

## Comunione – Condominio - Locazione

---

### ***La "prorogatio imperii" dell'amministratore di condominio: è legittimo l'esercizio dei poteri di rappresentanza fino alla sostituzione anche in caso di revoca giudiziale***

di **Saverio Luppino**

[Corte di Cassazione, Ordinanza 19 marzo 2019 n. 7699 \(Presidente Dott. P. D'Ascola, relatore Dott. A. Scarpa\)](#)

Condominio - Revoca o annullamento della delibera di nomina dell'amministratore - Esercizio dei poteri di rappresentanza sino alla sostituzione - Validità della procura conferita ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio – Rigetto.

*“In tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca od annullamento della delibera di nomina dell'amministratore, e tanto più in mancanza di una dichiarazione d'invalidità della medesima delibera, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, ben potendo egli conferire procura ad un difensore al fine della costituzione in giudizio, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione. L'accertamento della legittimazione di tale amministratore è rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non è soggetto ad eccezione di parte perché inerente alla regolare instaurazione del rapporto processuale.”*

#### **CASO**

La condomina Alfa s.r.l. si opponeva ad un decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiale, dinanzi al Tribunale di Ivrea, fondando la propria domanda sull'unico motivo che l'amministratore di condominio, il quale aveva conferito mandato al legale per promuovere la domanda monitoria e costituirsi in sede di opposizione, **era stato nominato nuovamente dall'assemblea benché revocato giudizialmente con decreto della Corte d'appello di Torino.**

Il Tribunale adito, pur sostenendo che la deliberazione assembleare era manifestamente contraria alle disposizioni di cui all'art. 1129 c.c., ovvero norma che impedisce all'assemblea di nominare nuovamente l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria, rigettava l'opposizione, atteso che la relativa impugnazione avveniva oltre il prescritto termine di 30 giorni ex art. 1137 c.c. in virtù della annullabilità della stessa e quindi impugnazione assoggettata al termine perentorio indicato.

La società impugnava la relativa sentenza dinanzi alla Corte d'Appello di Torino; la quale, condividendo l'interpretazione fornita dal Tribunale, ne confermava la pronuncia.

Avverso la sentenza della Corte territoriale, la società Alfa presentava ricorso per Cassazione, affidato ad unico motivo, al quale resisteva il convenuto Condominio con distinto controricorso e ricorso incidentale.

## SOLUZIONE

La Suprema Corte di Cassazione rigettava il ricorso principale per le motivazioni che seguono; dichiarava assorbito il ricorso incidentale e condannava la ricorrente principale a rimborsare la controricorrente le spese del giudizio di legittimità.

## QUESTIONI

Mediante l'unica doglianza, la società Alfa ha sollevato questione di invalidità della procura alle liti relativa al ricorso per decreto ingiuntivo conferita dall'amministratore del Condominio essendo nulla la delibera di nomina dello stesso. Tale invalidità della procura, asseriva la condolina, avrebbe così comportato l'invalidità non solo della fase monitoria, ma anche della domanda agli effetti della cognizione piena con il rito ordinario in sede di giudizio di opposizione, non avendo l'opposto Condominio prodotto in quest'ultimo una nuova valida procura.

Come correttamente rilevato dai giudici di legittimità, la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio non implica l'immediata cessazione dell'incarico. L'amministratore revocato, difatti, prosegue nell'esecuzione di **attività urgenti**, dirette ad evitare pregiudizi agli interessi comuni del condominio.

Mediante l'espressione "compimento di attività urgenti", di cui all'art. 1129 c.c., comma 8 – si dispone che alla cessazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini ovvero a eseguire le attività urgenti - avvalorando consolidato orientamento della medesima Corte, gli Ermellini ribadiscono che non può configurarsi una cessazione immediata delle attività da parte dell'amministratore al momento della cessazione dell'incarico. Tale interpretazione trova fermo **fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità delle funzioni gestorie dell'amministratore**.

Per analoghe ragioni ne consegue che l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finché non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio per assisterlo e difenderlo<sup>[1]</sup>.

Tale interpretazione si conforma a quanto affermato in giurisprudenza, sul fondamento dell'articolo 2385 c.c., per le società di capitali, con riguardo alle quali viene riconosciuto che

una parte, nel caso in cui eccepisca la nullità della procura alle liti rilasciata da un amministratore la cui nomina fosse invalida, ha l'onere di provare non solo che tale nomina era stata già annullata prima del conferimento della procura alle liti, ma altresì che quell'amministratore aveva a tale data conseguentemente già perduto la rappresentanza della società, in forza della avvenuta sostituzione con altro amministratore[2].

Dunque, qualora l'amministratore revocato, invece, in violazione del comma 13 dell'art. 1129 c.c., venga nominato nuovamente mediante deliberazione assembleare, tanto più ove ancora non sia stata pronunciata una sentenza dichiarativa dell'invalidità della medesima delibera, come nel caso di specie, lo stesso **amministratore continua ad esercitare legittimamente**, fino all'avvenuta sostituzione, **i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari**, rimanendo l'accertamento di detta permanente legittimazione rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale.

In conclusione, quindi, **la "prorogatio imperii" dell'amministratore** - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione - **si applica in ogni caso in cui il condominio rimanga privo dell'opera dell'amministratore e, quindi, non solo nelle ipotesi di scadenza del termine o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina**[3].

Per le motivazioni sinora esposte, la Suprema Corte di Cassazione rigettava il ricorso, dichiarava assorbito il ricorso incidentale, poiché chiaramente condizionato e, condannava la ricorrente società a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di legittimità.

[1] Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza 30 ottobre 2012 n. 18660; Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza 23 gennaio 2007 n. 1405; Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza 27 marzo 2003 n. 4531.

[2] Corte di Cassazione, Sezione 1, Civile, Sentenza 3 gennaio 2013 n. 28.

[3] Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza 2 agosto 2016 n. 16070; Corte di Cassazione, Sezione 2, Civile, Sentenza 16 gennaio 2014 n. 821.

