

11717 - 21

**ORIGINALE**

*F.N. us...*  
Ricorrente obbligato al versamento  
ulteriore del contributo



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Oggetto

Condominio -  
Amministratore  
giudiziario -  
Nozione - Nomina -  
Funzione - Durata -  
Disciplina dettata  
per  
l'amministratore  
nominato  
dall'assemblea -  
Applicabilità -  
Condizioni - Limiti  
Nomina da parte  
dell'assemblea  
dell'amministratore  
fiduciario  
anteriore alla  
scadenza del  
termine di un anno  
previsto all'art.  
1129 c.c. - Revoca  
dell'amministratore  
giudiziario -  
Ammissibilità -  
Compenso  
dell'amministratore  
giudiziario -  
Determinazione da  
parte del giudice -  
Ammissibilità -  
Criteri - Diritto al  
compenso  
ragguagliato  
all'anno -  
esclusione -  
Fondamento

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. FRANCO DE STEFANO - Presidente -
- Dott. STEFANO OLIVIERI - Consigliere -
- Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO - Rel. Consigliere -
- Dott. FRANCESCA FIECCONI - Consigliere -
- Dott. ANNA MOSCARINI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 18824-2018 proposto da:

GIOVANNI, elettivamente domiciliato in  
ROMA, , presso lo studio dell'avvocato  
, che lo rappresenta e difende;

- ricorrenti -

*contro*

2020 CONDOMINIO elettivamente domiciliato  
1672 in ROMA, , presso lo studio dell'avvocato

, che lo rappresenta e difende;

- controricorrenti -

**R.G.N. 18824/2018**

Cron. *11717*

avverso la sentenza n. 343/2018 della CORTE D'APPELLO di Rep.

MESSINA, depositata il 10/4/2018;

Ud. 08/10/2020

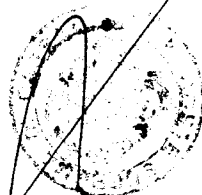
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza PU

dell'8/10/2020 dal Consigliere Dott. LUIGI ALESSANDRO

SCARANO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.

GIOVANNI BATTISTA NARDECCHIA;



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 10/4/2018 la Corte d'Appello di Messina, in parziale accoglimento del gravame interposto dal Condominio ' e in conseguente parziale riforma della pronunzia Trib. Messina 16/3/2015, ha rigettato la domanda nei confronti del medesimo proposta dal sig. Giovanni li condanna alla corresponsione <<del compenso per il mese 2012>> e al risarcimento dei danni ( <<pari alla privazione dei compensi a lui spettanti, quale amministratore, dal 29.05.2012 al 17.11.2012>> ) lamentati in conseguenza dell'anticipata revoca, giusta delibera dell'assemblea del Codominio del 23/5/2012, dall'incarico conferitogli con provvedimento Trib. Messina 9/11/2011 di amministratore giudiziario del medesimo.

Avverso la suindicata pronunzia della corte di merito i propone ora ricorso per cassazione, affidato a 3 motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso il Condominio.

Già chiamata all'udienza camerale del 12/11/2019, la causa è stata rinviata alla pubblica udienza.

Con conclusioni del 1°/10/2020 il P.G. presso questa Corte ha chiesto l'accoglimento del 1° motivo di ricorso.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il 1° motivo il ricorrente denuncia <<violazione e falsa applicazione>> degli artt. 1725 e 1129 c.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si duole che la corte di merito abbia ritenuto che in caso come nella specie di <<conferimento di un incarico di Amministratore di Condominio disposto *ex lege* dall'Autorità Giudiziaria, fosse possibile revocare l'incarico medesimo, senza alcun risarcimento per l'anticipato recesso, anche in assenza di giusta causa, a differenza di quanto previsto dall'art. 1725 del c.c., per l'incarico conferito dall'Assemblea dei Condomini>>, laddove <<la normativa che disciplina gli obblighi dell'Amministratore del Condominio, ossia l'articolo 1129 c.c. ... è identica sia per quello nominato dall'Autorità Giudiziaria sia per quello nominato dall'Assemblea del Condomini>> e <<la sola differenza>> è <<da individuarsi <<nella fonte e nel procedimento della sua designazione>>.

