



**I diritti in comune: amministrazione e responsabilità
nella comunione e nel condominio**

Corso della Scuola Superiore della Magistratura - cod. P22017 - 7/9 marzo 2022

*Volontaria giurisdizione in tema di comunione e condominio. Provvedimenti necessari per
l'amministrazione delle cose comuni, nomina e revoca giudiziali dell'amministratore.**

* Relazione di Alberto Celeste, Presidente Sezione Lavoro Corte d'Appello di Roma. Le opinioni espresse non impegnano la Scuola Superiore della Magistratura. La Scuola, peraltro, quale organizzatrice dell'iniziativa formativa, e per intesa con il relatore che ne assevera l'originalità, è titolare di ogni diritto sul testo. La riproduzione non autorizzata sarà perseguita nelle forme di legge.



SOMMARIO:

- 1. Le tre fattispecie previste dal codice civile**
 - 1.1. I provvedimenti necessari per la cosa comune**
 - 1.2. La nomina dell'amministratore da parte del giudice**
 - 1.3. La revoca giudiziaria dell'amministratore in carica**
- 2. La legittimazione**
 - 2.1. L'ipotesi di cui all'art. 1105, comma 4, c.c.**
 - 2.2. L'ipotesi di cui all'art. 1129, comma 1, c.c.**
 - 2.3. L'ipotesi di cui all'art. 1129, comma 11, c.c.**
- 3. L'istanza introduttiva**
- 4. Il patrocinio del difensore**
- 5. Il contraddittorio**
- 6. L'istruttoria**
- 7. Il provvedimento conclusivo**
- 8. La statuizione sulle spese**
 - 8.1. La possibilità di ripetizione**
 - 8.2. La condanna giudiziaria**
- 9. I rimedi**
 - 9.1. La revoca e la modifica**
 - 9.2. Il reclamo**
 - 9.3. Il ricorso per cassazione**



1. Le tre fattispecie previste dal codice civile

1.1. I provvedimenti necessari per la cosa comune

Il comma 1 dell'art. 1105 c.c. - inalterato anche a seguito della l. n. 220/2012, e dettato in materia di comunione, ma pacificamente ritenuto applicabile anche nel condominio per effetto del rinvio disposto dall'art. 1139 c.c. - prescrive che “tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere all'amministrazione della cosa comune”, intendendo tale norma attribuire un potere di amministrare - poiché i partecipanti sono da considerare proprietari *pro parte* della cosa, nessuno può essere escluso dagli atti che riguardano la stessa - e non già un obbligo, nel senso che anche se il diritto è in comunione, esso non importa mai l'obbligo di esercitare le facoltà che lo compongono, rimanendo i titolari perfettamente liberi di farlo o meno.

I commi 2 e 3 del disposto in oggetto si preoccupano di regolamentare le modalità di formazione delle determinazioni dei partecipanti alla comunione relativamente agli “atti di ordinaria amministrazione”; in particolare, si statuisce che le deliberazioni della maggioranza dei predetti partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote - non tenendo conto, quindi, del numero dei partecipanti alla comunione, ma solo della misura del diritto di ciascuno - sono “obbligatorie” per la minoranza dissenziente, richiedendosi, per la validità di tali deliberazioni, che tutti i partecipanti siano stati preventivamente “informati dell'oggetto” delle stesse (c.d. ordine del giorno).

L'ultimo comma dell'art. 1105 c.c. - che ci interessa più da vicino - prevede che: “*Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore*”.

Dunque, per un verso, la cosa comune deve essere amministrata e, per altro verso, ciascuno ha interesse, come membro della collettività, a che l'amministrazione si svolga, perciò la legge gli conferisce, a questo fine, il potere di provocare l'intervento del magistrato.

La suddetta disciplina contempla, dunque, un mezzo integrativo a tutela dell'interesse comune, che potrebbe risultare pregiudicato dal disinteresse di alcuni partecipanti, in quanto si conferisce a ciascuno di essi il potere di sollecitare l'intervento dell'autorità giudiziaria “se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune”, pur essendovene la necessità, oppure “non si forma una maggioranza” secondo la natura del provvedimento da adottare per assenteismo dei partecipanti, o per contrasti, o per l'astensione dei vari intervenuti, o perché vi sia un'uguaglianza tra voti favorevoli e contrari, oppure “se la deliberazione adottata non viene eseguita”, per negligenza dell'amministratore o per ostruzionismo di qualche partecipante al condominio.



Sussiste, pertanto, una situazione di incuria o di resistenza, sottolineando che, per vincere questa, non si può ricorrere alla forza, e contro quella non sempre il comunista può provvedere da solo, onde la necessità di far intervenire il giudice, salvo, in seguito, il ritorno alla normalità.

Il giudice può anche procedere alla nomina di un amministratore, quando ne ravvisi la necessità, determinandone i poteri: presupposto per tale nomina è sempre la carenza di amministrazione sopra delineata, nel senso che tale provvedimento è contemplato in via alternativa e come ulteriore rispetto a quelli che il magistrato può adottare quando venga denunciata alcuna delle situazioni elencate nell'art. 1105, comma 4, c.c., ma trattasi di situazione di particolare gravità, in quanto la nomina dell'amministratore comporta la sospensione temporanea dei normali organi gestori fino a quando non vengano ricostituiti gli ordinari meccanismi prescritti per adottare le deliberazioni.

A ben guardare, tutte e tre le ipotesi previste dall'art. 1105, comma 4, c.c. costituiscono aspetti di una medesima esigenza: quella appunto di assicurare l'amministrazione della cosa comune nel caso di inerzia degli interessati - deliberativa o attuativa che sia - ed il giudice è chiamato a provvedere in camera di consiglio perché, con il suo decreto, deve in sostanza deliberare o eseguire un atto di amministrazione, quando l'inerzia dell'assemblea o dell'amministratore non sia altrimenti superabile.

Sembra, quindi, che l'art. 1105 citato possa operare, nel settore del condominio, in quei casi in cui si verifichino situazioni di paralisi gestionale, conseguenti all'inerzia dei partecipanti o ad impedimenti di carattere oggettivo di un tale tipo di comunione (si pensi al c.d. condominio minimo, ossia costituito da due soli condomini)¹.

L'intervento del magistrato, in questi casi, risponde essenzialmente a finalità suppletive, in quanto si riconnette ad una situazione di inerzia dei partecipanti al condominio, che viene a determinarsi o nella fase deliberativa o in quella meramente attuativa di una statuizione già presa, ed è strettamente correlato al determinarsi di una necessità rispetto alla quale l'organo gestorio non possa o non voglia adottare gli opportuni provvedimenti².

Ci si chiede se, in ordine a tale situazione di *impasse* gestionale, delineata a proposito dell'art. 1105, comma 4, c.c., il procedimento camerale può essere azionato allorché tra i partecipanti alla comunione si controverta sull'esistenza e l'estensione di diritti soggettivi.

