

LA REVOCA GIUDIZIALE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Indice degli argomenti

- 1. La revoca giudiziale.**
- 2. I presupposti.**
- 3. Il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio, litisconsorzio e spese processuali.**
- 4. Revoca giudiziale e mediazione obbligatoria?**
- 5. Le conseguenze della revoca.**

1. La revoca giudiziale.

La revoca dell'amministratore può essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131 codice civile, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità.

Si tratta di un procedimento di revoca diretta promosso dalla volontà anche di un solo condomino a prescindere dal deliberato assembleare, ovvero l'istante non ha bisogno della preventiva manifestazione di volontà dell'assemblea per proporre istanza di revoca al giudice.

Le seguenti fattispecie sono ascrivibili ai casi di giusta causa:

- l'omessa comunicazione all'assemblea della notifica di una citazione in giudizio o di un provvedimento il cui contenuto eccede le ordinarie attribuzioni dell'amministratore, come ad esempio il non convocare l'assemblea ai sensi dell'art.71 quater disp. att. c.c. per ottenerne il consenso a partecipare alla mediazione¹;
- omessa rendicontazione della gestione annuale²
- gravi irregolarità, di cui l'art.1129 comma 12,c.c. fa espressa menzione, ma i casi non devono considerarsi esaustivi. Fra queste:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

¹ Tribunale di Fermo 27 gennaio 2014
Corte Appello Ancona 23 maggio 2014

² Art. 1130, comma 1,n.10, c.c.

- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9), ovvero la tenuta dei registri di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità;
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione, all'atto dell'accettazione dell'incarico e ad ogni rinnovo, dei dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

Le ipotesi sopra menzionate sono esemplificative, poiché le gravi irregolarità possono individuarsi in tutti i casi di *“mala gestio non solo contabile ma in tutti quei comportamenti che fanno sospettare una gestione anomala e che si caratterizzano per la loro gravità³, come pure nel tentativo di influenzare l'assemblea dei condomini per l'assunzione di particolari delibere, gradite ad alcuni condomini e sgradite ad altri, nonché nella trasmissione ai condomini di un verbale d'assemblea nel quale si attaccava duramente il condomino dissenziente con espressioni grossolane e poco rguardose e con ripetuti avvertimenti circa ricorsi al giudice penale”*. L'amministratore non può di sua iniziativa fare una regalia d'uso, per esempio all'addetto alle pulizie delle scale, essendo necessaria una delibera o comunque una ratifica dell'assemblea⁴.

Gravi irregolarità possono ravvisarsi nell'uso di tabelle diverse da quelle in uso nel condominio, nel riparto degli oneri condominiali in violazione dell'articolo 1123 c.c. e del principio di proporzionalità sancito dall'art.1118 c.c.

2. I presupposti

Le gravi irregolarità che legittimano la revoca dell'amministratore possono essere tipiche (ossia quelle previste dagli artt. 1129 e 1130, cod. civ.) o anche atipiche, ma in ogni caso, se soggette alla valutazione del giudice⁵, non essendo in genere ex se cause automatiche di revoca: il giudice ha un potere discrezionale, da esercitare in relazione alla gravità della violazione⁶. La condotta dell'amministratore legittima la revoca nel caso in cui, in altri termini, sia connotata da rilevante gravità, faccia prevedere come verosimile un pregiudizio per il condominio⁷.

³ Corte d'Appello di Genova sentenza del 6/11/1990

Condominio e responsabilità – Repertorio di casi risolti alla luce della normativa e della recente giurisprudenza – Giuffrè , 2007, pag.31

⁴ Tribunale di Roma, 21/2/1987

⁵ Tribunale sez. III , Catania, 16/11/2018

⁶ Tribunale Mantova, 22/10/2015

⁷ Corte appello sez. I, Cagliari, 10/07/2018; Cass. civ. sez. II, 23/08/1999, n. 8837; Tribunale Napoli, 24/11/1994; Tribunale Lecco, 02/06/1987

L'elenco delle ipotesi tipiche costituenti gravi irregolarità deve ritenersi meramente esemplificativo, e deve essere completato dalle fattispecie atipiche, ricomprendenti tutti quei comportamenti (ad esempio, il caso in cui l'amministratore sia stato condannato con sentenza di condanna definitiva che riguardi reati contro il patrimonio⁸ che fanno sospettare una gestione anomala della cosa comune, pregiudichino la gestione economica o sociale del condominio o siano indici di una condotta poco trasparente⁹.

L'istanza di revoca, in altri termini, ha il compito di sottoporre all'autorità giudiziaria condotte che, per essere indici sia di negligenza macroscopica da parte dell'amministratore, sia di dannosità potenzialmente significativa, giustifichino un intervento sostitutivo della volontà assembleare¹⁰. Inoltre, per ottenere il provvedimento di revoca giudiziale, devono emergere elementi e dati oggettivi, non essendo sufficiente un dubbio o una mera impressione¹¹.

Tra le gravi irregolarità che legittimano la revoca rientra la gestione secondo modalità idonee a generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio o di più condomini e quello personale dell'amministratore¹², anche attraverso lo schermo di una società di cui abbia maggioranza e controllo¹³; la mancata adozione da parte dell'amministratore di condominio di un conto corrente apposito per la gestione condominiale ne costituisce esempio¹⁴.

La reiterata mancata presentazione del rendiconto consuntivo da parte dell'amministratore all'assemblea per la sua approvazione, nel termine di 180 giorni (anche laddove l'assemblea lo approvi¹⁵, o se limitatamente a singoli aspetti o settori o parti di esso¹⁶, costituisce un'ipotesi di grave irregolarità idonea a giustificare la revoca giudiziale, in quanto ciò viola la normativa che pone una inderogabile dimensione annuale della gestione del condominio¹⁷.

L'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto è sufficiente motivo di revoca salvo l'amministratore si trovi nell'impossibilità di redigere il rendiconto entro il termine di legge, convochi ugualmente l'assemblea e ivi rappresenti le ragioni del ritardo¹⁸, oppure la ritardata predisposizione del rendiconto e della convocazione dell'assemblea sia giustificata dalla mancata disponibilità della documentazione contabile necessaria per redigere il bilancio¹⁹.

⁸ Tribunale sez. XIII, Milano, 19/06/2018, n. 1963

⁹ Tribunale sez. giurisd. Milano, 10/05/2018; Tribunale Milano, 28/03/2018, n. 955

¹⁰ Tribunale sez. V, Roma, 10/02/2017, n. 1182, (nel caso di specie, l'insieme delle condotte inadempienti dell'amministratore aveva integrato gli estremi di violazioni gravi che avevano reso legittimo il ricorso al tribunale e doveroso l'intervento di rimozione).

¹¹ Tribunale sez. XIII, Milano, 20/06/2018, n. 1963.

¹² Tribunale Livorno, 11/07/2019, n. 3590 (nel caso di specie, è stata attestata la mancata utilizzazione del conto condominiale per i pagamenti del manutentore).

¹³ Tribunale sez. II, Modena, 18/01/2017, n. 205 (nel caso di specie, l'amministratore addossava al condominio le spese di gestione di una propria società, la quale inoltre sistematicamente si aggiudicava l'esecuzione delle opere, poi appaltate a terzi con un ricarico di oltre il 20%).

