

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La Corte di Cassazione recupera il concetto di *prorogatio imperii*?

Corte di Cassazione, Sent.08 gennaio 2026 n.424

In questa interessante recentissima pronuncia il Supremo Collegio sembra andare in contrasto con l'indirizzo prevalente della giurisprudenza, che nega ormai, stando alla lettera dell'art.1129 comma 8 cod.civ., l'ultrattività dei poteri gestori dell'amministratore il cui mandato sia venuto meno per decorso del periodo di rinnovo.

In sostanza l'interpretazione di legittimità e di merito sostiene che al termine del proprio mandato, l'amministratore cessato non abbia più possibilità di amministrare il condominio, salvo il dovere di compiere gli atti urgenti necessari ad evitare il verificarsi di un pregiudizio irreparabile.

In tale evenienza l'uscente non ha diritto ad ulteriore compenso per l'attività prestata.

Sotto tale profilo, la Corte di Cassazione si era espressa, nel giugno 2025 con la pronuncia n. 14039 stabilendo il principio che sembra porre fine ad ogni contrasto, ancorchè difficile da realizzare nella pratica corrente: *"La drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina, induce ad escludere, per i condomini, 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."*

Tale pronuncia, resa all'esito di un contrastato procedimento di revoca giudiziale, ha quindi affermato che non sussiste interesse alla revoca nei confronti dell'amministratore "scaduto", stante il venire meno di ogni suo potere gestorio.

La pronuncia in commento sembra invece affermare il contrario quando statuisce che *"all'amministratore, decaduto dalla carica o dimissionario, permangono, fino al momento della sua sostituzione, tutte le attribuzioni proprie dell'amministratore di condominio, come indicate nell'art. 1130 cod. civ.; questa cosiddetta **prorogatio dei poteri non è né limitata al tempo stretta-***

mente necessario alla fase di trapasso dal vecchio al nuovo amministratore, né circoscritta alle facoltà e funzioni proprie di una gestione interinale, correlata alla finalità di assicurare il detto trapasso, perché quelle funzioni che il codice civile elenca al suindicato art. 1130 sono selezionate dallo stesso legislatore quali essenziali ed imprescindibili per la vita normale ed ordinaria del condominio stesso”.

Le reazioni a tale *dictum* sono ancora in fase di elaborazione e di studio, ma non possiamo fare a meno di notare che i primi contributi vanno nettamente in senso critico alla decisione in argomento,

confermando che l'amministratore cessato dal mandato ha l'obbligo di svolgere gratuitamente le sole attività urgenti limitate alle prestazioni strumentali susseguenti alla scadenza del rapporto e legalmente tipizzate secondo un criterio di urgenza. Una volta cessato il mandato si apre, in sostanza, una fase meramente esecutiva delle norme di legge nella quale l'amministratore non ha diritto ad ulteriore compenso.

Il vizio di eccesso di potere non può invocarsi nelle delibere afferenti le modifiche del prezzo del contratto di appalto

Tribunale Taranto 10 settembre 2025 n.1932

La controversia muove dall'impugnazione di una delibera dell'assemblea che, a dire degli attori, aumentava ingiustificatamente gli oneri delle opere appaltate.

Alcuni condòmini lamentavano quindi che la delibera dell'assemblea fosse viziata da eccesso di potere, ossia il vizio che ricorre quando il potere decisionale discrezionale dell'assemblea venga esercitato per fini diversi da quelli di interesse collettivo o inteso in danno della compagine.

Il Tribunale di Taranto ha rigettato l'impugnazione, affermando che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito compiere - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 cod. civ. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea.

Ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti alla vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni (Nel caso di specie, il giudice adito, richiamato l'enunciato principio, ha rigettato la domanda con la quale i condomini attori, prospettando un vizio di eccesso di potere - ravvisato, nella circostanza, nella

esosa ed ingiustificata variazione di prezzo, avallata anche dal direttore dei lavori pur in assenza di elementi idonei a verificarne la effettiva necessità e congruità - avevano chiesto l'annullamento delle delibere assembleari impugnate, le quali avevano approvato ulteriori interventi di natura straordinaria rispetto a quelli già effettuati in esecuzione di un contratto di appalto avente ad oggetto opere di rifacimento della facciata condominiale).

La costituzione del fondo speciale di cui all'art.1135 n.4 cod.civ. non può prescindere dall'approvazione dei lavori cui si riferisce.

Tribunale di Roma 22 ottobre 2025 n.14659

La vicenda riguarda l'impugnazione vittoriosa di una delibera condominiale che ha approvato il fondo speciale senza fare alcun riferimento ai lavori da eseguirsi.

Stante l'assoluta indeterminatezza della deliberazione, priva di riferimenti certi, il Tribunale ha accolto l'impugnazione annullando la delibera.

