



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Antonio Scarpa

Presidente Rel.

Tiziana Maccarrone

Consigliera

Davide De Giorgio

Consigliere

Arturo Pizzella

Consigliere

Maria Ludovica Russo

Consigliera

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.25/03/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 24154/2023 R.G. proposto da:

Gesualdo

rappresentato e difeso dall'avvocato

-ricorrente-

contro

Condominio

via

Siracusa, rappresentato e

difeso dall'avvocato

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania n. 1953/2023 depositata il 16/11/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 25/03/2026 dal Presidente Antonio Scarpa.



FATTI DI CAUSA

1.- Gesualdo ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania n. 1953/2023, pubblicata il 16 novembre 2023.

Resiste con controricorso il Condominio sito in Siracusa.

2. - Il ricorso è stato fissato per la decisione in camera di consiglio a norma degli artt. 380-*bis*.1 e 375, comma 2, c.p.c.

3. - Il giudizio ha avuto origine nel decreto ingiuntivo n. 207/2018 reso dal Tribunale di Siracusa ed intimato al Condominio di in Siracusa su domanda di Gesualdo ex amministratore del medesimo Condominio dal 24 settembre 2011 al 31 marzo 2016. Gesualdo ha chiesto in via monitoria il pagamento della complessiva somma di € 17.454,40, oltre interessi, di cui: € 5.534,40 a titolo di anticipazioni di cassa; € 11.700,00 a titolo di compensi per le tre annualità dal 2013 al 2015 (importo annuo di € 3.900,00); € 220,00 a titolo di ulteriore compenso dell'attività di redazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate del Modello 770/2013 in nome e conto del Condominio. Il ha fatto riferimento, in particolare, alla deliberazione assembleare del 17 luglio 2015, che aveva approvato i rendiconti consuntivi per gli anni 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014 ed il preventivo per il 2015.

Il Condominio opponente ha contestato la fondatezza della pretesa per le asserite anticipazioni sostenute dall'ex amministratore, evidenziando l'inattendibilità delle dedotte risultanze contabili, ed ha altresì allegato che l'importo onnicomprensivo del compenso spettante all'ex amministratore fosse di € 2.300,00.

Il Tribunale di Siracusa, pur rilevando le discrasie contabili fra le risultanze dell'espletata consulenza tecnico d'ufficio e i menzionati bilanci condominiali, con la sentenza n. 1067/2022 ha rigettato



l'opposizione al decreto ingiuntivo, attesa la portata vincolante della deliberazione assembleare del 17 luglio 2015 di approvazione dei rendiconti.

La Corte d'appello di Catania ha, invece, di seguito accolto il gravame spiegato dal Condominio ed ha revocato il decreto ingiuntivo opposto. I giudici di secondo grado hanno ritenuto non decisiva, allo scopo dell'accoglimento della relativa domanda di rimborso, l'appostazione nel bilancio approvato della somma di € 5.534,40 a titolo di *"Amministrazione conto anticipi a fine gestione"*.

Del pari, la Corte d'appello di Catania ha affermato l'infondatezza della pretesa di pagamento della complessiva somma di € 11.700,00 per i compensi degli anni 2013, 2014 e 2015, pur contabilizzata nei bilanci consuntivi e nel bilancio preventivo approvati in blocco con la delibera del 17 luglio 2015, e ciò in forza del comma 14 dell'art. 1129 c.c.

Così pure quanto al vantato credito di € 220,00, quale corrispettivo per la redazione e la presentazione delle dichiarazioni fiscali del Condominio, la sentenza impugnata ha sostenuto che si trattasse di attività compresa nell'ordinaria gestione spettante all'amministratore, non meritevole di separato compenso.