¹⁴ Tribunale sez. I, Salerno, 03/05/2011; Tribunale S. Maria Capua V., 17/07/1997; Tribunale Milano, 29/09/1993.

¹⁵ Tribunale sez. II, Taranto, 21/09/2015.

¹⁶ Tribunale Messina, 15/11/2011.

¹⁷ Tribunale sez. III, Bari, 13/07/2018; Tribunale sez. V, Roma, 07/07/2017; Tribunale sez. II, Udine, 25/03/2014.

¹⁸ Tribunale Palermo, 14/02/2020.

¹⁹ Tribunale Mantova, 22/10/2015.

Se l'assemblea per l'approvazione del rendiconto si svolge nel termine di legge (180 giorni, ex art. 1130, n. 10, c.c.), ma tardivamente rispetto al termine più breve fissato dal regolamento, al più si può porre un problema di tempestività della convocazione, che però non è indicata dal legislatore come ipotesi di grave irregolarità²⁰.

Inoltre, poiché il termine di prescrizione delle quote condominiali si rinnova ad ogni approvazione dello stato di riparto da parte dell'assemblea, con la conseguenza che i saldi dovuti dai condomini si cristallizzano nel tempo, incluse le morosità pregresse, e diventando esigibili in ogni tempo, sebbene l'amministratore sia tenuto a convocare l'assemblea annualmente per l'approvazione del rendiconto, ove i condòmini non chiedano la revoca dell'amministratore, tacitamente approvano il suo operato e consentono al medesimo di continuare ad esercitare la sua attività. In tale contesto, nulla vieta all'amministratore, entro il termine di prescrizione delle spese condominiali, di convocare l'assemblea per l'approvazione di un nuovo stato di riparto, comprensivo di tutte le quote scadute pregresse dovute dai condomini, tale che anche i saldi degli esercizi precedenti entrano a far parte di un unico rendiconto²¹.

Non può essere ascritta a grave irregolarità l'erronea imputazione – in maniera chiara e trasparente – ad un singolo condomino una spesa non dovuta, specie ove tale condotta sia avallata dall'assemblea che abbia approvato quel rendiconto²².

La superficialità nella tenuta dei registri e nella comunicazione dei dati integrano un comportamento inescusabile, atto a determinarne la revoca giudiziale, a nulla rilevando l'esistenza di una conoscenza concreta da parte dei condomini dei dati richiesti da tali ultime disposizioni²³.

È stata ritenuta fondata, ad avviso della giurisprudenza, la richiesta di revoca dell'amministratore nei seguenti casi:

l'amministratore manomette un muro comune senza l'assenso dei condomini e senza assumere preventivamente ogni necessaria informazione e cautela tecnica²⁴, o modifica parti comuni dell'edificio condominiale autonomamente con modalità che hanno poi determinato la decadenza del certificato di prevenzione incendi²⁵;

il comportamento dell'amministratore che, richiestone da uno dei condomini, ometta per un lungo tempo e comunque al di là di un termine ragionevole di consegnare o di offrire in visione i documenti o di comunicare dati relativi alla gestione condominiale²⁶;

se l'amministratore informa i condomini di un contenzioso in atto con ritardo di quattro mesi²⁷;

la non corretta stesura del bilancio²⁸.

Non giustifica invece, la revoca dell'amministratore:

²⁰ Tribunale Palermo, 14/02/2020; Corte appello sez. II, Venezia, 26/10/2018, n. 3399.

²¹ Tribunale sez. IV, Napoli, 03/10/2019, n. 8712.

²² Tribunale Massa, 20/05/2019.

²³ Corte Appello sez. I, Trento, 07/11/2014.

²⁴ Tribunale Trento, 18/06/2014.

²⁵ Corte Appello sez. I, Trento, 07/11/2014.

²⁶ Tribunale sez. I, Messina, 22/01/2013. *Contra*, Tribunale Parma, 12/03/1999, per cui non sono ravvisabili i fondati sospetti di gravi irregolarità che comportano la revoca giudiziale dell'amministratore nel rifiuto da questi opposto alla richiesta di un condomino di ritirare, per effettuarne il controllo, tutti i documenti del condominio.

²⁷ Tribunale Napoli, 24/11/1994.

²⁸ Cassazione civile sez. II, 05/11/2020, n. 24761.

se, al momento dell'accettazione della nomina, egli omette di comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, il locale dove si trovano i registri condominiali²⁹;
un modesto ritardo nell'assunzione di un'incombenza, qualora non si traduca in una forma di colpevole inerzia, come nel caso in cui venga contestato all'amministratore di non essersi mosso con solerzia nell'attività di risarcimento dei danni subiti dal ricorrente, ritardo considerato fisiologico dei rallentamenti decisionali ed operativi connessi alle decisioni assembleari³⁰;
la mancata installazione della targhetta identificativa dei dati dell'amministratore³¹;
quando l'assemblea lo ha dispensato dall'agire per la riscossione delle somme dovute da un condomino moroso e abbia convocato alle adunanze assembleari il custode giudiziario dell'immobile di proprietà quest'ultimo³²;
la mancata convocazione dell'assemblea per discutere la realizzazione di box-auto nel sottosuolo condominiale³³;
non aver tempestivamente informato l'assemblea dei condomini dell'impugnazione di una delibera condominiale³⁴;
il fatto che non sia provata la volontaria intenzione da parte dell'amministratore del condominio di ostacolare l'informazione di tutti i condomini sulla convocazione dell'assemblea³⁵;
il comportamento dell'amministratore il quale – di fronte a gravi esigenze di amministrazione e sul presupposto dell'inattività dei condomini nella convocazione dell'assemblea – prenda l'iniziativa, previo il consenso di tutti i condomini, di aumentare le quote condominiali senza autorizzazione assembleare³⁶;
se l'assemblea condominiale adotta deliberazioni nulle o annullabili e l'amministratore si limiti a darvi esecuzione, in quanto in tal caso il condomino ha il rimedio dell'impugnazione della delibera o del ricorso all'autorità giudiziaria mediante gli strumenti di legge³⁷.

2. Il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio, litisconsorzio e spese processuali.

Il nuovo articolo 1129 c.c. meglio identifica e amplia i casi di revoca giudiziale cosiddetta diretta, ovvero su ricorso di uno o più condomini, mentre chiarisce che i soli casi in cui è necessario il previo deliberato assembleare, revoca c.d. indiretta, sono quelli in cui sono emersi irregolarità fiscali o la mancata apertura del conto corrente condominiale.

È legittima, dunque, la richiesta di revoca, *“quando sussistano elementi precisi e concordanti che facciano prevedere come del tutto verosimile un danno imminente e irreparabile per il condominio; tale non essendo*

²⁹ Corte Appello sez. I, Cagliari, 28/06/2018. *Contra*, Tribunale Milano, 23/01/2018, n. 828, secondo cui l'art. 1129, comma II, cod. civ., la comunicazione dei dati del neo-amministratore e la indicazione del luogo dove si trovano i registri condominiali è un adempimento che deve essere effettuato contestualmente alla accettazione della nomina; il mancato rispetto di tale adempimento costituisce ipotesi espressa di grave irregolarità tale da comportare la revoca giudiziale.

