



19436-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:		Oggetto
ROSA MARIA DI VIRGILIO	- Presidente -	CONDOMINIO
ANTONELLO COSENTINO	- Consigliere -	
ALDO CARRATO	- Consigliere -	
ANTONIO SCARPA	Rel. Consigliere -	
GIUSEPPE DONGIACOMO	- Consigliere -	

Ud. 02/03/2021 - CC  
R.G.N. 20234/2016  
Rep. CI  
con. 19436

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 20234-2016 proposto da:

MAURIZIO,	LORENZO,	ANNA
MARIA,	ANGELO,	SALVATORE,
GRAZIELLA, rappresentati e difesi dagli avvocati		

**- ricorrenti -**

**contro**

SALVATORE, elettivamente domiciliato in ROMA,  
) , presso lo studio dell'avvocato  
rappresentato e difeso dall'avvocato ( )

**- controricorrente -**

**nonché contro**

GIOVANNI;

**- intimato -**

535 121

avverso la sentenza n. 717/2016 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 03/05/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/03/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Salvatore Anna Maria Maurizio  
Angelo Graziella e Lorenzo

hanno proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n.717/2016 della Corte d'Appello di Catania, pubblicata in data 3 maggio 2016.

Resiste con controricorso Salvatore

E' stato intimato altresì Giovanni il quale non ha svolto attività difensive.

2. Con sentenza del 1 ottobre 2011 il Tribunale di Catania - sezione distaccata di Mascalucia, accolse la domanda proposta con citazione del 7 giugno 2007 da Giovanni , Salvatore Anna Maria Maria Di Dio, Angelo Graziella e Lorenzo tutti condomini del complesso edilizio denominato " sito in ), condannando Salvatore amministratore del Condominio dal 1 gennaio 2000 al 16 aprile 2007 (allorché era stato revocato dal Tribunale di Catania per gravi irregolarità gestionali) a rimborsare agli attori la somma di € 19.677,61 (percepita a titolo di oneri condominiali), oltre interessi. Il Tribunale affermò che l'amministratore a seguito della revoca giudiziale in forza di decreto del 16 aprile 2007 (cui era peraltro seguita nuova nomina assembleare in data 21 maggio 2007), si era reso inadempiente all'obbligo di rendiconto per la gestione relativa al periodo compreso tra il 1 gennaio 2000 e il 15 aprile 2007.

La Corte d'appello di Catania ha poi accolto l'appello proposto in via principale da Salvatore rigettando l'appello incidentale inerente alle spese processuali del giudizio di revoca. La Corte di Catania ha affermato che, fermo l'obbligo di rendiconto gravante sull'amministratore revocato ex art. 1713 c.c., Salvatore era stato "riconfermato" nell'incarico dall'assemblea del 21 maggio 2007, con delibera non impugnata, ed aveva comunque presentato i rendiconti per gli anni correnti dal 2000 al 2005, approvati dall'assemblea con delibere parimenti non impuginate, sicché alcuna rimostranza i singoli condomini potevano più opporre al riguardo.

3. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 *bis*.1, c.p.c. Il controricorrente ha depositato memoria.

4. Il primo motivo del ricorso di Salvatore Anna Maria Maurizio Angelo Graziella e Lorenzo denuncia la violazione degli artt. 112 c.p.c., 1130, 1713 c.c. e 24 Cost. I ricorrenti lamentano l'omessa pronuncia sulla domanda avente ad oggetto l'esibizione dei giustificativi di cassa, delle fatture, della documentazione contabile e del libro cassa ed entrate, nonché sulla conseguente richiesta di deposito formulata con l'atto introduttivo del giudizio di primo grado, ed ancora sulla dedotta idoneità e sufficienza della stessa documentazione prodotta da Salvatore a seguito dell'ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c. Il motivo espone altresì che le questioni concernenti la *prorogatio imperii* nell'intervallo tra il decreto di revoca giudiziale e la nuova nomina assembleare, nonché la mancata impugnazione delle deliberazioni di approvazione dei bilanci 2000-2005, affrontate in sentenza, erano estranee al tema introdotto con l'atto di citazione.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 345 c.p.c. quanto al fatto che Salvatore non fosse mai cessato dalla carica di amministratore, anche in seguito alla revoca giudiziale.

Il terzo motivo di ricorso allega la violazione degli artt. 1713, 1129 e 1130 c.c., assumendosi che la Corte d'appello abbia errato nel ritenere che sull'amministratore non incombesse alcun obbligo di rendicontazione finale, giacché rinominato dall'assemblea subito dopo la revoca giudiziale, non potendo operare l'istituto della *prorogatio imperii*.

