

L'amministratore di condominio che e' stato nominato con delibera illegittima (non impugnata), puo' validamente esercitare tutti i suoi poteri fino alla sua sostituzione

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1129 c.c.;

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 12120 del 17/05/2018; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 1405 del 23/01/2007

La vicenda

La vicenda prendeva l'avvio da un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali proposta da un condomino.

L'opposizione era fondata, in realtà, su un unico motivo: **l'amministratore, che aveva conferito la procura al legale per richiedere il decreto ingiuntivo** e, successivamente, costituirsi in sede di opposizione, era stato nuovamente nominato dall'assemblea condominiale, pur essendo stato revocato giudizialmente pochi giorni prima della delibera.

In pratica il condomino sosteneva che **la nomina dell'amministratore era invalida per palese violazione dell'articolo 1129 c.c., comma 13, secondo cui nel caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato**. Di conseguenza lo stesso condomino riteneva che l'amministratore nominato con delibera nulla, anche se non impugnata, non potesse compiere nessuna attività, compresa quella di conferire una procura al legale per richiedere il decreto ingiuntivo nei suoi confronti.

Sia il **Tribunale** in primo grado che la **Corte d'Appello** danno **torto al condomino**, il quale proponeva ricorso per cassazione insistendo, in sostanza, nell'affermare l'invalidità della procura alle liti relativa al

ricorso per decreto ingiuntivo conferita dall'amministratore di condominio la cui nomina doveva ritenersi nulla per violazione dell'art. 1129, comma 13, c.c., norma di natura imperativa.

Per quanto sopra il condomino ricorrente riteneva invalida l'emissione del decreto ingiuntivo, ma altresì della domanda di pagamento, a cognizione piena, oggetto del successivo giudizio di opposizione (dal momento che il giudizio di opposizione ha per oggetto l'accertamento, non più in via sommaria ma in sede appunto di cognizione piena, dello stesso credito azionato con il decreto ingiuntivo, e l'opposto, cioè il soggetto contro cui l'opposizione è proposta, essendo il creditore deve considerarsi attore in senso sostanziale).

La questione

L'amministratore che è stato nominato con delibera nulla per palese violazione dell'articolo 1129 c.c, comma 13 (secondo cui nel caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato) **può continuare a svolgere in via interinale le sue funzioni** sino alla sua sostituzione, laddove **non sia ancora intervenuta pronuncia giudiziale di accertamento della invalidità della nomina?**

La soluzione

La Suprema Corte sottolinea come la delibera di nomina dell'amministratore in violazione dell'articolo 1129 c.c, comma 13 debba intendersi nulla.

Tuttavia, tenendo conto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità della gestione del caseggiato, **l'amministratore continuerà a svolgere in via interinale le sue funzioni sino alla sua sostituzione**, laddove non sia ancora intervenuta pronuncia giudiziale di accertamento della invalidità della nomina.

Questo ragionamento - come notano i giudici supremi - è coerente con il costante orientamento della giurisprudenza, secondo cui, in tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore, quest'ultimo continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari.

Secondo la Cassazione tale principio vale a maggior ragione quando - come nel caso esaminato - **non sia stata ancora pronunciata una sentenza dichiarativa dell'invalidità della delibera di nomina dell'amministratore, non ancora impugnata.**

Il riconoscimento dei permanenti poteri rappresentativi dell'amministratore, la cui delibera di nomina, per quanto tacciata di invalidità per contrasto con il citato art. 1129, comma 13, c.c., non sia stata ancora oggetto di specifica impugnazione, non è smentito dall'assunto che il divieto posto all'assemblea dalla citata disposizione costituisca norma imperativa di ordine pubblico, posta a tutela dell'interesse generale ad impedire una deviazione dallo scopo essenziale economico-pratico del rapporto di amministrazione.

Ne consegue che **l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finché non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio.**

Tale interpretazione si uniforma a quanto affermato in giurisprudenza, sul fondamento dell'art. 2385 c.c., per le società di capitali, con riguardo alle quali viene affermato che la parte, la quale eccepisce la nullità della procura alle liti rilasciata da un amministratore la cui nomina fosse invalida, ha l'onere di provare non solo che tale nomina era stata già annullata prima del conferimento della procura alle liti, ma anche che quell'amministratore aveva a tale data conseguentemente già perduto la rappresentanza della società in forza della avvenuta sostituzione con altro amministratore.

Le riflessioni conclusive

In ambito condominiale per garantire l'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore la giurisprudenza è ricorsa alla **c.d. "prorogatio imperii"** non solo nei casi di scadenza del termine dell'incarico di cui all'art. 1129 c.c., secondo comma o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina.

Da notare che la "prorogatio imperii" è un istituto giuridico creato dalla giurisprudenza per consentire all'amministratore di proseguire nell'esercizio di tutti i suoi poteri fino al momento in cui l'assemblea non nomina un nuovo soggetto.

La ragione posta alla base di tale figura è quella di **garantire al condominio una continuità nella gestione** ed opera se tale continuità si presume conforme alla volontà dei condomini. La decisione in commento precisa che la "prorogatio imperii" opera non solo nei casi di **revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina** dell'amministratore, ma **tanto più ove ancora non sia stata pronunciata una sentenza dichiarativa dell'invalidità della medesima delibera di nomina.**

Ne consegue che, ad esempio, l'assemblea può validamente essere convocata dall'amministratore la cui nomina sia stata dichiarata illegittima non essendo di ostacolo al riguardo il dettato di cui all'art. 66, secondo comma, cod. civ., in quanto il potere di convocare l'assemblea, da tale norma attribuito a ciascun condomino, presuppone la mancanza dell'amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua

nomina. (Cass. civ., sez. II, 23/01/2007, n. 1405)

Allo stesso modo l'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finché non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio

Si tenga conto però che **la perpetuatio di poteri in capo all'amministratore uscente**, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta perpetuatio all'interesse ed alla volontà dei condomini, **non trova applicazione quando risulti, viceversa, una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore, cessato dall'incarico** (Cass. civ., sez. II, 17/05/2018, n. 12120).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/lamministratore-di-condominio-che-e-stato-nominato-con-delibera-illegittima-non-impugnata-puo-validamente-esercitare-tutti-i-suoi-poteri-fino-alla-sua-sostituzione/>