³⁰ Tribunale sez. XIII, Milano, 03/03/2017.

³¹ Tribunale Firenze, 15/12/2014.

³² Tribunale Cremona, 17/11/2014, n. 3786.

³³ Tribunale sez. I, Salerno, 30/10/2007.

³⁴ Cassazione civile sez. II, 23/08/1999, n. 8837.

³⁵ Corte Appello Genova, 05/04/1991.

³⁶ Tribunale Foggia, 18/02/1997.

³⁷ Tribunale sez. II, Modena, 18/01/2017, n. 205; Tribunale Firenze, 22/04/1991; Tribunale sez. III, Modena, 16/05/2007.

*per definizione l'affare sul quale all'assemblea sia comunque consentito di adottare le iniziative opportune, nel corso delle sue periodiche convocazioni*³⁸

Anche la dottrina³⁹ è concorde nel sostenere che *“l’iniziativa del singolo condomino può attuarsi indipendentemente dalla circostanza che l’assemblea si sia preventivamente pronunciata contro la revoca o abbia omesso di pronunciarsi sulla richiesta avanzata dal condomino; il tribunale non è vincolato dall’eventuale contraria deliberazione assembleare e potrà revocare l’amministratore qualora ricorrano e siano state provate quelle specifiche circostanze indicate dalla legge”*.

*“L’autorità giudiziaria, accogliendo il reclamo, si limita a pronunciare la revoca dell’amministratore; per procedere alla sua sostituzione sarà necessaria una deliberazione dell’assemblea*⁴⁰*”*.

Il Tribunale di Messina⁴¹, secondo il consolidato orientamento della Cassazione⁴², ha affermato che *in ipotesi di revoca dell’amministratore di condominio su istanza di un condomino, il relativo procedimento si configura come un giudizio di risoluzione anticipata e definitiva del rapporto di mandato esistente tra tutti i condomini e l’amministratore: in tema di prova, pertanto, si applica il principio generale operante in materia di inadempimento di una obbligazione, secondo cui il condomino che agisca per la risoluzione del mandato intercorrente con l’amministratore deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto a conseguire dall’amministratore l’adempimento dell’obbligo gestorio, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell’inadempimento della controparte, mentre l’amministratore convenuto rimane gravato dell’onere della prova del fatto estintivo della pretesa di revoca, costituito dall’avvenuto adempimento ai suoi obblighi di gestione (Trib. Salerno 12 aprile 2011, il quale applica così - correttamente - il principio scolpito da Cass. Sez. Un. n. 13533/01)*

Ai sensi dell’art. 64 disp. att. c.c., *“nei casi indicati dall’undicesimo comma dell’art.1129, c.c, e dal quarto comma dell’art. 1131 c.c., il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l’amministratore in contraddittorio con il ricorrente”*, mentre prima della riforma era solo l’amministratore ad essere ascoltato.

Legittimato a contraddire è solo l’amministratore, e dunque a quest’ultimo deve essere notificato il ricorso e accollate le spese processuali.

³⁸ Trib. Salerno 3 maggio 2011

³⁹ G.Branca, Comunione. Condominio negli edifici, in Commentario del codice civile Scialoja-Branca, Zanichelli-Foro italiano, Bologna- Roma, 1954, pag.413

⁴⁰ L. Salis, Il Condominio negli edifici, Torino, 1959, pag.1142

⁴¹ Trib. Messina 20 gennaio 2013

⁴² Cassazione Civile, SS.UU., sentenza 30/10/2001 n° 13533

Il creditore, sia che agisca per l’adempimento, per la risoluzione o per il risarcimento del danno, deve dare la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto e, se previsto, del termine di scadenza, mentre può limitarsi ad allegare l’inadempimento della controparte: sarà il debitore convenuto a dover fornire la prova del fatto estintivo del diritto, costituito dall’avvenuto adempimento.

Egual criterio di riparto dell’onere della prova deve ritenersi applicabile nel caso in cui il debitore, convenuto per l’adempimento, la risoluzione o il risarcimento del danno da inadempimento, si avvalga dell’eccezione di inadempimento di cui all’art. 1460 c.c. per paralizzare la pretesa dell’attore.

In tal senso Cassazione n. 973/96; n. 3232/98 e n. 11629/99.

Quanto alle spese processuali si è osservato in dottrina⁴³ che la natura di volontaria giurisdizione del procedimento di revoca “ *pur non rientrante nella categoria del processo di cognizione, è indubbiamente caratterizzato da una contrapposizione di posizioni soggettive, di domande e di conclusioni, che richiama la caratteristica fondamentale del processo di cognizione, così consentendo l'applicazione analogica delle norme di tale procedimento in materia di regolamento delle spese processuali*”.

Il nuovo articolo 1129 c.c., ha abolito la parola “sospetti⁴⁴” di gravi irregolarità, che riconoscevano al giudice ampi spazi di discrezionalità⁴⁵, enucleando compiutamente molti casi di gravi irregolarità al fine anche di decidere solo in base a prove certe e non a semplici sospetti, ha reso inoltre obbligatorio il contraddittorio tra le parti.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.⁴⁶

L'orientamento prevalente della giurisprudenza di legittimità ha espresso parere negativo sull'ammissibilità del ricorso per cassazione⁴⁷ poiché si tratta di “*un provvedimento di volontaria giurisdizione, a carattere sostanzialmente amministrativo, non suscettibile di passare in giudicato, finalizzato a tutelare gli interessi del condominio per una corretta amministrazione*”⁴⁸.

⁴³ G.Terzago, Il condominio, 7a ed., a cura di A. Celeste, L. Salciarini, P.Terzago, Milano, 2010, pag.313

⁴⁴ D.R. Peretti Griva, Il condominio delle case divise in parti, Utet, Torino, 1959, p. 410: “*la formulazione dell'art. 1129, c. 3°, c.c. è criticabile per l'antinomia tra i «sospetti», escludenti, per loro intuitiva nozione, la sussistenza di una prova, e i «fondati», termine che dovrebbe implicare la sussistenza di un accertamento*”.

F. Lazzaro-W. Tintcardini, L'amministratore del condominio, Giuffrè, Milano, 1982, p. 84: “*Ed era del pari indubbio che le gravi irregolarità, a loro volta, dovessero essere individuate in violazioni di disposizioni di legge o regolamentari ovvero in comportamenti non completi, non esatti, non tempestivi, non adeguati alle esigenze da soddisfare, tali da causare turbamenti della vita condominiale*”