Ricorrente e controricorrente hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 380-bis.1, comma 1, c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.-Il primo motivo del ricorso di Gesualdo deduce la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1130 n. 3 e dell'art. 1135 n. 3 c.c., nonché della "disciplina del rapporto di mandato (art. 1720 c.c.)", con riguardo al credito per rimborso delle anticipazioni di cassa. La censura sostiene che al ricorrente spetta *"la somma di euro 5.534,40 oltre interessi legali, a titolo di rimborso delle anticipazioni dallo stesso sostenute il cui debito è stato riconosciuto dall'assemblea"*



condominiale in sede di approvazione del consuntivo" con la delibera del 17 luglio 2015, recante approvazione dei consuntivi dal 2010 al 2014 e del preventivo 2015.

1.1. – Il primo motivo di ricorso è inammissibile ai sensi dell'art. 360-*bis*, n. 1, c.p.c., giacché la sentenza impugnata ha deciso la questione di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte e l'esame della censura non offre elementi per mutare tale orientamento.

È consolidato, invero, il principio secondo cui, poiché il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del Condominio si fonda sul contratto tipico di amministrazione che intercorre con i condomini, al quale, per quanto non disciplinato nell'art. 1129 c.c., si applicano le disposizioni di cui alla sezione I, capo IX, titolo III, libro V, del codice civile, è l'amministratore che, alla stregua dell'art. 1720 c.c., deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il Condominio) – che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno – devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita (Cass. 26 febbraio 2019, n. 5611; Cass. 17 agosto 2017, n. 20137; Cass. 30 marzo 2006, n. 7498). Era dunque l'ex amministratore Gesualdo a dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute. Spetta poi all'assemblea il potere di approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali, ma solo una chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente



amministratore (Cass. 28 maggio 2012, n. 8498; Cass. 14 febbraio 2017, n. 3892).

La sentenza impugnata ha comunque negato altresì la valenza probatoria della deliberazione assembleare del 17 luglio 2015 (che aveva contestualmente approvato i rendiconti consuntivi di cinque esercizi annuali ed il preventivo per il 2015) in ordine alle somme a carico del condominio da corrispondere all'amministratore cessato dall'incarico. Anche in proposito questa Corte ha già affermato che la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate (Cass. 19 marzo 2026, n. 6625; Cass. 6 settembre 2025, n. 25315; Cass. 10 febbraio 2023, n. 4179; Cass. 9 maggio 2011, n. 10153).

È conforme a tali principi la decisione della Corte d'appello che ha negato valore di ricognizione del debito verso l'amministratore all'appostazione nel bilancio approvato della somma di € 5.534,40 a titolo di *"Amministrazione conto anticipi a fine gestione"*: le annotazioni nel rendiconto consuntivo condominiale di importi spettanti all'amministratore non sono configurabili come ricognizione di debito, essendo quest'ultima un negozio unilaterale volto a rafforzare la posizione del creditore destinatario della dichiarazione, configurabile in presenza dei requisiti della volontarietà, della consapevolezza, della inequivocità, della esternazione e della recettività emergenti nello stesso atto contabile.

Spetta, in ogni modo, al giudice del merito e non è sindacabile in sede di legittimità, mediante invocazione del vizio di cui all'art. 360,



comma 1, n. 3, c.p.c., l'apprezzamento di fatto in ordine all'intellegibilità e alla chiarezza della contabilità condominiale, tale da poter fornire prova del credito vantato dall'ex amministratore per il rimborso delle anticipazioni.

2. - Il secondo motivo di ricorso deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1129, 1130, 1131 e 1135 c.c., nonché della *"disciplina del rapporto di mandato"* (artt. 1704 e 1720 c.c.), ovvero la *"operatività dell'istituto della prorogatio imperii con riguardo al credito dell'amministratore del condominio a titolo di compenso per l'attività svolta nel periodo in regime di prorogatio imperii"*.