La risposta della giurisprudenza è stata negativa, nel senso che l'oggetto dei provvedimenti invocati, mediante i quali il giudice si sostituisce all'attività manchevole delle parti nella gestione

¹ V., *ex multis*, Cass. 23 luglio 2020, n. 15705; Cass. 2 marzo 2017, n. 5329; Cass. 19 luglio 2007, n. 16075, tra le pronunce di merito, v. Trib. Foggia 30 ottobre 2000.

² Trib. Modena 24 febbraio 2009, in una fattispecie di inerzia nell'amministrazione della cosa comune: i condomini avevano deciso di aggiornarsi ad una nuova assemblea per svolgere nel frattempo accertamenti e, quindi, adottare una decisione su un determinato argomento, ma senza che, poi, fosse stata indetta alcuna assemblea con uno specifico ordine del giorno o le parti si fossero riunite informalmente.



dell'interesse comune, segna, nel contempo, il limite dei poteri a lui attribuiti³.

In altri termini⁴, in materia di gestione condominiale, il ricorso all'autorità giudiziaria *ex art. 1105* citato presuppone ipotesi tutte riconducibili ad una situazione di assoluta inerzia in ordine alla concreta amministrazione della cosa comune per mancata assunzione dei provvedimenti necessari o per assenza di una maggioranza o per difetto di esecuzione della deliberazione adottata, mentre la suddetta norma non è, invece, applicabile quando l'assemblea abbia approvato dei lavori considerati necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio, contestati da taluni partecipanti, in quanto l'intervento del giudice, in tal caso, si risolverebbe in un'ingerenza nella gestione condominiale ed in una sovrapposizione della volontà assembleare.

Ne consegue che la previsione, da parte dell'art. 1105, comma 4, c.c., qualora non si formi una maggioranza ai fini dell'adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune, dello specifico rimedio del ricorso, da parte di ciascun partecipante, all'autorità giudiziaria perché adotti gli opportuni provvedimenti in sede di volontaria giurisdizione, preclude al singolo partecipante di rivolgersi al giudice in sede contenziosa, ma tale preclusione concerne solo la gestione della cosa comune, ai fini della sua amministrazione nei rapporti interni tra i comunisti, e non opera, per converso, in relazione ad iniziative giudiziarie promosse dal comunista in qualità di terzo, come avviene nel caso in cui il comunista faccia valere in giudizio la posizione di proprietario di cose estranee alla comunione, che dalla rovina della cosa di cui è comproprietario abbia subito pregiudizio⁵.

Anche la giurisprudenza di merito si è mostrata attenta a circoscrivere l'intervento giudiziale in sede di volontaria giurisdizione, mettendo in luce che i provvedimenti demandati al magistrato ai sensi dell'art. 1105, comma 4, c.c., in ordine all'amministrazione della cosa comune, sono atti di natura intrinsecamente amministrativa, nell'esercizio cioè di quella funzione che ha come scopo di sostituirsi o integrare, con l'intervento attivo del magistrato, l'omessa attività delle parti nell'amministrazione dei propri interessi.

³ Cass. S.U. 19 luglio 1982, n. 4213; Cass. 29 gennaio 1980, n. 697; Cass. 8 giugno 1966, n. 1512; in senso conforme, v., da ultimo, Cass. 28 agosto 2020, n. 18038, la quale ha avuto modo di precisare che la previsione, ad opera dell'art. 1105, comma 4, c.c., del ricorso, da parte di ciascun partecipante, all'autorità giudiziaria per adottare gli opportuni provvedimenti in sede di volontaria giurisdizione (inclusi gli atti di conservazione), preclude al singolo partecipante alla comunione di rivolgersi al giudice, in sede contenziosa, per ottenere provvedimenti di gestione della *res*, ai fini della sua amministrazione nei rapporti interni tra i comunisti, conseguendone che non è consentito il ricorso all'autorità giudiziaria per ottenere determinazioni finalizzate al "migliore godimento" delle cose comuni, o l'imposizione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse, spettando unicamente al gruppo l'espressione della volontà associativa di autorganizzazione contenente i futuri criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti alla comunione.

⁴ Cass. 20 aprile 2001, n. 5889.

⁵ Cass. 18 giugno 2020, n. 11802; Cass. 8 settembre 1998, n. 8876.



Pertanto, il giudice, nell'esercizio di tale funzione, può bensì intervenire per supplire ad un difetto di funzionamento degli organi del condominio che paralizzano la gestione della cosa comune, ma non può essere chiamato a dirimere una controversia giudiziaria⁶.

Intervenendo in una funzione sostitutiva o integratrice delle funzioni proprie degli organi condominiali, e soprattutto della maggioranza assembleare, il magistrato è tenuto ad esercitare un potere che si esplica sullo stesso piano, nel senso che può fare solo quanto avrebbe potuto fare il soggetto sostituito, se regolarmente funzionante, mentre, in sede contenziosa, lo stesso giudice può esercitare la *iuris dictio* sui diritti controversi, pronunciare provvedimenti suscettibili di esecuzione forzata, e valutare il comportamento dei singoli partecipanti anche circa le relative conseguenze patrimoniali, come il risarcimento danni⁷.

1.2. La nomina dell'amministratore da parte del giudice

L'art. 1129, comma 1, c.c. - così come modificato dalla l. n. 220/2012 - prevede che: *“Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario”*.

Va, innanzitutto, premesso il carattere “permanente” di tale disposto, poiché contiene una normativa che non è limitata alla prima nomina dell'amministratore, ma, considerato l'obbligo dell'assemblea di procedere alla predetta nomina - allorché i condomini siano almeno nove - e dell'annualità (di regola) del mandato, tende a disciplinare tale procedimento di nomina per tutta la durata della vita del condominio.

Nel caso specifico del ricorso per la nomina dell'amministratore da parte del magistrato, si insegna che l'oggetto del giudizio non è tanto l'istituzione dell'organo - già obbligatorio in forza dell'art. 1129, comma 1, c.c., che si pone quale fonte genetica, giustificativa della nomina medesima - quanto la designazione concreta della persona che deve provvedere all'amministrazione e, in proposito, nulla vieta che il condomino ricorrente possa indicare il soggetto che reputi più idoneo ad essere designato, o che proponga addirittura se stesso quale amministratore.

Chiarito ciò, si è osservato che la nomina dell'amministratore, da parte del giudice, qualora il condominio ne sia sprovvisto, costituisce attività di carattere amministrativo e non giurisdizionale, non essendo diretta a risolvere un conflitto di interessi, ma solo ad assicurare al condominio - purché

⁶ Trib. Firenze 29 maggio 1961, in una fattispecie in cui il comproprietario occupava abusivamente un immobile comune e l'amministratore, incaricato dall'assemblea di promuovere l'azione contro l'occupante per far cessare l'abuso, chiedeva al giudice, in sede di volontaria giurisdizione, un provvedimento di condanna al rilascio, sul presupposto, però, del contrasto sulla sussistenza o meno del diritto a godere in via esclusiva di quella porzione.

