La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La Cassazione conferma: l'amministratore in c.d. "prorogatio" esegue solo gli atti urgenti e non ha diritto a compenso

Cassazione, Sent.26 giugno 2026 n.21883
Cassazione Sent. 27 giugno 2026, n. 22005

Il Supremo Collegio consolida e rafforza il proprio indirizzo interpretativo, confermando che quando viene meno il mandato dell'amministratore, per scadenza o dimissioni, i suoi compiti sono limitati al compimento dei soli atti urgenti, in ogni caso senza diritto ad alcun compenso.

Con le due pronunce in rassegna la corte di Cassazione si è riportata all'indirizzo già nettamente espresso con le precedenti n.7247/2026 e 14039/2025, ponendo in ulteriore minoranza la pronuncia n.424/2026 che pure aveva aperto uno spiraglio alla protrazione dei poteri in capo all'amministratore scaduto o dimissionario.

Nel merito della prima pronuncia, 21883/2026, la Cassazione ha ritenuto che l'amministratore in c.d. "prorogatio" non possa validamente conferire procura per intraprendere un giudizio di appello.

Nella seconda, 22005/2026, la S.C. ha ritenuto che l'amministratore già dimissionario non abbia poteri rappresentativi e dunque non possa gestire il condomino, nè convocare l'assemblea.

Nella sostanza, la Corte si pronuncia alla luce dei propri precedenti, da ultimo Cass. n. 7247/2026, secondo la quale, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012, l'amministratore, 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, è tenuto unicamente "ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni", intese, queste ultime, come le attività urgenti che non possono essere differite, senza danno o pericolo, in attesa della nomina assembleare o giudiziale del nuovo amministratore.

A voler ritenere fondata l'ipotesi della "prorogatio", tale soluzione contrasta con numerosi dati testuali.

In primo luogo, sotto il profilo sistematico, contrasta con la previsione, contenuta nell'art. 1129 commi 2 e 14 c.c., secondo la quale, 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, e ciò in quanto la prorogatio sine die varrebbe ad eludere tali vincoli, imposti dalla legge a ogni rinnovo annuale dell'incarico; in secondo luogo contrasta con l'art. 1130 n. 7) c.c., che impone l'annotazione in apposito registro del verbale di nomina dell'amministratore, escludendo pertanto una rappresentanza conferita dai condòmini per *facta concludentia*; infine contrasta con l'art. 1129 comma 8 c.c., che limita le competenze dell'amministratore cessato alle sole "attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni", con ciò intendendo che l'amministratore cessato può compiere solo le attività che devono essere espletate senza ritardo e che non possono essere differite senza danno o pericolo, per le quali dunque 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.

L'opposizione a decreto ingiuntivo non serve a far recuperare il termine per l'impugnazione della delibera.

Cassazione, 05 giugno 2026 n.18204

In questa pronuncia la Corte prende in esame l'opposizione proposta da un condòmino avverso un decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio per il pagamento di somme a titolo di spese condominiali. Il condòmino opponente, in particolare, affermava la nullità della ripartizione delle spese di manutenzione della caldaia nella parte in cui, in deroga alle regole ordinarie, stabiliva una regola di suddivisione una tantum.

Il Tribunale aveva rigettato l'opposizione ritenendola inammissibile perché tardiva, la Corte d'appello aveva invece dichiarato l'ammissibilità della iniziativa giudiziale, rigettandola però nel merito. Secondo il giudice, infatti, il condominio aveva agito correttamente, ripartendo le spese come deliberato in assemblea. In particolare, il condòmino deduceva l'illegittimità del criterio una tantum adottato dall'assemblea per ripartire le spese di manutenzione della caldaia, da lui ritenuto contrario alla legge e quindi derivando da questo la nullità della relativa delibera, con richiesta di revoca del decreto opposto.

Con la sentenza in esame, la Cassazione ha rigettato il ricorso perché, a parte le considerazioni di merito, nel caso in questione non si sarebbe potuto trattare di nullità della delibera assembleare in oggetto, ma solo di annullabilità, che costituisce la regola delle invalidità delle decisioni condominiali (Cassazione, SS.UU. 9839 del 2021).

Sono quindi nulle soltanto le delibere che modificano stabilmente, per il futuro, i criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese, mentre la deli-

bera in questione, intesa a modificare solo una tantum i criteri di riparto, era da considerare solamente annullabile. La conseguenza di questo ragionamento era che tale delibera avrebbe dovuto essere impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 Cod.Civ.

La mancata impugnazione aveva comportato la definitiva inoppugnabilità della delibera e del conseguente criterio una tantum di riparto delle spese condominiali, sebbene errato.