⁴⁵ Per esempio è stata esclusa la sussistenza di una grave irregolarità in Cass., 23 agosto 1999, n.8837, in Foro it., 2000, I, C.1673; A. Genova, 5 aprile 1991, in Arch.Locazioni, 1991, pag.570; Trib. Salerno, 25 gennaio 2011, in Banca dati Leggi d'Italia; Trib. Milano, 7 settembre 2000, ivi; Trib. S. Maria Capua Vetere, 23 luglio 1997, in Nuovo dir., 1997, pag.872; Trib. Foggia, 18 febbraio 1997, in Arch. Locazioni, 1997, pag.849. E' stata riconosciuta da Trib. Milano, 29 settembre 1993, in Foro it., 1994, I, c.1967, in un caso in cui l'amministratore faceva affluire i versamenti delle quote condominiali e i fondi di riserva sul suo conto personale, anziché su un conto separato del condominio; in proposito la recente puntualizzazione di Cass., 10 maggio 2012, n.7162, in Immobili & proprietà, 2012, 7, pag.463, secondo cui l'amministratore è tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su apposito e separato conto corrente intestato al condominio “*anche se non si può affermare che la mancata apertura di un conto corrente separato rispetto al patrimonio personale dell'amministratore costituirebbe irregolarità tale da comportarne la revoca del mandato*”. In ordine alla mancata rendicontazione per un biennio, si è precisato che tale ipotesi non ricorre qualora l'amministratore comunque rediga e presenti ai singoli condomini una relazione contabile semestrale evidenziando una chiara situazione contabile. (Trib. Foggia, 18 febbraio 1997, in Arch. Locazioni, 1997, pag.849; contra: A.Bari, 15 maggio 1997, id. 1997, pag.647, secondo cui l'amministratore è tenuto a rendere in sede assembleare il conto della gestione non essendo sufficiente una semplice informativa semestrale inviata ai condomini)

⁴⁶ Art. 64, comma 2, disp.att.c.c.

Art. 739 c.p.c.

⁴⁷ Cass. Civ., Sez. VI (Ord.), 27.02.2012, n. 2986; id 1.7.2011, n.14562; id 14.11.2006, n.24285; S.U. 29.10.2004, n.20957; id. 15.5.200, n.6249, contra Cass. 4620/1996 ed è stato ribadito da Cass. 184/2003

⁴⁸ Cass. 26 settembre 2005, n. 18730

Cass. 4 febbraio 1988, n.1103: secondo cui i decreti del giudice ordinario emessi sia pure in sede di reclamo in ordine alla revoca dell'amministratore di un edificio in condominio ai sensi dell'art.1129, hanno natura di provvedimenti di volontaria giurisdizione, onde pur avendo contenuto decisorio, non hanno attitudine a produrre effetti di giudicato sul piano sostanziale e processuale, essendo suscettibili in ogni tempo di revoca o di modificazione (art.742 c.p.c.). Conseguentemente, avverso tali provvedimenti non è dato ricorso per cassazione ai sensi dell'art.111, 2° comma, della Costituzione.

M.De Tilla, Il nuovo condominio, L'assemblea e l'amministratore, Tomo III, Giuffrè, 2015, pag.572

Il caso sottoposto all'attenzione della **Corte di Cassazione Corte di Cassazione, Sez. II Civile, con la sentenza 11 ottobre 2018, n. 25336.**

Il procedimento in oggetto ha origine dalla declaratoria di inammissibilità pronunciata dal Tribunale di Milano relativamente al reclamo proposto dal Condominio avverso il provvedimento monocratico di nomina dell'amministratore delle parti interrato del Condominio stesso. Il Tribunale di Milano, infatti, ha dichiarato inammissibile il reclamo perché non contemplato e, ritenuta la natura amministrativa del procedimento in questione, non ha provveduto sulle spese del giudizio.

Avverso tale decisione la condomina vittoriosa ha proposto ricorso per Cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost. fondato su un unico motivo: violazione dell'art. 91 c.p.c. così come asseritamente interpretato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione in ordine ai procedimenti di volontaria giurisdizione, in particolare in riferimento a quello per la nomina dell'amministratore di condominio.

I motivi della decisione della Cassazione

La Corte di Cassazione, Sezione II Civile, investita della questione, ha dichiarato il ricorso inammissibile. Nella motivazione della sentenza la Suprema Corte ha richiamato il principio sancito dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 20957/2004, poi riconfermato dalla giurisprudenza successiva, per cui è inammissibile il ricorso per Cassazione, formulato ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto emesso dalla Corte d'appello sul reclamo proposto nei confronti del decreto del tribunale in tema di nomina o revoca dell'amministratore di condominio in quanto si tratta di provvedimento di volontaria giurisdizione che non ha carattere decisorio.

Ragionando a contrario, le Sezioni Unite hanno chiarito che, invece, è ammissibile il ricorso per Cassazione avverso la statuizione (illegittima) relativa alla condanna alle spese del procedimento relativo alla nomina o revoca dell'amministratore: pertanto, qualora non si sia provveduto sulle spese (come correttamente ha fatto il Tribunale di Milano nel caso di specie), tale statuizione non è suscettibile di essere impugnata con il ricorso straordinario per Cassazione.

In conclusione, quindi, il provvedimento camerale relativo alla nomina o alla revoca dell'amministratore di condominio è di tipo sostanzialmente amministrativo, come tale privo dell'attitudine a produrre gli effetti del giudicato su posizioni soggettive in contrasto, essendo finalizzato solo alla tutela dell'interesse generale e collettivo del condominio alla sua corretta amministrazione. Ne consegue che in questi procedimenti non trovano applicazione gli artt. 91 e seguenti c.p.c. in merito alle spese del giudizio, che richiedono l'esistenza di una parte vittoriosa e di una soccombente alla fine di un conflitto di tipo contenzioso.

È inammissibile il ricorso per la revoca giudiziale nei confronti di un amministratore il cui incarico è già scaduto, che ha continuato a svolgere le proprie funzioni esclusivamente in regime di prorogatio: il ricorso, infatti, violerebbe il principio della sovranità dell'assemblea. In questo caso, il singolo condomino può

richiedere all'autorità giudiziaria un provvedimento ex art. 1105, cod. civ. che disponga la nomina di un nuovo amministratore, previa dimostrazione che l'assemblea non abbia provveduto in tal senso⁴⁹.

Il procedimento di revoca riveste carattere eccezionale, sostitutivo della volontà assembleare, è attivabile anche su iniziativa del singolo condomino ed è ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore. Tali essendo le caratteristiche del giudizio, esso non ammette la partecipazione del condominio o di altri condomini: legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore, non sussistendo litisconsorzio degli altri condomini, e non essendo ammissibile l'intervento adesivo del condominio⁵⁰ o di altri condomini rispetto a quello istante⁵¹.

Nel procedimento di revoca le parti devono stare in giudizio con l'assistenza di un difensore, in quanto il procedimento – sia pure formalmente di volontaria giurisdizione – ha sostanzialmente carattere contenzioso, incidendo su posizioni giuridiche soggettive⁵².

Laddove, nelle more del procedimento di revoca giudiziale, l'amministratore rassegni le dimissioni, permane in capo al ricorrente un interesse sostanziale ad ottenere una pronuncia che investa il merito della pretesa azionata, posto che l'art. 1129, comma XIII, cod. civ. prevede espressamente che, in caso di revoca dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non possa nominare nuovamente l'amministratore revocato⁵³.

Il procedimento si configura come un giudizio di risoluzione anticipata e definitiva del rapporto di mandato condominio/amministratore; in tema di prova, pertanto, si dovrebbe applicare il principio generale operante in materia di inadempimento di una obbligazione, secondo cui il condomino che agisca per la risoluzione del mandato intercorrente con l'amministratore deve soltanto provare la fonte, negoziale o legale, del suo diritto a conseguire dall'amministratore l'adempimento dell'obbligo gestorio, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre l'amministratore convenuto rimane gravato dell'onere della prova del fatto estintivo della pretesa di revoca, costituito dall'avvenuto adempimento ai suoi obblighi di gestione⁵⁴.

