Centro Studi ANACI Veneto

Commento e analisi di Cass. 7247 del 26/3/26: cessazione dell'incarico, prorogatio imperii e nullità della nomina

Agosto 2026

Commento e analisi di Cass. 7247 del 26 marzo 2026: cessazione dell'incarico, prorogatio imperii e nullità della nomina

Gli attuali nervi scoperti in merito all'attività di amministrazione del condominio sono rappresentati dalle conseguenze gestorie alla "cessazione dall'incarico" (art. 1129, comma 8, c.c.) allorquando sia scaduto anche il secondo anno di amministrazione (art. 1129, comma 10, c.c.) e, *ipso facto,* non venga nominato un nuovo amministratore, nonché dalla validità della nomina in mancanza di un chiaro preventivo degli onorari portato a conoscenza dei condòmini.

Nelle more della nomina, l'amministratore "cessato", oltre alla consegna dei documenti, è "tenuto" ad eseguire solo le attività urgenti per evitare pregiudizi agli interessi comuni. Nulla più.

È questo, in estrema sintesi, il recente indirizzo della Corte di Cassazione che ha richiesto un approfondito commento da parte di questo Centro Studi.

Tutt'ora permane una lettura novecentesca del rapporto amministratore-condominio, con particolare riferimento al richiamo all'istituto del mandato.

È necessario studiare il rapporto, nonché i doveri e i diritti dell'amministratore, con riferimento al moderno e attuale divenire della gestione immobiliare e, quindi, delle specificità e dei continui adempimenti che essa impone.

È indubbio che la richiesta di uno specifico titolo d'istruzione, di uno specifico corso, dell'aggiornamento annuale continuo, nonché l'emanazione della legge sulle professioni non regolamentate in albi o elenchi, abbiano contribuito all'evoluzione sia della figura, ma ancor più della professione, di amministratore.

Nel 2026 l'amministratore di condominio (immobiliare) può dirsi a pieno titolo un professionista che pone in essere prestazioni professionali (si vedano gli studi di V. Putortì, anche in *Il contratto di amministrazione immobiliare,* in *L'amministratore di condominio tra professione intellettuale e mandato,* a cura di G. Meruzzi, S. Troiano e M. Voi, ESI, 2026).

Se allora oggi accettiamo questa lettura, l'amministratore immobiliare esercita una professionale intellettuale che è regolata dagli artt. 2229 e ss. c.c., anche perché la norma non è riferibile solamente alle sole professioni intellettuali regolamentate in albi o elenchi.

Ancorare così rigidamente l'amministratore al mandato, per quanto non disciplinato dall'art. 1129 c.c., vuol dire rimanere nella prospettiva novecentesca (fine di ogni rapporto con l'ente condominio per la scadenza del termine ad amministrare), mentre, in realtà, l'amministratore tra il 1942 e il 2012, con approdo all'inizio del 2013 (legge n. 4/2013), ha visto l'evoluzione della sua attività: da semplice mandatario fino al 2012 a professionista intellettuale nel 2013 (così lo qualifica anche la Corte nella sezione tributaria).

Si vuole quindi proporre una lettura aggiornata del richiamo al mandato contenuto nell'art. 1129 c.c., "*per quanto non disciplinato*" nel medesimo articolo.

Come per le professioni riconosciute, il rapporto che lega l'amministratore ai clienti condòmini è un contratto di prestazione d'opera intellettuale, disciplinato dagli artt. 2229 ss. c.c., e, come per le altre professioni, è riconducibile – in via generale – allo schema del mandato (per l'avvocato, ad esempio, nella prassi e nella giurisprudenza il rapporto viene qualificato anche come mandato professionale).

Il richiamo dell'art. 1129 può essere interpretato e utilizzato per regolare situazioni giuridiche che escono dalla disciplina delle professioni intellettuali in relazione al contratto di amministrazione d'immobili.

La prestazione dell'amministratore non consiste solo nel compiere uno o più atti giuridici per conto del mandante (schema tipico del mandato secondo il codice del 1942, detto anche *locatio operis*), ma in un insieme di attività complesse, per loro natura continuative e finalizzate alla salvaguardia degli interessi dei propri clienti (si pensi, tra le varie attribuzioni dell'amministratore, alla disciplina della fruizione dei servizi comuni, al pagamento delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e agli adempimenti fiscali).

In tal modo la cessazione dell'incarico dopo i due anni e fino al momento del passaggio delle consegne al nuovo amministratore cui andrà trasmessa tutta la documentazione afferente al condominio, non significa cessazione di ogni attività di gestione, ma esecuzione delle attività ordinarie e, se necessario, di quelle urgenti.

Il condominio non può rimanere paralizzato e, d'altronde, nemmeno lo richiedono i condòmini, anzi.

La "cessazione" deve quindi essere interpretata come amministrazione dell'ordinarietà fino al passaggio delle consegne (e dei documenti) con il nuovo amministratore o a una nuova nomina, il che significa non gestire manutenzioni

straordinarie (es. appalti di manutenzioni o sottoscrizione di nuovi contratti), ma anche potere (e dovere) intervenire per attività urgenti.

Del resto, l'art. 1135 c.c. comunque autorizza l'amministratore a ordinare lavori di manutenzione straordinaria di carattere urgente senza prima ottenere l'approvazione dell'assemblea.

Ciò che si vuole sostenere, in definitiva, è che la "cessazione", per il tipo di attività e il suo inquadramento nelle professioni intellettuali, oggi non può essere interpretata come "estinzione" dell'incarico (art. 1722 c.c.) per la scadenza del termine, perché l'amministratore immobiliare non pone in essere atti determinati nell'antica visione del codice del 1942, che si esauriscono, ma coordina una serie di attività continuative necessarie a che i clienti seguitino a usufruire di tutti i servizi comuni.

Il concetto di "cessazione" deve essere coordinato con la consegna dei documenti, cioè con il passaggio delle consegne; fino a quel momento l'attività ordinaria, per sua natura continuativa, è dovuta.

L'art. 1722 c.c. ci dice che il mandato si estingue per scadenza del termine, ma la disposizione è legata a precisi adempimenti che il mandante deve porre in essere e che, quasi sempre, trovano la fonte in una precisa procura sostanziale per il compimento di determinati atti.

L'amministrazione immobiliare, per contro, essendo una professione continuativa, prosegue fino al momento in cui un nuovo professionista prende in carico il condominio.

Quindi forse oggi non è più corretto parlare di "*prorogatio imperii*", perché l'attività e la figura dell'amministratore è mutata da semplice mandatario fino al 2012 a professionista intellettuale della gestione immobiliare, il che comporta una specifica diligenza e professionalità a tutela del patrimonio immobiliare dei clienti-condòmini che a lui si sono affidati.

Maurizio Voi

Direttore del Centro Studi ANACI del Veneto

Sommario

L'istituto della prorogatio e l'amministrazione condominiale**:** excursus storico

Avv. Pier Francesco MOINO 6

Ordinanza n. 7247 del 26 marzo 2026 della Corte di Cassazione: nullità della nomina dell'amministratore e prorogatio.

Avv. Maurizio VOI 15

Note all'ordinanza n. 7247/2026 della Cassazione

Avv. Monica MARCON 21

Prorogatio, tutela del professionista e definizione dei poteri, pur compressi. La nullità testuale non rende il contratto illecito e il condominio usufruisce comunque delle prestazioni. Le Sezioni Unite aprono una breccia sul rigorismo formale di Cass. n. 7247/2026

Avv. Andrea ANDRICH 30

Prorogatio imperii, renovatio imperii o cessazione dell'incarico in caso di mancata rinomina? Il rapporto negoziale tra amministratore e condomini al vaglio della Corte di cassazione

Avv. Valentina ALVIGINI 49

Pier Francesco MOINO

L'istituto della prorogatio e l'amministrazione condominiale: excursus storico

PREMESSA

La seconda sezione della Corte di Cassazione Civile, con la recente ordinanza n. 7247 del 26 marzo 2026 , ha stabilito – come ormai noto – il seguente principio di diritto: "*l'amministratore di condominio, 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 a esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., né ha più diritto ad alcun compenso per l'attività ulteriormente svolta, essendo tenuto ad eseguire, al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, le sole attività urgenti che non possono essere differite, senza danno o pericolo, in attesa della nomina assembleare o giudiziale del nuovo amministratore*".

Ne è scaturito, inevitabilmente, un acceso dibattito, con la formulazione da parte del Centro Studi Regionale del Veneto di un primo, sintetico parere, accompagnato da un primo (e già aggiornato) suggerimento operativo, consistente, in estrema sintesi, nell'inserimento di una clausola *ad hoc* in seno al contratto di amministrazione condominiale; tale clausola, peraltro, deve essere oggetto, perlomeno formalmente, di specifica trattativa con la compagine condominiale, atteso che il Condominio va qualificato, nella maggior parte delle situazioni concrete, alla stregua di un consumatore.

*

L'ISTITUTO DELLA *PROROGATIO*, IN GENERALE

La *prorogatio* è l'istituto giuridico in forza del quale, allo scopo di assicurare la continuità dell'esercizio di una pubblica funzione, il titolare di un organo, anche dopo la scadenza del mandato e fino alla sua sostituzione da parte del successore, continua a esercitare le proprie funzioni.

In passato, l'istituto operava in maniera non regolata normativamente e tale, per l'effetto, da prestarsi a consentire la permanenza in carica, sovente per molti anni, di titolari scaduti dal loro mandato.

Per ovviare a tale rilevante problematica giuridica (e politica) la Legge n. 444/1994 ha introdotto una disciplina generale per la proroga degli organi amministrativi.

La legge, in particolare, dispone che gli organi amministrativi possano esercitare le proprie funzioni solo fino alla scadenza del termine di durata per ciascuno previsto.

La proroga è consentita entro un limite massimo di 45 (quarantacinque) giorni, cui fa seguito la definitiva decadenza dell'organo; in tale periodo l'attività deve essere limitata all'ordinaria amministrazione e agli atti urgenti e indifferibili.

Nei casi di decadenza dell'organo è prevista la responsabilità, anche penale, di coloro la cui inerzia abbia determinato la mancata ricostituzione dell'organo.

Vale la pena di aggiungere che, ai sensi dell'atto di indirizzo interpretativo del testo Unico sulle società a partecipazione pubblica di cui al D.Lgs. n. 175/2016, la Legge n. 444/1994 si applica anche agli organi di amministrazione attiva, consultiva e di controllo delle persone giuridiche a prevalente partecipazione pubblica, quando alla nomina dei componenti di tali organi concorrono lo Stato o gli enti pubblici.

*

L'AMBITO CIVILISTICO: LA *PROROGATIO* DEGLI AMMINISTRATORI DI SOCIETÀ

La norma di riferimento è, naturalmente, l'art. 2385 c.c., che così dispone: "*L'amministratore che rinunzia all'ufficio deve darne comunicazione scritta al consiglio d'amministrazione e al presidente del collegio sindacale. La rinunzia ha effetto immediato, se rimane in carica la maggioranza del consiglio di amministrazione, o, in caso contrario, dal momento in cui la maggioranza si è ricostituita in seguito all'accettazione dei nuovi amministratori. La cessazione degli amministratori per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il consiglio di amministrazione è stato ricostituito. La cessazione degli amministratori dall'ufficio per qualsiasi causa deve essere iscritta entro trenta giorni nel registro delle imprese a cura del collegio sindacale*".

Premesso che la disposizione può essere applicata anche ai liquidatori, il legislatore stabilisce quindi il principio della continuità dell'organo gestorio e statuisce, a tal fine, la *prorogatio* della funzione amministrativa per il periodo compreso tra il termine naturale del mandato e l'accettazione dell'incarico da parte degli amministratori che seguono.

La *ratio* della norma, ovviamente, è quella di scongiurare il rischio di un vuoto gestionale e, di riflesso, di rendere improbabile che le dimissioni dell'amministratore possano essere foriere di un danno risarcibile.

È necessario sottolineare, infatti, che gli amministratori scaduti conservano i poteri anteriori alla scadenza.

*

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: LA *VEXATA QUAESTIO* DELLA DURATA DELL'INCARICO

Passiamo, ora, all'incarico di amministratore di condominio e prendiamo le mosse dalle differenti interpretazioni, di dottrina e giurisprudenza, circa la durata dello stesso (n.d.r.: ricordiamo che ai sensi del novellato art. 1129, comma 10, c.c., "*l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata*").

a) Secondo una prima tesi, superata dacché riferita alla normativa ante Riforma, l'incarico è annuale: l'amministratore, pertanto, avrà (*rectius* aveva) l'obbligo di porre ogni anno all'ordine del giorno dell'assemblea la questione relativa al rinnovo o meno dell'incarico.

b) Durata uno più uno: i sostenitori di questa tesi considerano che l'incarico è annuale ma si rinnova automaticamente alla scadenza del primo anno, senza necessità di relativa conferma. La conferma, pertanto, è necessaria – e va posta all'ordine del giorno – solo alla scadenza del secondo anno.

c) Durata di un anno più rinnovo *sine die*: la terza tesi, infine, considera che l'incarico è annuale ma si rinnova tacitamente non solo per un altro anno bensì di anno in anno (vale a dire *sine die*) fino a quando non si giunga alla cessazione (ad esempio, per revoca), senza che vi sia necessità di espliciti rinnovi. Abbiamo, pertanto, un rinnovo automatico in assenza di revoca o dimissioni.

Con l'entrata in vigore della L. n. 220/2012, dunque, la contrapposizione è rimasta tra le ultime due teorie, ovverosia tra coloro i quali ritengono che il rinnovo automatico del mandato si verificherebbe solo in occasione della prima scadenza dell'incarico, anche in quest'ultimo caso, chiaramente, fatta salva la possibilità di revoca dell'amministratore e coloro i quali, invece, sostengono che il comma 10 dell'art. 1129 c.c. sia espressione di un rinnovo automatico, *sine die*, senza necessità di una nuova nomina, fatta salva la possibilità di revoca.

Quanto al primo orientamento, va segnalata per il rigido *iter* argomentativo, *ex plurimis*, Tribunale di Napoli, sez. VI, ordinanza 19 aprile 2023, secondo cui "*decorso il secondo anno, l'amministratore cessa dal suo incarico automaticamente, ossia senza la necessità di un'espressa manifestazione di volontà dell'assemblea, perdendo immediatamente i poteri rappresentativi dei condòmini e quelli gestori in precedenza a lui attribuiti*". Ne consegue – prosegue la pronuncia – che "*in tale gestione l'unico potere-dovere che residua in capo all'amministratore è dunque quello, previsto dall'art. 1129, co. 8 c.c., di compiere gli atti urgenti necessari ad evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a compensi ulteriori*". Secondo il Tribunale partenopeo, il legislatore ha inteso valorizzare la volontà dell'assemblea, "*stabilendo che i condòmini, quantomeno allo scadere di un biennio dalla nomina dall'amministratore, debbano necessariamente valutare se la gestione da lui posta in essere sia stata corretta e adottare una delibera con cui espressamente decidono se confermare o meno l'incarico al soggetto precedentemente nominato o nominare un nuovo amministratore*".

