



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

ANTONIO SCARPA	Presidente Relatore
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliera
RICCARDO GUIDA	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliera
REMO CAPONI	Consigliere

Oggetto:  
MANDATO -  
CONDOMINIO  
Ad.12/06/2025 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 28808/2020 R.G. proposto da:

CONDOMINIO SAN

BENEDETTO DEL TRONTO, elettivamente domiciliato in ROMA

presso lo studio dell'avvocato ,

rappresentato e difeso dagli avvocati

-ricorrente-

contro

ANGELO, rappresentato e difeso dall'avvocata

-controricorrente-

nonché contro

REALE MUTUA ASSICURAZIONI S.P.A.

-intimata-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ANCONA n. 116/2020 depositata il 03/02/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12/06/2025 dal Presidente ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA**

Il Condominio di San Benedetto del Tronto –

ha proposto ricorso articolato in sei motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Ancona n. 116/2020 del 3 febbraio 2020.

Resiste con controricorso Angelo mentre non ha svolto difesa l'altra intimata Reale Mutua Assicurazioni s.p.a.

Il ricorso è stato fissato per la decisione in camera di consiglio a norma degli artt. 380-bis.1 e 375, comma 2, c.p.c.

Il ricorrente ha depositato memoria.

La Corte d'appello di Ancona, investita dall'appello principale proposto dalla Reale Mutua Assicurazioni s.p.a. e dagli appelli incidentali di Angelo e del Condominio

avverso la sentenza emessa in data 16 marzo 2015 dal Tribunale di Fermo nella causa promossa dal Condominio di Grottammare con citazione del 27 ottobre 2010, in riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato le domande del Condominio

e, in accoglimento della riconvenzionale, ha condannato il Condominio al pagamento in favore della somma di € 10.607,91, oltre IVA ed interessi legali.

Il Condominio aveva agito nei confronti del proprio ex amministratore Angelo per chiederne la condanna al risarcimento dei danni cagionati dall'imperizia con cui aveva svolto le sue attribuzioni in relazione all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale appaltati con contratto del 23 luglio 2007 all'impresa edile e che dovevano svolgersi dal 1° settembre 2007 al 31 luglio 2008. Ad avviso del Condominio l'ex amministratore non

aveva aggiornato i condomini sullo stato dei lavori; aveva fatto eseguire opere non autorizzate, causa per il Condominio di un maggiore onere di € 38.340,96; aveva eseguito pagamenti in difformità rispetto ai certificati di pagamento a firma del direttore dei lavori; non aveva reso edotti i condomini di azioni giudiziarie intraprese dalla appaltatrice aveva eseguito pagamenti a favore di soggetti estranei al contratto di appalto; non aveva mai richiesto la penale contrattualmente prevista; non aveva fatto rinvenire sul conto corrente condominiale, al momento del passaggio di consegna al nuovo amministratore, la somma di € 56.874,09.

Il convenuto aveva chiamato in garanzia la Reale Mutua Assicurazioni s.p.a. e spiegato riconvenzionale per la condanna del Condominio al pagamento in suo favore del pattuito compenso professionale con relativo rimborso spese, quantificato in complessivi € 10.607,91.

Istruita la causa con produzioni documentali, assunzione di testimoni e CTU, il Tribunale di Fermo aveva condannato a pagare al Condominio la somma di € 99.585,32, oltre interessi, ed aveva accolto la domanda di manleva verso la Reale Mutua Assicurazioni.