⁷ In senso contrastante, v. App. Roma 9 febbraio 1965, e Trib. Roma 28 ottobre 1964, sull'ammissibilità di ricorso ex art. 1105, comma 4, c.c. nel caso di sottrazione all'adempimento di un obbligo contrattuale scaturente da un regolamento stipulato da tutti i comproprietari.



composto da un numero di condomini superiore a otto - l'esistenza del rappresentante necessario per l'espletamento delle incombenze demandate dalla legge⁸.

Il carattere prettamente amministrativo (e non contenzioso) del provvedimento *ex art.* 1129, comma 1, c.c. si evince, da un lato, dai presupposti sostanziali che legittimano il ricorso e, dall'altro lato, dalle finalità dell'intervento giudiziale e dagli stessi aspetti del *modus procedendi*⁹.

Sotto il primo profilo, la domanda del condomino di nomina dell'amministratore non è intesa a contrastare o ad impedire un comportamento lesivo di un proprio diritto, ma a salvaguardare la propria sfera di interessi, inerenti alla qualifica di condomino, attraverso la tutela di un interesse anche più generale, che investe la totalità dei condomini; in altri termini, l'interesse del singolo, qualificato dal fatto che questi rimane senza dubbio pregiudicato da una disordinata amministrazione, assume rilevanza processuale solo in coincidenza con l'interesse del condominio.

Sotto il secondo profilo, l'intervento del giudice, pur condizionato dalla denuncia di uno dei condomini, si svolge in una progressione del tutto svincolata da ogni impulso di parte, e si esplica in una valutazione ampiamente discrezionale dei fatti esposti, esaurendosi in un provvedimento diretto alla preservazione di un interesse di evidente carattere pubblicistico; il decreto, in pratica, si risolve in una vera e propria manifestazione di volontà sostitutiva dell'assemblea, rimasta inerte di fronte ad una situazione pregiudizievole nella gestione della cosa comune, ed in questa facoltà sostitutiva si delinea un rapporto di collaborazione della volontà del giudice nell'ambito dell'amministrazione condominiale¹⁰.

La stasi che si viene a creare per la mancanza dell'amministratore, a seguito di un atteggiamento di inerzia o di noncuranza dei partecipanti oppure per la presenza di opinioni diverse sulla persona da scegliere quale rappresentante della cosa comune, talvolta, può impedire anche la realizzazione dell'ordinaria amministrazione, e può creare uno sconvolgimento nell'ordinamento generale degli interessi del gruppo dei comproprietari, da non sottovalutare per le conseguenze che potrebbero verificarsi.

⁸ Cass. 12 novembre 1968, n. 3727.

⁹ V., nella giurisprudenza di merito, Trib. Roma 21 marzo 1957.

¹⁰ In argomento, v. Cass. 5 maggio 2021, n. 11717, secondo cui l'amministratore nominato dal tribunale *ex art.* 1129 c.c., in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, sebbene non rivesta la qualità di ausiliario del giudice ma instauri, con i condomini, un rapporto di mandato, non può essere equiparato all'amministratore nominato dall'assemblea, in quanto la sua nomina non trova fondamento in un atto fiduciario dei condomini, ma nell'esigenza di ovviare all'inerzia del condominio ed è finalizzata al mero compimento degli atti o dell'attività non compiuta, conseguendone che il termine di un anno previsto dall'art. 1129 c.c. non costituisce il limite minimo di durata del suo incarico bensì piuttosto il limite massimo di durata dell'ufficio, il quale può cessare anche prima se vengano meno le ragioni presiedenti la nomina - nella specie, per l'avvenuta nomina dell'amministratore fiduciario - restando applicabile, ai fini della determinazione del compenso, l'art. 1709 c.c.



Come è stato sottolineato, la *ratio* dell'art. 1129, comma 1, c.c. deve essere, quindi, individuata nella necessità di non lasciare un condominio senza amministratore, all'evidente scopo di evitare che la mancanza di un soggetto che organizzi e gestisca lo svolgimento della vita condominiale conduca alla paralisi di ogni attività ad essa connessa, con conseguenti gravi danni per la collettività.

La funzione del provvedimento è, pertanto, solo quella di evitare che, per la mancanza di un organo necessario alla sua gestione, il condominio rimanga nell'impossibilità di agire, prescindendo dall'eventuale esistenza di conflitti che esso non è diretto a risolvere e che, in astratto, potrebbero mancare, sia all'interno del condominio, da parte di quei condomini i quali ritengano che l'amministratore sia stato già eletto, sia all'esterno, da parte di chi sostenga di essere stato investito validamente dell'ufficio di amministratore.

Se tali conflitti sussistano e non vengano risolti nella sede assembleare con i provvedimenti adottati mediante le maggioranze prescritte, lo strumento per risolverli è, invece, quello giurisdizionale secondo le regole ordinarie, rispetto al quale il provvedimento di cui all'art. 1129, comma 1, c.c. adempie soltanto una funzione eventualmente interinale e provvisoria, in attesa che la fase contenziosa, se promossa, giunga alla sua conclusione definitiva con la pronuncia giudiziale¹¹.

Occorre, dunque, fare attenzione a che non venga dedotto, come presupposto del ricorso al giudice ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c., un determinato vizio che avrebbe inficiato la deliberazione assembleare che ha provveduto all'elezione dell'amministratore - ad esempio, nomina *ex novo* o conferma dell'amministratore uscente con una maggioranza inferiore a quella prescritta o in presenza di un'altra irregolarità invalidante - in quanto si deve escludere che possano venire in rilievo questioni di natura tipicamente contenziosa nell'ambito del procedimento di volontaria giurisdizione.

In quest'ottica, non è possibile che il giudice camerale conosca in via incidentale della nullità o annullabilità della deliberazione di nomina, poiché la questione sulla validità della decisione trascende le sue attribuzioni: trattasi di vera e propria controversia che, nel contrasto degli interessi tra i partecipanti al condominio, postula una risoluzione in sede contenziosa a massima garanzia di una completa e migliore valutazione degli interessi confliggenti¹².

Per quanto riguarda, in particolare, le condizioni del ricorso ai sensi del comma 1 dell'art. 1129 c.c., tale capoverso contempla, innanzitutto, la possibilità di ricorrere al giudice per la nomina dell'amministratore "quando i condomini sono più di otto"¹³.

I motivi che hanno indotto il legislatore a pretendere tale organo quando la comunione edilizia raggiunge una certa dimensione prescindono così dall'interesse dei singoli proprietari, e tendono a

¹¹ Cass. 13 novembre 1996, n. 9942.

¹² App. Trieste 28 marzo 1960.

¹³ Cass. 31 gennaio 2008, n. 2305, in un'ipotesi di supercondominio *ante* Riforma del 2013; tra le pronunce di merito, si segnala Trib. Rieti 10 marzo 2005.



realizzare un interesse di carattere sociale: una loro derogabilità, infatti, minaccerebbe del tutto la vita del condominio.