Quanto al secondo orientamento, si segnala, anche in questo caso *ex plurimis*, Tribunale di Bologna 29 marzo 2018, n. 20322, secondo cui l'art. 1129, comma 10, c.c., *"ribadisce, rispetto alla previgente disciplina, la durata annuale dello stesso* (n.d.r.: ovverosia dell'incarico) *e stabilisce, inoltre, in assenza di revoca, l'automaticità della sua rinnovazione alle medesime condizioni contrattuali, non soltanto in occasione della scadenza del termine del primo anno, bensì di anno in anno senza interruzioni e, conseguentemente, senza necessità di deliberazioni assembleari sulla conferma"*. Interessante, in quest'ottica, anche Corte di Appello di Palermo, sez. II, decreto 6 maggio 2019, ove leggiamo, in motivazione, che, nell'escludere che l'art. 1129, co. 10, prima parte c.c. "*sia da interpretare che l'incarico di amministratore, alla scadenza del primo anno di durata, sia rinnovabile tacitamente per un altro anno soltanto, decorso il quale si instaurerebbe una situazione di prorogatio imperii ad effetti ridotti, quale configurata dal comma ottavo dell'art. 1129 c.c. … a mente dell'art. 1129, co. 14, c.c., perché si perfezioni la fattispecie del rinnovo tacito, avente, al pari dell'iniziale conferimento, carattere di negozio bilaterale, è necessario che l'amministratore accetti, anche per fatti concludenti, la conferma del suo incarico e specifichi analiticamente l'importo preteso a titolo di compenso*".

*

LA *PROROGATIO* DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: INQUADRAMENTO STORICO E CONTRASTO TRA CASS. CIV., SEZ. II, 26 MAGGIO 2025, N. 14039, E CASS. CIV., SEZ. II, 8 GENNAIO 2026, N. 424

Prima di approfondire la portata, deflagrante per le argomentazioni ivi svolte, della pronuncia della Suprema Corte citata in premessa, già oggetto di tante discussioni, nonché – come detto – di un primo, sintetico parere licenziato dal Centro Studi Regionale del Veneto, appare opportuno un breve inquadramento storico relativo all'applicabilità dell'istituto della *prorogatio* in tema di durata dell'incarico di amministratore condominiale.

Nella prassi – come noto (e oltremodo ovvio) – può accadere che l'assemblea di condominio non provveda tempestivamente alla sostituzione dell'amministratore (dimissionario, revocato o, semplicemente, non confermato) ovvero che sorgano contestazioni sulla validità della delibera di nomina; ciò significa che allo spirare del termine l'amministratore perde immediatamente ogni legittimazione oppure dobbiamo ritenere che egli continui a operare?

Il punto centrale, pertanto, è comprendere quando si verifichi la "*cessazione dell'incarico*" richiamata dall'art. 1129, comma 8, c.c., norma secondo cui, appunto alla cessazione, l'amministratore è tenuto a eseguire le attività urgenti per evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto, però, a ulteriori compensi.

La questione interpretativa è estremamente delicata: la cessazione dell'incarico coincide con la scadenza annuale oppure con la nomina del nuovo amministratore?

Ebbene, l'orientamento tradizionale esclude(va) che il mero decorso del termine comportasse una cessazione piena.

La *prorogatio* opera(va) proprio per colmare il periodo che intercorre tra la scadenza e la sostituzione.

In quest'ottica, la cessazione effettiva si realizzerebbe solo con la nomina del successore o con un'inequivocabile deliberazione assembleare che escluda la prosecuzione dei poteri.

La giurisprudenza aveva sottolineato, in plurime occasioni (e – come abbiamo già visto – anche dopo la Riforma), che la *prorogatio* si fonda su una presunzione di conformità alla volontà dei condòmini: si presume, cioè, che l'interesse della compagine condominiale sia quello di garantire continuità alla gestione, salvo diversa manifestazione espressa. Si creerebbe, in caso contrario, un vuoto di rappresentanza incompatibile con la struttura stessa del condominio (cfr., in particolare, Cass. civ., sez. II, 14 maggio 2014, n. 10607, relativa a una fattispecie concreta ante Riforma, secondo cui "*l'amministratore*

del condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina (o quella di conferma) sia stata oggetto di impugnativa davanti all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condòmini", con la conseguenza che "*l'amministratore deve ugualmente esercitare i poteri connessi alle sue attribuzioni, atteso il carattere perenne e necessario dell'ufficio che egli ricopre, e che non ammette soluzioni di continuità; e di riflesso che l'assemblea è regolarmente riunita nella pienezza dei suoi poteri indipendentemente dagli eventuali vizi della precedente delibera di nomina dell'amministratore che l'ha convocata*"; nello stesso senso, *ex plurimis*, Cass. civ., sez. II, 30 ottobre 2012, n. 18660, Cass. civ., sez. VI, 4 luglio 2011, n. 14589, nonché Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1405).

Coerentemente con tale impostazione, le attribuzioni (vale a dire i poteri/doveri) dell'amministratore elencati dall'art. 1130 c.c. non si ridurrebbero, durante la *prorogatio*, a un ambito limitato – e, peraltro, di sfuggente delimitazione – di attività urgenti.

L'amministratore di condominio in *prorogatio* conserverebbe l'intero complesso delle attribuzioni necessarie alla gestione ordinaria dell'edificio, compresa la predisposizione del preventivo delle spese, la ripartizione dei medesimi oneri e la riscossione delle quote.

Questo principio è stato di recente ribadito in modo espresso dalla Suprema Corte (cfr. Cass. civ., sez. II, 8 gennaio 2026, n. 424, con l'importante precisazione che la data è quella della pubblicazione della sentenza, mentre la camera di consiglio risale a parecchio tempo prima), con l'affermazione secondo cui la *prorogatio* non è circoscritta a una gestione meramente interinale, né tantomeno limitata alla sola fase tecnica del passaggio di consegne.

Le funzioni indicate dall'art. 1130 c.c. sono considerate essenziali e imprescindibili per la gestione del condominio, ragion per cui devono essere assicurate senza soluzione di continuità. Se l'amministratore è tenuto a svolgere tali compiti, deve poter disporre dei mezzi finanziari necessari, predisporre il preventivo e attivare la riscossione delle somme dovute. Una diversa interpretazione svuoterebbe di contenuto l'istituto della *prorogatio* (e – come vedremo – è questo il punto essenziale).

Lo ha ribadito, ancora una volta, il Tribunale di Salerno con la sentenza n. 910 del 12 febbraio 2026, secondo cui "*l'amministratore di condominio, anche se revocato o dimissionario, conserva i poteri di rappresentanza del condominio in regime di prorogatio imperii fino*

alla nomina del nuovo amministratore, potendo compiere atti di ordinaria amministrazione, inclusa la riscossione dei contributi condominiali, salvo diversa volontà dell'assemblea".

Nel 2025, tuttavia, la Suprema Corte (cfr. Cass. civ., sez. II, 26 maggio 2025, n. 14039) aveva già affermato – come noto – l'inammissibilità, per carenza di interesse ad agire, della domanda di revoca giudiziale proposta da un condomino, ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c., nei confronti di un amministratore il cui incarico era già cessato per decorrenza del termine.

Traendo spunto dalla fattispecie concreta, la Cassazione ha affermato che una volta cessato appunto l'incarico, l'amministratore è tenuto soltanto a eseguire le attività urgenti per evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto a ulteriori compensi, il che sembrava suggerire che, allo spirare del termine, l'amministratore di condominio non conservi più i poteri ordinari e non abbia diritto al compenso, restando obbligato esclusivamente ad attività urgenti e – si badi bene – gratuite.

Ecco servito il contrasto giurisprudenziale.

C'è da dire, peraltro, che la più recente (anche se solo in apparenza, come detto) Cass. civ., sez. II, 8 gennaio 2026, n. 424, aveva in realtà affrontato in modo diretto e sistemico il tema della *prorogatio* e ribadito l'orientamento (fino a quel momento) prevalente: l'amministratore, anche se decaduto o dimissionario, conserva tutte le attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. fino alla sostituzione.

La *prorogatio* – si ripete quanto detto sopra – non sarebbe limitata a una gestione meramente provvisoria (e precaria), né tantomeno circoscritta al tempo strettamente necessario al passaggio di consegne.

Il punto di attrito emerge proprio sul significato da attribuire all'espressione "*cessazione dell'incarico*" di cui all'art. 1129, comma 8, c.c.: se si identificasse tale cessazione con la mera scadenza annuale, si dovrebbe concludere che, da quel momento, restano solo da svolgere le attività urgenti (ma come individuarle e circoscriverle?) e senza compenso; se, per contro, la cessazione coincide con la sostituzione effettiva dell'amministratore, la *prorogatio* ne mantiene intatti poteri e diritti fino alla nomina del successore.

Non si può non segnalare, infine, un'ulteriore, recentissima pronuncia della Suprema Corte (Cass. Civ., 26 giugno 2026, n. 21883) che, aderendo all'orientamento più restrittivo (vale a dire alla tesi secondo cui non sarebbe più possibile configurare una

prorogatio imperii) e partendo appunto dal presupposto che l'art. 1129, comma 8, c.c. limita i poteri dell'amministratore cessato alle sole attività urgenti e non differibili, con la conseguente esclusione del potere di compiere atti di gestione ordinaria o straordinaria, ha escluso il potere di rappresentanza in capo all'amministratore che, dimessosi in data 26 novembre 2015, aveva poi sottoscritto una procura alle liti per proporre impugnare una sentenza di primo grado, con notifica del gravame avvenuta in data 29 dicembre 2015; in pratica, mentre la Corte d'Appello aveva fatto applicazione del principio della *prorogatio imperii*, ritenendo che l'amministratore cessato potesse continuare a esercitare i poteri rappresentativi fino alla sostituzione, la Corte di Cassazione ha affermato che il rilascio di una procura per proporre appello non era né urgente, né necessario per evitare pregiudizi agli interessi comuni.

*

IL PROFILO DEL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

Il tema del compenso è strettamente connesso all'estensione dei poteri (che – non va dimenticato – corrispondono specularmente a degli obblighi) dell'amministratore di condominio.

Se l'amministratore in *prorogatio* conserva tutte le attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c., appare difatti coerente ritenere che continui a maturare il compenso pattuito, salvo diversa deliberazione assembleare.

Si era osservato, in proposito che una diversa lettura – secondo cui, dopo la scadenza, l'amministratore sarebbe tenuto a gestire solo urgenze, senza diritto ad alcun compenso – porrebbe diversi problemi sistematici.

In primo luogo, l'incarico dell'amministratore ha natura tipicamente onerosa: l'art. 1129 c.c. prevede espressamente l'indicazione analitica del compenso al momento della nomina.

In secondo luogo, l'amministratore resta comunque responsabile verso il condominio per l'adempimento dei propri molteplici doveri, anche durante la *prorogatio*, ragion per cui sarebbe alquanto peculiare (e sostanzialmente "ingiusto") un sistema in cui un soggetto rimane obbligato a svolgere funzioni assai complesse – *ex plurimis*, riscossione delle quote, pagamenti, rappresentanza in giudizio, adempimenti fiscali – senza diritto al corrispettivo e ciò per un periodo potenzialmente indefinito. Una simile interpretazione, tra l'altro, potrebbe prestarsi a utilizzi strumentali: l'assemblea,

semplicemente omettendo di nominare un nuovo amministratore, potrebbe prolungare *sine die* una gestione gratuita, costringendo l'amministratore a rivolgersi all'Autorità Giudiziaria, a sue spese e con una tempistica notoriamente aleatoria.

La lettura più coerente con la struttura dell'istituto appariva, pertanto, quella secondo cui il comma 8 dell'art. 1129 c.c. si riferisce alla fase successiva alla cessazione effettiva dell'incarico, ossia dopo la sostituzione. A partire da quel momento, l'amministratore uscente è tenuto a compiere solo attività urgenti, senza ulteriori compensi rispetto a quelli già maturati. In questa prospettiva, la *prorogatio* comporta la prosecuzione non solo dei poteri, ma anche del diritto al compenso, dacché strettamente collegato alle funzioni esercitate.

Maurizio Voi

Ordinanza n. 7247 del 26 marzo 2026 della Corte di Cassazione: nullità della nomina dell'amministratore e prorogatio.

LA NULLITÀ TESTUALE DELLA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE PER MANCATA INDICAZIONE DEL COMPENSO CON ESCLUSIONE DELLA POSSIBILITÀ DI UNA SUCCESSIVA SANATORIA DELLA NOMINA STESSA E DEL COMPENSO DA PARTE DI UNA DELIBERA SUCCESSIVA.

L'ordinanza n. 7247 del 26 marzo 2026 della seconda sezione della Corte di Cassazione affronta problemi delicatissimi nell'ambito del rapporto amministratore-condominio (condòmini) e, per alcuni aspetti, appare "scollegata" dall'attuale realtà, invero estremamente complessa, della gestione condominiale che ogni giorno i professionisti del settore devono affrontare.

Al capoverso 2.2 dei motivi di diritto l'ordinanza affronta la problematica della nullità testuale della nomina dell'amministratore per mancata indicazione del compenso, escludendo la possibilità di una successiva sanatoria della nomina stessa e del compenso da parte di una delibera successiva.

Ciò, a stretto diritto, è incontestabile, poiché l'art. 1424 c.c. sulla conversione del contratto nullo indica espressamente che l'originario contratto colpito dalla nullità può produrre solo gli effetti di un contratto diverso che contenga però gli stessi requisiti di sostanza e di forma.

Se la gestione del condominio è basata su un contratto di amministrazione – socialmente tipizzato – non si vede quale altro tipo di contratto, anche atipico, possa "sanare" la grave patologia del rapporto, posto che se la nomina è nulla, e quindi il condominio è sprovvisto di amministratore, quindi o viene indetta una nuova assemblea per la nomina dell'amministratore secondo i canoni dell'art. 1136, comma 2, c.c. con le rigide prescrizioni dell'art. 1129, comma 14, c.c. o – come è detto in un altro passo della ordinanza in commento – la via è quella di rivolgersi al Tribunale.

Così ragionando, nella rigida impostazione codicistica novecentesca sulla differenza tra nullità e annullabilità, appaiono non esserci altre alternative; e allora, anche pochi condòmini che però rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio ma non la maggioranza delle teste (o anche meno, tenuto conto che quasi mai si raggiunge la totalità dei presenti in assemblea), potranno tenere in scacco il condominio e imporre la

loro volontà; il che è consentito anche a un solo condomino che, ad esempio, abbia motivi personali di attrito con l'amministratore, poiché, anche se egli non ha impugnato la delibera di nomina nei termini dell'art. 1137 c.c., potrà, in qualsiasi momento, far valere la nullità, con riflessi su molti atti di gestione anche di rappresentanza processuale posti in essere dall'amministratore.

Il tutto onerando il condominio di costi legali non indifferenti per la difesa, a partire dalla mediazione obbligatoria.

Allargando però l'analisi – e non rimanendo ancorati alla rigidità della "nullità assoluta" –, si osserva che sia in dottrina che in rilevanti arresti giurisprudenziali, specialmente in materia contrattuale, nel diritto civile italiano il sistema delle invalidità negoziali, negli ultimi decenni, ha subito una trasformazione che ha messo in discussione i pilastri dogmatici su cui poggiava il Codice Civile del 1942. Al centro di questa evoluzione si colloca la figura della nullità relativa, e più specificamente della nullità di protezione, un istituto che ha modificato la tradizionale dicotomia tra nullità assoluta e annullabilità per rispondere alle esigenze di tutela di soggetti deboli in mercati caratterizzati da asimmetrie strutturali. Così, se nella visione classica la nullità era concepita come una sanzione estrema a presidio di interessi generali, oggi essa si manifesta sempre più come uno strumento duttile, capace di conformare i rapporti privati secondo principi di equità e correttezza, senza necessariamente travolgere l'intero assetto negoziale.