La censura allega che il _____ era stato nominato amministratore del Condominio _____ con delibera assembleare del 27 settembre 2011, prima, dunque, dell'entrata in vigore del comma 14 dell'art. 1129 c.c., applicato dalla Corte d'appello di Catania. Il ricorrente sostiene, pertanto, di essere rimasto *"nella carica di amministratore del condominio fino al 2016"*, ovvero fino al 27 aprile 2016, allorché consegnò tutta la documentazione al nuovo amministratore. Scaduto pertanto dopo un anno l'incarico conferito al _____ il 27 settembre 2011, dal settembre 2012 avrebbe trovato applicazione *"l'istituto della prorogatio imperii fino alla revoca del suo mandato nel 2016"*, spettandogli, pertanto, i richiesti compensi per gli anni 2013, 2014 e 2015, approvati in sede di consuntivo dall'assemblea dei condomini.

2.1. - Il secondo motivo di ricorso è infondato nei sensi di cui alla motivazione che segue.

2.2. - Come di recente affermato da questa Corte nella sentenza n. 14424 del 29 maggio 2025, fino al 18 giugno 2013, momento di entrata in vigore dell'art. 1129, comma 14, c.c., introdotto dalla legge n. 220 del 2012, poteva ritenersi legittima la delibera di approvazione del rendiconto consuntivo che conteneva fra le sue voci la determinazione del compenso spettante all'amministratore di



condominio, essendo l'assemblea l'organo generalmente competente alla previsione e ratifica delle spese condominiali (cfr. Cass. 21 giugno 2023, n. 17713).

Dopo il 18 giugno 2013, vige invece l'art. 1129, comma 14, c.c., il quale prescrive che *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*.

La "nullità della nomina", ove non sia specificato l'importo del compenso, che è alla base del generale principio di predeterminazione onnicomprensiva dello stesso, è una nullità "testuale", in quanto è stabilita dalla legge. Al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste, dunque, in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto (Cass. 22 aprile 2022, n. 12927). Contrasta perciò con l'art. 1129, comma 14, c.c. la deliberazione dell'assemblea condominiale che approvi il rendiconto annuale includendovi l'importo dovuto all'amministratore a titolo di compenso per l'attività svolta, ove tale importo non fosse stato specificato analiticamente all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, a pena di nullità della nomina stessa, non potendo il rendiconto valere a sanare tale originaria nullità della partita contabile in esso inserita.

L'approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea preclude ai condomini la facoltà di contestare le voci di entrata e di uscita sotto il profilo meramente contabile, ma non sotto quello della validità e



dell'efficacia dei rapporti obbligatori dai quali le partite inserite nel conto derivano.

Né può essere ricompresa tra le attribuzioni dell'assemblea condominiale ex art. 1135 c.c., l'approvazione di un compenso da riconoscere a chi abbia svolto i compiti dell'amministratore in difetto di un valido incarico, in segno di riconoscenza, ovvero in funzione di corrispettivo dei servizi comunque ricevuti.

La sentenza impugnata ha dunque correttamente applicato questi principi nel negare la validità dell'attribuzione dei compensi in favore di Gesualdo per le gestioni successive a giugno 2013 alla stregua del sopravvenuto art. 1129, comma 14, c.c., trattandosi di rilievo di nullità negoziale cui il giudice può procedere non solo in risposta all'eventuale eccezione di parte, ma anche d'ufficio.

2.3. – La tesi del ricorrente, secondo cui sarebbe da ravvisarsi una *prorogatio* del suo incarico protrattasi fino al 27 aprile 2016, con conseguente diritto ai relativi compensi, è contraria alla lettera dell'art. 1129, comma 8, c.c., anch'esso entrato in vigore il 18 giugno 2013.

L'art. 1129, comma 8, c.c., dispone:

"[a]lla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".

2.3.1. - Questa Corte, con la sentenza n. 14039 del 26 maggio 2025, ha limpidamente desunto dalla inequivoca portata precettiva dell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. una *"drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina"*.