Il condòmino, quindi, avendo mancato di contestare la delibera, non poteva in seguito pretendere di contestarne il vizio con una opposizione a decreto ingiuntivo che non può trasformarsi in uno strumento di recupero del termine ormai decorso per l'impugnazione della delibera assembleare.

La Corte di Cassazione fornisce un interessante e innovativo chiarimento in tema di effetti "retroattivi" della revisione delle tabelle millesimali.

Cassazione 28 aprile 2026 n.11588

Nella pronuncia in commento la Suprema Corte, sia pure nell'ambito di un più ampio quadro contenzioso in ambito condominiale, fornisce un prezioso chiarimento in tema di effetti della c.d. "retroattività" della sentenza di revisione delle tabelle millesimali nel condominio.

Di seguito si riporta il ragionamento seguito nella sentenza.

Secondo consolidato orientamento della Corte, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, ma rivela un valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione) (arg. da Cass. Sez. Unite, n. 18477 del 2010). Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste, dunque, prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi, la cui esistenza ed il cui rispetto non costituiscono, perciò, requisito di validità delle delibere assembleari, essendo consentito sempre di valutare anche "a posteriori" in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (ancora Cass. n. 2406 del 2024, n. 28262 del 2023 e n. 3295 del 2023).

Se poi il condòmino voglia lamentare che le tabelle millesimali in uso sono erronee, deve agire per la revisione delle stesse a norma dell'art. 69 disp. att. c.c., fermo restando che, secondo l'orientamento di questa Corte, la pronuncia di revisione giudiziale non comporta retroattivamente l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore (Cass. n. 23739 del 2024; n. 2635 del 2021; n. 6735 del 2020; n. 4844 del 2017; Sez. Unite n. 16794 del 2007).

D'altro canto, pur dovendosi convenire con le opinioni dottrinali che, in coerenza con la portata meramente ricognitiva della deliberazione di approvazione delle tabelle millesimali, ravvisano la natura dichiarativa della sentenza di revisione delle tabelle millesimali (in quanto la stessa, appunto, dichiara la volontà della legge rispetto alla fattispecie concreta con funzione di mero accertamento), l'impugnazione per annullamento delle passate delibere approvate sulla base delle tabelle erronee illo tempore vigenti, riferendosi i vizi derivati ai quorum costitutivi o deliberativi o alla ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese, resta pur sempre soggetta all'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, comma 2, c.c.

Ciò smentisce anche l'esperibilità di azioni di ingiustificato arricchimento correlate al versamento di contributi calcolati sulla base di valori millesimali inesatti, poi revisionati, in quanto i relativi spostamenti patrimoniali trovano giusta causa nelle delibere di ripartizione annullabili, e perciò, ove non annullate, valide ed efficaci nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

In sostanza, secondo il ragionamento seguito dalla innovativa pronuncia, la delibera fondata su una tabella millesimale errata, ove non impugnata tempestivamente, resta valida ed efficace, giustificando gli spostamenti patrimoniali che ne conseguono; per questa ragione, deve essere esclusa l'esperibilità dell'azione di ingiustificato arricchimento, non sussistendo alcun arricchimento privo di giustificazione causale.

Il decorso infruttuoso del termine dei trenta giorni comporta altresì la stabilizzazione della delibera non impugnata e della relativa spesa, ancorché approvata sulla base di tabelle millesimali poi rivelatesi errate.

La responsabilità per il crollo del muro di contenimento è attribuita ex art.2053 c.c. e non secondo l'art.887 c.c. che disciplina solo le spese di costruzione e manutenzione.

Cassazione, 07 aprile 2026 n.11404

La pronuncia in rassegna riguarda una vicenda nella quale il crollo di un muro di contenimento fra due fondi a dislivello aveva arrecato grave danno uccidendo una persona.

Nel corso del giudizio si dibatteva sulle norme da applicare al fine di idenrtificare il soggetto tenuto al risarcimento.

La corte territoriale aveva identificato il responsabile applicando l'art.887 cod.civ., che tratta i muri di confine fra due fondi a dislivello.

A correzione della pronuncia impugnata, la Corte di Cassazione afferma che l'art. 887 c.c. si limita a stabilire la ripartizione delle spese di costruzione e di conservazione del muro, senza imporre al proprietario che costruisce il muro obblighi più ampi di quello, derivante dal principio generale del *neminem laedere*, di non recare danno o far insorgere pericolo di danno per il vicino, secondo la situazione dei luoghi e la posizione dei fondi finitimi. Ne consegue che, in base a quanto accertato in fatto nella stessa pronuncia impugnata, la responsabilità del proprietario obbligato alla manutenzione del muro di sostegno, sussiste ai sensi dell'art. 2053 c.c. per i danni cagionati a terzi dalla sua

rovina, nozione nella quale è da includere ogni disgregazione, sia pure limitata, dell'edificio, oppure di elementi o manufatti accessori di esso.