Questa prima considerazione è importante poiché nell'istituto del condominio e, di conseguenza della relativa amministrazione, ciò che va preservato è l'interesse collettivo dei condòmini alla fruizione, conservazione e amministrazione dei beni e servizi comuni. Vi è quindi da chiedersi se la nullità prevista dall'art. 1129, comma 14, c.c. è veramente assoluta a protezione di interessi generali tanto da poter mettere in crisi la gestione del condominio, ovvero è nullità "relativa" o, addirittura, "selettiva".

Nella costruzione del codice del 1942 la nullità era ed è posta a tutela di interessi pubblici ed è intesa come vizio radicale dell'atto, derivante dalla mancanza di elementi essenziali o dal contrasto con norme imperative poste a tutela dell'ordine pubblico. Essa era caratterizzata da inefficacia originaria, legittimazione assoluta, rilevabilità d'ufficio, imprescrittibilità e insanabilità. A questa visione è legata l'argomentazione del punto 2.2 dell'ordinanza in commento e non ammette deroghe.

Se sul fronte opposto dell'invalidità (come categoria generale) il codice prevede l'annullabilità, per cui il contratto è soggetto a convalida, per superare la rigida dicotomia nello sviluppo dei rapporti contrattuali nell'evoluzione economica è emersa la c.d. nullità relativa come una "terza via" che contamina questi due modelli. Essa è "nullità" perché colpisce vizi genetici gravi e reagisce alla violazione di norme inderogabili, ma è "relativa" perché la sua attivazione è rimessa esclusivamente al soggetto protetto, in analogia con il regime dell'annullabilità. È stato analizzato in dottrina che questa ibridazione non è un mero esercizio accademico, ma riflette il passaggio da un ordine pubblico "politico" a un ordine pubblico "economico" e "di protezione", dove l'interesse generale non risiede più solo nel divieto di certi atti, ma nella garanzia che il processo di formazione del contratto sia libero da abusi di potere negoziale.

Sappiamo poi che la spinta verso la nullità relativa arriva dalla normazione europea; le direttive in materia di consumo, concorrenza e mercati finanziari, per esempio, hanno introdotto una nuova funzione dell'invalidità, cioè quella di correggere le distorsioni del mercato.

In questo quadro, il contraente debole è soggetto da proteggere per il buon funzionamento del sistema economico globale, cosicché il legislatore europeo ha privilegiato la nullità rispetto all'annullabilità per la massima tutela della parte più debole, permettendo a quest'ultima di eccepirla in ogni stato e grado del processo e potendo essa essere rilevata anche d'ufficio dal giudice. In dottrina si è detto che si è passati da una concezione "strutturalistica" della nullità, legata all'assenza di elementi costitutivi, a una concezione "funzionale", legata allo scopo della norma violata.

Autori come Gentili e Scalisi hanno evidenziato come le nullità di protezione rappresentino l'espressione di un nuovo ordine pubblico. Se l'ordine pubblico tradizionale mirava a salvaguardare lo Stato e la collettività dai patti contrari ai valori fondamentali (ordine pubblico politico), l'ordine pubblico di protezione mira a salvaguardare la trasparenza e l'equità degli scambi (ordine pubblico economico).

Questo comporta che la violazione di una norma di protezione non è solo un fatto privato tra le parti, ma una lesione di un interesse collettivo alla regolarità del mercato, giustificando così il permanere di tratti pubblicistici come la rilevabilità d'ufficio.

L'impostazione della "nullità relativa", in particolari contesti (come la materia condominiale), finisce per danneggiare la collettività, che vede comunque nell'azione

dell'amministratore una utilità di conservazione del proprio patrimonio immobiliare a prescindere dall'approvazione del compenso nel momento della sua nomina, potendo comunque essere ratificato in sede di approvazione del consuntivo.

La giurisprudenza, per evitare questi paradossi, parla di nullità "disponibile" o "interpellata", ove il giudice rileva il vizio, ma ne subordina la dichiarazione alla volontà del protetto. Ciò capita nel diritto bancario o nel codice del consumo.

Si potrebbe allora teorizzare, proprio in materia di diritto condominiale, *in primis* che la nullità di cui l'art. 1129, comma 14, c.c. non sia assoluta, bensì relativa e di protezione di un interesse specifico (*perché l'interesse generale ed economico è la gestione, senza interruzioni dei beni e servizi comuni*) e che essa debba quindi essere eccepita dal condomino in giudizio.

Quest'ultimo dovrà quindi essere interpellato se intenda procedere oltre, richiamando il percorso aperto da Corte di Cassazione a Sezioni Unite (nn. 26242 e 26243 del 12 dicembre 2014); ove il soggetto che ha eccepito la nullità intenda procedere, essa assumerà la qualifica di "nullità selettiva" (come per le sentenze del diritto bancario), cioè a protezione del solo condomino che ha contestato la nomina perché priva dell'indicazione del compenso, salvando così gli atti e l'attività posta in essere dall'amministratore, ma proteggendo il condomino che l'ha eccepita con il diritto di non vedersi addebitata la quota parte del compenso.

L'obiettivo perseguito sarebbe quello della stabilità del contratto di amministrazione e del costante controllo dell'attività di gestione, comunque bilanciato dalla protezione degli interessi del singolo.

Al contrario, rimanendo ancorati alla nullità assoluta si finirebbe con uno sbilanciamento degli interessi, compromettendo la collettività.

QUANTO ALLA PROROGATIO IMPERI CON CONSEGUENZE SULL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DOVUTA DALL'AMMINISTRATORE, LIMITI E DIRITTO AL COMPENSO.

Non si può non tenere conto dell'interesse della collettività dei condòmini a che un amministratore rimanga in carica, dopo la scadenza del contratto e fin tanto che l'assemblea non si esprima con la valida maggioranza per la nomina di un nuovo amministratore o la ri-nomina dell'amministratore uscente.

Questo interesse appare non essere tenuto in debita considerazione, nello svolgersi nella concretezza della gestione, da parte della Cassazione nel punto 2.3.2 della motivazione.

Perché se non si raggiunge la maggioranza per l'approvazione della nomina vuol anche dire – il che non è stato preso in considerazione – che vi è un interesse della "vera maggioranza", formata anche dai proprietari che non si presentano in assemblea, a che l'attuale amministratore rimanga nelle sue piene funzioni di gestione ordinaria (anche perché le funzioni di gestione straordinaria sono sempre demandate all'assemblea *ex* art. 1135 c.c.); e ormai l'ordinarietà della gestione è così articolata e complessa che non è possibile pensare che, scaduto il termine contrattuale di gestione del professionista, il condominio rimanga paralizzato fin tanto che un condomino (o l'amministratore), investendo i propri denari, ricorra al Tribunale per la nomina di un amministratore giudiziario, con i tempi biblici per la composizione di un collegio che deliberi sul punto.

Tutto ciò è irragionevole, anche a prescindere dal dibattito sulla personalità giuridica del condominio, da cui ci si tiene distanti.

È indubbio, però, che continuare a essere agganciati al dato storico del 1942 e all'inquadramento del condominio come somma dei diritti di proprietà e non come un "ente complesso", ove i singoli cedono parte del loro diritto assoluto di proprietà e quindi di soggettività all'ente e nominano l'amministratore per la tutela dei loro interessi di conservazione e gestione, deve iniziare a far prendere reale coscienza che *ex lege* l'amministratore si sostituisce alla volontà dei proprietari per "la tutela dell'ente complesso", quindi anche dei singoli, assumendone la responsabilità.

Ciò non può non portare a identificare nell'amministratore un organo ma, in ogni caso, ben di più di un semplice rappresentante.

Per molte attività gestionali, inoltre, l'amministratore – come noto – non risponde solo ai proprietari, ma anche allo Stato.

Anche nel condominio è necessaria e ci deve quindi essere la continuità di gestione; oppure vogliamo lasciare, banalizzando, che, rotto il cancello di entrata dell'edificio, i condòmini siano costretti a ricorrere al giudice per la nomina di un amministratore che incarichi il manutentore della manutenzione e, nel frattempo, dove c'è, entrare dall'interrato ove sono ubicati i garages? E come la mettiamo per i diversamente abili? Quanto viene a costare quella riparazione, visto che, stando alla giurisprudenza pure citata dall'ordinanza in commento, certo non si tratta di atto urgente e se anche un condomino agisce di propria iniziativa non ha diritto alla ripetizione delle spese, sempre secondo la giurisprudenza (cfr., da ultimo, Cass.19 marzo 2026, n.6629)?

Economicamente, allora, con uno sguardo al dato sociale, la continuità della gestione anche in regime di mancata nomina *ex* art.1136 c.c. è data dalla "maggioranza inversa", sempre *ex* art.1136, ovverosia quella maggioranza che non si è formata in assemblea e palesa una volontà che, ancorché non espressa con la parola, con il comportamento comunica che quell'amministratore va bene.

Monica Marcon

Note all'ordinanza n. 7247/2026 della Cassazione

NECESSITÀ DI CONTESTUALIZZARE IL PROVVEDIMENTO

La fattispecie sottoposta all'esame della Suprema Corte presenta delle peculiarità che suggeriscono un approccio critico molto cauto.

La condotta dell'amministratore che ha presentato all'assemblea una rendicontazione pluriennale (rendiconti consuntivi per gli anni 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014) e che in seguito, ottenuta l'approvazione, ha instaurato un procedimento monitorio per ottenere dal condominio la complessiva somma di euro 17.454,40 a diverso titolo (anticipazioni di cassa, compensi per tre annualità e ulteriore compenso per attività di redazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate del Modello 770/2013) non brilla come esemplare.

Il rigore del provvedimento e certi passaggi motivazionali probabilmente si giustificano in ragione delle condotte del professionista complessivamente valutate ed oggettivamente poco diligenti.

Nel descritto contesto va riconosciuta una "giustezza" sostanziale al provvedimento, ancorché non si condividano i principi di diritto affermati.

IL CONTRATTO DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE È UN CONTRATTO ATIPICO

Occorre prendere le mosse da un moderno approccio al contratto di amministrazione condominiale.

Al recente convegno giuridico di Baveno del marzo 2026, il Prof. Ciatti Caimi ha condivisibilmente affermato che il contratto di amministrazione condominiale non è un contratto tipico e non è un contratto di mandato.

È un contratto atipico.

Semmai, in questa sua connotazione, si potranno riconoscere molti tratti del contratto di mandato (anche per il noto rinvio dell'art.1129 c.c.) e diversi altri tratti, per lo più riconducibili alla disciplina del contratto d'opera, prevalentemente intellettuale.

Peraltro, se l'amministrazione fosse affidata a persona giuridica, la disciplina di riferimento, ha affermato il Prof. Ciatti Caimi, potrebbe essere anche quella dell'appalto.

I contratti atipici sono modellati dalle parti a loro misura, per soddisfare specifiche esigenze non generalizzabili, e si caratterizzano per la libertà negoziale che l'ordinamento giuridico valorizza nell'art. 1322 c.c.

La validità dei contratti atipici dipende dal grado di meritevolezza degli interessi perseguiti, i quali debbono trovare riconoscimento nell'ordinamento giuridico vigente, nel rispetto delle norme cogenti.

Autorevole dottrina[1], trattando dell'autonomia negoziale e ispirandosi alla dogmatica tedesca, individua la categoria dei contratti "socialmente utili", caratterizzati dalla comunione di scopo e, per lo più, sorretti da una causa onerosa.

Il contratto di amministrazione condominiale potrebbe rispondere a queste caratteristiche.

Nell'antesignano contributo del Prof. Amagliani[2] si affermava: "*deve riconoscersi ormai ammessa la categoria dell'interesse collettivo come entità distinguibile sia dall'interesse meramente individuale, sia dall'interesse generale, e riferibile ad una pluralità differenziata di individui*" ed ancora "*può dirsi collettivo l'interesse realizzabile soltanto attraverso un'attività comune*"[3].

Senza disquisire del necessario, o anche solo opportuno, superamento della teoria positivistica, dobbiamo ammettere l'inattualità della spasmodica ricerca del rinvio alla disciplina dei contratti cosiddetti tipici (nella specie del mandato) per qualificare e disciplinare il rapporto di mandato ad amministrare condomini.

Pur tenendo a mente il doveroso rispetto del rinvio operato ai sensi del 15° comma dell'art. 1129 c.c., occorre riflettere sul fatto che la disciplina del mandato non esaurisca il campo interpretativo del contratto di amministrazione condominiale.

L'ordinanza in esame non compie alcuno sforzo in questa direzione, avendo quale unico riferimento la disciplina del mandato.

Il contratto di amministrazione condominiale è senz'altro qualcosa di diverso e di più complesso di un rapporto di mandato.

[1] A. Torrente P. Schlesingher, Manuale di diritto privato, pag. 534 della 23^ Edizione
[2] R. Amagliani, L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali Giuffrè, 1992, pag. 21
[3] Ibidem, pag.55, con richiamo a L. Campagna

Rispetto alle categorie contrattuali note, bisognerebbe, forse, limitarsi ad inquadrare il medesimo tra i contratti di durata, non ad esecuzione periodica, ma ad esecuzione continuata.

Lo sforzo che andrebbe compiuto imporrebbe il riconoscimento di un interesse collettivo appartenente all'ente esponenziale condominio, caratterizzato dall'organizzazione dinamica di attività deliberative e gestorie specificamente tese alla realizzazione di quell'interesse comune.

L'interesse comune non corrisponde banalmente alla sommatoria degli interessi individuali dei partecipanti, i quali, singolarmente considerati, semmai possono egoisticamente giungere a desiderare una migliore fruibilità abitativa dei loro spazi di proprietà esclusiva.

L'amministratore, che compie e coordina professionalmente le attività gestorie riguardanti i beni comuni nel perseguimento dell'interesse comune, non può essere ritenuto un mero collettore di mandati individuali, ma va considerato come professionista con il quale si contrae un rapporto atipico, liberamente modulabile in forza dell'autonomia negoziale che consente il perseguimento dell'interesse comune.

RINNOVAZIONE AUTOMATICA DEL CONTRATTO DI AMMINISTRAZIONE E COSTANTE PIENEZZA DEI POTERI SONO NECESSARIE A TUTELARE L'INTERESSE COMUNE

Nei contratti di durata ad esecuzione continuata, il rinnovo automatico costituisce la regola, cui fa eccezione la possibilità di disdetta (l'esempio classico è la locazione).

Nella previsione del 10° comma dell'art.1129 c.c. è inequivoca la durata annuale del contratto ad amministrare, legata all'obbligo della rendicontazione periodica, ma non è altrettanto inequivoca la cessazione del rapporto obbligatorio tra amministratore e condominio allo scadere del biennio dalla nomina.

Eppure, nel corso dell'ultimo anno (con l'eccezione della sentenza n. 424 del 2026, la cui camera di consiglio purtuttavia è risalente, ma pur sempre afferente a fattispecie post novella) si è accreditata nella giurisprudenza della Suprema Corte l'orientamento per il quale il rapporto di mandato ad amministrare il condominio cessa inesorabilmente allo scadere del biennio dalla nomina, senza possibilità di rinnovo e con una drastica contrazione dei poteri in capo all'amministratore.