Dunque, è tanto indispensabile la presenza dell'amministratore nella vita condominiale che, se l'assemblea non vi provvede, può intervenire il giudice; tale obbligo sorge nell'ipotesi in cui i condomini dell'edificio, intesi come proprietari esclusivi, *pro diviso*, di una parte (locale, appartamento, piano) dell'edificio medesimo, siano nove o più, e ciò indipendentemente dalle cause che abbiano potuto determinare tale distribuzione delle proprietà separate - acquisto per atto tra vivi, divisione, successione *mortis causa* - mentre per la sussistenza del presupposto della consistenza, il condominio deve avere almeno nove partecipanti, senza che l'entità delle quote di proprietà di ciascuno abbia alcuna influenza.

Inoltre, il comma 1 dell'art. 1129 c.c. prevede la possibilità di ricorrere al giudice "se l'assemblea non provvede" alla nomina dell'amministratore.

Ci si può chiedere, a questo punto, se esiste un obbligo, da parte dell'assemblea di un condominio composto da più di otto condomini, di nominare un amministratore, oppure se questa è una semplice facoltà, o, in altri termini, posto il prescritto requisito numerico, se un amministratore vi deve pur sempre essere o l'assemblea sia discrezionalmente libera di non nominarne alcuno.

In effetti, l'art. 1129 citato non impone un obbligo di amministrare vero e proprio, e non prevede alcun tipo di sanzione qualora ne risultasse eluso il disposto; tuttavia, la legge conferisce all'assemblea dei condomini (e ad essa sola) l'attribuzione di eleggere un amministratore, il quale, una volta investito della carica, esercita funzioni e prerogative nell'interesse di coloro (anche della minoranza) che lo hanno nominato; la nomina assembleare, quindi, permette la scelta più congrua, assumendo un rapporto tra mezzo e fine, in relazione alle circostanze ed alle esigenze dell'edificio, e quello dell'assemblea rappresenta un potere-dovere, a carattere funzionale, non delegabile, né abdicabile.

In questa prospettiva, allorché un'assemblea formata dalla totalità dei condomini decida di non eleggere l'amministratore - ad esempio, perché non vuole gravarsi della relativa spesa - tale rinuncia, se rinnegata, non dovrebbe causare alcuna conseguenza per il condomino che ha mutato avviso, perché egli non farebbe altro che esercitare legittimamente un proprio diritto potestativo, non disponibile ed inderogabile dal regolamento, dalle convenzioni e dall'atto di acquisto, stante anche il richiamo dell'art. 1138 c.c. all'art. 1129 c.c.; qualora, poi, sia la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c. a rinunciarvi, la minoranza dissenziente potrebbe sempre rimediare ricorrendo al magistrato, impugnando la deliberazione per contrarietà alla legge.

Accanto all'ipotesi classica di mancanza del rappresentante - si pensi ai casi più frequenti di morte dell'amministratore, di interdizione, inabilitazione, dichiarazione di fallimento, oppure anche al caso in cui il costruttore, non avendo ancora alienato la metà degli appartamenti (e, quindi, avendo la



maggioranza di valore) sia restio alla nomina dell'amministratore - va, però, affiancata quella in cui l'amministratore sia presente, ma sia cessato dalla carica, per dimissioni o per scadenza del termine annuale di cui all'art. 1129, comma 10, c.c., che non determinano una decadenza *ope legis*, contemplata solo nel caso di perdita dei requisiti di cui lettere a)-e) dell'art. 71-bis disp. att. c.c.¹⁴

In queste ipotesi, sebbene operi il principio della *prorogatio* dei poteri conferiti all'amministratore, elaborato giurisprudenza sensibile all'esigenza di assicurare al condominio la continuità della gestione e della rappresentanza¹⁵, appare corretto ritenere che il difetto di una valida deliberazione di nomina del nuovo amministratore o di conferma del precedente venga a determinare una situazione di sostanziale irregolarità nell'amministrazione del condominio, in conseguenza della carenza, in capo all'amministratore, nel necessario valido consenso dei mandanti, legittimando il ricorso al giudice, qualora l'assemblea non riesca a provvedere¹⁶.

Ne consegue che l'assemblea, se decida di non mantenere i predetti poteri in capo all'amministratore decaduto o dimissionario, debba provvedere in modo sollecito alla nomina del nuovo amministratore, legittimando, in caso di inottemperanza a tale obbligo - nei condomini composti da almeno nove partecipanti - ciascun condomino a proporre l'istanza di convocazione dell'assemblea ai fini della nomina medesima ai sensi dell'art. 66, comma 2, disp. att. c.c.¹⁷, e, in caso di esito negativo, ad adire l'autorità giudiziaria perché provveda ex art. 1129, comma 1, c.c.; invero, escludendo la conservazione *ad interim* dei poteri dell'amministratore (revocato o del quale sono state accettate le dimissioni), senza procedere contestualmente alla nomina di un altro - come, peraltro, prescrive ora espressamente il comma 10 del novellato art. 1129 c.c. - si potrebbe di fatto integrare una deroga all'indefettibilità dell'amministratore.

Per completezza, va evidenziato che, sebbene l'art. 1129, comma 1, c.c. non lo dica espressamente, costituisce presupposto necessario del ricorso al giudice per la nomina dell'amministratore, oltre l'articolazione della proprietà condominiale in almeno nove quote distinte e l'inesistenza del rappresentante - nel senso come sopra delineato - la mancata adozione del provvedimento di nomina in sede assembleare.

Del resto, dall'espressione "se l'assemblea non vi provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria", si evince che la sede deputata alla predetta nomina è l'assemblea, per cui la previa convocazione della stessa per statuire in proposito è condizione indefettibile di esperibilità del ricorso giudiziale.

¹⁴ Nel senso, però, che, dalla disposta revoca giudiziale dell'amministratore non possa conseguire direttamente, senza l'ulteriore preventivo interpellato dell'assemblea, l'auspicata nomina del nuovo amministratore, v. Trib. Roma 11 giugno 2014.

¹⁵ V., *ex multis*, Cass. 23 gennaio 2007, n. 1405.

¹⁶ Trib. Napoli 23 luglio 2003.

¹⁷ App. Milano 10 settembre 1968.



Stante che l'intervento del giudice nella nomina dell'amministratore di condominio ha carattere sussidiario e residuale rispetto al potere-dovere dell'assemblea, è necessario sempre che sia sollecitata sul punto la volontà dei condomini che si manifesta attraverso l'organismo assembleare, e, pertanto, si potrà adire il giudice soltanto se consti l'inutile convocazione dell'assemblea per deliberare su tale argomento o, una volta convocata l'assemblea, l'impossibilità di addivenire alla nomina dell'amministratore.