⁴⁹ Tribunale Teramo, 29/06/2016

⁵⁰ Che, pertanto, non può intervenire in adesione all'amministratore, né beneficiare della condanna alle spese del condomino ricorrente.

⁵¹ Cassazione civile sez. VI, 21/02/2020, n. 4696; Tribunale Milano, 28/03/2018, n. 955; Tribunale sez. II, Modena, 22/02/2016; Cassazione civile sez. II, 22/10/2013, n. 23955; Tribunale Messina, 15/11/2011; Cassazione civile sez. II, 23/08/1999, n. 8837; Cassazione civile sez. II, 09/12/1995, n. 12636; Cassazione civile sez. II, 13/03/1989, n. 1274. *Contra*, Tribunale sez. I, Salerno, 20/06/2006, secondo cui l'intervento può eccezionalmente ammettersi ove sia spiegato, in caso di fattispecie a legittimazione plurima (come nella fattispecie di revoca di amministratore condominiale), da soggetto che sarebbe altrimenti legittimato a proporre quel medesimo ricorso, con il solo limite che l'interventore non formuli una domanda autonoma e diversa da quella che ha dato origine al procedimento camerale.

⁵² Tribunale sez. II, Modena, 22/02/2016; Tribunale sez. II, Modena, 22/02/2016; Tribunale Milano, 22/06/2001. *Contra*, Cassazione civile sez. VI, 23/06/2017, n. 15706, per cui nel giudizio di revoca dell'amministratore non è richiesto il patrocinio di un difensore legalmente esercente, ex art. 82, comma 3, cod. proc. civ., trattandosi di un procedimento camerale plurilaterale tipico, che culmina in un provvedimento privo di efficacia decisoria, siccome non incidente su situazioni sostanziali di diritti o "status". Pertanto, ove si difenda personalmente e non rivesta anche la qualità di avvocato, il condomino che agisca per la revoca può richiedere, indicandole in apposita nota, unicamente il rimborso delle spese vive concretamente sopportate e non anche la liquidazione del compenso professionale, che spetta solo al difensore legalmente esercente.

⁵³ Tribunale sez. XIII, Milano, 02/12/2016; Tribunale sez. XIII, Milano, 02/12/2016, n. 3364; Tribunale sez. XIII, Milano, 02/12/2016, n. 13360.

⁵⁴ Tribunale sez. I, Salerno, 12/04/2011.

Il procedimento di revoca si svolge in camera di consiglio, si conclude con decreto motivato reclamabile alla Corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione, ex art. 64, disp. att. al cod. proc. civ., e si struttura, pertanto, come giudizio camerale plurilaterale tipico, che culmina in un provvedimento privo di efficacia decisoria, siccome non incidente su situazioni sostanziali di diritti o status⁵⁵.

Il procedimento soggiace al regolamento delle spese di lite, ex art. 91, cod. proc. civ. dovendosi escludere, che queste possano essere ripetibili nel rapporto interno tra il condomino vittorioso che le ha anticipate e il condominio, nei cui confronti pure si producono gli effetti della decisione, in quanto è nel rapporto processuale tra le parti del giudizio che le spese trovano la loro esclusiva regola di riparto⁵⁶. In caso di accoglimento della domanda giudiziale il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato (art. 1129, comma XI, cod. civ.).

Avverso il decreto della Corte di appello che, in sede di reclamo, abbia provveduto sulla domanda di revoca dell'amministratore, non è ammesso il ricorso straordinario per cassazione (così come il regolamento di competenza⁵⁷ e l'impugnazione per revocazione ex art. 395, cod. proc. civ.⁵⁸ in quanto tale statuizione, adottata all'esito di un procedimento di volontaria giurisdizione (sostitutivo della volontà assembleare), è priva di efficacia decisoria e non incide su situazioni sostanziali di diritti o status.

Ciò non preclude la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il provvedimento incide; tutela che, per l'amministratore eventualmente revocato, non potrà essere in forma specifica, ma soltanto risarcitoria o per equivalente (non esistendo un diritto dell'amministratore alla stabilità dell'incarico): la diversità dell'oggetto e delle finalità del procedimento camerale e di quello ordinario, unitamente alle diverse causae petendi, così come impedisce di attribuire efficacia vincolante al provvedimento camerale nel giudizio ordinario, del pari non consente di ritenere che il giudizio ordinario si risolva in un sindacato del provvedimento di revoca⁵⁹.

⁵⁵ Cassazione civile, sez. VI, 22/09/2020, n. 19859.

⁵⁶ Cassazione civile sez. VI, 06/05/2021, n. 11871; Tribunale sez. II, Modena, 18/01/2017, n. 205; Cassazione civile sez. II, 01/09/2014, n. 18487; Cassazione civile sez. II, 22/10/2013, n. 23955; Cassazione civile sez. II, 26/06/2006, n. 14742; Corte Appello, Milano, 15/12/2004; Cassazione civile sez. un., 29/10/2004, n. 20957; Tribunale Parma, 12/03/1999. *Contra*, Cassazione civile sez. II, 26/09/2005, n. 18730 (conforme, Cassazione civile sez. II, 30/03/2001, n. 4706; Cassazione civile sez. II, 13/03/1989, n. 1274), per cui le spese del procedimento relativo alla nomina o alla revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1129 cod.civ., non possono essere liquidate dal giudice adito, ma devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate proponendo il ricorso o resistendo a tale iniziativa giudiziaria.

⁵⁷ Cassazione civile sez. VI, 04/04/2017, n. 8656.

⁵⁸ Corte Appello sez. II, Catania, 18/02/2009.

⁵⁹ Cassazione civile sez. VI, 28/07/2020, n. 15995; Cassazione civile sez. VI, 18/03/2019, n. 7623; Cassazione civile sez. II, 30/11/2017, n. 28764; Cassazione civile sez. VI, 08/05/2017, n. 11172; Cassazione civile sez. VI, 11/04/2017, n. 9348; Cassazione civile sez. VI, 27/02/2012, n. 2986; Cassazione civile sez. II, 04/07/2011, n. 14562; Cassazione civile sez. VI, 01/07/2011, n. 14524; Corte Appello sez. II, Catania, 18/02/2009; Cassazione civile sez. II, 14/11/2006, n. 24285; Cassazione civile sez. II, 30/03/2001, n. 4706; Cassazione civile sez. II, 21/02/2001, n. 2517; Cassazione civile sez. II, 15/05/2000, n. 6249; Cassazione civile sez. II, 23/08/1999, n. 8837; Cassazione civile sez. II, 23/02/1999, n. 1493; Cassazione civile sez. II, 27/03/1998, n. 3246; Cassazione civile sez. II, 10/05/1997, n. 4090; Cassazione civile sez. II, 20/02/1992, n. 2085; Cassazione civile sez. II, 04/02/1988, n. 1103; Cassazione civile sez. un., 29/10/2004, n. 20957. *Contra*, Cassazione civile sez. II, 10/01/2003, n. 184 (conforme, Cassazione civile sez. II, 18/05/1996, n. 4620), per cui è ammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 cost., avverso il decreto con cui la corte di appello provvede in sede di reclamo sul decreto del tribunale che ha pronunciato, su istanza di alcuni condomini, in tema di revoca dell'amministratore di condominio.