Tale interpretazione pare, invero, poco aderente alle effettive esigenze della collettività condominiale.

Sposare questa tesi, da alcuni ritenuta l'unica ragionevole[4], non significa andar indenni da criticità, quali l'obbligo di ripetere le comunicazioni ad ogni "rinnovo" termine ripetuto ben tre volte nell'art. 1129 c.c.

Queste incombenze innegabilmente mal si conciliano con la ritenuta cessazione dell'incarico alla scadenza del biennio dalla nomina.

Non giova cercare ausilio nella lettera della norma, unanimemente definita "infelice".

E non giova neppure richiamare una *voluntas legislatoris*.

Conviene giust'appunto rammentare il confuso iter parlamentare cha ha condotto alla formulazione definitiva: "*Nel corso dei lavori parlamentari della Camera fu proposto un emendamento con il quale si sostituiva l'espressione "di due anni" con "almeno biennale". L'emendamento non è stato approvato. In una direzione totalmente opposta andava l'emendamento secondo il quale "l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata se l'assemblea non delibera la nomina del nuovo amministratore". … Ad ogni modo anche questo emendamento non è stato approvato. Un ulteriore emendamento prevedeva la soppressione della espressione "si intende rinnovato per uguale durata". Infine, è stato approvato, a larga maggioranza, un emendamento in base al quale la prima parte del comma 10 dell'art.1129 c.c. ha assunto la formulazione attuale ("L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata"), la cui interpretazione è controversa, in quanto di "rinnovo" dell'incarico di amministratore si parla anche in due altre disposizioni dell'art.1129 c.c. Si tratta di disposizioni particolarmente infelici … Ad ogni modo, l'art. 1129, comma 10, c.c. si presta a tre interpretazioni:*

1) *l'incarico ha durata di un anno, terminato il quale, si rinnova automaticamente di un altro anno e così al termine di tale secondo anno e di tutti i successivi;*
2) *l'incarico ha durata di un anno, terminato il quale l'assemblea può prorogarlo per un nuovo incarico della durata ugualmente di un anno;*
3) *l'incarico ha durata di un anno, terminato il quale, se non interviene una delibera contraria, si rinnova automaticamente di un ulteriore anno, per poi cessare senza possibilità di ulteriori rinnovi automatici"* [5].

[4] R. Triola, Condominio: una giurisprudenza in continua evoluzione, pag. 26
[5] R. Triola, Condominio: una giurisprudenza in continua evoluzione, pag. 23,24,25

Riteniamo che la riforma del condominio, proprio per l'incerto incedere del legislatore, non avesse affatto tra i suoi obiettivi quello di decretare la durata biennale dell'incarico ad amministrare, né quello di sopprimere l'istituto della *prorogatio,* utilizzato dalla giurisprudenza e dalla dottrina per molti decenni e per molteplici ragioni, tutte meritevoli d'essere ancor oggi valorizzate, a prescindere dalla novella e dalle sue *"disposizioni particolarmente infelici"* (per parafrase l'Autore citato che ha ritenuto "ragionevole" accogliere l'opzione interpretativa n. 3).

Non è un caso che l'orientamento della Suprema Corte, volto ad interpretare il decimo comma dell'art. 1129 c.c. secondo la terza delle opzioni ermeneutiche, si vada definendo a distanza oltre un decennio dall'entrata in vigore della riforma, con dissensi interni e molti commenti negativi tra coloro che "maneggiano" la materia condominiale con senso pratico.

Riprendendo, allora, le illuminate pagine di L. Salis[6], allorché s'intratteneva sulla c.d. conferma tacita dell'amministratore, va ricordato che l'assemblea gode del potere di revoca in ogni tempo (ancor oggi, comma 11° dell'art. 1129 c.c.) e che tale potere permette il ricambio dell'organo amministrativo in tempi brevi e senza addurre alcuna motivazione: *"La carica di amministratore può, quindi, avere una durata ultrannuale, addirittura indefinita …. La permanenza in carica dell'amministratore dopo la scadenza dell'anno della nomina … è giustificata dal conferimento stesso del mandato ad amministrare, mandato che viene sì conferito per una durata annuale, ma fino al momento in cui l'assemblea dei condòmini provvederà alla nomina di altro amministratore…*"

Vero è che queste parole si riferivano alla precedente formulazione della norma e, tuttavia, neppure quella di allora esplicitamente consentiva la *prorogatio* dei poteri alla cessazione dell'incarico, allora chiaramente prevista allo scadere dell'anno.

Le ragioni per le quali pare maggiormente rispondente alla soddisfazione dell'interesse comune la prima tra le – egualmente possibili – opzioni interpretative va ricercata proprio nella natura del contratto ad amministrare e nell'evoluzione che ha avuto la figura professionale dell'amministratore: un contratto atipico "socialmente utile", caratterizzato dalla comunione di scopo del perseguimento dell'interesse collettivo, ove una delle parti è professionista, titolare di una specifica posizione di garanzia.

[6] L. Salis, Scritti in tema di condominio, pag.130

La definitiva cessazione del rapporto di mandato allo scadere del biennio e la drastica compressione dei poteri dell'amministratore è un'opzione interpretativa puramente astratta e speculativa, nemmeno tanto accademica, dato che l'Accademia sembra essere più vicina alla realtà di quanto non lo sia la giurisprudenza.

La figura dell'amministratore si è evoluta: egli ricopre attribuzioni che superano l'ambito strettamente privatistico, ove la rinegoziazione del rapporto contrattuale assume preminente importanza.

Nell'ottica moderna, bisognerebbe preferire l'interpretazione per la quale l'incarico ad amministrare ha durata di un anno, terminato il quale, si rinnova automaticamente di un altro anno e così al termine di tale secondo anno e di tutti i successivi.

Questa pare l'opzione ermeneutica preferibile all'attualità.

In tal caso non vi sarebbe cessazione alcuna di cui discutere, se non quella che deriva dall'interruzione consapevole e volontaria della sequenza dei rinnovi automatici (per dimissioni, nomina di altro amministratore, revoca).

Del resto, la locuzione "*prorogatio imperii*" rappresenta un istituto fondamentale creato dalla stessa giurisprudenza che ora lo nega, con lo scopo di consentire ad un organo o a un amministratore di continuare a esercitare le proprie funzioni dopo la scadenza del mandato, fino alla nomina del successore.

L'istituto della *prorogatio* merita d'essere mantenuto in vita nel rapporto tra amministratore e condominio proprio per quelle ragioni che il provvedimento in esame passa in rassegna per escluderne la validità, senza convincente motivazione.

Il principio della continuità degli organi amministrativi è specularmente valido ed analogicamente applicabile alle necessità di continuità gestoria nel condominio.

La disciplina della materia societaria è quella analogicamente più invocata per trattare le questioni condominiali: non si comprende per quale ragione non debba assicurarsi anche al condominio, così come per le società, la continuità dell'attività gestoria.

Anche nel condominio, come per le società, il "vuoto gestorio" arreca inevitabilmente pregiudizio.

L'amministratore non è "organo" e al condominio non si vuole riconoscere personalità giuridica, ma il fatto che il condominio sia caratterizzato da una "soggettività" è pacificamente riconosciuto dalla migliore dottrina e giurisprudenza.

Se l'amministratore non è "organo" è sicuramente qualcosa di molto prossimo all'"organo".

Il mandato si estingue, prosegue il provvedimento, "*a meno che le parti non abbiano concordato la proroga*".

Se occorrerà pattuire contrattualmente una proroga, lo si consiglierà agli amministratori, giusto perché non si trovino sguarniti di garanzie e compenso, pur a fronte di perduranti responsabilità per le attività urgenti, le quali, pur tuttavia, nessuno ha osato esemplificare.

E non sono risolutori i suggerimenti che il provvedimento offre per la continuità gestoria (la cui necessità è implicitamente ammessa).

Il ricorso alla volontaria giurisdizione è oneroso e richiede presupposti che rendono esperibile il rimedio solo allorché sia consacrata inequivocabilmente l'inerzia dell'organo assembleare.

I tempi necessari all'ottenimento della nomina di un nuovo amministratore evidentemente sfuggono alla magistratura superiore. Parliamo di molti mesi, nel corso dei quali l'amministratore, se effettivamente "cessato", non può interrompere alcuna delle attività tipiche, al di là della distinzione tra atti urgenti e non urgenti.

È urgente pagare le bollette o sostituire le lampadine fulminate?

Probabilmente questi non sono atti urgenti nella sensibilità comune.

Eppure, sembrano indubbi per l'amministratore i profili di responsabilità conseguenti ad una così banale omissione d'intervento se solo si verificasse l'ipotesi della caduta rovinosa nelle scale, rese insidiose dalla mancanza di illuminazione, da parte di un qualsiasi soggetto che riporti, quale conseguenza di quell'insidia, gravi lesioni.

Per evitare di incorrere in responsabilità l'amministratore, se effettivamente "cessato", dovrà necessariamente continuare tutta la gestione, anche quella tradizionalmente ritenuta ordinaria.

Il procedimento per la nomina di amministratore, poi, potrebbe incontrare ostacoli provenienti degli stessi condòmini: pensiamo all'ipotesi in cui il numero di costoro sia inferiore ad otto. In queste ipotesi, che non sono così remote,

l'amministratore potrebbe rimanere obbligato *sine die* a gestire gratuitamente le cosiddette urgenze, esonerando proprio gli interessati dall'onere di promuovere un "*procedimento per l'adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune ai sensi dell'art. 1105, comma 4, c.c., o, infine, mediante per la nomina di un curatore speciale in vista di una lite da iniziare o proseguire contro i partecipanti al condominio ai sensi dell'art. 65 disp. att. c.c.*" come suggerisce l'ordinanza.

Si è accennato prima all'atipicità del contratto di mandato ad amministrare ed alla funzionalità di quest'ultimo a tutelare l'interesse collettivo, sottolineando l'anacronismo del rinvio alla sola disciplina civilistica del mandato.

Si dimentica che, proprio nella disciplina del mandato esiste una norma che sancisce l'ultrattività del rapporto, pur a fronte della più drastica delle cause di estinzione contemplate dall'art. 1722 c.c., ossia quella per la morte o incapacità del mandante o del mandatario.

Ex art. 1728 c.c., il mandatario che ha iniziato l'esecuzione del mandato deve continuarla se vi è pericolo nel ritardo nonostante la morte del mandante e, nel dare applicazione della norma, la giurisprudenza ha ritenuto doveroso anche l'obbligo di rendicontazione, nonostante l'estinzione del mandato.

Ebbene, l'amministratore di condominio che notoriamente riveste una posizione di garanzia *ope legis* sulla conservazione e manutenzione delle parti comuni, di che cosa potrà, in concreto, disinteressarsi alla scadenza del biennio dalla sua nomina?

Quali sono le "*attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni*"?

Gli interessi comuni sono pregiudicati ogniqualvolta l'amministratore trascuri di dar corso alle attribuzioni tutte che gli competono.

Basti l'esempio della lampadina bruciata.

Nell'impaziente attesa di veder chiariti i contorni della "*drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina*", l'indirizzo suggerito dal Centro Studi Anaci Veneto è quello di ricorrere all'autonomia negoziale per definire pattiziamente quello che il legislatore non ha saputo esprimere.

Quest'apertura sembra consentita dall'ordinanza: "*a meno che le parti non abbiano concordato la proroga*".

Nel contratto atipico di durata ad esecuzione continuata, quale si configura quello di amministrazione condominiale, il perseguimento dell'interesse comune

dovrebbe ritenersi soddisfatto e garantito dalla pattuizione del rinnovo automatico dell'incarico.

In ogni caso, quand'anche si consolidasse l'orientamento interpretativo da ultimo accolto dalla Suprema Corte, la pattuizione della proroga remunerata fino all'effettiva valida sostituzione con altro professionista, a fronte dell'altrettanto pattuita pienezza dei poteri e doveri in capo al professionista, non dovrebbe ritenersi ostacolata dalla cogenza dell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c., inderogabile solo nell'ipotesi della ritenuta drastica compressione dei poteri conseguente alla cessazione dell'incarico non regolamentata dalle parti.

L'autonomia negoziale del contratto atipico non può precludere la libertà di pattuire la proroga (e questo lo ammette anche l'ordinanza), insieme alla libertà di pattuire le modalità di esercizio della proroga. E se pattiziamente si conviene che l'amministratore prosegua "ordinariamente" la sua attività, non può che valere il regime della vecchia *prorogatio* richiamato proprio nella pronunzia in esame: "*All'amministratore cessato che continuava, in tal modo, ad esercitare i suoi poteri ad interim si riconosceva, simmetricamente, il diritto ad essere compensato per il periodo di proroga nella misura e secondo i criteri stabiliti per il periodo di efficacia dell'incarico iniziale.*"

Andrea Andrich

Prorogatio, tutela del professionista e definizione dei poteri, pur compressi. La nullità testuale non rende il contratto illecito e il condominio usufruisce comunque delle prestazioni. Le Sezioni Unite aprono una breccia sul rigorismo formale di Cass. n. 7247/2026

L'ordinanza n. 7247/2026, pur se con una non condivisibile portata innovativa, va contestualizzata, per comprenderne l'effettiva portata.

Se consideriamo "il fatto", apprendiamo, quale "aspra verità", un dato incontestabile, che – certamente – porta a considerare in modo particolarmente "critico" la posizione del professionista ricorrente.

Sotto il profilo della negazione del compenso e dei rimborsi, perché l'amministratore non aveva convocato per tre esercizi l'assemblea (negando valore "sanante" all'approvazione), l'ordinanza è certamente severa, ma non del tutto ingiusta.

Anzi, potremmo affermare che la conclusione concretamente assunta trova ulteriore ancoraggio nel dovere (deontologicamente sanzionato ed espressamente affermato) di conformare la condotta professionale in termini di probità, competenza e lealtà, riferite, a sua volta, nell'art. 3 (con testuale riferimento alla chiara e comprensibile predefinizione del compenso) del codice deontologico ANACI.

Dove la decisione "mostra le corde" è quando, nel trattare il secondo motivo di gravame, si occupa di "*prorogatio*", che arriva drasticamente ad escludere (invocando, peraltro, diverso precedente – Cass. n. 14039/2025 – smentito, in ogni caso, da altra, pressoché coeva decisione, vale a dire Cass. n. 424/2026), senza, inoltre, che all'apodittica conclusione segua una specifica perimetrazione normativa dei poteri residuali dell'amministratore cessato (e in attesa di sostituzione o conferma).

Certamente, il percorso sviluppato è prova del lemma per il quale è proprio dei *boni homines* cambiare idea.

All'indomani dell'entrata in vigore della novella la dottrina (Scarpa – Celeste "La riforma del Condominio, Primo commento", Milano 2013) così cerzionava: *"A fronte di un'iniziale versione della Riforma, ... il testo finale approvato, all'art. 1129 stabilisce, al comma 10, che l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata … e al co XI la revoca può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea … Dunque, ferma la durata comunque annuale dell'incarico dell'amministratore, lo stesso, in mancanza di dimissioni da parte di*

quest'ultimo, o di revoca proveniente dall'assemblea, s'intende tacitamente rinnovato, alla scadenza, per un nuovo periodo minimo di legge … Come in ogni contratto di durata, avendo la legge stabilito che, in mancanza di diversa intenzione contraria dell'assemblea o dell'amministratore, ed anzi manifestando essi per fatti concludenti la volontà di proseguire il rapporto, questo si protrae nel tempo per il medesimo periodo normativamente predeterminato (secondo il principio generale già codificato negli artt. 1597, 1677, 1899), il mandato prosegue nelle condizioni inizialmente stabilite nell'originaria convenzione di nomina, salvo quelle escluse espressamente dalle parti o dalla legge, o per incompatibilità o per esaurimento della loro funzione".

