Roberto **GAROFOLI** - Ettore **BATTELLI** - Maria **IANNONE**

CODICE CIVILE

ANNOTATO CON LA GIURISPRUDENZA

TOMO I
PARTI I - IV

- Costituzione, Disciplina internazionale ed europea
- Codice civile (Libri I - IV, artt. 1 - 1986)

XVIII EDIZIONE

I CODICI SUPERIORI
2025-2026

Neldiritto Editore

©Neldiritto Editore

soggetta esclusivamente alla disciplina dell'accessione e la sua proprietà apparterrà ai comproprietari dell'area di risulta in proporzione delle rispettive quote, ripristinandosi il condominio solo allorché i comunisti individuino gli appartamenti di proprietà esclusiva di ciascuno di essi, con un'operazione negoziale che assume la portata di una vera e propria divisione. ■ *Cass., 8 ottobre 2020, n. 21716;* **conf.** *Cass., 16 dicembre 1996, n. 11201*

La redazione delle tabelle millesimali, conseguente allo scioglimento della comunione ordinaria derivante dalla ricostruzione, in maniera difforme dal passato, di un edificio andato distrutto, richiede l'unanimità dei consensi, trattandosi non già di individuare un criterio strumentale all'ordinato svolgimento della vita condominiale quanto, piuttosto, di accertare l'entità dei diritti vantati dai singoli (ex) condomini sul nuovo edificio, onde procedere allo scioglimento della comunione su di esso. Ove a tale esito non possa addivenirsi in via stragiudiziale, è specifico compito del giudice, chiamato a frazionare la proprietà indivisa, procedere autonomamente alla fissazione dei criteri sulla scorta dei quali procedere all'uopo. ■ *Cass., 8 ottobre 2020, n. 21716*

Ante riforma del condominio

Se il fabbricato in condominio perisce totalmente, il diritto degli originari comproprietari si trasferisce sull'area di sedime dell'immobile. Se, successivamente, l'edificio viene ricostruito, a ciascun comproprietario spetta una quota millesimale della nuova realizzazione a meno che le parti non vogliano disciplinare diversamente i reciproci rapporti. ■ *Cass., 16 marzo 2011, n. 6198*

■ **2. Art. 1128, co. 4, c.c.**

Ante riforma del condominio

L'obbligo del condomino, che non intende partecipare alla ricostituzione dell'edificio perito in tutto o in parte, di cedere agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti comuni, stabilito dall'art. 1128 c.c., presuppone che la ricostruzione sia materialmente e giuridicamente possibile e che il relativo progetto non comporti difformità o varianti rispetto alle precedenti strutture edilizie, che possano in concreto portare un pregiudizio al suo diritto di proprietà esclusiva o condominiale. Ne deriva che, nel caso in cui la ricostruzione dell'immobile non sia consentita dalla disciplina urbanistica ovvero in quello in cui non siano specificati i criteri e le modalità del ripristino delle parti comuni deliberato da alcuni condomini o dall'assemblea di condominio, non sono ipotizzabili tanto il rifiuto di un condomino a partecipare alla ricostruzione quanto il suo obbligo di cedere i propri diritti, anche se il suo dissenso dall'altrui volontà si sia manifestato allo stato in modo inequivoco. ■ *Cass., 17 luglio 2007, n. 15928*

Nell'ipotesi di perimento dell'edificio in condominio, il rifiuto del condomino a partecipare alla ricostruzione, quale presupposto per ottenere, da parte degli altri condomini, la cessione coattiva della sua quota, ai sensi dell'art. 1128, quarto comma, c.c. - norma applicabile non solo all'ipotesi di perimento totale, ma anche a quella di perimento parziale - deve manifestarsi **o nella richiesta di vendita del suolo o in una netta opposizione** a ricostruire l'edificio ed a sopportare la relativa spesa, non essendo sufficiente, a tal fine, un comportamento meramente inerte o una semplice divergenza in ordine alle caratteristiche del nuovo edificio. ■ *Cass., 30 ottobre 2006, n. 23333*

Art. 1129 Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore (1)

Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'art. 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previo richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea deliberi lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Alla 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.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dell'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'art. 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'art. 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente art., i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi

all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;

2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

5) l'aver consentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130, numeri 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente art.. In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

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.