Lamenta che la corte di merito <<confonde la "*recedibilità ad nutum*" dal rapporto di mandato intercorrente tra il Condominio e l'Amministratore, con l'obbligo al risarcimento del danno prevista nell'ipotesi in cui ciò avvenga senza una "giusta causa">>.

Si duole non essersi considerato che <<il mandante ( Condominio ) può recedere dal rapporto che lo lega al mandatario ( Amministratore ) in "qualunque tempo", ma l'inosservanza del termine annuale, previsto dall'art. 1129, comma 2°, c.c., lo espone al ristoro dei danni ai sensi dell'art. 1725 c.c.>> anche nei confronti dell'Amministratore nominato dal giudice.

Con il 2° motivo denuncia violazione dell'art. 101 c.p.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 4, c.p.c.

Si duole che la questione della <<revocabilità *ad libitum*>>[ *recte, ad libitum* ] dell'Amministratore di nomina giudiziale, non riproposta in sede di gravame dal Condominio, sia stata affrontata dalla corte di merito d'ufficio, senza previamente sollecitare il contraddittorio ex art. 101, 2° co., c.p.c.

Con il 3° motivo denuncia violazione degli artt. 112, 342, 346 c.p.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 4, c.p.c.

Lamenta non essersi dalla corte di merito considerato che l'eccezione di controparte concernente la sussistenza di una giusta causa di revoca anticipata era inammissibile, in quanto sollevata per la prima volta in grado d'appello.

I motivi, che possono congiuntamente esaminarsi in quanto connessi, sono in parte inammissibili e in parte infondati.

Va anzitutto osservato che essi risultano formulati in violazione dell'art. 366, 1° co. nn. 3 e 6, c.p.c., atteso che il ricorrente fa riferimento ad atti e documenti del giudizio di merito [ in particolare, al <<ricorso ex art. 702 c.p.c.>>, al <<provvedimento del Tribunale di Messina del 9.11.2011>>, alla <<convocazione di assemblea che, in data 23.05.2012, aveva deliberato la nomina di un amministratore fiduciario in sostituzione>>, all'<<approvazione del bilancio di spesa per l'esercizio 2012>> ] limitandosi a meramente richiamarli, senza invero debitamente ( per la parte strettamente d'interesse in questa sede ) riprodurli nel ricorso ovvero, laddove riprodotti ( v., in particolare, l'atto di appello, la sentenza del giudice di prime cure ), senza fornire puntuali indicazioni necessarie ai fini della relativa individuazione con riferimento alla sequenza dello svolgimento del processo inerente alla documentazione, come pervenuta presso la Corte Suprema di Cassazione, al

fine di renderne possibile l'esame (v., da ultimo, Cass., 16/3/2012, n. 4220), con precisazione (anche) dell'esatta collocazione nel fascicolo d'ufficio o in quello di parte, e se essi siano stati rispettivamente acquisiti o prodotti (anche) in sede di giudizio di legittimità ( v. Cass., 23/3/2010, n. 6937; Cass., 12/6/2008, n. 15808; Cass., 25/5/2007, n. 12239, e, da ultimo, Cass., 6/11/2012, n. 19157 ), la mancanza anche di una sola di tali indicazioni rendendo il ricorso inammissibile ( v. Cass., Sez. Un., 27/12/2019, n. 34469; Cass., Sez. Un., 19/4/2016, n. 7701 ).

A tale stregua non deduce le formulate censure in modo da renderle chiare ed intelleggibili in base alla lettura del ricorso.

Non sono infatti sufficienti affermazioni -come nel caso- apodittiche, non seguite da alcuna dimostrazione ( v. Cass., 21/8/1997, n. 7851 ).

