Civile Sent. Sez. 2 Num. 424 Anno 2026
Presidente: FALASCHI MILENA
Relatore: PAPA PATRIZIA
Data pubblicazione: 08/01/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SENTENZA

sul ricorso 17533 – 2021 proposto da:

avv. PEGORARO MARIAGRAZIA e avv. PESAVENTO ALESSANDRO, rappresentati e difesi da sé stessi, entrambi elettivamente domiciliati nel loro studio in Vicenza, con indicazione degli indirizzi pec;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO VILLA MADONNA, in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in Roma, via Montevideo 21, presso lo studio dell'avv. Ferdinando Della Corte, rappresentato e difeso dall'avv. Valentina Alvigini, giuste procure in calce al controricorso e allegata alla memoria di costituzione di nuovo difensore, con indicazione degli indirizzi pec;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3312/2020 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 15/12/2020.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/10/2024 dal consigliere PATRIZIA PAPA;

sentito il P.M. in persona del sostituto procuratore generale FULVIO TRONCONE che ha chiesto il rigetto del ricorso;

sentito l'avv. Alessandro Pesavento per parte ricorrente e l'avv. Ferdinando Della Torre per parte controricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione del 21 settembre 2016, Mariagrazia Pegoraro e Alessandro Pesavento convennero in giudizio, dinnanzi al Tribunale di Vicenza, il Condominio Villa Madonna, di cui erano condomini, chiedendo la dichiarazione di nullità o l'annullamento della delibera dell'assemblea del 3 maggio 2016, convocata dall'ex amministratore dimissionario Mario Paolo Cazzola.

Lamentarono gli attori che, con la delibera asseritamente illegittima, era stato autorizzato l'amministratore a partecipare a un procedimento di mediazione, era stato approvato il preventivo di gestione 2015/2016 e il relativo riparto, era stato disposto il pagamento del compenso dell'amministratore in *prorogatio* fino alla sostituzione e, pur in mancanza di specifica previsione nell'ordine del giorno, era stato affidato ad un condomino l'incarico di provvedere alla gestione del verde condominiale e al pagamento delle spese conseguenti.

2. Con sentenza n. 143/2019 il Tribunale di Vicenza rigettò l'impugnazione; con sentenza n. 3312/2020, la Corte d'appello di Venezia rigettò l'appello dei due condomini.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Per quel che qui rileva, la Corte di merito escluse innanzitutto la rilevanza della sentenza n. 1938/2018 del Tribunale di Vicenza, passata in giudicato, che aveva annullato altra delibera del 12/7/2016, pure convocata dall'amministratore dimissionario e pure avente ad oggetto il compenso di quest'ultimo: rimarcò, infatti, sul punto, che l'annullamento era conseguito al fatto che, al momento della convocazione, era già pendente procedura per la nomina giudiziale di un amministratore. Confermò, quindi, la sussistenza, nella delibera impugnata, di una chiara volontà dei condomini di avvalersi dello stesso amministratore, in regime di *prorogatio*, fino alla nuova nomina e che quella delibera, datata 3 maggio 2016, era confermativa e sostanzialmente ricognitiva della precedente del 10 marzo 2016, non impugnata, in cui l'amministratore aveva presentato le dimissioni e che conteneva le stesse statuizioni.

3. Avverso la sentenza n. 3312/2020 della Corte di appello di Venezia, Mariagrazia Pegoraro e Alessandro Pesavento hanno proposto ricorso per cassazione affidandolo a quattro motivi.

Il Condominio "Villa Madonna" ha resistito con controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