Per quanto non disciplinato dal presente art. si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

Il presente art. si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

(1) Art. così sostituito dall'art. 9, co. 1, l. 11 dicembre 2012, n. 220, a decorrere dal 18 giugno 2013, ai sensi di quanto disposto dall'art. 32, co. 1, l. n. 220 del 2012.

SOMMARIO ■ **1.** Ambito applicativo. ■ **2.** Amministratore. ■ **2.1.** Natura giuridica. ■ **2.2.** Nomina. ■ **2.3.** Conferma. ■ **2.4.** *Prorogatio imperii. Perpetuatio.* ■ **2.5.** Revoca. ■ **2.6.** Persona giuridica. ■ **2.7.** Incarico a più persone. ■ **3.** Profili processuali. ■ **3.1.** Nomina e revoca giudiziali. ■ **3.2.** Ricorso per Cassazione. ■ **4.** Profili fiscali.

■ **1. Ambito applicativo.**

Un'incompatibilità stabilita a priori dell'esercizio congiunto delle attività di **amministratore di condomini ed agente immobiliare** è contraria ai principi ed al diritto dell'Unione europea. Pertanto, sussiste la compatibilità delle citate professioni, anche esercitate congiuntamente, fatto salvo il divieto di intermediare un immobile amministrato. ■ *Cons. St., 7 marzo **2025**, n. 1925*

La deliberazione dell'assemblea condominiale che abbia approvato il rendiconto annuale, includendovi l'importo dovuto all'amministratore a titolo di compenso per l'attività svolta**, ove tale importo non sia stato analiticamente indicato all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, é affetta da nullità,** rilevabile in appello anche d'ufficio, per contrarietà all'art. 1129, co. 14 c.c. , non potendo il rendiconto valere a sanare tale originaria nullità della partita contabile in esso inserita. ■ *Cass., 29 maggio **2025**, n. 14424*

In tema di condominio negli edifici, il regolamento condominiale può porre limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti comuni, imponendo la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio. L'interpretazione delle clausole di un regolamento contrattuale contenenti limiti nel godimento delle cose comuni deve avvenire secondo le regole legali di ermeneutica contrattuale; inoltre, le prescrizioni del regolamento aventi natura solo organizzativa, come quelle che disciplinano le modalità d'uso delle parti comuni, possono essere interpretate, giusta l'art. 1362, comma 2, c.c., altresì alla luce della condotta tenuta dai comproprietari posteriormente alla relativa approvazione ed anche "*per facta concludentia*", in virtù di comportamento univoco. ■ *Cass., 8 aprile 2022, n. 11502*

Al supercondominio è applicabile l'art. 1129 c.c., secondo il quale, nel caso in cui partecipino **oltre 8 edifici, occorre la nomina dell'amministratore.** ■ *Cass., 12 giugno 2018, n. 15262*