La Corte d'appello, pronunciando sui reciproci gravami, ha affermato che non si potessero ravvisare "nell'attività gli estremi di una qualche forma di responsabilità gestionale e/o amministrativa, venendogli imputata una responsabilità che esula completamente dalle funzioni e competenze proprie di un amministratore condominiale, all'uopo osservando che l'espletata CTU ha accertato l'avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione straordinari dei prospetti dell'edificio condominiale, l'esatta corrispondenza dei lavori eseguiti con quelli deliberati dall'assemblea e la complessità degli stessi, solo riscontrando alcune incongruenze attinenti alla quantità per alcuni lavori descritti nel computo metrico estimativo, non

*rilevabili se non da un tecnico esperto e da considerarsi minimali se parametrati alle dimensioni dell'edificio e comunque non incidenti su quanto fatturato dall'impresa appaltatrice, e che l'inchiesta orale svolta ha accertato che le richieste di pagamento dell'impresa furono assolte dall'amministratore sempre dietro autorizzazione del direttore dei lavori, unico garante della corretta esecuzione delle opere (teste arch. circostanza, quest'ultima, in linea con quanto previsto dal contratto di appalto, con il quale le parti stabilivano un importo complessivo presunto di € 201.329,89, con la precisazione che i lavori sarebbero stati liquidati in misura secondo la contabilità approntata dal direttore dei lavori ed ottenuta rilevando sul cantiere le lavorazioni eseguite secondo i prezzi riportati nel computo metrico estimativo". La Corte di Ancona ha aggiunto che "l'importo complessivamente richiesto dall'impresa appaltatrice, ammontante ad oltre € 300.000,00, non è che il risultato del computo metrico eseguito in cantiere, come confermato dal teste arch.*

*L'eventuale non coincidenza delle date dei pagamenti con quelle dei certificati dei relativi SAL non assume alcun rilievo, posto che ciò che interessa è che l'importo complessivo dei pagamenti sia giustificato, come nella specie, dai SAL certificati dal direttore dei lavori, a ciò deputato". La sentenza impugnata ha ulteriormente negato che potesse "rimproverarsi all'amministratore la mancata tenuta di un libro giornale in quanto, ai sensi dell'art. 1130, n.7 c.c., egli è tenuto unicamente a mantenere e conservare i registri contabili, di anagrafe condominiale ed assembleari, e non anche un libro giornale nel quale annotare l'inizio, sospensione e durata dei lavori di ristrutturazione, di esclusiva pertinenza della D.L.". I giudici di appello, quanto alla mancata richiesta della penale per ritardo dell'appaltatrice nella consegna delle opere e alla omessa informazione sulle procedure giudiziali intraprese dai creditori dell'impresa appaltatrice, hanno*

ritenuto che il Tribunale fosse incorso in ultrapetizione, non rinvenendosi nell'atto introttivo del giudizio alcuna domanda al riguardo. Infine, la Corte d'appello ha smentito il mancato rinvenimento sul conto corrente, all'atto del passaggio di consegna, della somma di € 56.874,09, risultando dal relativo verbale a quella data sul conto corrente un deposito di soli € 0,28.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1.-Il primo ed il secondo motivo del ricorso del Condominio deducono l'omesso esame circa fatti decisivi ex art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., con riferimento alla mancata valutazione: a) delle risultanze del verbale di assemblea del 7 luglio 2006 in punto di assunzione degli obblighi propri dell'amministratore nell'ambito del contratto di appalto con pattuizione del relativo compenso; b) delle prove documentali consistenti nelle 23 fatture della s.r.l., nei 12 certificati di pagamento sottoscritti dall'architetto e dalla nell'estratto del conto corrente postale nr. 73984247, nel prospetto analitico movimenti. Il ricorrente evidenzia che l'assemblea aveva conferito all'amministratore l'incarico di sottoscrivere il contratto d'appalto, accordandogli un compenso straordinario pari al 2,50% dell'importo dei lavori, perché "supervisionasse" l'adempimento delle prestazioni incombenti sull'appaltatore.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 2722 c.c., nonché degli art. 115 e 116 c.p.c., quanto alla erronea valutazione delle prove per testi assunte in violazione del divieto codicistico (il direttore dei lavori, che è stato sentito in ordine a modalità di pagamento che collidono con i riscontri documentali).

Il quarto motivo di ricorso lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. in ordine alla mancata valutazione di parte delle risultanze emerse all'esito della CTU dell'Arch. Monia .