La sentenza n. 424 dell'8 gennaio 2026 ha invece osservato che, pur dopo la riformulazione dell'art. 1129 c.c. compiuta dalla legge n. 220 del 2012, all'amministratore, decaduto dalla carica o dimissionario, rimangono, fino al momento della sua sostituzione, tutte le attribuzioni indicate nell'art. 1130 c.c., in forza di *prorogatio* dei poteri non limitata nel tempo, né circoscritta nelle funzioni, conformemente alla presunta volontà in tal senso dell'assemblea condominiale. La sentenza n. 424 del 2026 ha così concluso che il vigente ottavo comma dell'art. 1129 c.c. non implica una delimitazione delle attribuzioni dell'«amministratore in *prorogatio*», ma «*esplicita il permanere della sua responsabilità, anche se cessato dall'incarico, rispetto alle situazioni di emergenza potenzialmente pregiudizievoli per il Condominio e i condomini*».

2.3.2. – È noto che, prima dell'entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante "*Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici*", la giurisprudenza di questa Corte, pur avversata da numerose ed autorevoli opinioni dottrinali, riteneva che l'amministratore di condominio, cessato dalla carica per scadenza del termine annuale previsto dall'originario art. 1129, comma 2, c.c. o per dimissioni, in virtù dell'istituto della *prorogatio*, continuasse ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non venisse sostituito con la nomina di altro amministratore (ad esempio, Cass. 20 aprile 1970, n. 1137). All'amministratore cessato che continuava, in tal modo, ad esercitare i suoi poteri *ad interim* si riconosceva, simmetricamente, il diritto ad essere compensato per il periodo di proroga nella misura e secondo i criteri stabiliti per il periodo di efficacia dell'incarico iniziale (Cass. 14 giugno 1976, n. 2214). La *prorogatio* dell'amministratore dopo la cessazione della carica e fino alla sua sostituzione veniva solitamente fondata su una presunzione



di conformità all'interesse ed alla volontà dei condomini. Altrimenti, pur prevedendo il codice civile la necessità di una formale delibera per la nomina e per la conferma dell'amministratore, si ravvisava una "conferma tacita" di anno in anno dell'amministratore scaduto e non sostituito (Cass. 12 novembre 1968, n. 3727).

2.3.3. – La regola della *prorogatio*, che si è applicata alla figura dell'amministratore di condominio, già da decenni è stata superata dal diritto pubblico, ove non risulti circoscritta dalla legge, ed operi, piuttosto, di fatto e *sine die* (Corte cost., sentenze n. 464 del 1994 e n. 208 del 1992), ritenendosi, inoltre, che l'esercizio dei poteri nell'intervallo fra la scadenza del mandato e l'entrata in carica del nuovo organo eletto rimanga soggetto al limite, «*immanente all'istituto*» della *prorogatio*, delle attribuzioni relative ad atti necessari ed urgenti (Corte cost., sentenze n. 243 e n. 157 del 2016, n. 68 del 2010). Pare opportuno evidenziare subito che la *prorogatio* pubblicistica si ricollega comunque al più generale principio fondamentale della continuità degli organi amministrativi durante il periodo di mancanza o assenza del titolare per la scadenza del mandato, senza tuttavia dar luogo ad un amministratore «di fatto», trattandosi, piuttosto, di investitura *ex lege*: sicché del tutto improprio sarebbe rinvenire una legittimazione della *prorogatio* dell'amministratore condominiale nel riferimento che fa il sesto comma dell'art. 1129 alla «persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore».

2.3.4. – Né è agevolmente invocabile nell'ambito del rapporto di amministrazione condominiale la disciplina codicistica della *prorogatio* degli amministratori delle società di capitali.

La regolamentazione degli effetti della cessazione degli amministratori di società per scadenza del termine ha, invero, carattere specifico, in quanto volta a garantire la continuità



dell'attività gestoria, evitando che la cessazione della carica possa creare situazioni di vuoto dell'organo amministrativo pregiudizievoli per la conduzione dell'attività d'impresa (in tal senso, indicativamente, Cass. 3 gennaio 2013, n. 28).

