

Giurisprudenza

**Corte di Cassazione|Sezione 2|Civile|Ordinanza|8 luglio 2021|  
n. 19436**

Data udienza 2 marzo 2021

Integrale

**Condominio - Amministratore - Revoca - Successiva rinomina - Obbligo di  
rendiconto - Sussiste**

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere

Dott. DONGIACOMO Giuseppe - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 20234/2016 proposto da:

(OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), rappresentati e difesi  
dagli avvocati (OMISSIS), (OMISSIS);

- ricorrenti -

contro

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

- controricorrente -

e contro

(OMISSIS);

- intimato -

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. (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) 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 (OMISSIS).

E' stato intimato altresì (OMISSIS), 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 (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), tutti condomini del complesso edilizio denominato "(OMISSIS)" sito in (OMISSIS), condannando (OMISSIS), amministratore del Condominio dal 1 gennaio 2000 al 16 aprile 2007 (allorche' era stato revocato dal Tribunale di Catania per gravi irregolarità gestionali) a rimborsare agli attori la somma di Euro 19.677,61 (percepita a titolo di oneri condominiali), oltre interessi. Il Tribunale affermò che l'amministratore (OMISSIS), 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 (OMISSIS), 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 [articolo 1713 c.c.](#), (OMISSIS) 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 e' stata fissata in camera di consiglio, a norma dell'articolo 375 c.p.c., comma 2, e articolo 380 bis.1 c.p.c.. Il controricorrente ha depositato memoria.

4. Il primo motivo del ricorso di (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS) denuncia la violazione dell'[articolo 112 c.p.c.](#), [articoli 1130 e 1713 c.c.](#), e [articolo 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 (OMISSIS) a seguito dell'ordine di esibizione ex [articolo 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'[articolo 345 c.p.c.](#), quanto al fatto che (OMISSIS) non fosse mai cessato dalla carica di amministratore, anche in seguito alla revoca giudiziale.

Il terzo motivo di ricorso allega la violazione degli [articoli 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 [articoli 1713 \("sotto diverso profilo"\), 1130 \("sotto diverso profilo"\), 1135, 1136 e 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 [articolo 1713 c.c.](#)

Con il quinto motivo di ricorso viene ancora denunciata, "sotto diverso profilo", la violazione degli [articoli 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'[articolo 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 dall'articolo 1129 c.c., comma 13, introdotto dalla L. 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 volonta' conforme dei condomini in tal senso, e piuttosto supponendo la revoca l'esplicitazione di una volonta' contraria alla conservazione dei poteri di gestione. Neppure l'amministratore revocato puo' 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, giacche' l'inoppugnabilita' 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 percio' 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.