l’assemblea, convocata “senza formalità”, si limita a prendere atto), non significa affatto che identica soluzione debba presceglersi per l’ipotesi del difetto originario dei requisiti stessi. Sarebbe anzi manifestamente irragionevole una disposizione che parificasse nel trattamento normativo la perdita sopravvenuta dei requisiti di



professionalità ed onorabilità necessari per lo svolgimento di un incarico, la quale logicamente riveste un effetto *ex nunc*, alla ipotesi dell'accertamento dell'insussistenza *ab initio* dei requisiti legittimanti, vicenda che non può che produrre i suoi effetti *ex tunc*.

3.5. – Neppure assume rilievo l'argomento che l'art. 71-*bis* disp. att. c.c. non prevede espressamente la nullità della delibera di nomina di un soggetto sprovvisto dei requisiti in esame. L'art. 1418, comma 1, c.c., applicabile anche in materia, prevede la nullità dell'atto di autonomia privata "contrario a norme imperative, salvo che la legge disponga diversamente" (cd. nullità per *illegalità*): l'essere l'art. 71-*bis* disp. att. c.c. una norma proibitiva "imperfetta", che, cioè, non abbina al divieto di svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio senza i requisiti una esplicita sanzione civilistica, non vale a smentire la nullità della delibera di nomina.

Di recente, tanto la sentenza n. 8472 del 2022 pronunciata dalle Sezioni Unite civili di questa Corte, quanto la sentenza della Corte costituzionale n. 22 del 2024, hanno ripreso la distinzione dogmatica tra "nullità testuali" (quelle che prevedono espressamente la sanzione della nullità, quale conseguenza della violazione di una norma imperativa) e "nullità virtuali" (quelle che, pur in mancanza di tal espressa previsione, derivano comunque dalla contrarietà a norme imperative ai sensi del primo comma dell'art. 1418 c.c. «salvo che la legge disponga diversamente»), spiegando che queste ultime richiedono all'interprete di accertare se il legislatore, con la prescrizione di norme imperative, abbia anche inteso far discendere, dalla contrarietà dell'atto negoziale ad esse, la sua nullità.

3.6. - La violazione della norma imperativa di cui all'art. 71-*bis* disp. att. c.c. determina la nullità non soltanto della delibera di nomina, ma anche del contratto di amministrazione condominiale stipulato con il soggetto privo dei requisiti normativi di capacità, il quale non ha



pertanto azione per il pagamento del compenso corrispondente all'attività illegalmente prestata.

3.7. - La soluzione ermeneutica che depone per la nullità della delibera di nomina di un amministratore di condominio sprovvisto dei requisiti ex art. 71-*bis* disp. att. c.c. è in linea anche con la diffusa interpretazione che si dà dell'art. 2387 c.c. in tema di società per azioni, ritenendosi, appunto, radicalmente nulla, in forza del rinvio all'art. 2382 c.c., la nomina dell'amministratore che sia *ab origine* non in possesso degli speciali requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza, cui lo statuto subordina l'assunzione della carica (comportando invece la decadenza il venir meno di detti requisiti in corso del mandato).

4. - Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto:

la deliberazione dell'assemblea condominiale che nomina amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità ed onorabilità prescritti dall'art. 71-*bis* delle disposizioni d'attuazione del codice civile è nulla per contrarietà a norma imperativa, trattandosi di requisiti dettati a tutela degli interessi generali della collettività ed influenti perciò sulla capacità del contraente.

4.1. - Uniformandosi a tale principio di diritto, la Corte d'appello di Catania dovrà accertare, per verificare la validità della deliberazione assembleare approvata l'11 settembre 2015 dal Condominio

, se l'amministratore nominato signor A.S. (non compreso fra i condomini dello stabile) avesse il possesso dei requisiti ex art. 71-*bis* disp. att. c.c.

5. - Il terzo, il quarto e il quinto motivo di ricorso riguardano la "nullità e/o inefficacia delle delibere impugnate per omesso rinnovo dell'incarico dell'amministratore e per eccesso di potere in violazione dell'istituto della *prorogatio imperii*".



5.1. In particolare, il terzo motivo deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1129, 1135, 1198 c.c., e dell'art. 66 disp att. c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto valido il rinnovo tacito dell'incarico di amministratore.

Il quarto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1129 e 1198 c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto valido il rinnovo nonostante l'omesso adempimento, prescritto a pena di nullità, della indicazione dei compensi alla prima scadenza.

Il quinto motivo allega la violazione e falsa applicazione degli artt. 1129, 1198, 1135 c.c., e dell'art. 66 disp. att. c.c., per avere la Corte di appello implicitamente computato la durata dell'incarico con riferimento all'anno solare e non all'anno civile.

5.2. A ben vedere, le questioni implicate nei motivi dal terzo al quinto potrebbero perdere immediata rilevanza decisoria, in conseguenza della pronuncia resa sul primo motivo, che impone la cassazione con rinvio della sentenza per accertare in fatto se fosse o meno nulla la deliberazione assembleare dell'11 settembre 2015 di nomina dell'amministratore A.S.