Il decreto può invece essere impugnato davanti al giudice di legittimità limitatamente alla statuizione sulle spese di giudizio, concernente posizioni giuridiche soggettive di debito e credito, che discendono da un autonomo rapporto obbligatorio.

Il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio riveste carattere eccezionale ed urgente, in quanto sostitutivo della volontà assembleare e attivabile anche su iniziativa del singolo condomino; esso non ammette la partecipazione del Condominio o di altri condomini⁶⁰.

Così la **Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 4696/20, depositata il 21 febbraio**.

Il caso. La Corte d'Appello di Salerno respingeva il reclamo avverso il provvedimento di prime cure con cui era stata rigettata la domanda dell'appellante di revoca giudiziale del convenuto dall'incarico di amministratore di condominio a causa della mancata esibizione della documentazione richiesta. Avverso tale pronuncia, che condannava peraltro il soccombente a rimborsare le spese processuali a tutte le controparti, compresi gli altri condomini intervenuti adesivamente rispetto alla posizione dell'amministratore, è stato proposto ricorso in Cassazione.

Litisconsorzio e spese processuali. Il Collegio osserva come il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio rivesta carattere eccezionale ed urgente, in quanto sostitutivo della volontà assembleare e attivabile anche su iniziativa del singolo condomino. Essendo un procedimento ispirato alla rapida ed efficace tutela di una corretta gestione condominiale, esso non ammette la partecipazione del Condominio o di altri condomini: interessato e legittimato a contraddire è infatti il solo amministratore, restando escluso il litisconsorzio degli altri condomini. Quanto alle spese, il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace al regolamento previsto dall'art. 91 c.p.c., i cui effetti devono esaurirsi nel rapporto tra condomino istante e amministratore.

Nel caso di specie, erroneamente la Corte territoriale ha ammesso l'intervento degli altri condomini. Di conseguenza, avrebbe dovuto essere negata la ripetizione delle spese processuali da questi ultimi sostenuti. Per questi motivi, la Corte accoglie il ricorso e cassa la pronuncia impugnata limitatamente alla statuizione sulle spese processuali liquidate a favore dei singoli condomini intervenuti.

Il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, che può essere intrapreso su ricorso di ciascun condomino, riveste un carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare, ed è ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore. Non è quindi ammessa la partecipazione al giudizio del condominio o degli altri condomini: interessato e legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore, non sussistendo litisconsorzio degli altri condomini (Cass. Sez. 2, 22/10/2013, n. 23955; Cass. Sez. 2, 23/08/1999, n. 8837). Il giudizio è improntato a rapidità, informalità ed ufficiosità, potendo, peraltro, il provvedimento essere adottato "sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente" (art. 64 c.c. disp. att., comma 1). Il decreto del tribunale di

⁶⁰ Cassazione civile, sez. VI, – 2, ordinanza n. 4696/20; depositata il 21 febbraio

revoca incide, quindi, sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore al culmine di un procedimento camerale plurilaterale, nel quale, tuttavia, l'intervento giudiziale è pur sempre diretto all'attività di gestione di interessi.

Il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace, dunque, al regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c., regolamento i cui effetti devono però esaurirsi nel rapporto tra il condomino istante e l'amministratore, uniche parti legittimate del peculiare rapporto processuale.

Ne consegue che, nel caso di specie, a differenza di quanto affermato dalla Corte d'Appello di Salerno, era inammissibile l'intervento dei singoli condomini nel giudizio di revoca, benché, come si sostiene nell'impugnato decreto, finalizzato alla "tutela di dati personali e riservati", ovvero alla salvaguardia di un "interesse autonomo da quell'amministratore ma compatibile con quello da costui affermato nel giudizio".

Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza 24 ottobre 2019 – 21 febbraio 2020, n. 4696

Presidente D'Ascola – Relatore Scarpa

Fatti di causa e ragioni della decisione

Il ricorrente V.E. impugna, articolando un unico motivo di ricorso ex art. 111 Cost., il decreto del 1 febbraio 2018 della Corte d'Appello di Salerno, che ha respinto il reclamo proposto dal medesimo V. avverso il provvedimento del Tribunale di Salerno reso in data 14 giugno 2017, con il quale era stata rigettata la sua domanda di revoca giudiziale di I.G. dall'incarico di amministratore del Condominio di....., Eboli.

Resistono con distinti controricorsi l'amministratore I.G. , nonché C.P. , G.A. , C.G. , R.D. , G.C. , P.M. , C.C. , C.E. , L.A. , S.G. e G. C., tutti e undici condomini del Condominio, intervenuti adesivamente rispetto alla posizione dell'amministratore nel giudizio di revoca. La revoca dell'amministratore I.G. era stata richiesta dal condomino E.V. per la mancata esibizione di documentazione richiesta da quest'ultimo, ed in particolare del registro di anagrafe condominiale. Il Tribunale di Salerno rigettò la domanda di revoca e condannò V.E. al pagamento delle spese processuali sostenute dal resistente e dagli interventori adesivi. La Corte d'Appello di Salerno, pronunciando sul reclamo di V.E. , ha affermato l'ammissibilità dell'intervento dei singoli condomini nel giudizio di revoca, finalizzato alla "tutela di dati personali e riservati", "interesse autonomo da quell'amministratore ma compatibile con quello da costui affermato nel giudizio", dando così luogo ad una "ipotesi di litisconsorzio facoltativo successivo, perché realizzato in corso di giudizio". I giudici del reclamo hanno poi condannato il soccombente V.E. a rimborsare a tutte le controparti le spese processuali.

L'unico motivo di ricorso di V.E. deduce la violazione dell'art. 91 c.p.c., art. 105 c.p.c., comma 2 e art. 737 c.p.c. e ss., art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. c.p.c., avendo il decreto impugnato erroneamente ammesso la partecipazione dei singoli condomini interventori al giudizio di revoca dell'amministratore di condominio e conseguentemente liquidato in loro favore le spese processuali. Il ricorso di V.E. non era stato rivolto nei confronti di I.G., amministratore convenuto nel giudizio di revoca.

L'intervento adesivo volontario, ex art. 105 c.p.c., di C.P. , G.A. , C.G. , R.D. , G.C. , P.M. , C.C. , C.E. , L.A. , S.G. e C.G. - pur ricorrendo un'ipotesi di cause sostanzialmente scindibili - ha però dato luogo ad un

litisconsorzio necessario processuale, e perciò la causa deve considerarsi inscindibile in sede di impugnazione nei confronti della parte originaria I.G. , ancorché la decisione concerna le sole spese di lite, trattandosi di capo accessorio che condivide il ravvisato carattere di inscindibilità processuale della causa principale (arg. da Cass. Sez. 2, 06/05/2015, n. 9150; Cass. Sez. 2, 09/05/2018, n. 11156; Cass. Sez. 2, 26/09/2017, n. 22370). È stata perciò disposta ed eseguita l'integrazione del contraddittorio mediante notificazione del ricorso, ex art. 331 c.p.c., a I.G. , il quale si difende con controricorso. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ed i condomini controricorrenti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., comma 2.