Oggi, di contro, la Corte regolatrice:

- esclude che, in forza della nullità testuale dell'art. 1129 c.c., l'assemblea possa definire, in un secondo segmento temporale, il compenso da attribuire all'amministratore (dimenticando che la volontà delle parti si può manifestare efficacemente anche in un secondo momento, potendo, addirittura, arrivare alla convalida - conversione di un negozio invalido), richiedendosi, di contro, un "documento approvato dall'assemblea" (così, di vero, introducendo un requisito non espressamente definito dalla legge, che non prevede la "forma scritta" a pena di nullità del preventivo, senza contare, peraltro, che la forma scritta è "compresa" nel verbale che approva lo strumento di gestione, ove viene indicato – e contrattualmente consacrato – l'importo dovuto all'amministratore, come convenuto tra le parti);
- esclude la *prorogatio imperii* invocando il tenore testuale dell'art. 1129 c.c. (disconoscendo nei fatti quanto poco tempo prima affermato da Cass. n. 424/2026, che ha ritenuto valido il compenso attribuito dall'amministratore in *prorogatio*, riconosciuto dall'assemblea con una delibera che "fissi il relativo compenso", e che espressamente afferma che la *prorogatio* non va riferita alla sola gestione interinale, nella quale permangono, pur sempre, i poteri pieni così come definiti dall'art. 1130 c.c.: impostazione, si precisa, da "*mantenere ferma anche dopo la riformazione degli artt. 1129 e 1130 c.c.*");
- dimentica (e non va a scardinare) il rilievo – fatto proprio dalla decisione da ultimo citata, che valorizza la "volontà" (non solo presunta, ma addirittura manifestata nel verbale) dell'assemblea di avvalersi dell'amministratore dimissionario;
- non prende posizione sull'affermazione secondo la quale, per evitare la compromissione dei poteri, è "*unicamente rilevante la manifestazione contraria di volontà*

dell'assemblea, sì che l'art. 1129 co VIII non disciplina le attribuzioni dell'amministratore, ma esplicita il permanere della sua responsabilità … anche se cessato dall'incarico".

E solo sulla scorta del dato "testuale" (unilateralmente interpretato) si riconnette a Cass. n. 14039/2025, che – per la prima volta – nega espressamente la *prorogatio* opzionando la tesi della drastica compromissione dei poteri.

Ce ne sarebbe abbastanza (anche in considerazione dei consolidati, pregressi orientamenti) per aspettarsi un intervento armonizzatore e chiarificatore delle Sezioni Unite, volto anche alla definizione (concettuale e normativa) dei residui poteri di urgenza.

Un primo dato di non secondario rilievo: la Corte sorvola sul primo inciso dall'art. 1129 comma 8, c.c., secondo il quale l'amministratore cessato deve "*restituire la documentazione in suo possesso*".

Viene da chiedersi: a chi? Se l'automatica cessazione dall'incarico importa l'obbligo di consegna di tutta la documentazione le soluzioni logicamente possibili sono solo due (entrambe non soddisfacenti):

a) o si ipotizza che dal giorno dell'automatica cessazione, l'amministratore (divenuto mero custode) debba consegnare (al limite a un singolo condomino) la documentazione, per poi riprenderla al momento della successiva (nuova) investitura (o conferma), sì che il corredo documentale della gestione diviene nei fatti una sorte di navetta oscillante, come il parimenti oscillante pendolo di Foucault;
b) o si conclude affermando che si tratta (custodia od obbligo di consegna) di un'attività urgente (che tale non è oggettivamente) da ricondurre, comunque, nell'ambito definito dall'art. 1129, comma 8, c.c. (di fatto vanificando la formalità del passaggio delle consegne).

Sposando la tesi in massima parte apodittica fatta propria da Cass. n. 14039/2025 (che disattende – come ricordato – l'approdo di Cass. n. 424/2026), l'ordinanza in commento non si premura neppure di definire (anche sotto il profilo dell'ancoraggio normativo) quali sarebbero i poteri-doveri riconducibili all'ambito dell'urgenza, riferiti all'obbligo di evitare pregiudizi.

Soprattutto, si dimentica che l'interruzione della continuità gestionale è affermata come una sorta di dilatazione temporale dei poteri (non necessariamente riconducibile alla *prorogatio*) da una serie di pregressi, consolidati, ammaestramenti (per tutti: Cass. n. 28198/2024, Cass. n. 1050/25, che – a sua volta – richiama Cass. n.

7699/2019), i quali postulano non la permanenza in carica, ma l'effettività dei poteri gestori (quantomeno ordinari) dell'amministratore cessato, fino al momento del passaggio delle consegne.

Di più, va ricordato che le due gemelle del 2024 (nn. 28195 e 28196), nel negare l'effetto espansivo della declaratoria di nullità della nomina, richiamano (per affermare la validità degli atti compiuti dall'amministratore privo del requisito della formazione) proprio il canone dell'ultrattività dei poteri dell'amministratore medesimo, sussistenti fino alla sua sostituzione effettiva.

Il fatto è che la Corte sembra confondere (o meglio a concettualmente assimilare) due diverse situazioni giuridiche: quella riferibile alla cessazione (automatica) dell'incarico (difficilmente sovrapponibile a un contratto di durata, dovendosi comunque distinguere tra mandato generale e speciale, quanto all'individuazione del termine di effettiva cessazione del contratto) e quella riconducibile alla definizione e all'individuazione dei residui poteri strumentali all'assicurazione della continuità amministrativa e gestionale, che restano in capo dell'amministratore, pur decorso il biennio e al momento della cessazione del rapporto, fino all'effettiva sostituzione del professionista (qui ben potendosi ritenere esser più corretto parlare di potestà gestoria, funzionalmente finalizzata, di nuovo, "*ai poteri gestori essenziali ed indifferibili riguardanti i condomini ed i terzi all'esigenza di assicurare la continuità amministrativa e di tutelare l'affidamento dei terzi*").

Il problema, dunque, non è quello di indagare se l'amministratore, comunque scaduto (*rectius*, cessato *ex lege*) il contratto di amministrazione, resti (o meno) in carica solo per gli "affari correnti" (ed a nessuno – credo – può anche solo passare per l'anticamera del cervello che il condominio possa efficacemente restare, anche per un solo istante, senza governo, fino al momento della sostituzione dell'amministratore cessato), bensì quello di definire (in concreto, dato che il diritto è un "sapere rivolto alla prassi") in che cosa effettivamente si concretizzano questi poteri residui ed a che titolo, diverso da quello attribuito al professionista cessato, essi vengano da costui esercitati, nella prospettiva della salvaguardia dei primari interessi del condominio amministrato.

Vedremo, alla fine di questo disteso, che essi sono sostanzialmente (ed esattamente) quelli connessi al protrarsi della gestione ordinaria, dovendosi ritenere eccezionalmente esclusa (e salvi i casi di urgenza) solo quella straordinaria, risultando così di difficile comprensione quali siano i poteri residualmente non compromessi (o

compressi). Si richiede, in fin dei conti, solo il passaggio "formale" della consacrazione assembleare e della (nuova) pattuizione negoziata del compenso.

Così definito l'ambito di operatività della questione, è evidente che l'"urgenza" definita dall'art. 1134 c.c. (l'ordinanza n. 7247/2026 richiama impropriamente la decisione a Sezioni Unite n. 2046/2006) non è quella contemplata dall'art. 1129, comma 8, c.c., quantomeno considerando i due diversi "tempi di reazione": la prima fattispecie riguarda l'attività – eccezionale – di un condomino, che volontariamente fronteggi la possibile insorgenza di un pregiudizio grave e irreparabile con atti di gestione a iniziativa personale; la seconda, di contro, si attaglia all'ordinaria / straordinaria attività amministrativa definita nel tempo – non necessariamente breve – conseguente alla cessione *ex lege* del contratto, durante il quale va, comunque, garantita la continuità della gestione condominiale (indipendentemente dal fatto che l'atto sia o meno di per sé urgente). Dico non necessariamente breve, proprio considerando, a tacer d'altro, il lasco temporale concesso dall'art. 1130, 1° comma, n. 10, c.c. all'amministratore per la redazione del rendiconto della gestione (conclusasi allo scadere dell'esercizio annuale) e che va necessariamente a interagire con la chiusura dell'esercizio stesso, ma anche con il successivo, eventuale, passaggio delle consegne (ove si ponga un problema di sostituzione dell'amministratore).

E allora, il problema non è tanto quello della *prorogatio* (e/o *renovatio*), quanto – come già detto – quello dell'individuazione dell'ambito dei poteri (e dei corrispondenti doveri) residui, che permangono necessariamente in capo all'amministratore (ancorché cessato) in ragione del rapporto di durata che il professionista intrattiene (meglio, ha intrattenuto) con il condominio (pur se drasticamente ridotti), non disgiunti dalla perimetrazione dell'ambito della correlativa responsabilità.

Anche in questa prospettiva la base argomentativa assunta dall'ordinanza n. 7247/2026 non è condivisibile. Si legge "*la regola della prorogatio è stata superata dal diritto pubblico, ove non risulti circoscritta dalla legge ed operi piuttosto sine die*". Ebbene, è proprio la definizione dei confini del potere attribuito *ex lege* all'amministratore (artt. 1129, 1130,1131 e 1135 c.c.) che caratterizza la *prorogatio*: dunque, non poteri protratti *sine die*, ma poteri ben definiti e da esercitare in un contesto temporale altrettanto ben perimetrato (conferma dell'amministratore in carica, ovvero subentro del nuovo amministratore).

Nel diritto pubblico, espressamente evocato dall'ordinanza n. 7247/2026, *prorogatio* (non diversamente da quanto avviene per l'amministratore) significa che "*coloro che sono nominati a tempo* (n.d.r.: ma non abbiamo visto che la dottrina ha qualificato il contratto di amministrazione come rapporto di durata?) *a coprire un ufficio, rimangono in carica, ancorché scaduti, fino all'inserimento dei successori*": ritorna il canone della "continuità".

È proprio la Corte Costituzionale (nelle decisioni citate dalla Cassazione) che precisa come la *prorogatio* non incide sulla durata del mandato (come non incide per l'amministratore, stante la predefinizione normativa della durata stessa), ma solo sull'esercizio dei poteri assegnati all'organo cessato nell'intervallo tra la scadenza del mandato e l'entrata in carica dei nuovi eletti (per il condomino tra la formale nuova nomina, anche attraverso il meccanismo del consolidamento, ovvero nel momento di passaggio delle consegne). Con un'impressionante analogia con la materia che ne occupa, sono proprio le decisioni citate nell'ordinanza in esame rese dal giudice delle leggi a definire l'ambito di questi (perduranti) poteri:

- attuazione delle attribuzioni relative ad atti necessari ed urgenti…
- … anche in difetto di una specifica norma che espressamente conferisca il correlativo potere (pur rinvenibile nel diritto condominiale, come riconosciuto dalla Cassazione, che parla di "attribuzioni dell'amministratore", dunque di sue peculiari funzioni),
- l'indifferibilità (*id est*, urgenza) va riferita all'insorgenza di un pregiudizio funzionale grave ed irreparabile per il condominio, nella prospettiva dell'ordinato funzionamento dell'ente e della manifestazione delle sue funzioni gestionali tipiche,
- che si caratterizzi, comunque, come "atto dovuto" (la cui omissione, dunque, sarebbe quantomeno "colpa", se non illecito penalmente rilevante) per disposizione di legge.
- In negativo, sembra di poter desumere che va impedito (non la funzionalità e l'ordinata continuità della gestione, bensì) l'abuso (consistente nell'incontrollata rinnovazione automatica e la dilatazione *sine die* dei poteri), al quale fornirebbe supporto un'indiscriminata *prorogatio*: per gli organi "politici" o "gestionali di diritto pubblico" collegata alla mancata considerazione della sostituzione – per legge o per volontà popolare – dell'organo cessato con il nuovo titolare del corrispondente potere; per il condominio, alla totale mancanza (protratta per un tempo indefinito)

di una verifica giudiziale sulla validità della nomina ad amministratore e sul conseguente perdurare dei suoi poteri.

Le decisioni del giudice di legittimità, dunque, parlano (ed esaminano la questione) *prorogatio* in termini di proroga assoluta dei poteri, che non è esattamente coincidente la *prorogatio*, ove riferita alla garanzia e all'assicurazione dei poteri di amministrazione (e gestione) ordinaria, in attesa del "passaggio dei pieni poteri".

È proprio in questa prospettiva che la Corte Costituzionale ritiene la questione di legittimità non fondata (sentenza n. 157/2016, nel solco consolidato di precedenti colà pure evocati): la *prorogatio* dei poteri del precedente consiglio è giustificata (unicamente) se intesa come "*facoltizzante il solo esercizio delle attribuzioni relative agli atti necessari ed urgenti dovuti o costituzionalmente indifferibili e non già come espressione di una generica proroga di tutti i poteri*".

Se trasliamo questa ricostruzione pubblicistica in ambito condominiale, ci si rende ben conto che la necessaria persistenza dei "poteri" (meglio, di una residua sfera di potere) alla cessazione *ex lege* dell'incarico, è da riconnettere, in via generale, al disposto dell'art. 1135 c.c. in relazione al necessario funzionamento del governo assembleare, in combinato disposto con le attribuzioni gestorie poste dall'art. 1130 c.c. (salva, appunto, l'urgenza). Dunque, questa "urgenza" va intesa – come già anticipato – in senso ben più ampio di quello circoscritto dall'art. 1134 c.c. (che, peraltro, riguarda vieppiù nella prospettiva evocata dalla Corte il c.d. condominio minimo), ove rileva esclusivamente l'impossibilità tecnica di convocare l'assemblea: situazione, sotto il profilo dell'effettiva praticabilità, concettualmente incompatibile (quantomeno in relazione ai tempi di convocazione, in ragione dell'indifferibilità dell'intervento solitario) con l'attivazione del rimedio *ex* 1129 comma 1, c.c. (astrattamente suggerito dalla Corte). L'urgenza, quindi, va intesa non solo in senso di assoluta indifferibilità, sol che si pensi che la tutela della funzionalità dell'ente collettivo deve essere comunque assicurata, ma (anche) ricondotta alla realizzazione degli atti necessari (distinti, secondo il giudice delle leggi, da quelli comunque "dovuti") per assicurare la tutela dell'interesse dei singoli nell'ordinarietà gestionale della vita dell'ente.