L'accertamento in fatto e la decisione dalla corte di merito adottata e nell'impugnata decisione rimangono pertanto dall'odierno ricorrente non idoneamente censurati.

E' al riguardo appena il caso di osservare che i requisiti di formazione del ricorso per cassazione ex art. 366 c.p.c. vanno invero indefettibilmente osservati, a pena di inammissibilità del medesimo, rilevando ai fini della giuridica esistenza e conseguente ammissibilità del ricorso, assumendo pregiudiziale e prodromica rilevanza ai fini del vaglio della relativa fondatezza nel merito, che in loro difetto rimane invero al giudice imprescindibilmente precluso ( cfr. Cass., 6/7/2015, n. 13827; Cass., 18/3/2015, n. 5424; Cass., 12/11/2014, n. 24135; Cass., 18/10/2014, n. 21519; Cass., 30/9/2014, n. 20594; Cass., 5 19/6/2014, n. 13984; Cass., 20/1/2014, n. 987; Cass.,

28/5/2013, n. 13190; Cass., 20/3/2013, n. 6990; Cass., 20/7/2012, n. 12664; Cass., 23/7/2009, n. 17253; Cass., 19/4/2006, n. 9076; Cass., 23/1/2006, n. 1221 ).

Con particolare riferimento al 3° motivo, va al riguardo ribadito che i requisiti di formazione del ricorso devono essere osservati pure in ipotesi di non contestazione ad opera della controparte ( quando cioè si reputi che una data circostanza debba ritenersi sottratta al *thema decidendum* in quanto non contestata: cfr. Cass., 6/7/2015, n. 13827; Cass., 18/3/2015, n. 5424; Cass., 12/11/2014, n. 24135; Cass., 18/10/2014, n. 21519; Cass., 30/9/2014, n. 20594; Cass., 19/6/2014, n. 13984; Cass., 20/1/2014, n. 987; Cass., 28/5/2013, n. 13190; Cass., 20/3/2013, n. 6990; Cass., 20/7/2012, n. 12664; Cass., 23/7/2009, n. 17253; Cass., 19/4/2006, n. 9076; Cass., 23/1/2006, n. 1221 ), ovvero allorquando come nella specie la S.C. è ( anche ) "giudice del fatto", giacché come questa Corte ha già avuto più volte modo di precisare (v., con particolare riferimento all'ipotesi della revocazione ex art. 391 *bis* c.p.c., Cass., 28/7/2017, n. 1885; relativamente a quella dell'*error in procedendo* ex art. 112 c.p.c. cfr. Cass., Sez. Un., 14/5/2010, n. 11730; Cass., 17/1/2007, n. 978), in tali ipotesi la Corte di legittimità diviene giudice anche del fatto (processuale), con potere-dovere di procedere direttamente all'esame e all'interpretazione degli atti processuali, preliminare ad ogni altra questione si prospetta invero pur sempre l'ammissibilità del motivo in relazione ai termini in cui è stato esposto, con la conseguenza che solo quando questa sia stata accertata diviene possibile esaminarne la fondatezza, sicché esclusivamente nell'ambito di tale valutazione la Corte Suprema di Cassazione può e deve

procedere direttamente all'esame ed all'interpretazione degli atti processuali (v. Cass., 23/1/2006, n. 1221, e, conformemente, Cass., 13/3/2007, n. 5836; Cass., 17/1/2012, n. 539, Cass., 20/7/2012, n. 12664, nonché, da ultimo, Cass., 24/3/2016, n. 5934, Cass., 17/2/2017, n. 4288; Cass., 28/7/2017, n. 18855).