Secondo consolidato orientamento di questa Corte, è inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte d'appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, ammissibile soltanto avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo (Cass. Sez. 6 - 2, 11/04/2017, n. 9348; Cass. Sez. 6 - 2, 30/03/2017, n. 8283; Cass. Sez. 6 - 2; Cass. Sez. 6 - 2, 01/07/2011, n. 14524; Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957).

Va inoltre osservato in premessa come il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, che può essere intrapreso su ricorso di ciascun condomino, riveste un carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare, ed è ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore. Non è quindi ammessa la partecipazione al giudizio del condominio o degli altri condomini: interessato e legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore, non sussistendo litisconsorzio degli altri condomini (Cass. Sez. 2, 22/10/2013, n. 23955; Cass. Sez. 2, 23/08/1999, n. 8837). Il giudizio è improntato a rapidità, informalità ed ufficiosità, potendo, peraltro, il provvedimento essere adottato "sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente" (art. 64 c.c. disp. att., comma 1). Il decreto del tribunale di revoca incide, quindi, sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore al culmine di un procedimento camerale plurilaterale, nel quale, tuttavia, l'intervento giudiziale è pur sempre diretto all'attività di gestione di interessi.

Il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace, dunque, al regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c., regolamento i cui effetti devono però esaurirsi nel rapporto tra il condomino istante e l'amministratore, uniche parti legittimate del peculiare rapporto processuale.

Ne consegue che, nel caso di specie, a differenza di quanto affermato dalla Corte d'Appello di Salerno, era inammissibile l'intervento dei singoli condomini nel giudizio di revoca, benché, come si sostiene nell'impugnato decreto, finalizzato alla "tutela di dati personali e riservati", ovvero alla salvaguardia di un "interesse autonomo da quell'amministratore ma compatibile con quello da costui affermato nel giudizio". Le

considerazioni, svolte ancora nella memoria ex art. 380 bis c.p.c., comma 2, dai condomini controricorrenti, circa l'avvertita "esigenza di difendere in giudizio un proprio specifico interesse, ovvero quello alla tutela dei dati personali," che sarebbe stato pregiudicato dall'eventuale revoca dell'amministratore, non tengono conto della essenziale delimitazione del procedimento camerale di revoca dell'amministratore di condominio, il quale, come già ricordato, non ha carattere decisorio ed incide unicamente sul rapporto corrente tra condominio ed amministratore, senza precludere né a quest'ultimo, né tanto meno ai singoli condomini, la tutela giurisdizionale piena dei propri diritti in un ordinario giudizio contenzioso di cognizione. Era quindi altresì da negare il diritto dei singoli condomini interventori a conseguire la ripetizione delle spese processuali sostenute, invece disposta nell'impugnato determinando un compenso unico rispetto a quello legittimamente liquidato all'amministratore.

Deve perciò accogliersi il ricorso e il decreto impugnato va cassato, limitatamente alla statuizione sulle spese processuali liquidate in favore dei singoli condomini interventori, con rinvio alla Corte d'Appello di Salerno, che, in diversa composizione, riesaminerà la causa uniformandosi ai principi richiamati e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità. Il giudice di rinvio provvederà anche sulla domanda di restituzione proposta dal ricorrente nella memoria ex art. 380 bis c.p.c., comma 2.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa il decreto impugnato nei limiti della censura accolta e rinvia alla Corte d'Appello di Salerno in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di cassazione.

4. Revoca giudiziale dell'amministratore di condominio e mediazione obbligatoria?

Nel caso in cui si chiedi la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio è necessario esperire il tentativo di mediazione di cui all'art. 5, D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, noto come la mediazione civile "obbligatoria"? Si ricorda che "l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale" (ex art. 5, cit.).

Non è affatto semplice dare una risposta alla domanda: la lettura delle norme coinvolte non offre infatti una soluzione pacifica.

In proposito, l'art. 5 in questione si riferisce, con un'espressione non molto chiara, alle controversie "in materia di condominio"; l'art. 71-quater, co.1, disp. att. e trans. c.c., successivamente introdotto dalla legge di riforma del condominio (L. 11 dicembre 2012, n. 220), "chiarisce" che "per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice". Tra tali norme vi è anche quella che disciplina la revoca giudiziale (all'art. 64, disp. cit.).

D'altro canto, però, lo stesso art. 5, D. Lgs. 28/2010, esclude che la mediazione obbligatoria vada esperita nei procedimenti in camera di consiglio (v. art. 5, co.4, lett. f, D. Lgs. 28/2010), quale è certamente il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio, sempre a mente dell'art. 64 cit.

Revoca giudiziale amministratore condominio e mediazione obbligatoria: casistica

Confrontandosi con i casi concreti, la giurisprudenza ha fino ad oggi deciso per l'applicazione dell'istituto della mediazione obbligatoria anche ai casi di revoca giudiziale.

Si citano sul punto, i provvedimenti del tribunale di Padova del 3 dicembre 2014 e del 24 febbraio 2015 e del tribunale di Vasto del 4 maggio 2017. Tale ultimo provvedimento, in particolare, ha così concluso, evidenziando che la norma di cui all'art. 71-quater cit. è una norma speciale e come tale deroga alla norma di cui all'art. 5, co.4, lett. f. cit., di carattere generale: dunque, la mediazione va esperita anche con riferimento alla revoca giudiziale.

Si ricorda altresì l'ordinanza n. 1237 del 18 gennaio 2018 con cui la Corte di Cassazione ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso (proposto avverso il provvedimento con cui la Corte d'Appello aveva rigettato il reclamo avverso il provvedimento con cui il tribunale aveva dichiarato l'improcedibilità della domanda per non essersi presentata la ricorrente all'incontro di mediazione).

Tale decisione si allinea ad un orientamento consolidato in giurisprudenza, secondo cui, in sintesi, trattandosi di un provvedimento di volontaria giurisdizione e dato dunque il suo carattere non definitivo e non decisorio (così, testualmente: "in quanto non contiene alcun giudizio in merito ai fatti controversi, non pregiudica il diritto del condomino ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, né il diritto dell'amministratore allo svolgimento del suo incarico. Trattasi, dunque, di provvedimento non suscettibile di acquisire forza di giudicato... e non può pertanto costituire autonomo oggetto di impugnazione") non è ammissibile, con riferimento ad esso, ai sensi dell'art. 111, co.7, Cost., il ricorso per Cassazione.

Tale ricorso, è, invece, ritenuto "ammissibile soltanto avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo" (v. ad es. Cass. 15706/2017).

Dichiarato inammissibile il ricorso, resta confermato il provvedimento della Corte d'Appello, il quale però, come desumibile dalle argomentazioni della Corte di Cassazione, non dovrebbe pregiudicare una successiva riproposizione del ricorso di revoca.

5. Le conseguenze della revoca

L'amministratore del condominio conserva i propri poteri fino a quando non venga sostituito, sicché egli deve ugualmente esercitare i poteri connessi alle sue attribuzioni, atteso il carattere necessario dell'ufficio che egli ricopre, e che non ammette soluzioni di continuità⁶¹.