Ante riforma del condominio

L'art. 1129 c.c. espressamente richiede la nomina di un amministratore solo quando il numero di condomini sia superiore a quattro. Ne consegue che in materia di condominio negli edifici, l'organo principale, depositario del potere decisionale, è l'assemblea dei condomini, così come in materia di comunione in generale il potere decisionale e di amministrazione della cosa comune, spetta solo ed esclusivamente ai comunisti (art. 1105 c.c.) e la nomina di un amministratore cui "delegare" l'esercizio del potere di amministrazione è ipotesi meramente eventuale, ex art. 1106 c.c. (La Corte aggiunge quanto segue. La prima, fondamentale, competenza dell'amministratore consiste nell'"eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini" (art. 1130 c.c., comma 1 n. 1). Da tale disposto si evince che l'essenza delle funzioni dell'amministratore è imprescindibilmente legata al potere decisionale dell'assemblea: è l'assemblea l'organo deliberativo del condominio e l'organo cui compete l'adozione di decisioni in materia di amministrazione dello stesso, mentre l'amministratore riveste un ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni adottate in seno all'assemblea. Nessun potere decisionale o gestorio compete all'amministratore di condominio in quanto tale (e ciò a differenza di quanto accade nelle società, sia di persone che di capitali, dove all'amministratore competono poteri propriamente gestionali). Anche l'art. 1131 c.c., nell'attribuire all'amministratore di condominio un potere di rappresentanza dei condomini e di azione in giudizio, chiarisce che tale potere è conferito "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea". Ancora una volta, quindi, si legano i poteri dell'amministratore di condominio alle deliberazioni dell'assemblea, proprio a voler sottolineare la derivazione e subordinazione degli stessi alle decisioni dell'organo assembleare). ■ *Cass., **S.U.**, 6 agosto 2010, n. 18331*

Cfr. anche ***sub* art. 1117 c.c. par. 7.3.**

■ **2. Amministratore.**

L'amministratore di condominio, al quale l'assemblea abbia riconosciuto ampia autonomia decisionale**, che abbia stipulato un contratto di affidamento in appalto di lavori, assume la posizione di committente, con tutti i correlativi obblighi** in tema di verifica della idoneità della ditta prescelta, nonché **di sicurezza sui luoghi di lavoro.** ■ *Cass., 23 aprile **2025**, n. 18169*

In tema di condominio, per quanto l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, debba tendenzialmente ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa, **rientra nelle competenze dell'assemblea quella di**

Copyright Giuffrè Editore

riconoscergli, con una specifica delibera, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria, non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato. ■ *Cass., 2 marzo 2018, n. 5014*

In tema di condominio negli edifici, l'amministratore nominato dal tribunale ex art. 1129, comma 1, c.c., in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, non riveste la qualità di ausiliario del giudice né muta la propria posizione rispetto ai condomini, con i quali instaura, benché designato dall'autorità giudiziaria, un rapporto di mandato: in conseguenza, lo stesso deve rendere conto del proprio operato soltanto all'assemblea e la determinazione del suo compenso rimane regolata dall'art. 1709 c.c. ■ *Cass., 21 settembre 2017, n. 21966*

■ **2.1. Natura giuridica.**

L'amministratore di condominio svolge l'incarico, riconducibile alla figura del **mandato** (art. 1129 c.c.), **di gestione ed amministrazione dei beni comuni**, oltre che di tenuta della contabilità (art. 1130 c.c.) e nell'ambito solo di tali attribuzioni ha la rappresentanza dei condomini verso l'esterno (art. 1131 c.c.). Ciò comporta che l'amministratore di condominio può essere chiamato a responsabilità diretta, per avere materialmente concorso, con atti o comportamenti, alla commissione di infrazioni (esclusa, nella specie, la responsabilità solidale dell'amministratore derivante dagli obblighi di custodia dei contenitori destinati alla raccolta differenziata al cui interno erano stati conferiti irregolarmente dei rifiuti). ■ *Cass., 14 febbraio 2023, n. 4561*

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 del C.c., **si applicano le disposizioni di cui alla sezione I, capo IX, titolo III, libro V, del C.c.,** è l'amministratore che, alla stregua dell'art. 1720 del 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 dovuto 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., 21 novembre 2022, n. 34242*

Ante riforma del condominio

L'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al **mandato con rappresentanza**, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. Pertanto, a norma dell'art. 1713 c.c., alla scadenza l'amministratore è tenuto a **restituire** ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire **tutto ciò che ha in cassa**, indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono. ■ *Cass., 16 agosto 2000, n. 10815*