Non può per altro verso sottacersi nemmeno che, giusta principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità, il requisito della sommaria esposizione dei fatti di causa non risulta infatti soddisfatto allorquando, come nella specie, vengano nel ricorso pedissequamente riprodotti (in tutto o in parte) atti e documenti del giudizio di merito (nel caso, la sentenza impugnata), in contrasto con lo scopo della disposizione di agevolare la comprensione dell'oggetto della pretesa e del tenore della sentenza impugnata, in immediato coordinamento con i motivi di censura (v. Cass., Sez. Un., 17/7/2009, n. 16628), essendo necessario che vengano riportati nel ricorso gli specifici punti di interesse nel giudizio di legittimità (cfr. Cass., 8/5/2012, n. 6909), con l'eliminazione del "troppo e del vano", non potendo gravarsi questa Corte del compito, che non le appartiene, di ricercare negli atti del giudizio di merito ciò che possa servire al fine di utilizzarlo per pervenire alla decisione da adottare (v. Cass., 13/9/2019, n. 22856; Cass., 10/4/2019, n. 9989. E già Cass., Sez. Un., 17/7/2009, n. 16628), sicché il ricorrente è al riguardo tenuto a rappresentare e interpretare i fatti giuridici in ordine ai quali richiede l'intervento di nomofilachia o di critica logica da parte della Corte Suprema (v. Cass., Sez. Un., 11/4/2012, n. 5698) il che distingue il ricorso di legittimità dalle impugnazioni di merito (v. Cass., 23/6/2010, n. 15180).



La soluzione di fare rinvio per la sommaria esposizione del fatto all'impugnata sentenza in ogni caso non esime i ricorrenti dall'osservanza del requisito a pena di inammissibilità richiesto ex art. 366, 1° co. n. 6, c.p.c. (v., da ultimo, Cass., 13/9/2019, n. 22856; Cass., 10/4/2019, n. 9989), nel caso - come detto- non osservato.

Quanto al merito, va per altro verso posto in rilievo, con particolare riferimento al 1° motivo, che l'amministratore giudiziario è nominato dal giudice per sopperire all'inerzia dell'assemblea, che non provveda alla nomina dell'amministratore fiduciario ( art. 1129, 1° co., c.c. ), dura in carica un anno, e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea o dal giudice in caso di mancato assolvimento dell'obbligo di dare senza indugio notizia all'assemblea di citazioni o provvedimenti dell'autorità amministrativa aventi un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni (artt. 1129, 3° co., 1131, 4° co., c.c.), ovvero in caso di inerzia, qualora non abbia reso il conto della gestione ( per due anni, secondo la previgente formulazione *ratione temporis* applicabile ) o se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità ( art. 1129, 3° co., c.c. ).

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare, il decreto emesso ex art. 1129, 1° co., c.c. ha ad oggetto esclusivamente la nomina dell'amministratore da parte del tribunale, in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, senza che muti invero la posizione dell'amministratore stesso, il quale, benché designato dall'autorità giudiziaria, instaura con i condomini un rapporto di mandato e non riveste la qualità di ausiliario del giudice; con la conseguenza che l'amministratore nominato dal tribunale deve rendere conto del suo operato soltanto all'assemblea (v., con riferimento a fattispecie

anteriore alle modifiche dell'art. 1129 c.c. introdotte dalla L. n. 220 del 2012, inapplicabile *ratione temporis*, Cass., 22/7/2014, n. 16698; e, conformemente, Cass., 21/9/2017, n. 21966 ).

L'amministratore nominato dal tribunale ex art. 1129, 1° co., c.c. non riveste pertanto la qualità di ausiliario del giudice ( che deve identificarsi nel privato esperto in una determinata arte o professione ed in generale idoneo al compimento di atti che il giudice non può compiere da solo e ciò in occasione di un processo e in relazione a concrete necessità individuabili di volta e in volta dal giudice al quale il consulente deve dare conto ), sicché la determinazione del compenso è regolata dall'art. 1709 c.c., secondo cui ove le parti non abbiano stabilito la misura, lo stesso è stabilito in base alle tariffe o agli usi o, in mancanza, dal giudice ( v. Cass., 22/7/2014, n. 16698 ).