Il quinto motivo di ricorso lamenta la violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., quanto alle domande collegate alla mancata richiesta della penale per ritardo nella consegna delle opere e al disinteresse per le iniziative giudiziarie dei creditori dell'impresa appaltatrice. Il ricorrente contesta che l'atto di citazione introduttivo chiedeva di accertare le somme versate dall'amministratore al di fuori del mandato, quantificate in € 38.340,96, ma anche l'inadempimento dell'amministratore con conseguente condanna al risarcimento del danno, Specifica il ricorrente che *"a seguito dell'espletata istruttoria, una volta acclarati tutti i dati contabili peraltro non noti fino alla CTU, il condominio ha circostanziato la propria domanda con il foglio di precisazione delle conclusioni depositato all'udienza 16/10/2014, dove le conclusioni sono state parametrate dal punto di vista meramente quantitativo alle risultanze probatorie emerse all'esito della medesima CTU"*. Peraltro, si aggiunge, *"la questione della mancata richiesta della penale è stata ampiamente illustrata nell'atto di citazione introduttivo"*.

Il sesto motivo di ricorso lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 1176 e 1710 c.c. in ordine alla diligenza del mandatario, da valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata e nello specifico del mandato ad amministrare.

2. – Il controricorrente Angelo eccepisce pregiudizialmente l'inammissibilità del ricorso per la mancata autorizzazione dell'amministratore a proporre l'impugnazione.

L'eccezione va disattesa, in quanto la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore di condominio va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle sue attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c. Nel caso in esame, la vertenza risarcitoria nei confronti dell'ex amministratore era stata oggetto di

numerosi deliberati assembleari e l'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea costituisce espressa attribuzione dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130, n. 1, c.c., sicché a quest'ultimo spetta sia la legittimazione passiva ad essere convenuto nelle controversie riguardanti tale materia, sia la facoltà di gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (fra le tante, Cass. n. 11200 del 2021).

3. - Risulta logicamente pregiudiziale l'esame del quinto motivo di ricorso, che pone una questione di rito, circa l'asserita ultrapetizione in cui, secondo la Corte d'appello, sarebbe incorso il giudice di primo grado, statuendo sulle domande risarcitorie per la mancata richiesta della penale all'appaltatrice e per l'omessa informazione sulle procedure giudiziali intraprese dai creditori dell'impresa appaltatrice.

Può segnalarsi che la stessa Corte d'appello di Ancona, nel riportare a pagina 2 di sentenza il contenuto della pretesa esplicitata dal Condominio nella citazione del 27 ottobre 2010, enunciava tra gli esposti elementi di fatto e ragioni di diritto anche che l'amministratore *"non aveva reso edotti i condomini di azioni giudiziarie, riferite al contratto di appalto, intraprese dalla nel febbraio 2008 né delle successive procedure che avevano coinvolto il Condominio; (...) non aveva mai richiesto la penale contrattualmente prevista"*.

In ogni modo, la citazione originaria chiedeva di accertare la mancata esecuzione dell'incarico da parte con la diligenza ex art. 1710 c.c. e di condannarlo al conseguente risarcimento dei danni.

Vale pertanto il principio generale secondo cui l'unitarietà del diritto al risarcimento ed il suo riflesso processuale dell'ordinaria infrazionabilità del giudizio di liquidazione comportano che, quando un soggetto agisce in giudizio per chiedere il risarcimento dei danni cagionatigli da un determinato comportamento del convenuto, la

domanda si riferisce a tutte le possibili voci di danno originate da quella condotta.

Non avendo il Condominio attore "*ab initio*" esplicitamente escluso il riferimento della domanda a tutte le possibili voci di danno derivanti dal dedotto inadempimento del convenuto, e risultando, piuttosto, la citazione volta ad esprimere per la sua onnicomprensività la volontà di riferirsi ad un ristoro globale ricoprendente tutti i possibili profili di pregiudizio patito per il dedotto inadempimento del mandatario, le poste risarcitorie comunque poi specificate in sede di precisazione delle conclusioni rassegnate in primo grado erano ammissibili e dovevano, pertanto, essere oggetto di pronuncia nel merito.