2.3.5. – La giurisprudenza consolidata di questa Corte, com'è noto, non qualifica l'amministratore di condominio come «organo», le cui competenze costituiscano frazione delle attribuzioni del distinto «ente condominiale», ma come rappresentante, in forza di contratto di amministrazione cui, per quanto non disciplinato nell'art. 1129 c.c., si applicano le disposizioni dettate nella sezione I, capo IX, titolo III, libro V, del codice civile. Sicché, oltre a quanto espressamente stabilito dall'art. 1129, comma 8, c.c., va pure considerato che, a norma dell'art. 1722, n. 1), c.c., il mandato si estingue per la scadenza del termine, il che importa, al verificarsi di tale evento, il venir meno dei poteri del mandatario, per cui la sua successiva attività è priva di efficacia, a meno che le parti non abbiano concordato la proroga. Trattandosi di mandato in cui la prestazione ha per oggetto un'attività complessa che si svolge per un certo periodo di tempo, e dunque di contratto di durata, la scadenza del termine produce, in sostanza, una causa di scioglimento del rapporto obbligatorio, senza che occorra alcuna contestazione da parte del mandante (Cass. 12 settembre 1984, n. 4794).

Le esigenze di continuità della gestione e della rappresentanza condominiali, nell'ipotesi di cessazione dell'incarico dell'amministratore non immediatamente sostituito dall'assemblea, possono comunque essere soddisfatte mediante ricorso alla nomina giudiziale ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c., o mediante il procedimento per l'adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune ai sensi dell'art. 1105, comma 4, c.c., o, infine, mediante la nomina di un curatore speciale in vista di



una lite da iniziare o proseguire contro i partecipanti al condominio ai sensi dell'art. 65 disp. att. c.c.

2.3.6. – Interpretando l'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. nel senso fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, ove si dispone che l'amministratore cessato dall'incarico è tenuto *"ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi"*, non può tuttora intendersi che lo stesso amministratore cessato possa continuare ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c. ed abbia diritto ad essere compensato nella misura già riconosciutagli in sede di nomina.

Collide con tale interpretazione, sotto un profilo sistematico, la considerazione che lo stesso art. 1129 c.c., al secondo ed al quattordicesimo comma, prescrive che, contestualmente all'accettazione della nomina come ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve comunicare i propri dati e i propri recapiti, nonché specificare analiticamente, a pena di nullità, l'importo dovuto a titolo di compenso. La *prorogatio sine die* dell'incarico cessato consentirebbe, evidentemente, di eludere questi vincoli che la legge impone ad ogni rinnovo annuale dell'incarico.

All'idea della "conferma tacita" dell'amministratore scaduto e non sostituito, come a quella della rappresentanza conferitagli attraverso comportamento concludente dei condomini, ai sensi dell'art. 1392 c.c., si frappone pure l'art. 1130, n. 7), c.c., il quale postula, a sua volta, che il verbale di nomina dell'amministratore debba essere annotato in apposito registro.

Osta alla tesi della persistente prorogabilità di fatto del rapporto di amministrazione condominiale altresì la testuale *deminutio* delle competenze dell'amministratore cessato, con riguardo alle sole *"attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni"*. La



limitazione delle competenze dell'amministratore cessato alle sole "attività urgenti" provoca una evidente compressione delle sue funzioni di rappresentanza sostanziale e processuale, espressione della coesione del gruppo posta a presidio degli interessi dei condomini e dei terzi, che è alla base dell'inderogabile art. 1131 c.c. Come illustrava la sentenza delle Sezioni Unite n. 2046 del 31 gennaio 2006, in materia di condominio negli edifici il concetto di urgenza designa la necessità immediata ed impellente; dunque, ciò a cui l'amministratore cessato può dirsi tenuto sono le attività che devono essere espletate senza ritardo e che non possono essere differite senza danno o pericolo, in quanto obbligo strumentale, susseguente alla scadenza del contratto di amministrazione e legalmente tipizzato. Le attività urgenti incombenti sull'amministratore cessato sono, dunque, quelle per le quali non si può attendere che l'assemblea o il giudice, in sostituzione della prima, provvedano alla nomina del nuovo amministratore o all'adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune. Tale rigorosa delimitazione delle incombenze che permangono in capo all'amministratore cessato, oltre a rivelarsi coerente con l'immediato adempimento richiestogli di consegnare tutta la documentazione in suo possesso, è anche l'unica strada che consente all'interprete di non ravvisare profili di irragionevolezza nella previsione di assoluta gratuità dell'attività svolta al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni. Le attività urgenti che l'amministratore cessato è tenuto ad eseguire si connotano, in tal modo, quali oggetto di un obbligo strumentale *ex lege*, susseguente alla scadenza del contratto e riconducibile al dovere di correttezza scaturente dal persistente contatto sociale tra le contigue sfere di interessi. Tra l'amministratore cessato e i condomini permane, quindi, in forza dell'art. 1129, comma 8, c.c., un rapporto giuridicamente nuovo, non riconducibile ad una