Se l'amministratore manca *ab origine*, l'art. 66, comma 2, disp. att. c.c. autorizza il singolo condomino a convocare direttamente l'assemblea sul punto, invitando gli altri condomini alla riunione; qualora vi sia l'amministratore e questi abbia convocato la riunione dei condomini con all'ordine del giorno la nomina del successore, la nomina giudiziaria è condizionata ad una reiterata mancata statuizione al riguardo, nel senso che non è sufficiente che l'assemblea non sia stata in grado di provvedere per mancanza occasionale e temporanea della maggioranza richiesta, ma occorre che l'impossibilità di provvedere risulti consolidata a seguito di ulteriori inutili convocazioni o/e deliberazioni.

Dovrebbe, dunque, darsi risposta negativa al quesito se l'assemblea possa (in modo espresso o meno) devolvere direttamente al magistrato la nomina dell'amministratore, senza preventivamente accertare la possibilità della formazione di una maggioranza nel suo ambito, sicché la semplice inerzia dell'assemblea non legittima *ex se* il ricorso al giudice, che è ammissibile solo quando l'organo gestorio non sia in grado di provvedere alla nomina, in quanto, all'uopo convocata, abbia trascurato o abbia ommesso di provvedere.

1.3. La revoca giudiziaria dell'amministratore in carica

L'art. 1129 c.c. (come novellato dalla l. n. 220/2012), dopo aver previsto, al comma 1, la nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea (nel caso di condominii con più di otto partecipanti), e l'intervento dell'autorità giudiziaria in caso di inerzia, nonché stabilito, al comma 10, che il predetto amministratore, di regola, dura in carica un anno, ma si intende rinnovato "per eguale durata", salva la destituzione da parte della stessa assemblea "in ogni tempo" - con le maggioranze di cui all'art. 1136, commi 2 e 4, c.c., anche se era stato nominato all'unanimità - al comma 11 contempla la possibilità che l'amministratore possa essere revocato (anche) dal magistrato qualora ricorrano tre determinate ipotesi.

La suddetta norma disciplina contemporaneamente due istituti attinenti alla vita condominiale, riguardanti la nomina e la revoca dell'amministratore, rispettivamente preordinati al momento iniziale e finale dello svolgimento dell'intera attività ad esso affidata all'interno del condominio; in entrambi i casi, il legislatore ha previsto che l'assemblea e l'autorità giudiziaria



operino, con particolare riferimento all'affidamento dell'incarico all'amministratore o al suo allontanamento dal condominio, in via alternativa.

Ma già una sommaria lettura del disposto in oggetto evidenzia le distinzioni tra i due istituti: nella nomina, il legislatore non ha definito le ipotesi in cui l'assemblea non giunga ad eleggere un amministratore, poiché ha genericamente previsto che “se l'assemblea non vi provvede ...”, interviene il giudice; diversamente, nella revoca, sono state individuate tre determinate fattispecie, sussistendo le quali è dato ricorrere al giudice per ottenere il provvedimento che annulli tutti i poteri di cui è titolare l'amministratore in seno al condominio (c.d. revoca titolata).

L'ulteriore elemento distintivo si individua nel carattere, di regola, primario dell'intervento del giudice nel procedimento di revoca, rispetto a quello subordinato nei confronti dell'assemblea con riferimento alla nomina dell'amministratore: invero, mentre in quest'ultimo caso l'affidamento dell'incarico in questione spetta *in primis* all'organo deliberante, nell'ipotesi dell'istanza di revoca non si richiede, di regola, una preventiva sollecitazione di una manifestazione di volontà dell'assemblea sui motivi di doglianza del condomino, che può all'uopo rivolgersi direttamente al magistrato.

In particolare, l'amministratore “*può essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se non rende il conto della sua gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità*”: sono queste le ipotesi di revoca giudiziale che possono qualificarsi “tipiche”, poiché espressamente previste dal legislatore.

Pertanto, mentre è rimesso al potere discrezionale dell'assemblea revocare l'amministratore in ogni tempo ed in tutti i casi in cui lo ritenga opportuno, lo stesso potere di revoca viene attribuito al giudice, ma solo nei casi espressamente stabiliti, ed anche contro la volontà della stessa maggioranza condominiale; in altri termini, essendo l'amministratore un semplice mandatario dei condomini, egli può essere revocato dagli stessi senza la necessità di far constatare la serietà dei motivi che li inducono ad una tale decisione, e non può dolersi di tale atto, mentre tale potere è limitato quando ad esercitarlo sia chiamata l'autorità giudiziaria su richiesta di qualche condomino.

Il legislatore contempla, dunque, alcune particolari situazioni che denotano un comportamento dell'amministratore in contrasto insanabile con quel minimo di precisione e correttezza che deve caratterizzare lo svolgimento delle relative attribuzioni, prevedendo, in casi tassativamente indicati, stante appunto l'eccezionalità dell'intervento esterno, che ciascun condomino possa ricorrere al giudice per destituirlo, nell'ottica di una tutela apprestata a favore della minoranza, a prescindere dall'eventuale fiducia la maggioranza (qualificata) avesse ancora a nutrire nei suoi confronti.

Di solito, si enfatizza la tassatività delle ipotesi in cui, ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c., è ammessa la revoca dell'amministratore da parte del magistrato su ricorso di ciascun condomino, raffrontandola con l'illimitatezza del potere di revoca quale effetto del carattere fiduciario del rapporto tra l'amministratore e l'assemblea - quest'ultima non è tenuta a contestare al primo



eventuali addebiti, o indicare le ragioni del provvedimento, che può essere adottato anche *ad nutum* (con un mero cenno) - costituendo, poi, tale tassatività la garanzia dell'intervento primario dell'assemblea.

Tuttavia, la norma sembra demandare al magistrato una certa sfera di discrezionalità, configurando la revoca, in presenza delle predette circostanze, come facoltativa e non come necessaria - il legislatore, infatti, adotta il termine "può" - il che, sul piano logico, significa che il giudice dovrà valutare, tra l'altro, anche la reale gravità delle violazioni accertate, la presenza di eventuali circostanze che giustifichino la condotta dell'amministratore e la determinazione di conseguenze pregiudizievoli per il condominio.

Inoltre, di tassatività di una fattispecie normativa può parlarsi solo quando il legislatore abbia con sufficiente determinatezza specificato il contenuto precettivo, mentre, invece, soprattutto con la locuzione "gravi irregolarità" - prima bastavano i "fondati sospetti" - ci si rimette all'elaborazione giurisprudenziale per conseguire una rassicurante interpretazione.

In proposito, nel successivo comma 12 del riformato art. 1129 c.c., il legislatore si è preoccupato di indicare le specifiche ipotesi che possano costituire, "tra le altre, gravi irregolarità": pur senza ripudiare l'utilizzo della clausola generale delle "gravi irregolarità" - le quali, tuttavia, dovranno non più essere a sufficienza "sospettate", quanto provate - la Riforma del 2013 abbina ad essa una tecnica normativa di tipo regolamentare, la quale dettaglia la nozione generica ed elastica mediante il ricorso ad una serie di previsioni specifiche e circostanziate (forse per la scarsa fiducia riposta nella magistratura); il legislatore si sforza, pertanto, di pronosticare astrattamente le diverse ipotesi di gravi irregolarità gestionali che si possono verificare in concreto.