Va infatti enunciato il principio secondo cui, perché l'incarico di amministratore possa intendersi rinnovato per un anno, agli effetti dell'art. 1129, comma 10, c.c., è necessario che la delibera originaria di nomina non fosse nulla per contrarietà all'art. 71-bis delle disposizioni d'attuazione del codice civile, dovendosi negare la possibilità di una rinnovazione tacita dell'incarico, in applicazione del principio *quod nullum est nullum producit effectum*, posto che, altrimenti, si perverrebbe al risultato di eludere i requisiti dettati da quest'ultima disposizione a tutela degli interessi generali della collettività.

5.3. - Non può peraltro giustificarsi una pronuncia di integrale assorbimento dei motivi dal terzo al quinto di ricorso rispetto al primo



motivo accolto, nonostante la chiara esistenza di un rapporto di interdipendenza tra essi, in quanto le ragioni per le quali è stato accolto il primo motivo non sono tali da escludere che nel giudizio di rinvio possano ripresentarsi alcune delle questioni già sollevate nei tre motivi ora in esame.

5.4. - Ove pertanto i giudici di rinvio pervengano ad accertare in fatto che la deliberazione assembleare dell'11 settembre 2015 di nomina dell'amministratore A.S. non fosse nulla, essendo questi in possesso dei requisiti ex art. 71-*bis* disp. att. c.c., in relazione alle questioni sollevate nel terzo, nel quarto e nel quinto motivo occorre affermare quanto segue.

5.4.1. - Il terzo e il quarto motivo di ricorso sono inammissibili in forza dell'art. 336, comma 1, n. 6, c.p.c., giacché fondano su un'allegazione (quella che il rinnovo dell'incarico ai sensi dell'art. 1129, comma 10, c.c. non poteva essersi prodotto, in quanto non era stata convocata un'assemblea apposita per specificare il compenso dovuto, come richiede il comma 14 del medesimo art. 1129, e per comunicare i dati, come richiede il comma 2) che il ricorrente specifica di aver compiuto a "pagina 16 Comparsa conclusionale". Si tratta, quindi, di un fatto che non si indica come tempestivamente sottoposto al dibattito delle parti prima della maturazione delle preclusioni assertive e probatorie.

La sentenza impugnata non fa alcun riferimento alla questione di fatto della mancata specificazione del compenso e della mancata comunicazione dei dati in sede di rinnovo, e, proprio ad evitare la deduzione della inammissibile novità della medesima questione ora proposta nel giudizio di cassazione, il ricorrente avrebbe dovuto rispettare al riguardo la prescrizione dell'art. 336, comma 1, n. 6, c.p.c., indicando il "come" e il "quando" tale fatto fosse stato oggetto



di utile discussione processuale tra le parti nelle pregresse fasi di merito.

5.4.2. – Il quinto motivo di ricorso è poi manifestamente infondato.

La Corte d'appello di Catania ha correttamente desunto che il rinnovo annuale dell'incarico conferito l'11 settembre 2015 sarebbe venuto a scadenza l'11 settembre 2017.

Il ricorrente oppone sul punto, invece, che invece l'«anno» cui fa riferimento l'art. 1129, comma 10, c.c. è l'«anno civile», con scadenza, nella specie, il 31 dicembre 2015, ed eventuale rinnovo fino al 31 dicembre 2016.

Va invece enunciato il seguente principio:

agli effetti dell'art. 1129, comma 10, c.c., secondo il quale "[l]'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata", opera, in difetto di espressa convenzione derogatoria, la regola generale per cui il termine si computa secondo il calendario comune *ex nominatione dierum*, sicché la scadenza si verifica con lo spirare del giorno del mese e dell'anno corrispondente a quello del mese e dell'anno in cui si è verificata la nomina (art. 2963, comma 1, c.c. e art. 155, comma 2, c.p.c.).

6. – I motivi dal sesto al decimo di ricorso concernono la nullità e/o annullabilità della delibera del 14 settembre 2017 di approvazione della contabilità e del piano di riparto dei lavori straordinari e della delibera del 28 settembre del 2017 di autorizzazione al collaudo.

6.1. – In particolare, il sesto motivo denuncia la violazione ed erronea applicazione degli artt. 163, 183, commi 5 e 6, e 345 c.p.c., in punto di precisazione e modificazione della domanda, e dell'art. 112 c.p.c. per conseguente omissione di pronuncia nel merito, avendo la Corte d'appello erroneamente ritenuto nuove e inammissibili le domande precisate in primo grado con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c. (vigente *ratione temporis*) e riproposte in appello, in particolare



la domanda di condanna alla restituzione delle somme, nonché la domanda di annullamento per erroneità e falsità della rappresentazione quantitativa e qualitativa dei lavori e della contabilità impugnata.

Il settimo motivo lamenta la nullità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 132, comma 2, e 115 c.p.c., per avere la Corte d'appello di Catania omesso di controllare nel merito la decisione del giudice di primo grado, dichiarando genericamente di dividerne gli assunti, ma senza procedere all'adempimento del dovere motivazionale.

L'ottavo motivo di ricorso censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., nonché l'omesso l'esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, ovvero l'errata e falsa contabilizzazione dei lavori straordinari approvati con le delibere impugnate.

