

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Ai fini della validità del mandato ad amministrare non è necessaria l'indicazione specifica degli importi a titolo di compenso

Cassazione 29 maggio 2025 n.14428

Quella in esame appare una pronuncia innovativa del Supremo Collegio investito della contestazione di invalidità della nomina di un amministratore condominiale che, a dire della parte impugnante, non aveva analiticamente specificato il proprio compenso all'atto della sua nomina.

La Corte di Cassazione, nel rigettare il ricorso con conferma della sentenza impugnata della Corte di Appello di Bolzano, ha affermato che l'obbligo di specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività da svolgersi, di cui all'art. 1129, comma 14, cod. civ., non impedisce alle parti del contratto di amministrazione condominiale di determinare la remunerazione non prestazione per prestazione, ma secondo un sistema globale, e cioè per tutte le attribuzioni stabilite dall'art. 1130 cod. civ. ed in relazione alla durata annuale "ex lege" o all'eguale durata del rinnovo dell'incarico ex art. 1129, comma 10, cod. civ. (Nel caso di specie, la Suprema Corte ha escluso che le delibere assembleari impuginate, le quali indicavano il compenso dell'amministratore in "euro 4.500,00", fossero affette da nullità per violazione del requisito di analitica specificazione dell'importo ex art. 1129, comma 14, cod. civ.).

Nella pronuncia si specifica, d'altronde, che sebbene l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dalle attribuzioni ex art. 1130 cod. civ., debba ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta la gestione annuale, rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera ed anche in sede di approvazione del rendiconto, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria (Nel caso di specie, trattavasi di attività di assistenza fiscale e commerciale fornite ai condòmini, estranee agli adempimenti dovuti in forza del rapporto di amministrazione ex art. 1130, n. 5, cod. civ.).

Il compenso all'amministratore per lavori straordinari comporta massimo impegno ed attenzione nella tutela del Condominio.

Cassazione 17 giugno 2025 n.16290

Con la pronuncia in esame la Corte di Cassazione analizza i fondamenti e le conseguenze della previsione contrattuale che attribuisce all'amministratore una remunerazione in percentuale.

Qualora l'assemblea condominiale dia incarico all'amministratore di stipulare in nome e per conto del condominio un contratto d'appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, prevedendo, anche un compenso aggiuntivo, determinato in percentuale sull'importo dei lavori, al fine evidentemente di remunerarne un'attività straordinaria, i poteri di rappresentanza dello stesso amministratore e le sue conseguenti responsabilità, ex artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., riguardano l'assunzione della difesa dei comuni interessi dei condomini, e quindi l'esercizio di tutte le facoltà e l'adempimento di tutti gli obblighi finalizzati a che la tutela degli interessi condominiali nei rapporti con l'appaltatore risulti effettiva e completa.

La speciale remunerazione stabilita dall'assemblea per l'amministratore in relazione ai lavori relativi alle parti comuni dell'edificio condominiale trova, invero, causa nello svolgimento di attività eccedenti rispetto alle ordinarie attribuzioni ad esso conferite dalla legge.

L'amministratore incaricato dell'attività straordinaria inerente al conferimento di un appalto per la manutenzione del fabbricato non deve, pertanto, svolgere il suo compito fidandosi dell'impresa appaltatrice e del direttore dei

lavori fino al punto da ritenersi esonerato dall'obbligo di esercitare una qualsiasi sorveglianza.

Spetta, al contrario, all'amministratore, quale rappresentante del committente condominio (in aggiunta all'eventuale direttore dei lavori, che assume la rappresentanza del committente limitatamente alla materia tecnica), e tenuto conto in ogni caso degli specifici poteri conferitigli dall'assemblea, il compito di controllare lo svolgimento dei lavori, di verificarne lo stato, di accertare che l'esecuzione dell'opera proceda nei termini e secondo le condizioni stabiliti dal contratto e a regola d'arte, di effettuare o negare i pagamenti in funzione della

corrispondenza della partita compiuta alle previsioni quantitative o qualitative delle clausole contrattuali, di rendere note tempestivamente ai condomini le eventuali difficoltà sopravvenute nell'esecuzione dell'appalto obiettivamente idonee ad incidere sul rapporto gestorio.