Il Pubblico Ministero ha concluso chiedendo il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo Mariagrazia Pegoraro e Alessandro Pesavento hanno lamentato, in riferimento al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione dell'art. 2909 cod. civ. e, in riferimento al n. 5, l'omesso esame di un fatto decisivo, per avere la Corte errato nel ritenere che la sentenza del Tribunale di Vicenza n. 1938/2018 non spiegasse effetti di giudicato esterno e per aver omesso di considerare l'esame integrale della motivazione della sentenza che ha pure escluso che l'approvazione del compenso all'amministratore possa costituire attività urgente.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2. Con il secondo motivo i due condomini hanno prospettato, con un primo profilo, articolato in riferimento al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione dell'art. 1129, comma 8, cod. civ. per avere la Corte d'appello erroneamente ritenuto che sia possibile, in assenza di divieto espresso, incaricare l'amministratore dimissionario di provvedere a determinati adempimenti, dietro compenso deliberato dall'assemblea; in particolare, avrebbe erroneamente ritenuto legittima la delibera del 3/5/2016, sebbene avesse consentito all'amministratore dimissionario, in difetto del relativo potere ex art. 1129, comma 8 cod. civ., di occuparsi della gestione di atti non urgenti; in tal senso avrebbe indicato un precedente di questa Corte non applicabile alla fattispecie perché relativa alla precedente formulazione dell'art. 1129 cod. civ.

Con un secondo profilo, articolato in riferimento al n. 5, la Corte territoriale avrebbe inoltre omesso di considerare il fatto - decisivo per una diversa soluzione della causa – che, dopo aver comunicato le proprie dimissioni durante l'assemblea del 10 marzo 2016, e prima della sua conclusione, l'amministratore aveva dichiarato l'intenzione di consegnare l'anagrafica del condominio al Presidente per consentire la convocazione dell'assemblea finalizzata alla nomina del nuovo amministratore; il fatto risulterebbe dal relativo verbale e sarebbe significativo per ritenere cessato l'incarico.

2. Il secondo motivo, da esaminarsi per primo per comodità espositiva, è infondato.

La Corte d'appello ha esplicitamente affermato (punto 8.4 della sentenza) che risulta accertata sin dal primo grado la chiara volontà dei condomini, espressa già nella precedente deliberazione del 10/3/2016, di volersi avvalere dello stesso amministratore, fissando il relativo compenso, e di voler versare le rate previste nel bilancio preventivo 2015/2016 fino alla nomina del nuovo amministratore;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

quindi (punto 8.5 e 8.6) ha rilevato che dall'esame degli atti risulta che con la deliberazione impugnata, all'unanimità dei presenti (per 883 millesimi), l'assemblea ha approvato il bilancio preventivo 2015/2016 con le seguenti precisazioni: «compenso dell'amministratore *in prorogatio* Cazzola Paolo per le sue prestazioni come approvato nell'assemblea del 10/3/2016 in base al vecchio tariffario firmato del 27/11/2009 fino alla nomina di un nuovo amministratore».

La Corte territoriale ha, quindi, precisato che, nella precedente deliberazione del 10/3/2016, in relazione al secondo punto all'o.d.g. (conferma amministratore o dimissioni e nomina nuovo amministratore) e al terzo punto all'o.d.g. (approvazione bilancio preventivo 2015/2016) e dopo la comunicazione delle dimissioni dell'amministratore, si legge: «Al punto 2… l'amministratore invita i condomini a versare … la prima rata del bilancio preventivo in modo da poter pagare assicurazione, le normali bollette delle forniture…le eventuali fatture della manutenzione ordinaria che dovessero rendersi necessarie fino al passaggio di tutta la documentazione in capo al nuovo amministratore. Verrà addebitato il compenso di amministratore in base al vecchio tariffario per i mesi in corso fino al passaggio …I condomini ad eccezione dei signori Pegoraro-Pesavento sono d'accordo nel versare le rate previste nel preventivo finché non viene nominato il nuovo amministratore».

2.1. L'art.1129 cod. civ., nella formulazione precedente la modifica introdotta dall'art. 9 della legge 11/12/2012 n. 220, recante la «riforma del condominio», prevedeva al secondo comma che l'amministratore durasse in carica un anno e potesse essere revocato in ogni tempo dall'assemblea; al terzo comma, aggiungeva che poteva «altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità».

Interpretando l'articolo in questa formulazione, questa Corte ha precisato – e poi costantemente ribadito - 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 strettamente 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: è, dunque, proprio nella esigenza di assicurare l'adempimento, senza soluzione di continuità, di queste attribuzioni che l'istituto della *prorogatio* dei poteri è stata ritenuta applicabile anche alla carica di amministratore di condominio.