Non vi è dunque alcuna equiparazione tra l'amministratore nominato dall'assemblea del Condominio [ amministratore che -come sottolineato anche in dottrina- è titolare di un ufficio di diritto privato, esercitando poteri conferitigli sia direttamente dalla legge ( cfr. Cass., Sez. Un., 18/9/2014, n. 19663. Cfr. altresì Cass., 25/5/2016, n. 10865; Cass., 8/3/2017, n. 5832, e, da ultimo, Cass., 29/1/2021, n. 2127, ove si pone in rilievo che è dall'art. 1130, 1° co. n. 4, c.c., attribuito all'amministratore di Condominio il potere - dovere di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio", con conseguente attribuzione al medesimo della correlata autonoma legittimazione processuale attiva e passiva, ex art. 1131 c.p.c. in ordine alle controversie in materia di risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa o consequenziale, appunto, alla conservazione delle cose comuni )

sia dal mandato collettivo dei condomini ( v. Cass., Sez. Un., 18/9/2014, n. 19663. Cfr. altresì Cass., 14/8/2014, n. 17983; Cass., 8/3/2017, n. 5833, e, da ultimo, Cass., 8/6/2020, n. 10846 ), caratterizzato dall'aspetto fiduciario che impronta l'atto di affidamento dell'incarico e il rapporto che ne scaturisce ] e l'amministratore giudiziario, la cui nomina trova ragione nell'esigenza di ovviare all'inerzia del Condominio ed è finalizzata al mero compimento dell'atto o dell'attività non compiuta e necessaria per la corretta gestione del medesimo, la durata del cui ufficio è pertanto ad esso correlata.

L'ufficio dell'amministratore giudiziario cessa pertanto quando vengono meno ( es., per la avvenuta nomina dell'amministratore fiduciario ) le ragioni presiedenti alla relativa nomina.

Attesa la diversità di natura tra le due figure non si pongono invero nemmeno analoghe esigenze di tutela, sicché all'amministratore giudiziario non si applicano pedissequamente tutte le norme disciplinanti il mandato, ivi ricompreso l'art. 1725 c.c., ma solo se e in quanto compatibili.

L'amministratore giudiziario non può pertanto fare affidamento al termine di un anno previsto all'art. 1129 c.c. come limite minimo di durata del suo incarico, che va viceversa inteso come limite massimo di durata del medesimo, pur se non di decadenza ( v. Cass., 12/11/1968, n. 3727 ), entro il quale deve assolvere alle incombenze che ne hanno funzionalmente giustificato la nomina.

Ne consegue che ove, come nella specie, anteriormente allo spirare del termine annuale dalla nomina dell'amministratore da parte del giudice l'assemblea provveda a deliberare la nomina dell'amministratore fiduciario

l'incarico del primo viene a cessare, e per la determinazione del relativo compenso trova applicazione l'art. 1709 c.c., in base al quale, ove le parti non ne abbiano stabilito la misura, esso è quantificato in base alle tariffe o agli usi o, in mancanza, dal giudice.

Atteso che l'art. 1219 c.c. è nella specie *ratione temporis* applicabile nella previgente formulazione, va al riguardo precisato che il giudice deve determinare l'ammontare del compenso spettante all'amministratore giudiziario in correlazione all'attività dal medesimo effettivamente svolta dal momento della comunicazione all'amministratore uscente di tale nomina fino al momento della comunicazione della nomina da parte dell'assemblea dell'amministratore fiduciario ( cfr. Cass., 22/7/2014, n. 16698 ).

Orbene, nell'impugnata sentenza la corte di merito ha di tali principi fatto invero piena e corretta applicazione.

