

Con la sentenza n. 424 dell'8 gennaio 2026, la Sezione II civile della Corte di cassazione ha stabilito che in materia di condominio, l'amministratore dimissionario conserva, in regime di prorogatio, tutte le attribuzioni necessarie alla gestione ordinaria dell'ente fino alla nomina del nuovo amministratore, ivi compresa la predisposizione del bilancio preventivo, la riscossione dei contributi e la percezione del compenso deliberato dall'assemblea, salvo espressa manifestazione di volontà contraria dei condomini.

La pronuncia offre una lettura sistematica degli artt. 1129 e 1130 c.c. anche alla luce della riforma del 2012.

La Corte chiarisce che le dimissioni dell'amministratore non determinano un'immediata cessazione dei poteri gestori: fino alla nomina del successore, l'amministratore cessato resta titolare di tutte le attribuzioni indispensabili alla vita ordinaria del condominio. Tale continuità operativa trova fondamento nell'interesse dell'ente condominiale e nella presunzione legale di conformità alla volontà assembleare, superabile solo da una espressa e inequivoca deliberazione contraria.

Di particolare rilievo è l'affermazione secondo cui l'approvazione del bilancio preventivo e del compenso dell'amministratore in prorogatio non integra attività "non urgente" vietata dall'art. 1129, comma 8, c.c., ma costituisce presupposto necessario per consentire lo svolgimento delle funzioni essenziali di gestione. La norma, infatti, non limita i poteri dell'amministratore dimissionario, bensì ne estende la responsabilità anche alle attività urgenti, senza incidere sul perimetro delle attribuzioni prorogate.

La sentenza offre inoltre chiarimenti sul tema del giudicato esterno, precisando che l'annullamento di una delibera assembleare ha efficacia meramente caducatoria e non esplica effetti preclusivi al di fuori dei presupposti di fatto che ne hanno determinato l'invalidità.

Nel complesso, la decisione si segnala per la chiarezza ricostruttiva e per l'impatto pratico: essa rafforza la certezza dei rapporti condominiali, tutelando la continuità amministrativa e prevenendo vuoti gestionali potenzialmente dannosi per la collettività dei condomini.