⁶¹ Tribunale sez. XIII, Milano, 28/08/2019, n. 7888; Cassazione civile sez. VI, 08/03/2019, n. 6760. Per questo deve essere respinta l'opposizione a decreto ingiuntivo nella quale sia contestata la legittimazione ad agire dell'amministratore di condominio, revocato da assemblea condominiale precedente al decreto suddetto, qualora l'assemblea non abbia provveduto alla nomina di un nuovo amministratore: in tale ipotesi, infatti, fino all'intervenuta nomina di nuovo amministratore, resta in carica quello precedente, al quale dunque deve essere riconosciuta legittimazione ad agire (cfr. Tribunale – Nocera Inferiore, 12/03/2018, n. 418).

Il provvedimento in camera di consiglio di revoca dell'amministratore ha efficacia, ai sensi dell'art. 741 c. p. c., dalla data dell'inutile spirare del termine per il reclamo avverso di esso, e non dalla data dell'istanza, non essendo al riguardo applicabile – data la diversità, per natura, funzione e contenuto, del detto provvedimento di volontaria giurisdizione rispetto alla sentenza – il principio di retroattività di questa al momento della domanda.

Gli atti compiuti dall'amministratore in data anteriore a quella dell'inizio dell'efficacia del provvedimento camerale, pertanto, non sono viziati da automatica invalidità e continuano a produrre effetti e a essere giuridicamente vincolanti nei confronti del condominio⁶²: l'istituto della prorogatio imperii è infatti applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, anche per revoca⁶³.

L'amministratore di condominio, in ipotesi di revoca giudiziale, non ha diritto al risarcimento dei danni, ex art. 1725, comma I, cod. civ. sussistendo una giusta causa per la sua rimozione dall'incarico⁶⁴: egli non ha nemmeno diritto al pagamento dell'intero compenso stabilito per la normale durata dell'incarico, ma alla minor somma liquidata in proporzione al tempo di effettiva esecuzione del mandato⁶⁵.

L'amministratore revocato deve rimettere ai condomini tutto ciò che ha in cassa (indipendentemente dall'esercizio cui le somme si riferiscono) e la documentazione di competenza del condominio, essendo, peraltro, la revoca espressione di una volontà contraria alla conservazione dei poteri di gestione⁶⁶.

Se l'amministratore revocato non restituisce quanto ricevuto a causa dell'incarico⁶⁷, il nuovo amministratore è legittimato ad agire nei suoi confronti (anche ex art. 700, cod. proc. civ.⁶⁸ per la restituzione dei documenti occorrenti all'esercizio della gestione condominiale, senza necessità di essere autorizzato dall'assemblea, perché la legittimazione attiva processuale, ex art. 1130, cod. civ. per lo svolgimento delle attribuzioni ivi previste, comprende quella indispensabile per l'espletamento dei singoli momenti gestori, tra cui il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente⁶⁹.

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, il nuovo dettato dell'articolo 1129, comma 13, c.c. , sovvertendo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità che riteneva possibile anche una seconda nomina dell'amministratore revocato dall'Autorità giudiziaria purché deliberata dall'assemblea all'unanimità, e non dalla semplice maggioranza, prevede che l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato. A riguardo si riporta l'accento critico di parte della dottrina che osserva: "pur avendo la revoca giudiziale natura di volontaria giurisdizione, sostitutiva della volontà assembleare, si finisce per incidere

⁶² Cassazione civile sez. II, 11/01/2017, n. 454; Cassazione civile sez. lav., 01/02/1990, n. 666.

⁶³ Cassazione civile sez. II, 16/01/2014, n. 821; Cassazione civile sez. II, 30/10/2012, n. 18660; Tribunale sez. V, Roma, 11/02/2011, n. 2963; Cassazione civile sez. II, 23/01/2007, n. 1405; Cassazione civile sez. II, 27/03/2003, n. 4531; Tribunale Milano, 18/05/1992; Tribunale Trieste, 03/04/1993, Cassazione civile sez. II, 27/01/1988, n. 739. *Contra*, Giudice di pace – Fermo, 30/09/2015, per cui La revoca giudiziale dell'amministratore comporta l'immediata cessazione del rapporto di mandato esistente tra lo stesso ed il condominio, non trovando applicazione in tale ipotesi – contrariamente a quelle di scadenza del mandato, dimissioni o mancato rinnovo dell'incarico – l'istituto della c.d. prorogatio dei poteri, non potendo più esercitare da quel momento alcuna attività – sia essa ordinaria che straordinaria.

⁶⁴ Cassazione civile sez. II, 19/03/2021, n. 7874.

⁶⁵ Giudice di pace Avellino, 22/09/2005.

⁶⁶ Cassazione civile sez. II, 08/07/2021, n. 19436; Tribunale sez. V, Roma, 22/08/2019, n. 16659; Tribunale Grosseto, 30/11/2018, n. 1001; Cassazione civile sez. II, 28/10/1991, n. 11472; Tribunale Milano, 05/11/1992.

⁶⁷ Tra cui i documenti concernenti la gestione, non potendo trattenerli finché non rimborsato delle somme anticipate per conto del condominio, avvalendosi del principio *inadimplenti non est adimplendum*.

⁶⁸ Cassazione civile sez. II, 28/10/1991, n. 11472; Tribunale Milano, 05/11/1992.

⁶⁹ Corte Appello sez. III, Bari, 14/05/2020, n. 674; Cassazione civile sez. II, 28/10/1991, n. 11472.

significativamente sul rapporto di mandato tra condomini e amministratore, negando all'assemblea di redesignare quello stesso mandatario, al quale non rimarrà che avvalersi della tutela giurisdizionale piena in un ordinario giudizio contenzioso ai fini risarcitori. Appare ragionevole sostenere però che tale divieto di nomina dell'amministratore revocato dal tribunale sia temporaneo e non comprima definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico, nel senso che la suddetta preclusione nel ricevere l'incarico non dovrebbe più operare nel caso di designazione assembleare non immediatamente successiva all'estinzione del mandato oggetto del decreto di rimozione, perché intervallata da un ulteriore precedente incarico annuale a favore di altri".

In caso di revoca giudiziale, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato⁷⁰: tale preclusione si intende valida soltanto nell'esercizio successivo, e non sine die, non potendo trasformarsi, per l'assemblea, in una limitazione perpetua della libertà decisionale e, per l'amministratore di condominio, in una sanzione a tempo indeterminato, in violazione del principio di proporzionalità laddove non si tenga conto degli specifici motivi, più o meno gravi, che abbiano condotto alla revoca⁷¹.

Integra inoltre abuso del diritto discrezionale della maggioranza dei condomini la nomina del nuovo amministratore scegliendolo nella persona del figlio di quello precedentemente revocato dall'autorità giudiziaria per *mala gestio*, con la conseguente invalidità della relativa delibera assembleare⁷².

⁷⁰ La delibera con cui l'assemblea, nell'esercizio successivo, nomina nuovamente l'amministratore revocato deve essere inquadrata nell'ambito delle deliberazioni annullabili in quanto contraria alla legge, non essendo ipotizzabile una violazione della morale o dell'ordine pubblico. Corte Appello sez. II, Torino, 13/12/2017, n. 2657.

⁷¹ Tribunale Trieste, 28/01/2020, n. 82; Tribunale Trieste, 11/12/2018, n. 729; Tribunale sez. I, Velletri, 30/10/2017, n. 3061.

⁷² Tribunale Ivrea, 01/09/2019.