Sembra che l'intento del legislatore, indicando dettagliatamente le ipotesi di "gravi irregolarità", che possono giustificare la revoca giudiziale dell'amministratore, sia quello di allestire un'elencazione non tassativa e meramente esemplificativa.

Ciò significa, per un verso, che, da quelle specifiche previsioni, non dovrebbe derivare alcuna automatica conseguenza in ordine alla giusta causa di revoca dell'amministratore (l'art. 1129, comma 11, c.c. stabilisce che "può" essere disposta la revoca da parte del giudice): la sussumibilità della singola condotta in una delle astratte tipizzazioni legislative costituirà, per il giudice, solo uno degli elementi in base ai quali apprezzare la sussistenza in concreto della lesione del vincolo fiduciario tra amministratore e condominio, traendosi da esse utili criteri di orientamento, e non un parametro esclusivo di verifica¹⁸.

¹⁸ Per la non automaticità delle ipotesi di gravi irregolarità, v. Trib. Roma 10 dicembre 2014, secondo cui la tardiva presentazione del rendiconto dell'amministratore risultava avallata dall'accertata prassi endocondominiale; Trib. Cremona 19 novembre 2014; Trib. Catania 13 marzo 2014; *contra*, Trib. Trento 18 giugno 2014, confermato, in sede di reclamo, da App. Trento 7 novembre 2014.



Per altro verso, la circostanza che il fatto addebitato all'amministratore non rientri in alcuna delle fattispecie contemplate nell'elenco - si pensi al venir meno del requisito di eleggibilità di cui all'art. 71-bis, comma 1, lett. g), disp. att. c.c., relativo alla formazione iniziale e periodica - non dovrebbe nemmeno precludere al tribunale di accertare se tale fatto giustifichi, comunque, la risoluzione immediata del rapporto di mandato, anche se è agevole prevedere che lo scrupolo compilativo della Riforma distoglierà il magistrato dal ricollegare efficacia, ai fini della revocabilità dell'amministratore, a comportamenti negligenti da questo osservati che siano, però, sfuggiti al catalogo particolareggiato di fattispecie ora contenuto nell'art. 1129, comma 12, c.c.¹⁹

Deve, dunque, prestarsi la dovuta attenzione alla natura e alla funzione del provvedimento ex art. 1129, comma 11, c.c., nel senso che, con esso, il giudice è destinato a sostituirsi all'organo che dovrebbe essere deputato istituzionalmente a procedere alla revoca, cioè l'assemblea, lo stesso organo che - salvi i casi di nomina giudiziale - ha provveduto alla nomina del revocando alla carica di amministratore.

In questa prospettiva, stante che è pur sempre l'autonomia privata che sottende alla gestione della cosa comune, l'intervento dell'autorità giudiziaria deve ritenersi meramente episodico ed eventuale; nel contesto delle disposizioni in materia condominiale, l'intervento autoritativo è sempre previsto in funzione sussidiaria, in ipotesi il più delle volte marginali e strumentali a situazioni non altrimenti giustificabili o evitabili, del resto in linea con la maggioranza dei provvedimenti di volontaria giurisdizione dove l'intervento (sostanzialmente amministrativo) del giudice si giustifica in funzione dell'interesse delle persone che, per motivi particolari, non vogliono o non possono provvedere alla bisogna.

Nel peculiare settore condominiale, si è messo in luce che la revoca giudiziale dell'amministratore è finalizzata anche alla tutela di una minoranza di condomini nei confronti degli abusi commessi da un amministratore incapace o infedele, che non possa essere revocato dall'assemblea perché sostenuto dalla maggioranza dei condomini, che sono favorevoli ad una gestione condotta in modo scorretto ma favorevole ai loro interessi particolari.

Per quanto concerne, in particolare, i presupposti dell'istanza di revoca, va sottolineato che la legittimazione del ricorso all'autorità giudiziaria per la revoca dell'amministratore in carica ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c. spetta a "ciascun condomino", che in pratica risulta nell'impossibilità di rimuoverlo attraverso i consueti meccanismi assembleari.

Tuttavia, a differenza del procedimento di nomina, il quale risulta di fatto subordinato alla prova di una situazione di oggettiva inerzia da parte dell'assemblea nel provvedere a tale incombente - dove l'autorità giudiziaria è chiamata a supplire alla mancata manifestazione di volontà - e

¹⁹ Trib. Sciacca 16 giugno 2014; Trib. Palermo 30 maggio 2014.



condizionato dalla previa sollecitazione assembleare in tal senso, nel procedimento di revoca non sussiste tale “pregiudiziale”, per cui il condomino può ricorrere direttamente al giudice senza dover prima aspettare che l’assemblea si pronunci sui motivi delle sue censure²⁰ (significativo, in tal senso, che il predetto comma 11 non porta l’inciso “se l’assemblea non provvede” che si trova, invece, nel comma 1 riguardo alla mancata nomina).

Invero, i presupposti legittimanti l’istanza di revoca di un amministratore, che si asserisce inadempiente, giustificano il predetto ricorso “diretto” al magistrato, stante che questi viene chiamato a controllare la correttezza dell’operato dell’organo condominiale, a prescindere del tutto dall’eventuale consenso che l’amministratore goda all’interno della collettività (che può essere correlato, ad esempio, ad una particolare composizione delle maggioranze, o a rapporti di parentela ed amicizia).

In realtà, la revoca “per gravi motivi” ha una sua regolamentazione in un apposito capoverso, il comma 11, dove non solo è stabilita la competenza dell’autorità giudiziaria, ma è anche previsto il diritto di ricorso da parte del singolo condomino, il che esclude che questi debba rivolgersi preventivamente all’assemblea la quale, in tale comma, non è neppure nominata (altrimenti, si dovrebbe dichiarare, in difetto di una preventiva richiesta dell’assemblea, una “inammissibilità” o una “improcedibilità” che la legge non ha minimamente previsto).

La conclusione postulante l’immediatezza dell’intervento giudiziale di revoca e, quindi, l’esclusione di una preventiva sollecitazione assembleare sui motivi di doglianza del condomino, sembra avallata anche da una coerente interpretazione ermeneutica, secondo la quale presupposto per la destituzione ad opera del giudice è il connotato di “gravità” dell’irregolarità sospettata, e allora, laddove l’anomalia nella gestione amministrativa del condominio sia davvero grave, non avrebbe senso preoccuparsi di garantire la primaria competenza istituzionale dell’assemblea a procedere alla revoca; un’irregolarità di queste dimensioni elide il fisiologico (ma non esclusivo) rapporto fiduciario tra assemblea e amministratore, costituendo un irreparabile turbamento, e la tutela dell’autonomia privata nella gestione dei beni comuni non risulta meritevole se lesiva dell’interesse generale connesso a tale attività e precipuamente presidiato dal predetto intervento dell’autorità giudiziaria in sede di volontaria giurisdizione.