La pronuncia del Supremo Collegio, quindi, evidenzia che la previsione del compenso extra a favore dell'amministratore non è un automatismo remunerativo, ma deve essere giustificata in funzione dei maggiori rilevanti compiti di controllo, vigilanza e difesa che fanno capo all'amministratore professionista.

Responsabilità solidale del condominio e del proprietario del terrazzo per i danni da infiltrazione

Tribunale di Foggia, Sent.7 luglio 2025 n.1342

Con la sentenza in rassegna il Tribunale di Foggia ha confermato il principio ormai consolidato per il quale, in tema di condominio negli edifici, quando l'uso del lastrico solare non è comune a tutti i condòmini, dei danni che derivano da infiltrazioni d'acqua nell'appartamento sottostante rispondono solidalmente sia il proprietario, o l'utente esclusivo in quanto custode del bene in base all'articolo 2051 del Codice civile, che il condominio nel suo complesso (Cassazione n. 516/2022).

La funzione di copertura dell'intero edificio, infatti, propria del lastrico solare, anche se di proprietà esclusiva, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (articolo 1130 del Codice civile), e all'assemblea di provvedere alla sua manutenzione straordinaria, secondo il dettato del successivo articolo 1135 del Codice civile (vedasi anche Cass.SS.UU. 9449/2016).

La concorrente responsabilità del condòmino e del Condominio deve essere considerata solidale in quanto, rispetto al danneggiato, non rileva il grado di concorso dei singoli nella determinazione dell'evento, dovendo, piuttosto, ritenersi il danneggiamento come unico, anche se conseguente a più condotte autonome.

Tale responsabilità solidale trova fondamento nell'articolo 2055 del Codice civile, non avendo alcuna rilevanza esterna nei confronti del terzo danneggiato, la maggiore o minore incidenza della condotta del condòmino e del proprietario esclusivo della terrazza di copertura, rispetto all'accertato danneggiamento della proprietà dell'attore.

La Corte di Cassazione conferma che la convocazione dell'assemblea via e-mail non è valida, perché in violazione della norma inderogabile dell'art.66 d.a.c.c.

Cassazione 18 giugno 2025 n.16399

La pronuncia in commento si trova a confermare, ancora una volta, l'inderogabilità dell'art.66 d.a.c.c. laddove indica rigorosamente le modalità di convocazione dell'assemblea.

E ciò a fronte di una prassi delle corti di merito che talvolta ammettono sistemi equipollenti di comunicazione dell'avviso, ad esempio via email, purché sia rispettato l'onere di provarne la ricezione. Ci sono sentenze di merito che consentono esplicitamente questa possibilità (ad es. Corte d'appello di Brescia 4/2019) che richiama proprio un caso in cui era stato il condòmino a chiedere di ricevere le comunicazioni a mezzo mail ordinaria, non essendo titolare di una Pec. Come ricordato dal Tribunale di Roma (sentenza 6218 del 19 aprile 2023) l'avviso ha natura di atto recettizio ex articolo 1135 del Codice civile e comporta la necessità che sia ricevuto. Sempre il Tribunale di Roma nella sentenza 12727/2021 ha precisato che la posta elettronica ordinaria può formare piena prova dei fatti nella stessa rappresentati, come prevede l'articolo 2712 del Codice civile, se non vengono disconosciuti da colui nei confronti del quale viene prodotta.

La più recente giurisprudenza della Corte ha precisato che la mancata comunicazione a taluno dei condòmini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava, peraltro, l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti (Cass. n. 6735 del 2020).

Ora, l'art. 66, terzo comma, disp. att. e.e., dopo le modifiche operate dalla legge n. 220 del 2012, stabilisce per l'esecuzione della preventiva convocazione di tutti i condòmini di un edificio alla adunanza assembleare (quale requisito essenziale per la validità di qualsiasi deliberazione in essa presa) forme determinate (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano).

L'assemblea non può, allora, validamente deliberare, né l'amministratore può comunque disporre, che gli avvisi di convocazione delle future riunioni siano inoltrati mediante messaggio di posta elettronica ordinaria.

Opera, invero, il limite dell'art. 72 disp. att. e.e., il quale, prescrive che "i regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69".