In particolare, là dove ha affermato di ritenere che <<l'amministratore giudiziario possa essere revocato in ogni tempo dall'assemblea>>, al riguardo sottolineando come, <<contrariamente a quanto ritenuto dal primo decidente>>, tale <<conclusione>> discenda invero dalla <<mancanza di carattere fiduciario del rapporto>>, nonché <<dal diritto del Condominio [ di ] fornirsi in ogni tempo di amministratore fiduciario, non appena l'assemblea sia in grado di deliberare e di superare quell'*impasse* che aveva giustificato il ricorso all'autorità giudiziaria>>.

Nella parte in cui ( pur dando atto che <<la nomina dell'amministratore da parte del tribunale, in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, non muta la posizione dell'amministratore stesso, il quale instaura con i condomini

un rapporto di mandato>> ) ne ha tratto, quale corollario, che <<proprio la revocabilità in ogni tempo dall'assemblea rende inapplicabile l'art. 1725 c.c. ... in caso di revoca anticipata>>.

Con particolare riferimento al 2° motivo, atteso che in ragione della già più sopra rilevata violazione del requisito ex art. 366, 1° co. n. 6, c.p.c. il ricorrente non suffraga correttamente la formulata doglianza, a cui fronte il controricorrente invero eccepisce che <<la Corte territoriale non ha deciso d'ufficio su una questione mai sottoposta al suo giudizio dalle parti, trattandosi di questione già proposta in primo grado di giudizio>>, va per altro verso osservato che nella specie trova applicazione -come dallo stesso ricorrente posto in rilievo nei propri scritti difensivi- l'art. 1129 c.c. nella previgente formulazione ( anteriore alla relativa sostituzione operata dall'art. 9 L. n. 220 del 2012 ), va sotto altro profilo posto in rilievo che, come questa Corte ha già avuto modo di affermare, il giudice ha l'obbligo di rilevare d'ufficio l'esistenza di una norma di legge idonea ad escludere, alla stregua delle circostanze di fatto già allegare ed acquisite agli atti di causa, il diritto vantato dalla parte, e ciò anche in grado di appello, senza che su tale obbligo possa esplicitare rilievo la circostanza che, in primo grado, le questioni controverse abbiano investito altri e diversi profili di possibile infondatezza della pretesa in contestazione e che la statuizione conclusiva di detto grado si sia limitata solo a tali diversi profili, atteso che la disciplina legale inerente al fatto giuridico costitutivo del diritto è di per sé sottoposta al giudice di grado superiore, senza che vi ostino i limiti dell'effetto devolutivo dell'appello ( v. Cass., 10/5/2018, n. 11287; Cass., 5/4/2011, n. 7789 ).

D'altro canto, ex art. 342 c.p.c. il giudizio d'appello, pur limitato all'esame delle sole questioni oggetto di specifici motivi di gravame, si estende ai punti della sentenza di primo grado che siano, anche implicitamente, connessi a quelli censurati, derivandone che non viola il principio del *tantum devolutum quantum appellatum* il giudice di appello che fondi la propria decisione su ragioni diverse da quelle svolte dall'appellante nei suoi motivi, ovvero esamini questioni non specificamente da lui proposte o sviluppate, le quali però appaiano in rapporto di diretta connessione con quelle espressamente dedotte nei motivi stessi, e come tali comprese nel *thema decidendum* ( v. Cass., 26/1/2016, n. 1377; Cass., 5/4/2011, n. 7789; Cass., 11/1/2011, n. 443 ).

All'inammissibilità e infondatezza dei motivi consegue il rigetto del ricorso principale, con assorbimento del ricorso incidentale condizionato.

Le ragioni della decisione costituiscono giusti motivi per disporsi la compensazione tra le parti delle spese del giudizio di cassazione. *Segue il subdopo del cu. 131*

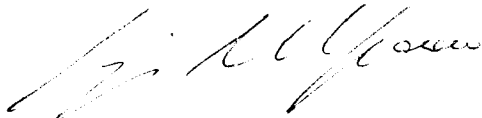
P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Compensa tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1-*quater*, d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, come modif. dalla l. 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13.

Roma, 8/10/2020

L'Estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, **- 5 MAG 2021** .....

Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA