METODO GIURIDICO — IUS ET RATIO
ISSN 3103-7305
*Rivista Scientifica Telematica di Diritto e Giurisprudenza • Edizione Ufficiale (Roma)*
DIAMOND OPEN ACCESS • FASCICOLO A4

SEZ. II • GIURISPRUDENZA & OSSERVATORIO • CONDOMINIO
Anno I (Vol. 1), Fasc. 3 (2026) • Art. 4664 • pp. 1–9 • §§ 1–16

# Amministratore in prorogatio: i limiti legali ai poteri urgenti

*English Edition Title: Condominium Administrators in Prorogatio: Statutory Limits to Urgent Powers*

**Valerio Faenza [Autore & Collaboratore Scientifico]**
Avvocato del Foro di Roma
Profilo Accademico e Bibliografia: https://www.metodogiuridico.it/autori/valerio-faenza/

Pubblicato il: 5 Ott 2026 • Revisione collegiale e verifica integrale fonti (Sez. II) • Testo integrale: pp. 1–9 (§§ 1–16)

**ABSTRACT SCIENTIFICO**
Con la sentenza n. 21883 del 26 giugno 2026, la Suprema Corte di Cassazione perimetra lo statuto dell'amministratore cessato dall'incarico, statuendo che la tradizionale gestione interinale incontra un limite insuperabile nella tipizzazione degli atti urgenti e indifferibili dettata dall'art. 1129, comma 8, c.c. Qualora il mandatario dimissionario proponga impugnazione in grado di appello rilasciando autonoma procura speciale ad litem in calce all'atto di citazione, in difetto di una tempestiva e specifica deliberazione autorizzativa dell'assemblea, il gravame si appalesa radicalmente inammissibile per difetto di rappresentanza processuale. Tale carenza, una volta eccepita dalla controparte, preclude la concessione di termini per la sanatoria ai sensi dell'art. 182 c.p.c., imponendo la declaratoria officiosa di inammissibilità e la cassazione senza rinvio della pronuncia di merito.

**CITAZIONE UFFICIALE CONSIGLIATA (STANDARD ACCADEMICO AREA 12 — SCIENZE GIURIDICHE & OSCOLA)**
V. Faenza, Amministratore in prorogatio: i limiti legali ai poteri urgenti, in Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305), Anno I, n. 3, 5 ottobre 2026, art. 4664, pp. 1–9, disponibile su https://www.metodogiuridico.it/2026/10/05/amministratore-condominio-prorogatio-poteri-urgenti-cassazione-21883-2026/.

OSCOLA: Valerio Faenza, 'Amministratore in prorogatio: i limiti legali ai poteri urgenti' (2026) 1(3) Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305) Art 4664, 1–9 <https://www.metodogiuridico.it/2026/10/05/amministratore-condominio-prorogatio-poteri-urgenti-cassazione-21883-2026/> accessed 15 November 2026.

| | |
|---|---|
| **Record OAI-PMH:** | `oai:metodogiuridico.it:post/4664 (OpenAIRE / DOAJ / BASE)` |
| **Permalink Canonico:** | https://www.metodogiuridico.it/2026/10/05/amministratore-condominio-prorogatio-poteri-urgenti-cassazione-21883-2026/ |
| **AEA JEL Codes:** | K11 (Diritto della proprietà e diritti reali); R52 (Governo del territorio, urbanistica ed edilizia) |
| **EuroVoc (UE):** | MT 1211 diritto civile • comproprietà [234]; proprietà immobiliare [2815] |
| **ECLI Pronunce:** | `ECLI:IT:CASS:2026:21883CIV • ECLI:IT:CASS:2026:424CIV • ECLI:IT:CASS:2026:7247CIV` |

**DIAMOND OPEN ACCESS • LICENZA CC BY-NC-ND 4.0 • ZERO APC**
© 2026 Valerio Faenza. L'Autore conserva integralmente la titolarità dei diritti d'autore senza restrizioni. Distribuito con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale (CC BY-NC-ND 4.0). È consentita l'auto-archiviazione immediata senza embargo della presente versione editoriale (VoR) nei repository istituzionali (IRIS/CINECA, SSRN, OpenAIRE, Zenodo).



VERIFICA ONLINE

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

# Amministratore in prorogatio: i limiti legali ai poteri urgenti

La Suprema Corte cassa senza rinvio l'appello promosso dal mandatario dimissionario: il conferimento della procura alle liti non costituisce attività urgente ex art. 1129, comma 8, c.c. e richiede la delibera dell'assemblea.