Il quinto motivo di ricorso va dunque accolto, non sussistendo la ultrapetizione della sentenza di primo grado ravvisata dalla Corte d'appello.

4. – Vanno pure accolti il primo ed il sesto motivo di ricorso, da esaminare congiuntamente per la loro connessione.

Qualora l'assemblea condominiale dia incarico all'amministratore di stipulare in nome e per conto del condominio un contratto d'appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, prevedendo, come nella specie, anche un compenso aggiuntivo, determinato in percentuale sull'importo dei lavori, al fine evidentemente di remunerarne un'attività straordinaria, i poteri di rappresentanza dello stesso amministratore e le sue conseguenti responsabilità, ex artt. 1129, 1130 e 1131 c.c. (sia pure nella specie operanti secondo la formulazione antecedente alla Riforma di cui alla legge n. 220 del 2012), riguardano l'assunzione della difesa dei comuni interessi dei condomini, e quindi l'esercizio di tutte le facoltà e l'adempimento di tutti gli obblighi finalizzati a che la tutela degli interessi condominiali nei rapporti con l'appaltatore risulti effettiva e completa.

La speciale remunerazione stabilita dall'assemblea per l'amministratore in relazione ai lavori relativi alle parti comuni dell'edificio condominiale trova, invero, causa nello svolgimento di attività eccedenti rispetto alle ordinarie attribuzioni ad esso conferite dalla legge.

L'amministratore incaricato dell'attività straordinaria inerente al conferimento di un appalto per la manutenzione del fabbricato non deve, pertanto, svolgere il suo compito fidandosi dell'impresa appaltatrice e del direttore dei lavori fino al punto da ritenersi esonerato dall'obbligo di esercitare una qualsiasi sorveglianza. Spetta, al contrario, all'amministratore, quale rappresentante del committente condominio (in aggiunta all'eventuale direttore dei lavori, che assume la rappresentanza del committente limitatamente alla materia tecnica), e tenuto conto in ogni caso degli specifici poteri conferitigli dall'assemblea, il compito di controllare lo svolgimento dei lavori, di verificarne lo stato, di accertare che l'esecuzione dell'opera proceda nei termini e secondo le condizioni stabiliti dal contratto e a regola d'arte, di effettuare o negare i pagamenti in funzione della corrispondenza della partita compiuta alle previsioni quantitative o qualitative delle clausole contrattuali, di rendere note tempestivamente ai condomini le eventuali difficoltà sopravvenute nell'esecuzione dell'appalto obiettivamente idonee ad incidere sul rapporto gestorio.

Ha quindi errato la Corte d'appello di Ancona nel valutare la diligenza dell'amministratore nell'adempimento delle obbligazioni inerenti alla attività professionale svolta, quale rappresentante del committente riguardo all'appalto dei lavori di manutenzione straordinaria, sulla base delle sole attribuzioni ordinarie conferitegli dalla legge, e in particolare dall'art. 1130 c.c., le quali concernono in generale l'amministrazione ordinaria.

5. – Devono dunque accogliersi il primo, il quinto ed il sesto motivo del ricorso, con assorbimento dei restanti motivi, i quali attengono a profili compresi nel rinnovato accertamento da espletarsi in sede di rinvio.

La sentenza impugnata va cassata in ragione delle censure accolte, con rinvio alla Corte d'appello di Ancona in diversa composizione, che riesaminerà la causa uniformandosi agli enunciati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo, il quinto ed il sesto motivo del ricorso, dichiara assorbiti i restanti motivi, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Ancona in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte Suprema di cassazione, il 12 giugno 2025.

Il Presidente

Antonio Scarpa