E allora (mutuando dal "diritto pubblico") sicuramente sono dovuti gli atti *ex se* urgenti (riconducibili a quelli "costituzionalmente" presidiati, *id est* gestionali, intesi come "dovuti": per esempio, denuncia di vizi e difetti, espletamento di attività indifferibili, anche sotto il profilo prevenzionistico e oneri presidiati da decadenza e prescrizione) o

per loro natura improcrastinabili (azioni giudiziarie urgenti, sia dal lato attivo che da quello passivo, sicuramente, appunto, da qualificare come "dovuti"), ovvero, ancora, volti alla realizzazione di presidi interdittivi al fine di evitare pericoli per i condòmini o terzi (sotto l'aspetto pratico qui ben apparendo almeno astrattamente complesso lo strumento dell'art. 65 disp. att. c.c., pur suggerito dalla Corte), ma non possiamo espungere da questo catalogo anche quelli volti all'assicurazione della continuità, sotto ogni profilo, dell'ordinaria gestione, la cui paralizzazione sarebbe di sicuro pregiudizio all'interesse comune e dei singoli (penso, per esempio, alle attestazioni *ex* artt. 1130, n. 9, c.c. e 63 disp. att. c.c.).

Tuttavia, oltre a questa urgenza, resta (ritornando al parallelo pubblicistico operato dalla Corte) l'atto necessario del Consiglio e collegato alla "vita dell'ente collettivo" (per noi nel condominio), che integra e preserva la funzionale tutela degli interessi solitari che nell'ente confluiscono.

Per altro verso, tra gli atti necessari, dunque (come arrestato da C. Cost. n. 243/2016), oltre agli atti necessari e urgenti, si innerva l'ulteriore categoria degli atti dovuti (anche nella prospettiva dell'ultrattività del mandato).

E, dunque, se diamo una lettura orientata "al diritto pubblico" della fattispecie afferente al passaggio delle consegne dell'amministratore cessato, il "pregiudizio" da evitare è quello presidiato in relazione agli atti non solo necessari e urgenti, ma anche dovuti: dunque, tutti gli atti necessari per assicurare la regolare continuità della gestione ordinaria del condominio, fino alla sostituzione dell'amministratore cessato.

Tra questi rientra sicuramente la gestione contabile da sviluppare *medio tempore* e l'attivazione successiva dell'organo decisionale o di governo, che solo l'amministratore (anche se cessato) può validamente effettuare al fine dell'approvazione del rendiconto di gestione.

È, infatti, illogico pensare che, anche in ipotesi di cessazione dell'incarico, non vi sia alcun interlocutore a fronte della richiesta di convocazione dell'assemblea, sì da dover ricorrere all'altro rimedio formalisticamente suggerito dalla Corte e, cioè, l'art. 1105 c.c., che presenta l'inconveniente pratico della contestuale, pur potenziale, presenza di tre amministratori (quello cessato, quello nominato *ex* 1105 c.c. e quello eletto poi dall'assemblea).

Per altro verso è "testuale" (per usare un termine reiteratamente invocato) la (apparentemente inconciliabile con la drastica compromissione dei poteri) prefissione di

un termine (art. 1130 n. 10 c.c.) di ulteriori centottanta giorni per la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale: queste (redazione e convocazione) non sono solo "atti necessari per la vita dell'ente", ma anche "atti dovuti" (da inquadrare in modo sistemico nell'ambito perimetrato dall'art. 1129, comma 8, c.c.), soprattutto laddove si pensi che anche l'amministratore cessato può essere revocato per grave irregolarità.

Il "compenso" per questi atti è sicuramente da ricomprendere all'interno dell'esercizio contabile già cessato (e preventivamente definito). In questa prospettiva potrebbe ben essere proprio questa disposizione a definire l'ambito (anche sotto il profilo dell'urgenza e del profilo temporale) dei poteri residualmente consolidati in capo all'amministratore cessato in riferimento agli atti dovuti.

Per altro verso (ancora) se la "compromissione dei poteri" è letta in una prospettiva costituzionalmente orientata, non si pone, a ben guardare, neppure il problema della "gratuità", anche in considerazione del fatto che il compenso dovuto all'amministratore si inserisce in una prospettiva di tendenziale annualità della gestione (e, quindi, del contratto di amministrazione, rinnovato *ex lege* alla prima scadenza, con riferimento al momento della nomina). E, dunque, nella probabile ipotesi di conferma (l'eventuale difetto di maggioranza determina, a tutto concedere. l'annullabilità della delibera, pur sempre, quindi, "consolidabile") il compenso riguarderebbe, comunque, l'"anno/esercizio" in corso, sì da comprendere, con una sorte di retroattività (ove non diversamente stabilito in sede contrattuale) anche gli atti necessari, urgenti e dovuti, posti in essere fino alla formalizzazione del nuovo incarico, che poi verrebbero (anche sotto il profilo "contabile") così ricondotti nel successivo esercizio annuale.

Se l'amministratore, pur cessato (ma non sostituito) non andasse a compiere quegli atti gestionali ordinari "necessari e dovuti" per garantire la continuità della gestione, certamente la sua "inerzia" recherebbe sicuro pregiudizio agli "interessi comuni" di cui all'art. 1129, comma 8, c.c. Pare, dunque, legittimo concludere che la "*drastica compromissione dei poteri*" (peraltro non effettivamente definiti in questo ambito residuale) deve essere rapportata non ad astruse "*mitologie giuridiche*", bensì alla concreta individuazione (che la Corte ben si guarda, appunto, dal perimetrare) degli atti consentiti (e, financo, imposti), appunto, dopo l'insorgere della "*drastica riduzione dei poteri*" (riconducibili alla successiva segmentazione annuale, laddove non regolamentata consensualmente all'atto della conclusione del contratto di amministrazione), a loro

volta riferiti all'urgenza (nella prospettiva della continuità ordinata della gestione stessa), alla indifferibilità (nelle prospettive della salvaguardia da pregiudizi) e, soprattutto, alla doverosità (nell'ottica della tutela degli interessi del Condominio, peraltro di regola consumatore, parte economicamente più debole).

Per altro verso, l'eventuale proroga del contratto di amministrazione convenzionalmente pattuita viene incontro proprio a quelle esigenze di necessaria continuatività delle gestione dei beni e dei servizi, del governo della cosa comune e del conseguente riparto delle spese che la "*prorogatio*" (intesa come situazione afferente all'espletamento di atti necessariamente dovuti, comunque urgenti e indifferibili) intende assicurare in favore – e nell'interesse – del condominio, quando vien meno per scadenza del termine legale del contratto di durata la pienezza dei poteri dell'amministratore cessato (e fino a quando il professionista non è sostituito).

L'opzione interpretativa assunta risulta perfettamente compatibile con la caratterizzazione dell'invalidità delle delibere (di nomina dell'amministratore, nello specifico) adottate senza il rispetto delle imposte maggioranze e definibile, com'è noto, in termini di annullabilità. La nomina (rinnovo o riconferma) dell'amministratore adottata senza la ricorrenza della maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. è, dunque, tendenzialmente consolidabile. Questa consolidabilità, del resto, ben potrebbe essere intesa come presunzione (anche tacita, ma manifestata per il fatto concludente della mancata impugnazione) di una volontà volta ad assentire alla continuità della gestione, così come definito da Cass. n. 426/2026, che richiama, appunto la "*chiara volontà dei condòmini di volersi avvalere dello stesso amministratore*", facendosi, colà, espresso richiamo alla *prorogatio* nella concreta fattispecie qualificabile come negoziale.

Si delinea così una prospettiva operativa che neppure l'ordinanza n. 7247/2026 ha scardinato, quest'ultima occupandosi proprio della diversa ipotesi in cui non vi sia una (espressa o tacita) determinazione dell'assemblea (e dei condòmini), volta alla proroga dei pieni poteri.

Una precisa manifestazione di volontà in tal senso (anche espressa attraverso l'acquiescenza alla delibera) rende superfluo ogni ulteriore approfondimento sulla possibilità (pur ipotizzabile sulla base del dato normativo) di far retroagire la conferma (o la *renovatio*, se si preferisce) a ritroso alla corrispondente delibera.

La volontà delle parti, in una prospettiva che distingue gestione urgente ordinaria (obbligatorio compimento di atti urgenti, necessari e dovuti) e gestione straordinaria,

impone di evidenziare che una previsione (proposta in via negoziale) di decorrenza annuale della nomina stessa con decorrenza dalla data di approvazione della nomina stessa con la proposta del compenso e per la durata di un anno (solare), risulta pienamente compatibile con il criterio dell'annualità della gestione contabile.

Non solo è nei poteri dell'assemblea congruitare contestualmente più esercizi (sì che non si vede incompatibilità tra i due ambiti temporali: nomina dell'amministratore e congruitazione dell'esercizio), ma – e soprattutto – si deve pensare che l'annualità (di esercizio) tendenzialmente unitaria dal punto di vista contabile, non impedisce che nell'esercizio stesso si succedano diversi professionisti. Va poi ribadito che l'annualità della gestione è funzionalmente collegata all'annualità dell'esercizio, rapportata all'altrimenti eterodosso disposto dell'art. 1130, n. 10, c.c.: come conciliare un termine di 180 giorni per la convocazione dell'assemblea che deve congruitare la rendicontazione annuale della gestione con la drastica compromissione di poteri dell'amministratore alla scadenza del mandato? Si deve perciò intendere esser già fisiologicamente previsto nel codice un disallineamento tra esercizio e nomina / durata dell'incarico dell'amministratore: il che conferma la sicura correttezza dell'opzione che consenta di far decorrere "l'anno" dalla nomina (e lo distingue dall'esercizio contabile).

Né, infine, potrebbe esser invocata l'inderogabilità regolamentare dell'art. 1129 c.c., atteso che (in disparte la questione dell'operatività del divieto per i soli regolamenti assembleari) la volontà delle parti (contrattualmente consacrata) andrebbe a interagire con il diverso profilo dei poteri dell'amministratore, definiti, invece, dall'art 1130 c.c., espressamente qualificato come derogabile (e sicuramente derogabile *in melius*), nella prospettiva dell'ampliamento dei poteri.

***

Resta il fatto (innegabile) che – come tutti ben sappiamo – l'ordinanza n. 7274/2026 ha provocato un "piccolo terremoto". Peraltro sconvolgimento tellurico in parte prontamente mitigato dalle Sezioni Unite (pur in altro contesto, ma con configurazione di ordine generale) in tema di indebito e di arricchimento *sine causa*, che, seppur andando a incidere di riflesso (per la sua portata generale) in tema di predefinizione del compenso del professionista (e di nullità del contratto), offre interessanti (coevi) spunti per esattamente contestualizzare la problematica afferente la *prorogatio* (e, più in generale, al quadro definito dall'ordinanza n. 7247/2026).

Infatti, Cass. SS. UU. 28 aprile 2026, n. 11513, seppur pronuncia in tema di arricchimento *sine causa*, introduce e sviluppa un'interessante differenziazione istituzionale tra negozio illecito per nullità della causa e negozio illegittimo (che incontra un meno rigoristico trattamento rispetto alla prima fattispecie).

Questa differenziazione ha un immediato impatto sulla drastica riduzione (fino all'elisione) del compenso che l'amministratore non lo abbia preventivamente negoziato con l'assemblea.

È interessante rilevare che la sentenza delle Sezioni Unite, pur non riguardando – come detto – espressamente la materia condominiale, conosce di una fattispecie per molti aspetti a questa omologabile, beninteso con riguardo alla posizione dell'amministratore (richiesta di attribuzione del compenso del professionista nei confronti della P.A. in difetto di consacrazione in forma scritta dell' incarico). Ebbene, arresta la Cassazione, vanno ben definite le componenti della fattispecie, in primo luogo quello (che si àncora all'art. 2033 c.c.) della possibile ripetizione del compenso ricevuto dal professionista, qualificato come indebito oggettivo ed a seguire quello in forza del quale la ripetizione riguarderebbe non una *res*, bensì un *facere*, peraltro già definitivamente consolidatosi, erogato in un contesto di sinallagmaticità: chi ha ricevuto la c.d. controprestazione ha comunque beneficiato, appunto, della prestazione professionale, il che potrebbe portare a invocare l'arricchimento sine causa *ex* art. 2041 c.c. Si è affermato che la nullità della nomina determinerebbe la sostanziale ripetibilità di quanto percetto dall'amministratore, trattandosi di "indebito" e l'impossibilità di invocare (da parte del professionista) la tutela *ex* art. 2041 c.c., trattandosi di violazione di norme imperative: l'amministratore, dunque, resterebbe (vieppiù nell'ipotesi di "*prorogatio / renovatio*", così come recentemente definita da Cass. n. 7247/2026) privo di ogni tutela, dovendosi ulteriormente escludere (secondo la prospettazione consolidata da recente dottrina) sia la rilevanza delle c.d. "prestazioni di fatto", sia il potere dell'assemblea di riconoscere retroattivamente il compenso (non preventivamente definito in modo analitico), non potendo l'organo di governo (cioè l'assemblea) sanare retroattivamente la nullità del contratto di nomina.

Discutiamo, quindi, della reclamabilità da parte dell'amministratore di un corrispettivo per l'attività, pur sempre prestata, nell'ipotesi in cui la sua nomina sia invalida (*rectius*, nulla): la sentenza si occupa dell'esperibilità dell'azione di arricchimento ingiustificato in caso di nullità del contratto concluso dalla P.A. per difetto di forma

scritta *ad substantiam*. È, tuttavia, evidente l'analogia tra le due fattispecie, ma – com'è intuitivo – la problematica afferisce anche al compenso dovuto durante la "*prorogatio*".

Trova ancoraggio l'ordito argomentativo della Corte in altro precedente (Cass. SS.UU. n. 33954/2023) che esclude la proponibilità dell'azione di arricchimento solo nel caso di "inerzia" del soggetto astrattamente beneficato dalla tutela (rigetto della domanda "principale" per prescrizione o decadenza; carenza di prove del pregiudizio patito) e della nullità del contratto per contrasto con norme imperative o con l'ordine pubblico.

L'azione di arricchimento è, di contro, invocabile ove la "diversa azione" (fondata su contratto, su disposizione di legge o su clausola generale) si riveli carente *ab origine* del titolo giustificativo (quindi, anche nel caso di semplice nullità, vieppiù testuale, della nomina e del contratto di amministrazione).

Peraltro, anche solo valorizzando il richiamo al dovere di solidarietà ed al contratto sociale, pur evocata da Cass. n. 7247/2026, si potrebbe agevolmente prospettare (secondo la testuale dizione adottata dalle Sezioni Unite nella decisione in commento) la "giusta causa" derivante dall'adempimento dell'obbligazione naturale (quella, appunto, afferente al "contratto sociale"): è evidente come una tale riconduzione escluderebbe in radice ogni problematica afferente alla ripetibilità del compenso (richiesto o percetto).

È interessante (ai fini che qui ne occupano) rilevare come le Sezioni Unite ribadiscano che "*l'impossibilità di far ricorso alla tutela contrattuale non rende automaticamente esperibile l'azione di ingiustificato arricchimento*": quel che è – a mio avviso – di particolare interesse per la fattispecie in esame è il passaggio motivazionale nel quale la Corte, richiamando, ancora una volta, SS.UU. n. 33954/2023, ricorda che "*l'azione (ex 2041 c.c.) è preclusa non per il semplice contrasto con norma imperativa ma solo nel caso di illiceità del negozio*" richiamando espressamente il *dictum* di SS.UU. n. 10427/2002. Interessante (e certamente concettualmente omologabile all'ipotesi di nullità della nomina dell'amministratore) quest'ultimo richiamo: l'agente non iscritto all'albo di cui all'abrogato art. 9 L. n. 316/1968, dice la Cassazione, non potendo agire per il pagamento delle provvigioni, si è visto, però, riconoscere in concreto la tutela dell'azione di arricchimento *sine causa*. Non riesco francamente a vedere che sostanziale differenza vi sia tra la "nullità" del contratto di agenzia per mancata iscrizione all'albo e nullità della nomina dell'amministratore per inosservanza di una prescrizione contrattuale presidiata da "nullità testuale" o (seppur riferita all'attività successiva) per cessazione dell'efficacia

del medesimo contratto di amministrazione, con conseguente "*drastica compromissione dei poteri*", vieppiù se in attesa di rinnovo (laddove, oltretutto, la permanenza di un residuo, ancorché radicalmente compromesso, ambito dei poteri superstiti si fondi su un dovere di solidarietà, che si coniuga – e si richiama – a un contratto sociale).