E se, come non si può negare, anche nel periodo di cosiddetta gestione interinale, l'amministratore, decaduto o dimissionario, deve, in forza della *prorogatio* dei poteri, provvedere ai compiti assegnatigli per legge, ne consegue che lo stesso deve poter disporre dei mezzi finanziari necessari e, quindi, deve predisporre il preventivo delle spese occorrenti e farlo approvare dall'assemblea dei condomini, con la relativa ripartizione tra questi ultimi, per provvedere, poi, alla riscossione, ai sensi di legge, dei contributi così ripartiti (così Cass. Sez. 2, n. 3588 del 25/03/1993, con indicazione di numerosi precedenti; conf. Cass. Sez. 2, n. 19436 del 08/07/2021; Cass. Sez. 6 - 2, n. 7699 del 19/03/2019; Cass. Sez. 2, n. 12120 del 17/05/2018; Cass. Sez. 6 - 2, n. 14930 del 13/06/2013; Cass. Sez. 2, n. 18660 del 30/10/2012;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Cass. Sez. 2, n. 1405 del 23/01/2007; Cass. Sez. 2, n. 4531 del 27/03/2003; Cass. Sez. 2, n. 5083 del 25/05/1994).

Questa interpretazione deve essere mantenuta anche dopo la riformulazione degli art. 1129 e 1130 cod. civ. ad opera della legge n. 220/2012. Il secondo e il terzo comma dell'art. 1129 cod. civ. vigente, applicabile alla fattispecie *ratione temporis*, sono stati trasfusi, infatti, nel decimo e undicesimo comma e, ancora una volta, è rimasta centrale, ripetto alla naturale scadenza dell'incarico dell'amministratore, la volontà dell'assemblea che deve provvedere alla nuova nomina, salva la possibilità anche del singolo condomino di sollecitare la nomina giudiziale del nuovo amministratore; al successivo art. 1130, poi, sono state ribadite e ulteriormente precisati i compiti indispensabili dell'amministratore.

Dal raffronto delle formulazioni di questi articoli come succedutesi dopo la riforma, non risulta allora, evidentemente, venuta meno o modificata l'essenzialità delle attribuzioni dell'amministratore per la vita ordinaria del Condominio, come espressa all'art. 1130 cod. civ., né la presunzione di volontà dell'assemblea condominiale necessaria ad assicurare lo svolgimento di quelle attribuzioni; resta allora, al fine di limitare i poteri dell'amministratore in proroga, unicamente rilevante la manifestazione di volontà contraria dell'assemblea dei condomini alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico.

Diversamente da quanto sostenuto dai ricorrenti, la precisazione del comma ottavo del nuovo art. 1129 cod. civ., secondo cui «alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto […] ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi» non disciplina la limitazione delle attribuzioni dell'amministratore in *prorogatio*, ma esplicita il permanere della sua responsabilità, anche se cessato dall'incarico, rispetto alle

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

situazioni di emergenza potenzialmente pregiudizievoli per il Condominio e i condomini.

2.2. Escludendo, allora, un vizio della delibera, la Corte d'appello ha correttamente applicato questi principi laddove ha sottolineato (punto 8.6., primo capoverso di pag. 6) che la delibera oggetto del presente giudizio, assunta in data 3/5/2016, nella parte relativa alla volontà di avvalersi dell'amministratore dimissionario fino alla nomina del nuovo amministratore e, poi, di approvare il bilancio preventivo 2015/2016 e il compenso dell'amministratore «è quindi sostanzialmente confermativa e ricognitiva della precedente», quella del 10/3/2016, senza alcuna manifestazione, da parte dell'assemblea dei condomini, della volontà contraria a continuare ad avvalersi del precedente amministratore.

La presunzione della volontà di avvalersi dell'amministratore cessato rende irrilevanti – e in tal senso il secondo profilo del secondo motivo è infondato – sia le intervenute dimissioni che la consegna del registro anagrafico del condominio per consentire la convocazione dell'assemblea finalizzata alla nomina del nuovo amministratore.

2.3. Le suesposte considerazioni conducono al rigetto anche del primo motivo perché consentono di escludere la decisività, nel presente giudizio, del giudicato della sentenza del Tribunale di Verona n. 1938/2018, invocato in ricorso.