**Valerio Faenza** Diritto Civile & Condominio 5 Ottobre 2026 Lettura 8 min

**Stato della questione e quadro aggiornato al 5 Ottobre 2026:** La Suprema Corte di Cassazione delimita lo statuto dell'amministratore cessato, chiarendo la nullità della procura speciale per l'appello priva di autorizzazione assembleare e l'insanabilità del vizio ex art. 182 c.p.c.

## Abstract (Italiano)

Con la sentenza n. 21883 del 26 giugno 2026, la Suprema Corte di Cassazione perimetra lo statuto dell'amministratore cessato dall'incarico, statuendo che la tradizionale gestione interinale incontra un limite insuperabile nella tipizzazione degli atti urgenti e indifferibili dettata dall'art. 1129, comma 8, c.c. Qualora il mandatario dimissionario proponga impugnazione in grado di appello rilasciando autonoma procura speciale ad litem in calce all'atto di citazione, in difetto di una tempestiva e specifica deliberazione autorizzativa dell'assemblea, il gravame si appalesa radicalmente inammissibile per difetto di rappresentanza processuale. Tale carenza, una volta eccepita dalla controparte, preclude la concessione di termini per la sanatoria ai sensi dell'art. 182 c.p.c., imponendo la declaratoria officiosa di inammissibilità e la cassazione senza rinvio della pronuncia di merito.

## Abstract (English)

*In judgment no. 21883 of 26 June 2026, the Italian Court of Cassation delineates the legal boundaries of condominium management following resignation. Pursuant to Article 1129, paragraph 8, of the Italian Civil Code, the outgoing administrator is strictly confined to urgent and non-deferrable conservatory acts to prevent detriment to common property, without entitlement to additional fees. Consequently, issuing a power of attorney to initiate appellate litigation without express assembly authorization exceeds urgent administration powers, resulting in the procedural*

*inadmissibility of the appeal and barring remediation under Article 182 of the Italian Code of Civil Procedure.*

## Principio di Diritto / Massima Redazionale

*In tema di condominio negli edifici, a seguito della riforma introdotta dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, alla cessazione dell'incarico per dimissioni, revoca o decorso del termine, l'amministratore cessa dai generali poteri gestori e di rappresentanza previsti dall'art. 1130 c.c., residuando a suo carico, ai sensi dell'art. 1129, comma 8, c.c., il solo obbligo di compiere le attività urgenti dirette a evitare pregiudizi alle parti comuni, senza diritto ad alcun compenso. Ne consegue che il rilascio della procura speciale ad litem in calce all'atto di citazione in appello non rientra tra le attività urgenti e indifferibili, con la conseguenza che, in difetto di apposita deliberazione autorizzativa dell'assemblea condominiale, l'impugnazione è inammissibile per difetto di potere rappresentativo del dimissionario, vizio che, ove tempestivamente eccepito, non ammette sanatoria ex art. 182 c.p.c.*

## Punti Chiave dell'Analisi

- **Cessazione dei poteri ordinari:** l'art. 1129, comma 8, c.c. comprime le attribuzioni dell'amministratore cessato, circoscrivendole esclusivamente agli interventi conservativi indifferibili.
- **Inefficacia della procura all'appello:** l'introduzione di un nuovo grado di gravame esula dalle incombenze urgenti e necessita di una formale deliberazione assembleare, pena l'inammissibilità processuale.
- **Inapplicabilità della regolarizzazione:** a fronte della tempestiva eccezione del condomino, il giudice non può concedere il termine sanante ex art. 182 c.p.c. per ratificare l'atto viziato.

Il governo dell'edificio condominiale esige **continuità gestionale**, ma tale primaria esigenza non può tradursi in una perpetuazione arbitraria dei **poteri dell'organo esecutivo**. Per decenni la prassi applicativa ha fatto leva sull'istituto pretorio della prorogatio per considerare il mandatario dimissionario o revocato investito della **pienezza delle attribuzioni legali**. Tale impostazione consentiva al professionista uscente di compiere qualsiasi atto ordinario o

straordinario, ivi inclusa la promozione di iniziative giudiziarie complesse. La novella di cui alla legge 11 dicembre 2012, n. 220 ha tuttavia profondamente rimodulato la materia, imponendo un rigoroso ripensamento dei presupposti legittimanti la gestione interinale. La figura dell'**amministratore in prorogatio** è stata ricondotta nell'alveo di una disciplina di stretta eccezione, finalizzata unicamente a evitare **pregiudizi irreparabili agli interessi comuni**. In questa cornice si inserisce la pronuncia della Cassazione Civile, che affronta la validità della procura rilasciata dal dimissionario per l'impugnazione di una sentenza contraria.