Resta il fatto (e qui sta l'insanabile – a mio avviso – contraddizione con il quadro delineato dall'ordinanza n. 7247/2026) che le Sezioni Unite introducono una radicale censura ontologica tra "contrasto con norma imperativa" e "illiceità del negozio": solo e unicamente l'illiceità preclude l'esperimento dell'azione di arricchimento di indebito.

Si richiama, in proposito, la distinzione tra la nullità di cui all'art. 1418, comma 1, c.c. (contrarietà e norma imperativa) e quella definita dall'art. 1418, comma 2, c.c. (requisiti di liceità).

E allora il problema che si pone all'interprete è quello di verificare se la violazione di precetto che cerziora l'obbligo di formazione, o la preventiva definizione del compenso, e, infine, la situazione giuridica che si determina all'esito dell'automatica cessazione dall'incarico (con conseguente "*drastica compromissione*" dei poteri gestori) sono prescrizioni presidiate da nullità ex 1418, comma, 2, c.c. e, perciò, riconducibili alla specifica fattispecie della nullità per illiceità del negozio.

La risposta negativa – a mio avviso – si impone, considerando che la giurisprudenza (Cass. nn. 28195 e 28196/2024, come pure, a ben guardare, anche la n. 7247/2026, nonché, sicuramente, Cass. n. 14424/2025 in tema di analiticità del compenso) ha pacificamente sempre invocato la nullità ex art. 1418, comma 1, c.c.

Il richiamo espresso al primo comma rende evidente la differenza (logica, prima ancora che giuridica) esistente tra "illegalità" e "illiceità" (definitivamente – e nuovamente – perimetrate dalle SS.UU.). È innegabile che la mancata predefinizione del compenso (o del requisito della formazione, se si vuole) e, soprattutto, la prosecuzione "*de facto*" del rapporto di amministrazione non integra alcun profilo di illiceità, come, del resto, è fatto palese dalla qualifica delle correlative invalidità come "nullità testuale".

E dunque, non essendo qualificabile la nullità della nomina (e/o di quella che un tempo si qualificava come *prorogatio* pura e semplice) in termini di illiceità, ma – al più - di semplice (pur in tesi convalidabile *ex post*) "illegalità" (per mero contrasto con norma solo imperativa) è evidente che l'amministratore potrà (nella fattispecie oggetto di questa disamina) sempre invocare il presidio di cui all'art. 2042 c.c. (e potrà, parimenti, resistere la richiesta di ripetizione di indebito).

In claris non fit interpretatio: "*l'improponibilità dell'azione di arricchimento si collega non alla contrarietà ad una norma imperativa à sensi dell'art. 1418 comma primo c.c., né a nullità strutturale di carattere ordinativo o prescrittivo, di cui all'art. 1418 comma secondo c.c. derivanti dall'assenza di un elemento essenziale … ma solo alla particolarità nullità strutturale dell'art. 1418 comma secondo c.c., che derivano dall'illiceità di un elemento essenziale … o in caso di negozio in frode alla legge*".

Parallelamente, è evidente (quantomeno secondo la regola che "dove sta il più sta anche il meno") che la violazione di una nullità testuale non integra, di per sé sola (e solo per il fatto di essere riferibile, appunto, a una nullità testuale), illiceità della causa, dell'oggetto e dei motivi, né tampoco può portare alla qualificazione del negozio come concluso "in frode alla legge".

Ed è, dunque, proprio perché la violazione delle prescrizioni formali o testuali non connota, di per sé sola, "illiceità" il negozio (concetto, com'è noto, ben più ristretto rispetto a quello di negozio "illegale" e che si integra solo nell'ipotesi di illiceità degli elementi essenziali o dell'atteggiarsi del contratto come in frode alla legge) che si deve concludere nel senso dell'invocabilità, anche nei confronti dell'amministratore, del rimedio *ex* art. 2041 c.c.

Anche qui è un problema di "solidarietà sociale" e di bilanciamento degli interessi: parlando del contratto concluso con la P.A., nullo per difetto di forma, le Sezioni Unte affermano: "*le particolare ragioni di interesse pubblico che impongono il rispetto di rigorosi requisiti formali, non giustificano il sacrificio del contraente che abbia subito un depauperamento*" .

È evidente che questo lemma ben può essere invocato anche dall'amministratore cessato per qualsiasi causa o la cui nomina sia stata comunque invalidata: nessuna particolare ragione si rinviene (pur di interesse pubblico, né tampoco dei condòmini / mandanti che, peraltro, hanno già goduto della prestazione) per giustificare in concreto (non potendosi invocare alcuna illiceità del negozio, ma solo, in tesi, il suo mero contrapporsi "testuale" a norma solo imperativa) "*il sacrificio dell'altro contraente*".

Del resto (e conclusivamente sul punto) è la stessa ordinanza n. 7274/2026 che giustifica l'esclusione del compenso in relazione alla drastica compromissione dei poteri: per entimema *a contrariis*, se i "poteri" sono comunque esercitati (e il condominio (meglio, i condòmini) si trova a locupletare il beneficio che, comunque, acquisirebbe dalla presenza di un amministratore nella pienezza dei poteri) è evidente che l'amministratore, che ha posto in essere l'attività gestoria a beneficio dell'ente (e come tale volta ad assicurare la continuità della gestione), può valorizzare a proprio vantaggio

il corrispondente depauperamento della propria sfera patrimoniale (attività professionale non retribuita) e l'indebito arricchimento fruito dal condominio (attività gestionale realizzata in favore dell'ente, dall'amministratore cessato, in attesa di sostituzione).

Sotto altro, pur connesso, profilo le Sezioni Unite offrono un'ulteriore, interessante, prospettiva di lettura, nell'ottica (coeva a quella fin qui esaminata) della possibilità di valorizzare, da parte del condominio, dell'azione di ripetizione di indebito *ex* art. 2031 c.c. (di fatto arrivando a negarla).

Nel definire il rapporto tra le due tutele, le Sezioni Unite la configurano in termini di alternatività: *"il ricorso alla tutela indennitaria ex art. 2041 c.c. è, quindi, possibile se l'azione di ripetizione di indebito è preclusa in virtù dei limiti che ne condizionano l'esperimento*", limiti che le Sezioni Unte riferiscono alla *"carenza di origine dei presupposti fondanti la relativa domanda"*, carenza che – come abbiamo testé visto –non può essere rapportata alla mera illegittimità del contratto o, nello specifico che ne occupa, "ad una mera nullità testuale", riferita esclusivamente al difetto di uno dei requisiti previsti dalla legge, che, al più, integrano, appunto, "illegittimità" (e non illiceità) del negozio.

Se l'azione di arricchimento mira alla reintegrazione dei rispettivi patrimoni (per garantire il riequilibrio delle porzioni sostanziali), questa funzione si riverbera anche sui limiti dell'eventuale ripetizione di indebito, che è diretta al recupero delle prestazioni eseguite (nel nostro caso: la prestazione gestoria resa dall'amministratore, pur in presenza di invalidità della nomina).

E in questi limiti (quantomeno perché *factum infectum fieri nequit*) sono definiti (sempre dalle Sezioni Unite) gli esatti e concreti termini di operatività della questione nella duplice connotazione riferita al contenuto della prestazione (per noi, l'attività gestoria compiuta) e alla possibilità concreta di restituzione (nella specie, proprio perché integralmente già realizzata, non configurabile). Tant'è vero che, espressamente: *"la possibilità di ottenere la ripetizione … è preclusa per le prestazioni di fare*" (e le Sezioni Unite richiamano prudentemente ben sei precedenti dal 2005 al 2021, che qui ometto di indicare analiticamente rinviando alla lettura della decisione in commento).

È, dunque, attraverso questa ragionata, comparata lettura, che trova risoluzione (proprio nella perimetrazione definita dalla Corte nella sua più autorevole composizione) il problema della sorte del "corrispettivo" dell'amministratore nel caso di nullità della sua nomina: non solo, dunque, potrà ritenersi che al condominio sia impedito l'esperimento dell'azione di ripartizione *ex* art. 2031 c.c. di indebito ("*preclusa*, appunto,

per le prestazioni di fare"), ma deve altresì affermarsi il parallelo diritto dell'amministratore di eventualmente valorizzare il rimedio dell'indebito arricchimento (e*x* art. 2041 c.c.).

Del resto, un tanto trova (a ben guardare) conferma proprio nella fattispecie concreta esaminata dall'ordinanza n. 7427/2026: la negazione del compenso è stata colà affermata, avendo l'amministratore che la reclamava (certo con condotta sicuramente non commendevole) omesso di convocare almeno tre assemblee annuali e, quindi, facendo congruitare il corrispettivo (meglio, i corrispettivi) cumulativamente richiesti, per tutti i tre consecutivi esercizi, da un'unica assemblea, valorizzando la *prorogatio,* e adducendo l'integrale permanenza dei pieni poteri gestori senza una precisa definizione temporale e, soprattutto, senza il controllo dell'assemblea a chiusura di ciascun esercizio.

Situazione profondamente difforme da quella in cui il professionista resta in carica fino alla sua effettiva sostituzione concluso l'esercizio annuale (peraltro, in attesa di potenziale conferma), al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni.

Il cerchio (tracciato dalle Sezioni Unite) si chiude se si pone mente alla prospettiva della determinazione del "*quantum*" (parametro che ben può essere invocato anche per l'amministratore): il giudice – precisa il Supremo Collegio di Nomofilachia – non potrà (parallelamente a quanto avviene per il professionista che ha interagito con la Pubblica Amministrazione in difetto di una contrattualizzazione espressamente formalizzata, così traslando il principio in ambito condominiale) fare automatica applicazione del contratto cessato, ma dovrà determinare l'indennità considerando, da un lato, l'arricchimento locupletato dal condominio (nel nostro caso i condòmini hanno, comunque, usufruito della prestazione dell'amministratore cessato o nominato senza l'osservanza di prescrizioni presidiate da nullità testuale), dall'altro, l'impoverimento del professionista (che ha erogato delle prestazioni – e assunto la correlativa responsabilità – senza ricevere corrispettivo alcuno).

È certo che (soprattutto laddove saranno per legge definiti – e, come pare, generalizzati – per tutte le professioni, anche non ordinistiche, i parametri dell'equo compenso, anche se non direttamente invocabili nel rapporto amministratore – condominio/consumatore, ma certamente applicabili, quantomeno sotto il profilo dell'*analogia juris*) tali prescrizioni potranno essere assunti a base della valutazione equitativa le determinazioni articolate dalla L. n. 49/2023 (e non solo per il "*quantum*", ma anche per l'*an*); come pure non può a priori escludersi che il giudice assuma (magari adottando qualche opportuno correttivo) come parametro il contratto già in essere e

cessato per lo spirare del termine, oppure ricorrere alla media ponderata dei compensi contrattualmente definiti in un'area territoriale omogenea (magari accertabili a mezzo di C.T.U.).

Resta, tuttavia, il richiamo primario al potere equitativo magistratuale (che – si sa – non può mai sfociare nell'arbitrio) e che (in disparte da ogni surrettizia polemica sulla professionalità dell'amministratore *ex* art. 2229 c.c. e sul carattere intellettuale della prestazione *ex* Legge n. 4/2013) trova compiuta definizione normativa proprio nell'art. 2233 c.c. (che, com'è noto, non riguarda solo le professioni ordinistiche o, meglio, protette).

***

Una postilla di aggiornamento: dopo la collazione delle presenti note, la Cassazione ha confermato (in modo per certi versi parimenti apodittico) la via tracciata dall'ordinanza n. 7247/2026. Ne faccio qui un cenno al solo fine della completezza dell'analisi, escludendo per il momento ogni possibile commento. Ciò è avvenuto con Cass. 27 giugno 2026, n. 22005, ritenendosi, in tema di convocazione dell'assemblea, la non conformità a diritto della sentenza di merito che ha desunto la legittimità dell'operato dell'amministratore già dimissionario dalla generalizzata applicabilità dell'istituto della c.d. *prorogatio*, nonché con Cass. 26 giugno 2026, n. 21883, in tema di invalidità del mandato rilasciato dall'amministratore cessato per la proposizione dell'appello (e in mancanza di un espresso, precedente mandato speciale rilasciato dall'assemblea), con conseguente declaratoria d'ufficio dell'inammissibilità dell'appello medesimo, sì da far ritenere che il rilascio del mandato al difensore non sia riconducibile all'"attività" urgente al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni. Peraltro, l'ordinanza n. 22005/2026, escludendo la non operatività della *prorogatio*, anche se i condòmini mostrano la consapevolezza di essere rappresentati dall'ex amministratore dimissionario e ne confermano il ruolo, riconosce – al tempo stesso – all'assemblea il potere di ratificare gli atti di gestione essenziali compiuti dall'amministratore dimessosi riguardanti i condomini e i terzi, in nome dell'esigenza di salvaguardia della continuità amministrativa e di tutelare l'affidamento dei terzi.

Entrambe le decisioni evocano l'ordinanza n. 7247/2026 (ed i precedenti colà citati) ad essa ancorandosi. Il fatto che si prospetti un consolidamento dell'orientamento (in parte giustificato dalla parziale identità dei collegi) rende ancor più necessario una

sollecitazione all'esatta perimetrazione dell'ambito della *prorogatio*, così come pure sempre definito dall'art. 1129 co. VIII c.c.

Valentina Alvigini

Prorogatio imperii, renovatio imperii o cessazione dell'incarico in caso di mancata rinomina? Il rapporto negoziale tra amministratore e condomini al vaglio della Corte di cassazione

L' ordinanza n. 7247/2026 del 26 marzo 2026 della Corte di Cassazione sembra aver posto la parola fine all'istituto della *prorogatio imperii* o più in particolare della *renovatio imperii* dell'Amministratore dopo il secondo anno di mandato, strumento di matrice giurisprudenziale che di fatto garantiva la continuità della gestione del condominio, consentendo all'Amministratore condominiale di esercitare le proprie funzioni anche dopo lo spirare del termine previsto dall'art. 1129, comma 10, c.c.

La *ratio* di tale istituto giuridico era proprio quella di tutelare i condòmini in tutte le ipotesi in cui l'Amministratore non fosse espressamente rinnovato decorso il termine annuale dell'incarico, consentendo la prosecuzione dei poteri a suo tempo attribuiti dall'assemblea e, dunque garantendo la continuità operativa ed impedendo una paralisi gestionale.

Il problema, invero, non sembra presentarsi nel caso in cui sia nominato un sostituto, poiché in siffatta circostanza, per il tempo necessario al passaggio di consegne tra vecchio e nuovo Amministratore, opera quanto previsto dall'art. 1129, comma 8, c.c., che impone l'esecuzione delle sole attività urgenti allo scopo di evitare pregiudizi agli interessi comuni, consentendo una sorta di *prorogatio imperii* pur con i limiti anzidetti.

