



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Antonio Scarpa

Presidente

Tiziana Maccarrone

Consigliere

Rossana Giannaccari

Consigliere Rel.

Chiara Besso Marcheis

Consigliere

Andrea Penta

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.15/01/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20705/2020 R.G. proposto da:

GIUSEPPE, in proprio e quale amministratore del Condominio
rappresentato e difeso dall'Avv.

;

-ricorrente-

contro

rappresentati e

difesi dall'Avv.

-controricorrenti-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Catania n. 2428/2019
depositata il 07/11/2019.



Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 15/01/2026 dal Consigliere Rossana Giannaccari.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione dinanzi al Tribunale di Siracusa,

convennero in giudizio il Condominio _____ in persona dell'amministratore *pro tempore* Giuseppe, al fine di sentir dichiarare nulla la delibera assembleare adottata il 30/07/2016, con la quale era stato rinnovato l'incarico all'amministratore del condominio Giuseppe _____ per il periodo 30 luglio 2016-30 luglio 2018.

Si costituì il Condominio per resistere alla domanda.

Il Tribunale di Siracusa dichiarò cessata la materia del contendere poiché la delibera impugnata del 30.7.2016 era stata ratificata da una successiva delibera adottata in data 19/11/2016.

La Corte d'appello di Catania, in parziale riforma della sentenza del Tribunale, dichiarò nulla la delibera assembleare del 30/07/2016 di approvazione del bilancio consuntivo del secondo trimestre 2015 – primo semestre 2016, limitatamente alla spesa relativa al compenso in favore dell'amministratore, in quanto la sua nomina era stata dichiarata nulla in sede di volontaria giurisdizione; ritenne, invece, inammissibile, perché nuova, la domanda di annullamento della delibera del 19/11/16.

Avverso la sentenza della Corte d'appello ha proposto ricorso Giuseppe, in proprio e nella asserita qualità di amministratore in regime di *prorogatio imperii* del Condominio _____ sulla base di tre motivi.



hanno resistito con controricorso.

In prossimità dell'udienza in camera di consiglio, i controricorrenti hanno depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso, si denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1 n. 5 cod.proc.civ, l'omesso esame di un fatto storico decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, con riferimento alla mancata valutazione, da parte della corte territoriale, della delibera del 30/07/2016, con cui i condomini, nel prendere atto dell'annullamento della nomina di Giuseppe da parte del Tribunale di Siracusa con la decisione resa il 22/07/16, avrebbero approvato all'unanimità il compenso in suo favore per il periodo dall'01/08/2015 sino alla data di notifica della richiamata decisione del Tribunale, in data 25/07/16.

La Corte d'appello avrebbe omesso di esaminare il contenuto di detta delibera, che avrebbe fatto corretta applicazione del principio di onerosità del mandato dell'amministratore.

Con il secondo motivo di ricorso, connesso al precedente, si denuncia, in relazione all'art. 360, comma 1 n. 5 cod.proc.civ., l'omissione ovvero la contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata poiché la Corte d'appello, pur avendo dichiarato inammissibile la domanda di annullamento della delibera del 19/11/16 perché nuova e tardivamente proposta, sarebbe entrata nel merito della decisione, esaminando il contenuto di detta delibera.

Con il terzo mezzo, si denuncia la violazione degli artt. 91 e 92 cod.proc.civ., in relazione all'art. 360, comma 11, n.5 cod. proc. civ.,



per errata applicazione del principio della soccombenza nel regolamento delle spese di lite.

Il Condominio ha eccepito l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto da Giuseppe "nella qualità di amministratore in regime di *prorogatio imperii*", per difetto della delibera autorizzativa a ricorrere per cassazione avverso la sentenza della Corte d'appello. Osserva il Condominio che i poteri dell'amministratore, in regime di *prorogatio imperii*, sono limitati all'ordinaria amministrazione ovvero alle sole attività urgenti, al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni e tale requisito non ricorre nell'ipotesi in esame, in cui l'impugnazione ha ad oggetto una delibera favorevole al condominio perché annullerebbe una voce di spesa dal bilancio consuntivo. Inoltre, l'assemblea, con delibera del 5.9.2020, avrebbe deliberato di non ratificare l'operato del precedente amministratore e di non autorizzarlo a resistere nel giudizio di cassazione.

Il ricorso del Condominio è inammissibile per sopravvenuta carenza di interesse.

A seguito della notifica del ricorso per cassazione del 6.7.2020 da parte di Giuseppe, nella qualità di amministratore cessato dalla carica, il Condominio con delibera del 5.9.2020, dopo aver proceduto alla nomina di un nuovo amministratore, ha deliberato di non ratificare l'operato del precedente amministratore e di non autorizzare il nuovo amministratore a resistere nel giudizio di cassazione.

Con detta delibera - la cui produzione è ammissibile ai sensi dell'art.372 c.p.c. perché riguardante l'ammissibilità del ricorso- il Condominio ha inteso rinunciare alla prosecuzione del giudizio introdotto dall'amministratore ormai cessato dall'incarico.



È pertanto dirimente il rilievo che l'assemblea, con delibera del 5.9.2020, dopo aver proceduto alla nomina di un nuovo amministratore, ha deliberato di non ratificare l'operato del precedente amministratore e di non autorizzare il nuovo amministratore a resistere nel giudizio di cassazione, così esplicitando una volontà che impedisce anche ogni concreta configurabilità di una proroga tacita del potere di rappresentanza processuale del medesimo ex amministratore.

La volontà dell'assemblea è espressione della sopravvenuta carenza di interesse alla decisione e poteva esser resa in contrasto con la volontà del precedente amministratore.