# 01. La vicenda processuale e il conferimento della procura all'appello

## 1.1 — Le dimissioni dell'amministratore e la proposizione del gravame

La controversia trae origine dall'impugnazione promossa da un condomino avverso due deliberazioni assembleari. Tali delibere avevano approvato il **rendiconto consuntivo dell'esercizio finanziario** e disposto l'eliminazione di un conto corrente. Il Tribunale di Bari accoglieva la domanda attorea, dichiarando l'**annullamento dei provvedimenti** per un vizio relativo alla regolare costituzione dell'adunanza. A fronte della soccombenza di primo grado, il Condominio decideva di proporre gravame. L'atto di citazione in appello veniva notificato il 29 dicembre 2015, recando in calce la **procura speciale alle liti** conferita dal mandatario della gestione comune.

Tuttavia, la posizione soggettiva dell'amministratore presentava un **profilo critico di assoluto rilievo**. Il professionista aveva infatti rassegnato le proprie **dimissioni irrevocabili** già nel corso dell'assemblea condominiale del 26 novembre 2015. Tale determinazione era stata poi confermata in sede giudiziale l'11 dicembre 2015. Al momento della notifica dell'atto di appello, l'incarico gestorio risultava quindi irrimediabilmente cessato. Nel costituirsi nel giudizio di secondo grado, il condomino appellato eccepiva con tempestività il **difetto di rappresentanza processuale** del Condominio e l'**inefficacia della procura ad litem** rilasciata da un soggetto ormai privo della qualifica rappresentativa.

La Corte d'appello di Bari disattendeva l'eccezione pregiudiziale e riformava la sentenza del Tribunale. I giudici del gravame ritenevano valida la **costituzione processuale della compagine**, fondando la

propria decisione sul tradizionale istituto della prorogatio imperii. Secondo tale prospettazione, il mandatario cessato continuerebbe a esercitare la **totalità delle attribuzioni** di cui all'art. 1130 del codice civile fino all'effettiva nomina del successore. Di conseguenza, anche il potere di rilasciare procure difensive per impugnare una sentenza sfavorevole veniva considerato pienamente efficace.

Avverso la pronuncia della Corte distrettuale il condomino proponeva ricorso per cassazione, censurando la violazione dell'art. 1129, comma 8, del codice civile. La Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza 26 giugno 2026, n. 21883, ha affrontato il **nodo centrale della fattispecie**[1]. Il Collegio di legittimità ha chiarito come lo status di **amministratore in prorogatio** non autorizzi iniziative giudiziarie di gravame senza il **preventivo mandato dell'assemblea**. La decisione segna un punto di rottura rispetto alle ricostruzioni volte a dilatare i poteri dell'uscente oltre il **perimetro dell'urgenza conservativa**.

# 02. Lo scontro interpretativo sulla prorogatio imperii dopo la riforma

## 2.1 — La tesi conservativa e il revirement rigoroso sulla gestione provvisoria

Il quadro interpretativo dell'istituto ha registrato **orientamenti contrastanti** all'interno della stessa giurisprudenza di legittimità. Una prima impostazione, di matrice spiccatamente conservativa, è stata espressa da Cassazione Civile con la sentenza 8 gennaio 2026, n. 424[2]. Secondo questo orientamento minoritario, la gestione proseguirebbe senza soluzioni di continuità e senza **decadenze funzionali immediate**. Tale indirizzo riteneva che la novella del 2012 non avesse inteso restringere le attribuzioni dell'uscente. Il comma 8 dell'art. 1129 del codice civile veniva inteso come una semplice **clausola di salvaguardia** volta a ribadire la responsabilità dell'amministratore per i danni causati da inerzia durante il passaggio di consegne.

Questa ricostruzione permissiva è stata tuttavia apertamente superata da un convinto **revirement nomofilattico**. Con l'ordinanza 26 marzo 2026, n. 7247, la Suprema Corte ha confutato le **premesse dogmatiche della proroga illimitata**[3]. L'indirizzo rigoroso ribadisce che la proroga di fatto e a tempo indeterminato si pone in netto contrasto con l'assetto normativo vigente. La legge 11 dicembre 2012, n. 220 ha codificato la fase post-mandataria delimitandola in termini inderogabili. Alla scadenza del

mandato o all'atto delle dimissioni, il **rapporto contrattuale cessa definitivamente**. Tra l'ente condominiale e il precedente mandatario non sussiste più un mandato a pieno titolo, bensì una **relazione obbligatoria legale** circoscritta all'urgenza.