Lo stesso dicasi per l'ipotesi in cui l'Amministratore rassegni le proprie dimissioni o venga revocato dall'assemblea, situazione in cui trova sempre applicazione l'art. 1129, comma 8, c.c.

Ma, se il fine ultimo dell'istituto del rinnovo automatico tacito era quello di salvaguardare gli interessi dei condomini, per quale ragione cancellarne l'esistenza in caso di mancata delibera assembleare di conferma della nomina, operando un'interpretazione forse forzatamente sistematica del disposto dell'art. 1129, commi 8, 10 e 14, c.c.?

La nuova posizione assunta dal Supremo Collegio sembra non favorire la piena tutela dei condòmini, che resterebbero sprovvisti di un proprio rappresentante che gestisca i beni e i servizi comuni, e lasciare l'Amministratore spogliato, in caso di mancato rinnovo espresso, dei propri poteri e del proprio diritto al compenso per l'attività esercitata nelle more della nomina del proprio sostituto.

Paradossalmente, l'Amministratore condominiale virtuoso che convocasse l'assemblea per farsi rinominare, in caso di inerzia dell'assemblea nel rinnovo della sua nomina si troverebbe a dover gestire i beni comuni pur in assenza di remunerazione, per evitare pregiudizi agli stessi condòmini che gli negano la conferma dell'incarico.

Eppure, in passato, pur decidendo fattispecie concrete ante Riforma, il Supremo Collegio ammetteva che il rinnovo dell'incarico all'Amministratore condominiale potesse avvenire anche tacitamente, o desumersi *dal comportamento concludente dei condomini, che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, rivolgendosi a lui abitualmente in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio* (cfr. Cass. civ., Sez. II, Sentenza 4 febbraio 2016, n. 2242).

Veniva dato rilievo proprio alla condotta tenuta dai condòmini anche per giustificare la *prorogatio imperii*, poiché si presumeva che, in caso di mancato rinnovo o dimissioni dell'Amministratore condominiale, una *perpetuatio* di poteri in capo all'amministratore uscente fosse conforme alla volontà dei condomini, salvo che non fosse possibile individuare una volontà contraria degli amministrati (cfr. Cass. civ., Sez. II, Ordinanza 17 maggio 2018, n. 12120).

In buona sostanza, si poteva individuare una "*presunzione di conformità alla volontà dei condòmini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore*" (cfr. Cass. civ., Sez. II, Sentenza 30 ottobre 2012, n. 18660).

Addirittura, il Supremo Collegio aveva ammesso che l'Amministratore condominiale conservasse i propri poteri gestori anche nell'ipotesi di delibera di nomina impugnabile per vizio di nullità o annullabilità, fino alla sua sostituzione, con ciò confermando il rilievo attribuito alla volontà manifestata dai condòmini e al comportamento da questi adottato (cfr. Cass. civ., Sez. II, 5 marzo 2006, n. 7619).

Anche in seguito alla Riforma del 2012 si rilevano pronunce che avvalorano la tesi del rinnovo dell'incarico di anno in anno in assenza di espressa revoca.

Per il Tribunale di Bologna (sentenza n. 20322 del 29 marzo 2018) il 10° comma dell'art. 1129 c.c. stabilirebbe, appunto, un rinnovo automatico dell'incarico di amministratore alle medesime condizioni contrattuali, non soltanto in occasione della scadenza del termine del primo anno, bensì di anno in anno senza interruzioni e, conseguentemente, senza necessità di deliberazioni assembleari sulla conferma, e ciò anche nell'ipotesi di omesso esplicito rinnovo (sentenza del Tribunale di Bologna del 20 settembre 2018).

Anche la Corte d'Appello di Venezia, Seconda Sezione, con la sentenza pronunciata in data 14 gennaio 2015, sembra aver confermato il rinnovo automatico dell'incarico dell'Amministratore, essendo prevista la permanenza in carica dello stesso, per il caso in cui, per qualsiasi motivo, non venga nominato altro soggetto.

La sentenza qui in commento sembra, invece, ribaltare il precedente orientamento, penalizzando il professionista la cui nomina non sia stata espressamente riconfermata attraverso una delibera assembleare, tanto da arrivare a negare il diritto al compenso per l'attività pur svolta anche dopo la mancata conferma della nomina.

Il ragionamento del Supremo Collegio prende forza da un'applicazione rigorosa dell'art. 1129, comma 14, c.c., che impone all'Amministratore, a pena di nullità della nomina, di indicare all'accettazione dell'incarico o al proprio rinnovo, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Secondo la Seconda Sezione della Corte, proprio la mancata specificazione del compenso spettante all'Amministratore per l'attività prestata, conseguente al mancato rinnovo della nomina, renderebbe del tutto inutile inserire tale compenso nel Rendiconto, poiché tale partita contabile sarebbe nulla per contrasto con l'art. 1129, comma 14, c.c.

Di qui l'assenza di diritto al compenso per qualsiasi attività svolta dopo il mancato espresso rinnovo, atteso che, in siffatta ipotesi, l'Amministratore non avrebbe avuto modo di specificare analiticamente l'importo dovuto per il suo compenso.

La Suprema Corte prosegue il proprio ragionamento richiamando l'ottavo comma dell'art. 1129 c.c., per supportare la tesi della cessazione dell'incarico in caso di mancata conferma, e della mancanza di diritto al compenso, sostenendo che sia applicabile anche in caso di mancato rinnovo dell'Amministratore, invocando il disposto dell'art. 1722 c.c., che disciplina i modi di estinzione del mandato, ed indicando come causa di estinzione dello stesso la "scadenza del termine" previsto dall'art. 1129, comma 10, c.c.

Il Giudice di legittimità, appunto, configura l'Amministratore come un mero "mandatario" dei condòmini, e dunque ritiene applicabile anche al contratto tra Amministratore e condòmini le regole del mandato con rappresentanza, non approfondendo ulteriormente quale sia il rapporto effettivo tra tale professionista ed i suoi amministrati.

La lettura operata dalla Corte di Cassazione del contratto sussistente tra Amministratore e condòmini, tuttavia, semplifica in modo netto una fattispecie che è in realtà complessa, e che non può essere inquadrata *tout court* nella fattispecie giuridica del "mandato".

Già in passato lo stesso Supremo Collegio ha definito tale rapporto negoziale come contratto di amministrazione intercorrente con i condòmini e concluso a seguito della nomina deliberata dall'assemblea (cfr. Cass. civ., Sez. II, Sent. 14 luglio 2023, n. 20282) e dunque configurandolo come fattispecie dotata di una propria autonomia e di specifica disciplina avente ad oggetto l'amministrazione dei beni comuni.

Ma proprio per tale ragione, e per la peculiarità che contraddistingue il rapporto che lega Amministratore e condomini, risulta quantomeno difficile applicare interamente e indiscriminatamente al contratto di amministrazione la disciplina del mandato, che mal si adatta alla relazione tra Amministratore e amministrati.

È la stessa giurisprudenza del Supremo Collegio a chiarire che al contratto di amministrazione di condominio, al di là dello statuto dei poteri e degli obblighi esplicitamente dettato negli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., può trovare residuale applicazione la disciplina in tema di contratto di mandato (cfr. Cass. civ., Sez. II, Ordinanza 19 marzo 2021, n. 7874).

È pur vero che è lo stesso art. 1129, comma 15, c.c. a richiamare espressamente le disposizioni che regolano la fattispecie del mandato, quale disciplina da applicarsi per quanto non previsto espressamente da tale disposizione normativa.

Si tratta, tuttavia, di un richiamo che rende residuale l'applicazione di tali norme, il che conferma il carattere speciale del contratto di amministrazione condominiale rispetto alla più generale disciplina del mandato.

Se dunque riconosciamo che il negozio stretto tra Amministratore e condòmini rientri nella fattispecie del mandato (anche se come mandato peculiare), dobbiamo almeno considerare che tale mandato abbia carattere generale, atteso che

l'Amministratore viene incaricato di gestire tutti i beni e servizi del Condominio che amministra e, dunque, più precisamente viene incaricato di compiere tutti gli atti giuridici relativi alla sfera patrimoniale del mandante che rientrino nell'ordinaria amministrazione.

L'Amministratore, infatti, viene investito dell'intera gestione ordinaria dei beni e servizi comuni, mentre non è compreso nel suo incarico il compimento degli atti di

straordinaria amministrazione, ai sensi degli artt. 1708, comma 2, e 1130 c.c., salvo gli interventi di carattere urgente.

Ne deriva che al contratto di amministrazione non può essere applicato l'art. 1722 c.c. n. 1, richiamato nell'ordinanza n. 7247/2026, qui analizzata, che prevede la cessazione del mandato per intercorsa scadenza del termine di durata.

Infatti, tale disposizione normativa si applica unicamente al mandato speciale, e non trova applicazione in caso di mandato generale, come chiarito dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 2554 del 1957, richiamata nella sentenza del 16 marzo 1999, n. 2336 (così anche DI ROSA): "*la disposizione di cui all'art. 1722, n. 1, c.c. (estinzione del mandato, per scadenza del termine o per compimento da parte del mandatario, dell'affare per il quale è stato conferito) è applicabile soltanto nel caso di mandato speciale e non anche nell'ipotesi di mandato generale. Invero quest'ultima figura (arg. Ex art. 1708, secondo comma, c.c.) ricorre quando al mandatario sia affidato il compimento di tutti gli atti di ordinaria amministrazione (o almeno di un'ampia serie di atti) facenti capo al mandante*" (esattamente come avviene nel rapporto tra Amministratore condominiale e condòmini).

La Corte di Cassazione, appunto, opera il proprio ragionamento effettuando un rinvio all'art. 1129, comma 8, c.c., ma questa impostazione, invero, non sembra tenere conto delle caratteristiche che il contratto di amministrazione presenta, posto che nel rapporto negoziale tra Amministratore e condòmini la prestazione richiesta corrisponde a un comportamento reiterato di attività, qualificabile come contratto di durata.

A ben vedere, infatti, l'art. 1129, comma 8, c.c. nel riferirsi alla "cessazione dell'incarico" in conseguenza della quale l'Amministratore potrà compiere solo le attività urgenti dirette a evitare pregiudizi ai condòmini, senza diritto a ulteriori compensi, richiama espressamente la necessità di consegna della documentazione condominiale in suo possesso.

Ciò sembra far intendere che tale comma trovi applicazione nei casi di revoca dell'Amministratore o di sue dimissioni, o nei casi di nomina di un sostituto, poiché in siffatte ipotesi l'incarico potrebbe dirsi cessato e i documenti inerenti alla gestione del condominio andrebbero consegnati al successore.

Pertanto, l'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. sembrerebbe più adattabile alle ipotesi di cessazione del mandato previste dall'art. 1722 c.c. n. 2 e 3, ma non al modo di estinzione del mandato previsto dall'art. 1722 c.c. n. 1.

Diverso è, infatti, ipotizzare che con il semplice decorso del termine annuale vengano a cessare le funzioni dell'Amministratore (salvo le attività urgenti), tenuto conto della necessità di garantire la continuità di gestione, laddove non vi sia un sostituto già nominato.

Il decimo comma dell'art. 1129 c.c., effettivamente, non contiene un espresso richiamo alla cessazione dell'incarico in relazione alla durata annuale dello stesso, lasciando aperta anche l'ipotesi che l'incarico possa intendersi rinnovato dopo il secondo anno e per eguale durata, in assenza di volontà contraria espressa dall'assemblea, e dunque che l'incarico non possa intendersi automaticamente cessato al termine del secondo anno.

Diversamente, si dovrebbe ipotizzare che l'Amministratore sia costretto a compiere le "attività urgenti" indicate solo genericamente dalla disposizione normativa (con tutte le difficoltà conseguenti alla necessità di individuare quali tra le proprie incombenze possano definirsi urgenti, essendo potenzialmente esteso il compito all'esercizio di buona parte dell'attività gestoria), a tempo indeterminato e potenzialmente anche molto lungo e senza remunerazione alcuna, favorendo l'inerzia dell'assemblea nella nomina di un altro Amministratore che lo sostituisca.

L'ottavo comma dell'art. 1129 c.c., al contrario, sembra teso a disciplinare unicamente una situazione di temporanea vacanza di poteri in capo all'Amministratore. Anche i rimedi offerti nella pronuncia n. 7247/2026, per soddisfare le esigenze di continuità della gestione e della rappresentanza del Condominio, sembrano tutelare solo parzialmente i condòmini, essendo suggerita la facoltà per essi di nominare giudizialmente un nuovo Amministratore o di adottare i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune ai sensi dell'art. 1105, comma 4, c.c. o ancora di nominare un curatore speciale in vista di una lite da proseguire o iniziare.

Ciò, peraltro, senza considerare che gli esborsi necessari per azionare tali procedure, a tutela della continuità della gestione condominiale, ben potrebbero essere dirottati alla remunerazione dell'Amministratore non espressamente rinnovato, per l'attività da questi svolta in *prorogatio* o meglio *renovatio* nell'interesse della collettività dei condòmini.

La giurisprudenza ha definito l'ufficio dell'amministratore come avente "carattere perenne e necessario", con ciò valorizzando l'apporto essenziale dato

dall'Amministratore nella prosecuzione della gestione condominiale (cfr. Cass. Civ. n. 10607 del 14 maggio 2014 e Tribunale Fermo, Sentenza 12 ottobre 2017, n. 608).

Senza l'Amministratore i condòmini vedrebbero leso il proprio diritto alla continuità gestionale e sarebbero esposti al rischio di azioni dei creditori del Condominio o addirittura di sospensione di servizi essenziali, senza contare le problematiche che ne deriverebbero nei rapporti tra il Condominio ed i terzi.

È dunque evidente che l'interpretazione fornita dalla Corte di Cassazione degli artt. 1129 e 1722 c.c. svuoti di significato le precedenti pronunce, pur poste a tutela dei condòmini, e finisca per non favorire l'interesse della collettività.

Del resto, sarebbe ben possibile per i condòmini sostituire l'Amministratore anche qualora ipotizzassimo un rinnovo automatico del suo incarico in assenza di espressa delibera, di talché i condòmini sarebbero comunque tutelati anche in caso di mancata convocazione da parte dell'Amministratore (in *renovatio imperii)* di un'assemblea con all'ordine del giorno il rinnovo della sua nomina.

Gli stessi, infatti, potrebbero chiedere la fissazione di un'assemblea e poi eventualmente autoconvocarsi per far nominare un sostituto ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c.

Ipotizzare una *renovatio imperii*, appunto, garantirebbe la continuità gestionale a vantaggio sia dei condòmini, sia dei terzi (quali Terzi Fornitori, dipendenti e persino lo Stato per quanto riguardante le imposte da versare), sia ancora dello stesso Amministratore.

Al contrario, interpretare il decimo comma dell'art. 1129 c.c. alla luce dell'ottavo comma della medesima disposizione finirebbe per penalizzare tali soggetti, primi tra tutti i condòmini stessi, al cui interesse volge l'attività dell'Amministratore.

Per il momento il Supremo Collegio non sembra aver mutato indirizzo (si veda la recente Cass. civ., Sez. II, Sent. n. 22005), ma si auspica che si ritorni sul tema della *renovatio imperii*, così come della *prorogatio imperii*, definendone il perimetro, a tutela della figura professionale dell'Amministratore, nonché nell'interesse e a beneficio della collettività condominiale.