Il quarto motivo di ricorso denuncia la violazione degli artt. 1713 ("sotto diverso profilo"), 1130 ("sotto diverso profilo"), 1135, 1136, 1137 c.c., qui censurandosi il punto della sentenza di appello nella parte in cui è affermato che la mancata impugnazione delle delibere relative all'approvazione dei bilanci dal 2000 al 2005 avrebbe comportato l'impossibilità di muovere rimostranze. A dire dei ricorrenti la mancata impugnazione dei rendiconti indicati non avrebbe comunque esonerato l'amministratore dal presentare il rendiconto ex art. 1713 c.c.

Con il quinto motivo di ricorso viene ancora denunciata, "sotto diverso profilo", la violazione degli artt. 1713, 1130, 1135, 1136 e 1137 c.c. Precisano i ricorrenti che il *thema decidendum* da loro introdotto in primo grado era costituito dal pagamento di somme di danaro all'amministratore, somme che lo stesso non avrebbe mai utilizzato per l'adempimento degli oneri condominiali.

5. Possono esaminarsi congiuntamente il terzo ed il quarto motivo di ricorso, tra loro connessi. L'accoglimento, per quanto specificato in motivazione, di tali due censure comporta

l'assorbimento del primo, del secondo e del quinto motivo di ricorso, i quali perdono di immediata evidenza decisoria.

5.1. Va invero affermato che l'amministratore di condominio, che sia stato revocato dall'assemblea o dall'autorità giudiziaria (come avvenuto nella specie, per effetto del decreto reso il 16 aprile 2007 dal Tribunale di Catania), è tenuto, ai sensi dell'art. 1713 c.c. (norma applicabile per l'assimilabilità dell'amministratore al mandatario con rappresentanza: cfr. Cass. Sez. 2, 16/08/2000, n. 10815) a rendere il conto della sua gestione ed a rimettere ai condomini tutto ciò che abbia ricevuto per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dall'esercizio al quale le somme si riferiscono, atteso che, una volta revocato, il mandatario non ha più titolo per trattenere quanto gli è stato somministrato dal mandante (arg. da Cass. Sez. 3, 11/08/2000, n. 10739). L'amministratore revocato, pertanto, dovendo rendere il conto del suo operato, è chiamato a giustificare, attraverso i necessari documenti giustificativi, in che modo abbia svolto la sua opera, mediante la prova di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico sia stato eseguito e di stabilire se il suo operato sia stato conforme ai criteri di buona amministrazione.

La circostanza che, dopo la revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea abbia poi nominato nuovamente l'amministratore revocato (in fattispecie, come la presente, non regolata *ratione temporis* dal comma 13 dell'art. 1129 c.c., introdotto dalla legge n. 220 del 2012) non esonera lo stesso dall'obbligo di rendiconto. Invero, certamente non opera, per il periodo susseguente alla revoca ed antecedente alla costituzione del nuovo incarico da parte dell'assemblea, alcuna "perpetuatio" o "prorogatio" di poteri in capo

all'amministratore di condominio revocato, non potendo ravvisarsi una presumibile volontà conforme dei condomini in tal senso, e piuttosto supponendo la revoca l'esplicitazione di una volontà contraria alla conservazione dei poteri di gestione. Neppure l'amministratore revocato può ritenersi dispensato dal presentare il rendiconto, come affermato dalla Corte d'appello di Catania, adducendo che erano stati comunque approvati i rendiconti relativi agli esercizi precedenti, giacché l'inoppugnabilità conseguita da tali rendiconti non impugnati (Cass. Sez. 2, 31/05/1988, n. 3701; Cass. Sez. 2, 14/07/1989, n. 3291; Cass. Sez. 2, 20/04/1994, n. 3747 ; Cass. Sez. 2, 04/03/2011, n. 5254) non esclude che, estinto il mandato per revoca, l'amministratore debba dare prova delle somme incassate e degli esborsi per l'esercizio corrente.

6. Il terzo ed il quarto motivo di ricorso vanno perciò accolti, con assorbimento del primo, del secondo e del quinto motivo di ricorso. La sentenza impugnata deve essere cassata nei limiti delle censure accolte, con rinvio alla Corte d'appello di Catania in diversa composizione, la quale esaminerà nuovamente la causa uniformandosi all'enunciato principio e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

#### **P.Q.M.**


La Corte accoglie il terzo ed il quarto motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata limitatamente alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Catania in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 2 marzo 2021.

Il Presidente

ROSA MARIA DI VIRGILIO

*R. M. Di Virgilio*

 CORTE DI CASSAZIONE  
Sezione II Civile  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma

1206 1317 8 -  
~~IL CANCELLIERE  
ID. TRANFOI~~