Questa sentenza ha avuto ad oggetto la legittimità di una terza delibera assunta dall'assemblea con l'amministratore dimessosi, datata 12/7/2016.

Come riportato in ricorso, quest'ultima e successiva delibera è stata dichiarata invalida perché «al momento della convocazione dell'assemblea vi era già stata l'instaurazione del procedimento per la nomina giudiziale dell'amministratore e, quindi, la convocazione effettuata per il 12/7/16 era senz'altro illegittima».

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

È, dunque, evidente, che l'annullamento è stato fondato sulla instaurazione del procedimento per la nomina giudiziale dell'amministratore prima della convocazione dell'assemblea.

Ciò precisato in fatto, deve considerarsi in diritto che, come già chiarito da questa Corte, la pronunzia di annullamento di una delibera assembleare riveste unicamente un effetto caducatorio e non anche un effetto costitutivo per l'assemblea o per l'amministratore: in tal senso, può dirsi che l'efficacia preclusiva e precettiva del giudicato di annullamento di una delibera condominiale è meramente negativa, in quanto pone soltanto un limite all'esercizio dell'attività di gestione dell'assemblea, impedendole di riapprovare un atto affetto dagli stessi vizi, atto che sarebbe altrimenti a sua volta invalido.

Un'efficacia più intensa può essere riconosciuta soltanto al giudicato di invalidità caduto su una deliberazione avente contenuto negativo, che abbia, cioè, respinto proposte o richieste (parimenti impugnabile ai sensi dell'art. 1137 c.c.: Cass. Sez. 2, 14/01/ 1999, n. 313), dovendo da esso discendere un obbligo di assumere la decisione illegittimamente rigettata (Cass. Sez. 2, n. 2127 del 29/01/2021).

Nella sentenza invocata a giudicato, come detto, presupposto dell'annullamento è la instaurazione della nomina giudiziale dell'amministratore «risalente al giugno 2016» (v. controricorso) e, perciò, anteriore al tempo della convocazione della assemblea del 12/7/2016, ma successiva all'assemblea del 3/5/2016 della cui delibera qui si discute.

In tal senso, la sentenza non spiega alcun effetto decisivo nella fattispecie, perché fondata su un presupposto in fatto differente dalla delibera di cui si discute nel presente giudizio e, cioè, la manifestazione di volontà dei condomini contraria ad avvalersi dello stesso amministratore, espressa, però, soltanto successivamente ai fatti per

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

cui è giudizio, con l'istaurazione del procedimento di nomina giudiziale dell'amministratore.

3. Con il terzo motivo i ricorrenti hanno denunciato con un primo profilo, articolato in riferimento al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ. per avere la Corte d'appello affermato che la delibera dell'assemblea del 3 maggio 2016 fosse confermativa e ricognitiva della precedente deliberazione del 10 marzo 2016, e pertanto non autonomamente impugnabile sui punti relativi al riconoscimento della prorogatio, al compenso e all'approvazione del bilancio; con un secondo profilo, articolato in riferimento al n. 5, hanno sostenuto l'omesso esame di un fatto decisivo, per non avere la Corte territoriale esaminato il contenuto del verbale dell'assemblea, dal quale emergeva che non tutti i condomini avevano espresso la volontà di avvalersi dell'amministratore dimissionario fino alla nomina del nuovo amministratore, né di riconoscergli un compenso pari a quello previsto dal vecchio tariffario, con le modalità di pagamento stabilite dal bilancio, atteso che non vi è stata proprio sottoposizione del bilancio all'assemblea perché l'amministratore ha reso prima le sue dimissioni.

3.1. Il motivo è inammissibile, quanto al primo profilo, per più ragioni.

È stata contestata, infatti, l'affermazione, resa al punto 8.6, secondo cui la delibera del 3/5/2016, in quanto confermativa della precedente del 10/3/2016, «non può ritenersi impugnabile profilandosi, altrimenti, un'elusione del termine di decadenza di cui all'art. 1137 cod. civ.».