Afferma infatti il Tribunale di Roma che è annullabile la deliberazione con la quale l'assemblea dei condomini, nell'approvare la costituzione di un fondo speciale per l'esecuzione di lavori nel fabbricato, con la simultanea approvazione anche del relativo riparto, abbia omesso, preventivamente o contestualmente, di approvare anche l'esecuzione dei predetti lavori (Nel caso di specie, il giudice adito ha ritenuto che l'annullamento della delibera assembleare approvata fosse suscettibile di travolgere anche le delibere assunte sugli altri punti posti all'ordine del giorno, con i quali erano stati nominati il responsabile dei lavori ed il legale di fiducia del Condominio per l'assistenza nella stipulazione dei relativi contratti, in quanto, al pari della prima, del tutto ingiustificate).

L'interruzione del possesso *ad usucapionem* è ammessa solo con uno degli atti interruttivi contemplati dalla legge

Corte di Cassazione 22-1-2026 n.1459

Nella pronuncia in rassegna si ripresenta il quesito su quale atto giuridico possa produrre veramente un effetto interruttivo dell'usucapione.

La Corte di Cassazione si conforma al proprio indirizzo consolidato e "restrittivo", per il quale non ogni atto contrario all'usucapione esplica l'effetto interruttivo della prescrizione acquisitiva. Specifica infatti il Supremo Collegio che con il rinvio fatto dall'art.1165 cod.civ. all'art.2943 cod.civ.(che indica quali atti abbiano effetto interruttivo della prescrizione), la legge elenca tassativamente gli atti interruttivi, sicché non è consentito attribuire efficacia interruttiva ad atti diversi da quelli stabiliti dalla norma, giacché la tipicità dei modi di interruzione della prescrizione non ammette equipollenti.

Ne consegue che non può riconoscersi efficacia interruttiva solo ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, ovvero ad atti giudiziali diretti ad ottenere il recupero del possesso nei confronti della persona che usucapisce.

La comparsa di risposta con cui il convenuto nel giudizio di usucapione contesta semplicemente l'altrui possesso, senza proporre alcuna specifica domanda diretta a rivendicare la proprietà o il possesso del bene, non è idonea ad interrompere il decorso del termine utile ad usucapire.

Questo nuovo arresto della giurisprudenza di legittimità deve quindi imporre una cauta riflessione sulla ritenuta efficacia interruttiva di atti che invece non ne hanno affatto, come ad esempio semplici raccomandate di diffida, da molti erroneamente ritenute sufficienti ad ottenere l'effetto interruttivo desiderato.

La spesa che interessa solo una parte dei condòmini e del fabbricato si suddividono secondo le quote millesimali della tabella generale afferenti ciascun interessato, con il criterio della riparametrazione.

Corte di Cassazione, ordinanza 19 gennaio 2026 n.1095

La controversia all'attenzione della Corte di Cassazione riguarda la ripartizione delle spese che afferiscano ad una parte soltanto del fabbricato, andando a gravare solo su coloro che ne traggano effettiva utilità.

Il Supremo Collegio respinge la soluzione fornita dalla Corte territoriale circa la divisione in parti uguali in mancanza di specifica tabella parziale.

Afferma infatti n tema di condominio negli edifici, a norma dell'art 1123 cod. civ., le spese necessarie per la conservazione e riparazione delle parti comuni di un edificio in condòminovanno ripartite fra i condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno; il fatto che le tabelle millesimali degli edifici in condominio esprimano il valore dei singoli appartamenti ragguagliandolo a quello dell'intero stabile, non impedisce che esse possano essere utilizzate, ai fini della ripartizione delle spese condominiali, anche nell'ipotesi in cui tali spese vadano suddivise, ai sensi dell'art. 1123, primo capoverso cod. civ., fra i soli condòmini che abbiano tratto utilità dalle opere eseguite; in tal caso, infatti, il rapporto di valore fra i singoli appartamenti ed il complesso delle unità immobiliari appartenenti ai condòmini che hanno tratto utilità da tali opere ben può essere stabilito in base ai coefficienti millesimali indicati nelle tabelle, previa l'esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per calcolare il nuovo rapporto di proporzione (Nel caso di specie, la Suprema Corte, ribaditi gli enunciati principi, ha cassato con rinvio la sentenza impugnata, in quanto, nella circostanza, la corte del merito, in mancanza di tabelle parziarie, aveva ritenuto che l'unico criterio giuridicamente corretto per ripartire, tra un numero limitato di condòmini, la spesa sostenuta per il rifacimento della colonna di scarico interessante i soli appartamenti della verticale dell'edificio fosse quello della ripartizione in parti uguali della stessa tra i condòmini medesimi).

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