L'amministratore di un condominio, alla cessazione del suo mandato, ha l'obbligo di restituire ai condomini quanto ricevuto a causa dello svolgimento dell'incarico, tra cui i documenti concernenti la gestione, né può trattenerli finché **non** rimborsato delle somme anticipate per conto del condominio, avvalendosi del **principio *inadempienti non est adimplendum***, non essendovi corrispettività né interdipendenza tra dette prestazioni, originate da titoli diversi. ■ *Cass., 3 dicembre 1999, n. 13504*

■ **2.2. Nomina.**

Sono nulle le deliberazioni dell'assemblea condominiale che nominano come amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità e onorabilità prescritti dall'art. 71-bis disp. att. c.c., perché i requisiti sono **stabiliti per proteggere gli interessi generali della collettività** e influiscono sulla capacità contrattuale del soggetto designato come amministratore. ■ *Cass., 4 novembre **2024**, n. 28257*

La delibera con cui si nomina l'amministratore di condominio senza specificare il relativo compenso è nulla, a meno che non siano richiamate le comunicazioni inviate ai condòmini con l'indicazione dell'importo da corrispondere. Trattasi di nullità testuale, sicché la specificazione dell'importo è necessaria anche nel caso di rinnovo dell'incarico e non può ritenersi implicita. ■ *Trib. Varese, 4 luglio **2024**, n. 672*

Al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste 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*

La nomina dell'amministratore del condominio **è soggetta all'applicazione dell'art. 1392 c.c.,** sicché, salvo siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, **la procura di conferimento del potere di rappresentanza può essere verbale o tacita, e può risultare, indipendentemente dalla formale investitura assembleare e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 c.c., dal comportamento concludente dei condomini,** che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, rivolgendosi a lui abitualmente in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio. ■ *Cass., 4 febbraio 2016, n. 2242;* **conf.** *Cass., 10 aprile 1996, n. 3296*

Ante riforma del condominio

La nomina e la revoca dell'amministratore condominiale spettano, inderogabilmente, all'**assemblea**, pertanto, la clausola del regolamento condominiale - quand'anche approvata nei termini e modi indicati dalla legge - che riserva ad uno o più soggetti, per un tempo indeterminato, la nomina dell'amministratore è viziata da nullità. ■ *Cass., 24 maggio 2013, n. 13011*

■ **2.3. Conferma.**

In tema di condominio, l'articolo 1135 c.c. elenca a titolo esemplificativo le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, peraltro premettendo che esse si aggiungono a quanto stabilito dagli articoli precedenti (ivi compreso l'art. 1129 c.c. concernente nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore), nulla specificando in ordine alle maggioranze necessarie alle relative decisioni, regolate dall'art. 1136 c.c. La conferma del precedente amministratore - in mancanza, peraltro, di diversa allegazione e prova, implica che per lo stesso fosse cessato il secondo anno di proroga tacita: l'art. 1129, comma 10, c.c. prevede infatti che "L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata", dal che deriva, secondo l'orientamento prevalente, che l'incarico conferito sia annuale, che ad ogni incarico annuale formalmente deliberato segua *ex lege* - in assenza di revoca o dimissioni- un solo rinnovo tacito di un anno, e che alla scadenza di tale proroga l'assemblea debba deliberare formalmente un nuovo incarico, giacché in mancanza l'amministratore cessato opera in regime di *prorogatio imperii* (art. 1129, comma 8, c.c.) senza diritto a compenso ulteriore fino a che non sia sostituito da altro amministratore. ■ *App. Campobasso, 12 luglio **2024**, n. 180*

Ante riforma del condominio

La disposizione dell'art. 1129 c.c., secondo la quale l'amministratore nel condominio degli edifici dura in carica un anno, **non sancisce una decadenza "*ope legis*"** e **non esclude**, pertanto, né la **tacita riconferma** di anno in anno, per effetto della mancata nomina di altro amministratore, né la proroga dei poteri di rappresentanza dell'amministratore fino alla sua sostituzione con altro amministratore da parte dell'assemblea dei condomini o del giudice. ■ *Cass., 24 gennaio 1994, n. 705;* **conf.** *Cass., 12 novembre 1968, n. 3727*