La delimitazione legale incide in modo diretto anche sul **trattamento economico della carica**. L'art. 1129, comma 8, del codice civile sancisce l'**assoluta gratuità delle prestazioni** espletate dal dimissionario, stabilendo che le attività urgenti siano compiute senza diritto ad alcun compenso. Tale precetto si salda con la **nullità testuale** prevista dal comma 14 dello stesso articolo per l'omessa analitica specificazione del compenso all'atto della nomina. Di conseguenza, l'eventuale approvazione assembleare di rendiconti recanti compensi per l'attività svolta quale **amministratore in prorogatio** è affetta da nullità insanabile.

Allo stesso modo, la giurisprudenza esclude automatismi probatori in ordine alle somme anticipate. Come già approfondito nell'analisi su la gestione contabile e gli storni dell'amministratore infedele, la mera indicazione contabile di un disavanzo non equivale a confessione o **riconoscimento di debito** da parte dei condomini. L'amministratore uscente è sempre onerato della **prova analitica dei singoli esborsi** compiuti nell'interesse comune. L'approdo della Suprema Corte ripristina la **centralità della delibera** e tutela la compagine da gestioni interinali arbitrarie.

# 03. I confini dell'atto urgente e l'inammissibilità dell'impugnazione

## 3.1 — La procura speciale alle liti e l'inoperatività della sanatoria processuale

L'individuazione dell'atto urgente costituisce il **nucleo concettuale dell'art. 1129, comma 8**, del codice civile. La disposizione circoscrive le facoltà residue a quegli interventi materiali o giuridici che non possono essere differiti senza esporre il condominio a un **danno certo e imminente**. Rientrano in tale ambito le riparazioni indifferibili agli impianti comuni, la custodia dei beni e i pagamenti necessari per evitare interruzioni di forniture essenziali. Al contrario, la proposizione di una lite o la coltivazione di un gravame risponde a una **scelta di opportunità economica** e processuale. Tale valutazione appartiene in via esclusiva alla collettività dei condomini riunita in assemblea.

La sentenza n. 21883/2026 traccia una precisa **linea di demarcazione sulla rappresentanza in giudizio**. La Corte distingue l'ipotesi della procura originariamente conferita per ogni stato e grado della causa da quella rilasciata ex novo per il grado d'appello. Nel primo caso, il mandato alle liti conserva **efficacia ultrattiva** in virtù dei principi generali di cui all'art. 85 del codice di procedura civile. Nel secondo caso, invece, il mandatario dimissionario compie un **atto di straordinaria disposizione** privo di copertura causale. Il rilascio della procura speciale ad litem in calce all'atto di impugnazione presuppone un potere rappresentativo attuale che l'uscente non possiede più[1].

Di particolare rilievo operativo appare l'**inapplicabilità del meccanismo di sanatoria** di cui all'art. 182 del codice di procedura civile. La Suprema Corte ribadisce che il giudice d'appello non può assegnare d'ufficio un **termine per la regolarizzazione** qualora il difetto sia stato formalmente eccepito dalla controparte. La tempestiva contestazione del condomino appellato onera immediatamente il Condominio di sanare il vizio mediante la produzione di una delibera di autorizzazione o ratifica. Se la compagine rimane inerte confidando sulla legittimazione del mandatario cessato, la **decadenza processuale si consuma** inesorabilmente.

La pronuncia conclude per la **cassazione senza rinvio** della decisione di merito. L'appello era inammissibile sin dalla notificazione della citazione introduttiva per **difetto assoluto di ius postulandi**. La condizione di **amministratore in prorogatio** impedisce dunque qualsiasi iniziativa giudiziaria autonoma diretta a riformare pronunce di primo grado. L'operatore del diritto deve verificare con estremo rigore la **data di cessazione della carica** prima di assumere incarichi difensivi su mandato del solo uscente.

## 04. Riflessi operativi: compensi, convocazioni viziate e governo del condominio

L'approdo interpretativo della giurisprudenza di legittimità impone una **decisa riconsiderazione delle prassi gestorie**. La cessazione della carica, derivi essa da dimissioni, revoca o compimento del termine, trasforma la natura dell'incarico. L'organo non gode più di una **delega generale di amministrazione**. La sua attività è vincolata ai soli interventi conservativi urgenti. Questa delimitazione funzionale riverbera effetti sostanziali sulla **validità degli atti collegiali** e sull'assetto finanziario della gestione.

Un primo profilo operativo riguarda il **potere di convocare l'assemblea condominiale**. Con la sentenza 27 giugno 2026, n. 22005, la Cassazione Civile ha statuito che la convocazione effettuata dal professionista dimissionario da tempo integra un **vizio procedimentale non sanabile**[4]. Tale anomalia rende annullabile la deliberazione su impugnazione dei dissenzienti o degli assenti ai sensi dell'art. 66 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e dell'art. 1137 del codice civile. La Corte ha precisato che la **successiva delibera approvata a maggioranza** non può operare quale ratifica della convocazione invalida, poiché il vizio della fase genetica inficia l'intero iter deliberativo.

Un secondo aspetto determinante concerne la **scadenza biennale del mandato** e gli strumenti di tutela dei partecipanti. Con la sentenza 26 maggio 2025, n. 14039, la Cassazione Civile ha chiarito che alla scadenza del secondo anno dalla nomina l'incarico cessa automaticamente **ope legis ex art. 1129, comma 10**, del codice civile[5]. In tale evenienza, i condomini non hanno **interesse processuale ad agire** per la revoca giudiziale di un soggetto già decaduto e privo di poteri gestori. Il corretto rimedio consiste invece nel richiedere all'autorità giudiziaria la **nomina del nuovo amministratore** ai sensi dell'art. 1129, comma 1, del codice civile, ovvero nell'attivare la procedura di autoconvocazione.

Infine, il **regime di stretta gratuità** previsto dall'art. 1129, comma 8, del codice civile protegge i comproprietari da indebite pretese economiche. La permanenza in carica quale **amministratore in prorogatio** non genera crediti per compensi ordinari né giustifica il **rimborso forfettario di spese** non documentate. La rigorosa delimitazione dei compiti post-mandatari restituisce all'assemblea il **controllo effettivo della gestione**, scongiurando il rischio che la provvisorietà si trasformi in una conduzione perpetua e priva di legittimazione democratica.

## Fonti Utilizzate

### Normativa di riferimento

Codice Civile — Articoli 1129 (nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore), 1130 (attribuzioni dell'amministratore), 1137 (impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea), 1720 (spese e compenso del mandatario) e 1722 (cause di estinzione del mandato).

Codice di Procedura Civile — Articoli 75 (capacità processuale), 83 (procura alle liti), 85 (revoca e rinuncia alla procura), 125 (contenuto e sottoscrizione degli atti di parte), 182

(difetto di rappresentanza o di autorizzazione), 326 (termini per le impugnazioni) e 382 (decisione sulle questioni di giurisdizione e di competenza).

Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile — Articolo 66 (convocazione dell'assemblea e vizi formali del procedimento).

Legge 11 dicembre 2012, n. 220 — Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici.

## Giurisprudenza citata

1. **Cassazione Civile, sentenza 26 giugno 2026, n. 21883** — Statuisce che la cessazione dell'incarico per dimissioni limita i poteri dell'amministratore ai soli atti urgenti ex art. 1129, comma 8, c.c., con conseguente nullità della procura speciale rilasciata in calce all'atto di appello e inammissibilità dell'impugnazione non sanabile ex art. 182 c.p.c. Esito: accoglie in parte e cassa senza rinvio. Punto: 14.
2. **Cassazione Civile, sentenza 8 gennaio 2026, n. 424** — Esprime l'orientamento conservativo secondo cui all'amministratore dimissionario permangono tutti i poteri gestori e di rappresentanza ex art. 1130 c.c., considerando l'art. 1129, comma 8, c.c. quale mera regola sulla responsabilità. Esito: rigetta. Punto: 18.
3. **Cassazione Civile, ordinanza 26 marzo 2026, n. 7247** — Revirement espresso che supera la prorogatio sine die, sancisce la gratuità ex art. 1129, comma 8, c.c. e la nullità dei compensi ex art. 1129, comma 14, c.c., escludendo che le anticipazioni di cassa a bilancio valgano come ricognizione di debito. Esito: rigetta. Punto: 23.
4. **Cassazione Civile, sentenza 27 giugno 2026, n. 22005** — Riconosce che la convocazione dell'assemblea da parte del mandatario dimissionario costituisce vizio formale del procedimento che rende annullabile la deliberazione, non sanabile mediante successiva ratifica assembleare. Esito: accoglie in parte e cassa con rinvio. Punto: 12.
5. **Cassazione Civile, sentenza 26 maggio 2025, n. 14039** — Accerta la drastica compressione e cessazione automatica dei poteri gestori allo scadere del biennio ex art. 1129, comma 10, c.c., statuendo l'inammissibilità per carenza d'interesse della domanda di revoca giudiziale verso l'organo già decaduto. Esito: accoglie in parte e cassa senza rinvio. Punto: 16.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

## Valerio Faenza

**Avvocato del Foro di Roma**

Si dedica al diritto condominiale. Sulla rivista Metodo Giuridico tratta le questioni ricorrenti del condominio negli edifici, tra disciplina codicistica e indirizzi di legittimità.