Fanno eccezione a queste ultime considerazioni, le due ipotesi eccezionali delineate dallo stesso comma 11 del novellato art. 1129 c.c., in cui si richiede un previo coinvolgimento dell’assemblea: “*Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3)*

²⁰ *Contra*, nel senso che, al fine di procedere giudizialmente per la revoca dell’amministratore di condominio, sia necessario dapprima la convocazione di un’assemblea per la revoca dello stesso amministratore e, solo in caso di mancata revoca da parte dell’assemblea, adire il magistrato, v. Trib. Asti 18 agosto 2017, confermato, in sede di reclamo, da App. Torino 13 dicembre 2017.



del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, 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".

Pertanto, in tali fattispecie, si prescrive che, prima di rivolgersi al giudice, il singolo condomino debba investire necessariamente l'assemblea, potendosi adire il tribunale soltanto quando si sia già espressa una volontà della maggioranza dei condomini contraria alla rimozione dell'amministratore.

Il legislatore ha voluto così - in deroga a quanto sopra delineato - che il ricorso all'autorità giudiziaria rivesta un ruolo suppletivo e sussidiario, avendo il condomino l'onere di sottoporre pregiudizialmente l'istanza di revoca alla decisione dell'assemblea; in quest'ottica, l'intervento del giudice si sostanzia nel tener luogo della mancata deliberazione assembleare di revoca, culminando in un provvedimento che ha lo stesso contenuto e gli stessi effetti di quella.

La specificità di tali situazioni, attinenti ai profili fiscali e contabili del rapporto di amministrazione, ha indotto a preservare la rilevanza del carattere fiduciario del mandato intercorrente tra condominio ed amministratore, ed a salvaguardare l'autonomia dell'assemblea, alla quale viene assicurato un iniziale intervento sui delicati argomenti - nell'ottica che "i panni sporchi si lavano in famiglia" - prima di consentire all'intervento esterno del giudice di esautorare l'organo collegiale delle sue prerogative, imponendo di subire la rimozione dell'amministratore per profili inerenti anche al "merito" delle scelte gestorie.

Dunque, ai condomini, in presenza di questi inadempimenti, è data la possibilità di richiedere, anche singolarmente, la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore (in quest'ordine di concetti, ad esempio, la destituzione dell'organo gestorio potrebbe correlarsi all'avvenuta esposizione dei condomini a rilevanti importi e non ad un'isolata omessa ritenuta d'acconto).

Tuttavia, è facile prevedere che, in tali eventualità, l'amministratore non mostri grande sollecitudine ad esaudire l'istanza del singolo di convocare l'assemblea per discutere della sua revoca, sicché la Riforma ha ravvisato, quale ulteriore fattispecie di "grave irregolarità", legittimante la revoca giudiziale dell'amministratore, proprio il "ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore" (art. 1129, comma 12, n. 1, c.c.).

2. La legittimazione

2.1. L'ipotesi di cui all'art. 1105, comma 4, c.c.



Nell'ipotesi di cui all'ultimo capoverso dell'art. 1105 c.c., la legittimazione a proporre il relativo ricorso è riconosciuta espressamente dalla predetta norma solo a "ciascun partecipante", tuttavia, si pone il dubbio se possa riconoscersi la legittimazione anche all'amministratore di condominio.

La prassi ha registrato soprattutto due ipotesi.

La prima riguarda l'approvazione del preventivo e dello stato di riparto propedeutico alla riscossione dei contributi condominiali *ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c.* mediante il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante opposizione: si tenga presente, infatti, che all'amministratore compete l'attribuzione di "riscuotere i contributi" (art. 1130, n. 3, c.c.), in ordine alla quale lo stesso non ha bisogno di una specifica autorizzazione per procedere nei confronti dei condomini morosi, come peraltro ribadito dalla l. n. 220/2012²¹; in tale contesto, agirà in rappresentanza e nell'interesse di tutti i condomini, ad esempio, al fine di recuperare le somme necessarie per il pagamento dei servizi condominiali che, in difetto, potrebbero essere sospesi (si pensi alle spese indilazionabili concernenti le utenze elettriche, l'acqua, il riscaldamento, ecc.).

E' vero che la mancata approvazione dello stato di riparto non impedisce all'amministratore medesimo di agire nei confronti dei condomini per la riscossione delle quote condominiali, in via ordinaria o con decreto ingiuntivo non immediatamente esecutivo, tuttavia, in tal modo, resta preclusa la possibilità di avvalersi di quello strumento processuale più rapido ed incisivo - qual è il decreto ingiuntivo contemplato dall'art. 63 citato - che rappresenta una risposta razionale rispetto alle peculiari esigenze della gestione condominiale, senza contare la possibilità di iscrivere l'ipoteca sull'appartamento, che sovente rappresenta l'unica garanzia a favore del condominio creditore²².

Il differimento della realizzazione del credito potrebbe implicare la sospensione dei predetti servizi e, comunque, pregiudicare la gestione delle cose comuni, sicché appare corretto ritenere che l'amministratore possa ricorrere al giudice per ottenere un provvedimento sostitutivo della volontà assembleare, diretto ad evitare una paralisi del condominio derivante dall'insufficienza dei fondi messi in concreto a disposizione dell'amministratore medesimo²³.

In tale ipotesi, le eventualità potranno essere due.

Qualora l'assemblea si sia pronunciata in senso negativo circa l'approvazione del detto bilancio, non potrà essere presentato il ricorso *ex art. 1105, comma 4, c.c.*, ma semmai la deliberazione dovrà essere impugnata, in sede contenziosa secondo le regole ordinarie, dagli eventuali condomini dissenzienti i quali ritengano la stessa contraria alla legge o al regolamento di condominio, mentre, dal canto suo, l'amministratore, in ossequio alla volontà espressa dalla maggioranza, dovrà procedere alla

²¹ V., *ex plurimis*, Cass. 5 gennaio 2000, n. 29.

²² Corte Cost. 19 gennaio 1988, n. 40, che ha escluso il contrasto di tale disposizione con l'art. 24 Cost.

²³ App. Roma 15 novembre 1984.



presentazione di un diverso preventivo o di un diverso stato di ripartizione che rifletta le obiezioni che hanno indotto l'assemblea alla pronuncia di mancata approvazione, sino a quando la stessa assemblea non giunga alla formazione di una volontà deliberativa positiva di approvazione.