accettazione, diverso nel titolo e nel contenuto rispetto al rapporto negoziale preesistente.

3. – Va pertanto affermato il seguente principio:

l'amministratore di condominio, alla cessazione dell'incarico per la scadenza del termine di durata, o per la revoca o le dimissioni, ai sensi dell'art. 1129, comma 8, c.c., non può continuare ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., né ha più diritto ad alcun compenso per l'attività ulteriormente svolta, essendo tenuto ad eseguire, al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, le sole attività urgenti che non possono essere differite, senza danno o pericolo, in attesa della nomina assembleare o giudiziale del nuovo amministratore.

3.1. – Facendo applicazione di tale principio, il secondo motivo di ricorso va respinto, giacché, a far tempo del 18 giugno 2013, data di entrata in vigore dell'art. 1129, comma 8, c.c., a Gesualdo ex amministratore del condomino nominato con delibera assembleare del 27 settembre 2011 e dunque scaduto dall'incarico il 27 settembre 2012, non poteva riconoscersi più alcun compenso per l'attività svolta.

Il principio della irretroattività della legge ex art. 11 disposizioni preliminari cod. civ. comporta che la nuova norma non possa essere applicata, oltre che ai rapporti giuridici esauritisi prima della sua entrata in vigore, a quelli sorti anteriormente ancora in vita se, in tal modo, si disconoscano gli effetti già verificatisi nel fatto passato o si venga a togliere efficacia, in tutto o in parte, alle conseguenze attuali o future di esso. La disciplina sopravvenuta è invece applicabile ai fatti, agli "status" e alle situazioni esistenti o venute in essere alla data della sua entrata in vigore, ancorché conseguenti ad un fatto passato, quando essi, ai nuovi fini, debbano essere presi in



considerazione in sé stessi, prescindendosi dal collegamento con il fatto che li ha generati (Cass. Sez. Un. 12 dicembre 1967, n. 2926).

Con riguardo ad un rapporto di amministrazione, quale quello oggetto di lite, asseritamente prorogatosi di fatto dopo la scadenza legale e in tal senso ancora in corso al momento dell'entrata in vigore dell'art. 1129, comma 8, c.c., non sarebbe corretto nemmeno ravvisare una ipotesi di "nullità sopravvenuta" del contratto, giacché, piuttosto, sopravvenuta è la norma, la quale ha investito il regolamento del rapporto stesso, escludendo che si producessero ulteriori effetti.

3.2. - Il ricorso, peraltro, neppure specifica quale frazione dell'importo annuo di € 3.900,00 per l'esercizio 2013 potesse riferirsi ad attività svolte prima del 18 giugno 2013.

4. - Il ricorso viene perciò rigettato, con condanna del ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione, nell'ammontare liquidato in dispositivo.

Il rigetto del ricorso principale rende superfluo l'esame della deduzione del controricorrente - svolta condizionatamente all'eventualità della decisione della causa nel merito in questa sede - finalizzata a conseguire la dichiarazione di cessazione della materia del contendere, sulla base, peraltro, di ulteriori accertamenti di fatto che sarebbero incompatibili con le regole del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.



Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del D.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di cassazione, il 25 marzo 2026.

Il Presidente

Antonio Scarpa