Il proprietario risulta responsabile ai sensi dell'art. 2053 c.c., e non in virtù del disposto di cui all'art. 887 c.c., come erroneamente statuito dal giudice di merito. Quest'ultima norma citata, infatti, disciplina il regime di ripartizione delle spese di costruzione e manutenzione tra i proprietari dei fondi posti a dislivello, ma non prevede un autonomo criterio di allocazione della responsabilità per i danni cagionati dal muro di contenimento.

Per la massima completezza, va qui precisato che in tema di limitazioni legali della proprietà di terreni cosiddetti "a dislivello", la disciplina prevista dall'art. 887 c.c., con riguardo al regime delle spese relative al muro di confine, non trova applicazione qualora tale muro sia stato costruito esclusivamente sul suolo di uno dei due fondi, superiore od inferiore. Ciò anche in ragione della circostanza per cui, al fine di ritenere applicabile l'art. 887 c.c., il muro deve essere costruito per metà sul terreno del fondo inferiore e per metà sul terreno del fondo superiore. La norma in questione, infatti, nel disciplinare il regime delle spese di costruzione e conservazione del muro di confine comune tra fondi a dislivello negli abitati, pone una presunzione semplice di comproprietà di detto muro, salvo il diritto degli interessati di provare con ogni mezzo la proprietà esclusiva del muro a favore del proprietario del fondo sopraelevato o di quello sottostante. La norma in esame presuppone poi che il dislivello tra i due fondi sia di origine naturale, mentre, se lo stesso è stato causato dal proprietario del fondo inferiore, rendendo indispensabile la costruzione di un muro di sostegno, l'obbligo della relativa conservazione incombe su quest'ultimo.

La maggioranza che decide in assemblea deve essere effettivamente superiore al voto dei contrari ed astenuti.

Cassazione, 12 maggio 2026 n.13856

Il Supremo Collegio ha dovuto dirimere una questione che assai spesso genera equivoci concettuali nella prassi amministrativa e nell'interpretazione delle maggioranze assembleari.

Il dilemma consiste nello stabilire se, in seconda convocazione, una delibera possa considerarsi validamente approvata quando i voti favorevoli costituiscano la maggioranza numerica degli intervenuti e rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio, quando nel contempo i voti contrari esprimano una quota millesimale superiore.

In altri termini, occorreva chiarire il rapporto tra il criterio personale (numero dei condòmini votanti, cosiddette «*teste*») e il criterio reale o patrimoniale (carature millesimali delle quote proprietarie) nella formazione della volontà assembleare. La risposta a tale quesito riveste una fondamentale importanza perché investe il principio sul quale si impernia il sistema deliberativo condominiale: la ponderazione del voto in ragione del valore della proprietà.

Secondo la Corte, l'art. 1136, comma 3, c.c. dispone che l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condò-

mini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è poi valida "se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

Come più volte chiarito dalla Corte stessa (Cass. 30 luglio 2020, n. 16338; Cass. 5 aprile 2004, n. 6625; Cass. 12 novembre 2020, n. 25558; Cass. 11 gennaio 1966, n. 202), va ribadito il seguente principio: la regola posta dall'art. 1136, comma 3, c.c., secondo la quale la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida "se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio", va intesa nel senso che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore, atteso che l'intero art. 1136 c.c. privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio quale strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali.

Dunque, la deliberazione dell'assemblea in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, sempre, però, che essa sia presa a maggioranza di voti, dovendo, cioè, il numero di coloro che hanno votato a favore e la entità dei millesimi da essi rappresentati superare pur sempre il numero e i valori dei condomini dissenzienti.E dunque la delibera adottata dall'assemblea condominiale in seconda convocazione è valida quando i voti favorevoli rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio e costituiscano una maggioranza effettiva, nel senso che i condòmini favorevoli devono rappresentare un valore millesimale superiore rispetto a quello dei condòmini dissenzienti. Il criterio del valore dell'edificio ha, quindi, una funzione prevalente rispetto al mero dato numerico dei votanti. Nel caso di specie, da valersi anche quale esempio, i condòmini favorevoli erano 58 su 61 intervenuti, ma rappresentavano soltanto 358,633 millesimi, mentre i tre condòmini contrari esprimevano ben 524,730 millesimi. Pur essendo numericamente una minoranza, i dissenzienti rappresentavano una quota proprietaria maggiore rispetto a quella dei favorevoli.

Per tale ragione la deliberazione non poteva considerarsi validamente approvata.

La sentenza, quindi, conferma che il *quorum* deliberativo previsto per la seconda convocazione non va verificato mediante una mera operazione matematica riferita alla soglia minima di un terzo dei millesimi, ma richiede una valutazione comparativa tra il valore rappresentato dai favorevoli e quello espresso dai contrari.

■

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