È noto al collegio che nella giurisprudenza di questa Corte si è affermata la tesi dell'irrinunciabilità, ad opera dell'assemblea delle azioni autonomamente proposte dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni ex art.1130 c.c. perché non subordinate ad alcuna autorizzazione dell'organo collegiale (Cass.n.10869/2023).

Tale tesi è sostenuta da una parte della dottrina, che ravvisa nell'amministratore un organo del condominio ovvero l'unica "voce" dell'ente collettivo condominio, con la conseguenza che l'assemblea non può intervenire nell'orbita delle funzioni istituzionali spettanti all'amministratore.

La giurisprudenza di questa Corte ed una parte della dottrina ritengono, invece, che l'amministratore del condominio abbia una posizione subalterna rispetto all'assemblea, la quale può sempre ingerirsi nell'ordinaria gestione e surrogarsi all'amministratore.

Tale tesi trova fondamento normativo nell'art.1130 c.c.: il regolamento condominiale può sottrarre all'amministratore, e quindi conferire all'assemblea, il potere di decider autonomamente in ordine al compimento di eventuali atti conservativi dei diritti inerenti alle



parti comuni, subordinando alla decisione dell'organo collegiale l'esercizio da parte dell'amministratore della relativa azione giudiziaria (Cassn.8695/2019; Cass. n. 14809/ 2014; Cass. n. 6813/2000; Cass. n. 826/97).

L'assemblea è provvista di una competenza generalizzata, in forza della quale può sostituirsi all'amministratore e privarlo dei suoi poteri, in base al criterio della revocabilità dell'incarico di cui all'art.1129, comma 11, c.c., nonché alla luce della sindacabilità dei provvedimenti dell'amministratore con ricorso all'assemblea ex art.1133 c.c.

L'assemblea, così come ha il potere di transigere la lite, ha, *a fortiori*, il potere di impedire il sorgere della lite stessa o di rinunciarvi.

Non osta a tale orientamento la circostanza che l'amministratore abbia la rappresentanza del condominio, perché alla rappresentanza processuale non corrisponde la titolarità del rapporto giuridico sostanziale oggetto di lite dal momento che l'amministratore agisce in giudizio facendo valere i diritti dei singoli condomini sulle parti comuni dell'edificio.

L'amministratore, nella sua qualità di rappresentante legale, pur potendo far valere in giudizio i diritti dei condomini sulle parti comuni dell'edificio, non può certamente disporre e le sue funzioni restano essenzialmente esecutive della volontà dei condomini rappresentati.

Così come l'amministratore non ha il potere di compiere tutti quegli atti che la legge riserva alla parte, in quanto titolare del potere di disposizione, non ha, tanto meno, un autonomo interesse alla prosecuzione del processo, se l'assemblea voglia rinunciarvi.

La funzione esecutiva della volontà assembleare che l'amministratore di condominio riveste rispetto a tutti gli atti che comportino disposizione del diritto in contesa, come transazioni, rinunce, conciliazioni, trova ulteriore conferma nell'art.5 ter del D. Lgs n.28



del 2010, il quale, in linea con l'art.71 quater disp.att.c.c., attribuisce all'amministratore del condominio la legittimazione ad attivare, ad aderire ed a partecipare ad un procedimento di mediazione ma prescrive che l'accordo di conciliazione o la proposta conciliative del mediatore siano sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale. Se la delibera non viene adottata entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'art.1136 c.c., la conciliazione si intende non conclusa.

Tale disposizione normativa conferma che, in caso di decisione contraria dell'assemblea dei condòmini titolari del rapporto sostanziale, l'amministratore di condominio deve adeguarsi alla volontà validamente espressa in assemblea.

In altri termini, le attribuzioni gestorie dell'amministratore non possono privare l'assemblea della competenza a deliberare circa l'amministrazione delle cose comuni, tanto più in tema di esecuzione da dare a delibere assembleari, come nella specie, dovendosi comprendere nella generalizzata competenza dell'assemblea la facoltà di non proporre, transigere o rinunciare alla lite proposta dall'amministratore, sia pure nell'ambito delle attribuzioni sostanziali dello stesso.

Il ricorso del Condominio deve, pertanto, essere dichiarato inammissibile per sopravvenuta carenza di interesse per effetto della delibera del 5.9.2020, che non ha ratificato l'operato del precedente amministratore e non ha autorizzato il nuovo amministratore a resistere nel giudizio di cassazione.

Il ricorso di Giuseppe in proprio è, altresì, inammissibile per carenza di legittimazione attiva all'impugnazione della delibera condominiale, non rivestendo il predetto né la qualità di condòmino, agli effetti dell'art.1137 c.c., né quella di parte nei gradi di merito.



Quanto alle spese del ricorso proposto in proprio da Giuseppe le stesse seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo, con attribuzione al procuratore antistatario dei controricorrenti.

Quanto alle spese del ricorso proposto da Giuseppe nella qualità di amministratore del Condominio le stesse, in ragione del peculiare svolgimento della vicenda processuale e dell'esito finale, possono essere integralmente compensate.

Trattandosi di esito decisorio conseguente ad un sopravvenuto difetto di interesse alla proposizione dell'impugnazione, non deve farsi luogo al pagamento del doppio del contributo unificato a carico del Condominio ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (Sezioni Unite, sentenza 14 dicembre 2020, n. 28383, e sentenza 10 febbraio 2017, n. 3542).

Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va invece dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte di Giuseppe in proprio, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

P.Q.M.

Dichiara inammissibili i ricorsi proposti da Giuseppe nella qualità di amministratore del Condominio e da Giuseppe in proprio; condanna Giuseppe in proprio al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 2500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge, con attribuzione al procuratore antistatario; compensa integralmente le spese di lite tra il Condominio ed i controricorrenti.



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

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 15 gennaio 2026.

Il Presidente

Antonio Scarpa