Invero, la non impugnabilità della delibera del 10/3/2016 è stata rilevata dalla Corte d'appello soprattutto allo scopo di rimarcare, come già qui riportato al punto 2.1., che già con quella decisione era approvato il bilancio preventivo 2015/2016 e il compenso

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dell'amministratore in prorogatio, Cazzola Paolo, per le sue prestazioni «fino alla nomina di un nuovo amministratore» e la proposta di pagare la prima rata del bilancio preventivo; ha, perciò, sottolineato che «non risultando impugnata la manifesta ed inequivoca volontà dei condomini di continuare ad avvalersi del precedente amministratore , al quale per tale ragione è stato riconosciuto un compenso, l'assemblea risulta validamente convocata da quest'ultimo».

In ogni caso, poiché per le osservazioni svolte ai punti precedenti, resta confermata la *ratio* principale della sentenza, secondo cui fondamento della *prorogatio* delle attribuzioni dell'amministratore sono l'interesse dello stesso Condominio allo svolgimento dei compiti necessari alla sua vita ordinaria e la corrispondente presunzione del codice civile di conformità alla volontà dei condomini, questa censura risulta inammissibile per difetto di interesse.

Per principio consolidato, infatti, qualora la decisione di merito si fondi su più ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza delle censure mosse ad una delle *rationes decidendi* rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa (Cass. Sez. 3, n. 5102 del 26/02/2024; Cass. Sez. 5, n. 11493 del 11/05/2018).

3.2. Pure inammissibile è il secondo profilo: nella sentenza impugnata (pag. 4 ultimo capoverso) è riportato che il bilancio preventivo è stato approvato all'unanimità dei presenti, per complessivi 883 millesimi; non si dà atto di manifestazioni di volontà contrarie né i ricorrenti hanno riportato in ricorso quando avrebbero devoluto alla Corte d'appello questa questione di fatto.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

4. Con il quarto motivo Mariagrazia Pegoraro e Alessandro Pesavento hanno infine sostenuto, in riferimento al n. 3 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione dell'art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ. e, in riferimento al n. 5 del primo comma dell'art. 360 cod. proc. civ., l'omesso esame di un fatto decisivo per avere la Corte d'appello erroneamente escluso che il difetto di indicazione, nell'o.d.g. dell'assemblea del 3 maggio 2016, dell'oggetto delle deliberazioni relative alla manutenzione del verde condominiale, non comportasse l'invalidità della relativa delibera e per avere la Corte omesso di esaminare che l'oggetto n. 2 dell'ordine del giorno contenuto nella convocazione dell'assemblea non atteneva alle decisioni da assumere sulla manutenzione del verde, ma era, al contrario, relativo al bilancio.

4.1. Anche questo motivo è inammissibile perché non conferente rispetto alla motivazione. La Corte ha precisato che la manutenzione del verde è stata indicata fra le voci di spesa del bilancio preventivo 2015/2016 posto all'ordine del giorno sia nella precedente assemblea che nella successiva e riportata in particolare con la voce «giardiniere» e «trattamenti piante-verde» per un totale di Euro 5.500,00.

Gli attori, pertanto, erano sufficientemente informati anche su tale spesa, considerato che, per principio consolidato, l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione; in conseguenza, la eventuale genericità di questo avviso, considerata la sua finalità, non comporta l'invalidità della delibera condominiale, qualora risulti – come nella fattispecie - che il condomino, sia pure *aliunde*, fosse sufficientemente informato

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sull'argomento che avrebbe costituito oggetto dell'assemblea (Cass. Sez. 2, n. 63 del 09/01/2006).

3. Il ricorso è perciò respinto, con conseguente condanna dei ricorrenti Mariagrazia Pegoraro e Alessandro Pesavento al rimborso delle spese processuali in favore del Condominio Villa Madonna, liquidate in dispositivo in relazione al valore.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, 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.

La Corte rigetta il ricorso; condanna Mariagrazia Pegoraro e Alessandro Pesavento in solido al pagamento, in favore del Condominio Villa Madonna, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.600,00 per compensi, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% e agli accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-bis, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, del 17 ottobre 2024.

Il Consigliere rel. est. La Presidente

Patrizia Papa Milena Falaschi

Corte di Cassazione - copia non ufficiale