Il nono motivo allega la violazione e falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto non configurabile l'eccesso di potere quale motivo di annullabilità delle delibere impugnate.

Il decimo motivo di ricorso censura, infine, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1137 c.c., 66, comma 3, disp. att. c.c., 2697 c.c., per avere la Corte ritenuto assolte le formalità di convocazione della delibera impugnata del 28 settembre 2017.

6.2. - I motivi dal sesto al decimo di ricorso sono tutti da respingere, sulla base delle seguenti considerazioni.

6.2.1. - Quanto al settimo motivo, la sentenza impugnata contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione, e non è perciò affatto apparente, consentendo un «effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice» (cfr. Cass. Sezioni Unite n. 8053 del 2014; n. 22232 del 2016; n. 2767 del 2023).



6.2.2. - Quanto all'ottavo motivo, circa l'omesso l'esame del deliberato "falso ed errato" di contabilizzazione, collaudo e ripartizione dei lavori straordinari, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., esso è inammissibile, operando la previsione di cui all'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (applicabile *ratione temporis*), che esclude che possa essere impugnata ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. la sentenza di appello "che conferma la decisione di primo grado" e che risulti fondata sulle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della sentenza di primo grado (cd. doppia conforme).

6.2.3. - Quanto al sesto motivo, rispetto alla domanda di declaratoria dell'invalidità di una determinata delibera dell'assemblea dei condomini per un determinato motivo (nella specie, le delibere del 14 settembre 2017 e del 28 settembre 2017 per i motivi indicati in citazione), costituiscono domande nuove, inammissibili se proposte "in aggiunta" nella memoria di appendice scritta della trattazione (e non in luogo o in via subordinata rispetto a quella originaria, cui siano connesse per incompatibilità), quelle con cui sia richiesto l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione, oppure l'annullamento, sia pure per la stessa ragione esplicitata con riferimento alla deliberazione inizialmente impugnata, di altre delibere adottate dall'assemblea (nella specie, le delibere assembleari del 9 ottobre 2015, del 3 dicembre 2015, del 19 febbraio 2016, del 1° luglio 2016, del 15 luglio 2016 e del 22 febbraio 2017).

È peraltro infondato l'assunto di base del ricorrente, secondo il quale dalla nullità della nomina o del rinnovo dell'incarico dell'amministratore A.S. discenderebbe una nullità per propagazione di tutti gli atti da questo curati, e quindi anche delle delibere approvate *medio tempore* dall'assemblea. Al contrario, nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore di condominio, devono ritenersi legittimi gli atti dapprima compiuti



dallo stesso, se correlati di fatto ai poteri di gestione essenziali e/o indifferibili riguardanti i condomini ed i terzi e all'esigenza di salvaguardare la continuità amministrativa e di tutelare l'affidamento (arg. da Cass. n. 7699 del 2019).

6.2.4. – L'ottavo e il nono motivo di ricorso sono inoltre infondati perché, nell'ipotizzare una invalidità delle delibere in relazione alle modalità di esecuzione, collaudo e contabilizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni affidate in appalto, trascurano che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari ex art. 1137 c.c. è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale, ovvero eventualmente al grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, comma 1, c.c. Non è dunque motivo di annullabilità della deliberazione dell'assemblea condominiale ogni questione che attenga non alla mancata approvazione dell'intervento manutentivo ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. o all'erronea ripartizione delle spese ex art. 1123 c.c., quanto alle vicende attinenti alla contabilità delle opere eseguite o da eseguire, alle riserve apposte, al collaudo e, in generale, all'adempimento del contratto d'appalto, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore con l'impresa in rappresentanza dei partecipanti al condominio, trovando tali pretese tutela, piuttosto, mediante esperimento delle azioni contrattuali o risarcitorie.

6.2.5. – Il decimo motivo di ricorso, infine, si limita a postulare come vero il contrario di quanto affermato in sentenza, secondo cui "dagli atti di causa risulta che al \_\_\_\_\_ l'avviso di convocazione per l'assemblea del 28 settembre 2017 è stato trasmesso". Per il ricorrente, l'avviso recapitato dal Condominio risultava però firmato da persona che non è con lui convivente, sicchè la convocazione così non sarebbe stata provata. L'assunto della censura in esame non



tiene conto che è il condomino che lamenta la mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale colui sul quale grava l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti (Cass. n. 6735 del 2020), e nemmeno che opera al riguardo l'art. 1335 c.c., sicché, dimostrato l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, è a carico del medesimo destinatario la prova dell'impossibilità di acquisire conoscenza dell'atto.

7. - Conseguono l'accoglimento del primo motivo di ricorso, l'assorbimento del secondo motivo, il rigetto dei restanti motivi e la cassazione della sentenza impugnata nei limiti della censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione, la quale procederà a nuovo esame della causa, uniformandosi agli enunciati principi, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

### **P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo e rigetta i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata nei limiti della censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 17 ottobre 2024.

Il Consigliere estensore

ANTONIO SCARPA

La Presidente

MILENA FALASCHI