■ **2.4. *Prorogatio imperii. Perpetuatio.***

L'incarico di amministratore di condominio può intendersi **rinnovato per un anno**, come previsto dall'art. 1129, comma 10, c.c. , **solo se la delibera originaria di nomina non sia nulla per contrarietà all'art. 71-bis disp. att. c.c.** , dovendosi in tal caso negare la possibilità di una rinnovazione tacita dell'incarico, in applicazione del principio *quod nullum est nullum producit effectum*; l'interpretazione contraria, infatti, porterebbe

al risultato di eludere i requisiti dettati da quest'ultima disposizione a tutela degli interessi generali della collettività. ■ *Cass., 31 ottobre **2024**, n. 28196*

In tema di **condominio** negli edifici, nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di **nomina** dell'**amministratore**, e quindi tanto più ove ancora non sia stata pronunciata una sentenza dichiarativa dell'invalidità della medesima delibera, come nel caso di specie, lo stesso **amministratore** continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l'accertamento di detta permanente legittimazione rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale. ■ *Cass., 27 dicembre 2023, n. 35979*

L'amministratore del condominio, che sia stato revocato dall'autorità giudiziaria, è tenuto, ai sensi dell'art. 1713 c.c., a rendere il conto della sua gestione e a rimettere ai condomini tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dall'esercizio cui le somme si riferiscono, **ancorché non operi, in tal caso, alcuna "*perpetuatio*" o "*prorogatio*" di poteri in capo ad esso, non essendo ravvisabile una presunta volontà conforme dei condomini in tal senso ed essendo anzi la revoca espressione di una volontà contraria alla conservazione dei poteri di gestione**. ■ *Cass., 8 luglio 2021, n. 19436*

Gli artt. 1129, comma 2, c.c. e 1130-bis c.c., come novellati dalla l. n. 220 del 2012, prevedono la facoltà dei condomini di ottenere l'esibizione di registri e documenti contabili condominiali in qualsiasi tempo, non necessariamente in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, sempreché l'esercizio del diritto di accesso non si risolva in un intralcio all'amministrazione, ponendosi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c.; al condomino istante - il quale non è tenuto a specificare le ragioni della richiesta – fa capo l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito l'esercizio della facoltà in parola. ■ *Cass., 28 luglio 2020, n. 15996*

In caso di cessazione dell'incarico di amministratore di condominio, questi è tenuto alla **consegna di tutta la documentazione** in suo possesso ed inerente alla gestione dell'immobile ed ai condomini, fermo restando che **la mera messa a disposizione di tali documenti non è sufficiente.** ■ *Cass., 8 marzo 2019, n. 6760*

In tema di condominio negli edifici, **nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore, e tanto più in mancanza di una dichiarazione d'invalidità della medesima delibera, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale**, dei comproprietari, ben potendo egli conferire procura ad un difensore al fine della costituzione in giudizio, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione. L'accertamento della legittimazione di tale amministratore è rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non è soggetto ad eccezione di parte perché inerente alla regolare instaurazione del rapporto processuale. ■ *Cass., 19 marzo 2019, n. 7699*

La "*perpetuatio*" di poteri in capo all'amministratore di condominio uscente, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta "*perpetuatio*" all'interesse ed alla volontà dei condomini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico. ■ *Cass., 17 maggio 2018, n. 12120*

La *prorogatio* dei poteri (e diritti) in carico all'amministratore uscente dopo la cessazione della carica è **esclusa da una chiara contraria volontà espressa dai condomini**. ■ *Cass., 17 maggio 2018, n. 12120;* **conf.** *Cass., 12 novembre 2002, n. 15858; Cass., 5 febbraio 1993, n. 1445; Cass., 6 dicembre 1986, n. 7256*