La comunicazione ai condòmini dell'avviso di convocazione dell'assemblea è atto recettizio e solo la posta elettronica certificata (e non la *e-mail*), consentendo di ritenere la stessa giunta all'indirizzo del destinatario nel momento in cui il sistema genera la ricevuta di accettazione e di consegna del messaggio nella casella del destinatario, determina una presunzione di conoscenza

dell'atto analoga a quella prevista, per le dichiarazioni negoziali, dall'art. 1335 c.c.

Il citato art. 66, comma 3, non contempla, invero, il messaggio di posta elettronica semplice, giacché esso non consente di ritenere in alcun modo comprovata la consegna della *mail* all'indirizzo del destinatario.

Già più volte la Corte ha precisato che *"con l'invio a casella email ordinaria vengono a mancare tutti quei sistemi di corredo della certezza della comunicazione che consentono, pur se la mail non sia in concreto letta, di averne per verificati gli effetti legali per il solo fatto che essa sia pervenuta presso l'indirizzo di posta certificata del destinatario"* e che la *"ricevuta di avvenuta consegna, propria solo della regolare notifica a mezzo Pec, non (è) sostituibile, con validi effetti legali, da eventuali forme meno rigorose di analoga documentazione della posta mail ordinaria"* (Cass. n. 35922 e n. 15345 del 2023).

La Corte enuncia quindi il principio di diritto: l'art. 66, terzo comma, disp. att. e.e. prescrive forme determinate per la comunicazione ai condomini dell'avviso di convocazione all'assemblea (posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o consegna a mano), dettando una disciplina inderogabile stabilita a tutela delle regole della collegialità e dunque degli interessi fondamentali del condominio, che devono essere soddisfatti uniformemente per tutti i partecipanti, con esclusione della validità di ogni diversa regolamentazione espressa dall'autonomia privata che contempa modalità alternative di trasmissione dell'avviso inidonee a documentarne la consegna all'indirizzo del destinatario, quale, nella specie, il messaggio di posta elettronica semplice.

L'incarico di amministratore cessa allo scadere del secondo anno e non è consentita la domanda di revoca giudiziale dopo tale termine.

Cassazione, 26 maggio 2025 n.14039

La pronuncia in commento assume una posizione drastica in ordine agli strascichi dottrinari e giurisprudenziali sulla c.d. "prorogatio" dell'amministratore, il quale, decorso il secondo anno del mandato rinnovato, resti ancora alla guida del condominio.

Difatti nonostante la vigenza dell'art.1129 comma 8 c.c., sono ancora notevoli i dubbi in ordine alla sopravvivenza, seppure parziale, dei poteri e delle prerogative in capo all'amministratore che rimanga "in carica" anche dopo la scadenza del termine.

Fra i vari dubbi trova posto anche quello sulla revocabilità giudiziale dell'amministratore che rimanga "in prorogatio".

Secondo la pronuncia la revoca giudiziale dell'amministratore di cui agli artt.1129 comma 11 e 64 d.a.c.c. costituisce un procedimento eccezionale e urgente (improntato a rapidità, informalità ed officiosità), sostitutivo della volontà assembleare, suscettibile di risolvere prima del tempo il rapporto di mandato tra i condòmini e l'amministratore, che trova giustificazione soltanto nell'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela (superiore a quella dei singoli condòmini e dei diritti dell'amministratore) ad una corretta gestione

dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore.

In base all'art.1129 comma 10 c.c., decorso il secondo anno dall'assunzione dell'incarico, l'amministratore cessa dalla carica in maniera automatica, senza che sia necessaria a tal fine una decisione assembleare, e vengono meno i suoi poteri gestori. In tale evenienza, l'art.1129 comma 8 c.c. prescrive che l'amministratore cessato dalla carica debba consegnare tutta la documentazione in suo possesso, relativa al condominio e ai condòmini, ed eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi.

Per la pronuncia in commento la drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina, induce ad escludere, per i condòmini, la necessità, la possibilità e, in chiave processuale, l'interesse a chiedere la revoca dell'amministratore con il procedimento di volontaria giurisdizione delineato dall'art.1129 comma 11 c.c., rilevando che se l'assemblea non vi provvede, la nomina del nuovo dell'amministratore può essere chiesta al giudice.

E dunque la Corte enuncia il principio di diritto per il quale "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 dell'ottavo comma dello stesso articolo, soltanto ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".



* Avvocato, consulente legale ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di aggiornamento