Ante riforma del condominio

In materia di condominio negli edifici l'istituto della *prorogatio imperiii* dell'amministratore - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione - **è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore**, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 2, c.c., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che **l'amministratore condominiale, la cui nomina sia stata dichiarata invalida, continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari**, rimanendo l'accertamento di detta "*prorogatio*" rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto sia inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale. ■ *Cass., 30 ottobre 2012, n. 18660;* **conf.** *Cass., 23 gennaio 2007, n. 1405; Cass., 27 marzo 2003, n. 4531; Cass., 27 gennaio 1988, n. 739; Cass., 20 febbraio 1976, n. 572*

■ **2.5. Revoca.**

In tema di condominio negli edifici, **è inammissibile, per carenza di interesse, la domanda dell'assemblea o di ciascun condomino, ex art. 1129, comma 11, c.c. , diretta ad ottenere la revoca dell'amministratore cessato dall'incarico per la decorrenza di due anni dalla nomina,** essendo questi tenuto, ai sensi del comma 8 dello stesso articolo, soltanto ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi. ■ *Cass., 26 maggio **2025**, n. 14039*

Il decreto con cui la Corte d'appello rigetti il reclamo sul provvedimento di revoca dell'amministratore di condominio, comunque non costituisce sentenza, ai fini ed agli effetti di cui all' art. 111, comma 7 della Costituzione, „ essendo sprovvisto dei richiesti caratteri della definitività e decisorietà, in quanto non contiene alcun giudizio in merito ai fatti controversi, non pregiudica il diritto del condomino ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, né il diritto dell'amministratore allo svolgimento del suo incarico. Trattasi, dunque, di provvedimento non suscettibile di acquisire forza di giudicato, atteso che la pronuncia di revoca (o meno) resta pur sempre inserita in un provvedimento non decisorio sul rapporto sostanziale, e non può perciò costituire autonomo oggetto di impugnazione per cassazione, avendo anche la pronuncia sull'osservanza delle norme processuali necessariamente la medesima natura dell'atto giurisdizionale cui il processo è preordinato. ■ *Cass., 16 gennaio **2024**, n. 1569*

Il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio si svolge in camera di consiglio, si conclude con decreto reclamabile alla corte d'appello (art. 64 delle disposizioni di attuazione del c.c.) e si struttura, pertanto, come giudizio camerale plurilaterale tipico, che culmina in un provvedimento privo di efficacia decisoria, siccome non incidente su situazioni sostanziali di diritti o *status*. ■ *Cass., 2 febbraio 2023, n. 3198*

Il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace al regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c. avverso il decreto con il quale la Corte d'appello, nel decidere sull'istanza di modifica o revoca del decreto in tema di revoca di un amministratore di condominio, condanna una parte al pagamento delle spese è ammissibile il ricorso per cassazione, in applicazione del criterio generale della soccombenza, il quale si riferisce a ogni tipo di processo senza distinzioni di natura e di rito e, pertanto, anche al procedimento camerale azionato in base agli artt. 1129, comma 11, c.c. e 64 disp. att. c.c. ■ *Cass., 27 settembre 2021, n. 26135*

Il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace al regolamento delle spese ex art. 91 cod. proc. civ., dovendosi escludere, nella disciplina antecedente all'entrata in vigore dell'art. 1129, undicesimo comma, c.c., come introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, che queste possano essere ripetibili nel rapporto interno tra il condomino vittorioso che le ha anticipate e il condominio, nei cui confronti pure si producono gli effetti della decisione, in quanto è nel rapporto processuale tra le parti del giudizio che le spese trovano la loro esclusiva regola di riparto. ■ *Cass., 6 maggio 2021, n. 11871;* **conf.** *Cass., 1 settembre 2014, n. 1848*