Se, invece, l'assemblea, a causa del (ripetuto) mancato raggiungimento del numero legale, non si trova nelle condizioni di prendere i provvedimenti necessari ai fini di una corretta amministrazione, non si vede quale altro rimedio l'amministratore possa invocare di fronte ad una situazione completamente bloccata e senza via di uscita se non quello del ricorso *ex art. 1105* citato, considerando che non è esperibile alcuna iniziativa giudiziaria nei confronti dei condomini assenti, in quanto anche il non partecipare alle riunioni condominiali è una legittima manifestazione dell'autonomia privata.

La seconda ipotesi concerne il caso di inerzia dell'assemblea rispetto alla necessità di eseguire opere di manutenzione dell'edificio: si consideri che l'amministratore ha la specifica attribuzione di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio" (*art. 1130, n. 4, c.c.*), incombenza generalmente intesa anche nel senso di un obbligo alla conservazione dell'integrità dei beni attraverso opere di manutenzione e di riparazione (ad esempio, il tetto crolla ed occorre ripararlo).

Quindi, qualora l'amministratore reputi la necessità di lavori di riparazione o di manutenzione straordinaria - non urgenti, perché altrimenti potrebbe disporre direttamente, salvo riferire alla prima assemblea utile, ai sensi dell'*art. 1135, comma 2, c.c.* - deve sempre previamente sottoporre la questione all'assemblea, chiedendo l'approvazione di una deliberazione, non potendo *by-passare* l'organo gestorio²⁴.

In tale ipotesi - come la precedente - le eventualità potranno essere due.

Nel caso in cui l'assemblea respinga tale richiesta, il provvedimento potrà essere impugnato in sede contenziosa dai condomini dissenzienti, senza che l'amministratore possa prendere alcuna iniziativa in contrasto con la volontà della maggioranza dei partecipanti; in particolare, l'eventuale contenuto negativo della deliberazione assembleare potrà legittimare l'impugnazione sotto il profilo dell'eccesso di potere, per il grave pregiudizio derivante alle cose comuni.

Invero, in materia di gestione condominiale, la giurisprudenza ha notato che il ricorso all'autorità giudiziaria *ex art. 1105 c.c.* presuppone ipotesi tutte riconducibili ad una situazione di assoluta inerzia in ordine alla concreta amministrazione della cosa comune per mancata assunzione dei provvedimenti necessari o per assenza di una maggioranza o per difetto di esecuzione della

²⁴ Trib. Lecce 25 febbraio 2005, il quale ritiene, invece, che ricorra il difetto di legittimazione attiva dell'amministratore, che non sia anche comproprietario, rispetto alla richiesta ai sensi dell'*art. 1105 c.c.* per l'adozione da parte del tribunale dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune.



deliberazione adottata, mentre la suddetta norma non è, invece, applicabile quando l'assemblea abbia approvato dei lavori considerati necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio, contestati da taluni partecipanti, in quanto l'intervento del giudice in tal caso si risolverebbe in un'ingerenza nella gestione condominiale ed in una sovrapposizione della volontà assembleare²⁵.

Qualora, invece, l'assemblea, regolarmente convocata, non si raduni, o non prenda alcun provvedimento oppure quando non si formi una maggioranza (positiva o negativa che sia), lo stesso amministratore potrà rivolgersi al giudice in sede camerale, attivando il procedimento diretto ad un provvedimento sostitutivo.

Per completezza, va segnalato che la tematica della nomina "esterna" dell'amministratore di condominio, da parte dell'autorità giudiziaria - ossia non proveniente dall'assemblea, organismo istituzionalmente deputato a tale incumbente - si è arricchita, di recente, di una particolare fattispecie: invero, l'art. 5-sexies, comma 1, della l. 14 giugno 2019, n. 55, di conversione, con modificazioni, del d.l. 18 aprile 2019, n. 32 (c.d. decreto sblocca cantieri), ha previsto, per gli edifici condominiali degradati o ubicati in aree degradate, la possibilità, per il Sindaco del relativo Comune, di richiedere direttamente la nomina di un amministratore giudiziario, che assuma le decisioni indifferibili e necessarie in funzione sostitutiva dell'assemblea condominiale, aggiungendo che tale richiesta può essere effettuata ove ricorrano le condizioni indicate dall'art. 1105, comma 4, c.c. e, quindi, nelle situazioni in cui non si prendano i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza, oppure se la deliberazione adottata non venga eseguita.

2.2. L'ipotesi di cui all'art. 1129, comma 1, c.c.

L'art. 1129, comma 1, c.c., qualora l'assemblea non provveda alla nomina dell'amministratore, ammette la possibilità di adire il giudice per tale incumbente, "su ricorso di uno o più condomini".

Resta inteso che, per l'intervento dell'autorità giudiziaria, non è sufficiente l'evidente impossibilità per l'assemblea di riunirsi o l'oggettivo disaccordo dei condomini circa la nomina dell'amministratore, poiché è necessaria pur sempre l'istanza della parte interessata, dovendosi escludere ogni intervento *ex officio* (i casi in cui il pubblico ministero esercita l'azione civile sono tassativi in forza dell'art. 69 c.p.c., e le norme contemplate dagli artt. 78-80 c.p.c. menzionano soltanto l'incapace, la persona giuridica e l'associazione non riconosciuta).

Premesso ciò, innanzitutto, si rileva che la legittimazione alla proposizione dell'istanza per la nomina dell'amministratore giudiziario spetta ad ogni condomino, in quanto il semplice *status* di

²⁵ Cass. 20 aprile 2001, n. 5889.



partecipante al condominio - purché composto da almeno nove condomini - autorizza il singolo a ricorrere al magistrato.

In proposito, la qualità di condomino è agevolmente dimostrabile attraverso la produzione del titolo di proprietà e, per reputare realizzata la condizione voluta dalla legge, è sufficiente che il trasferimento delle diverse porzioni sia avvenuto secondo le forme prescritte (atto pubblico o scrittura privata); tuttavia, l'avente causa deve farsi parte diligente, comunicando agli altri condomini la sua posizione e la necessità di dar corso alla nomina dell'amministratore, qualora si superi il numero degli otto proprietari, altrimenti la situazione resta quella precedente al trasferimento dei beni (per atto tra vivi o *mortis causa*) dall'unico proprietario a più persone.

Trattasi di una legittimazione plurima e disgiunta, nel senso che la facoltà è attribuita ad uno o più condomini ma, al contempo, esclusiva, in quanto solo i condomini, e non gli estranei alla comunione dell'edificio, sono ammessi al ricorso all'autorità giudiziaria; non sembra che il condomino ricorrente debba dimostrare un qualche specifico interesse, oltre alla sua qualità, e neppure un'eventuale posizione negativa precedentemente assunta in sede assembleare appare preclusiva del ricorso giudiziale²⁶.

Il giudice dovrà solo appurare che un amministratore non affianca l'assemblea, sicché non è necessaria alcuna motivazione a monte della richiesta di nomina *ex art. 1129, comma 1, c.c.*, visto che l'assenza dell'amministratore è fatto che urta contro l'inderogabilità della legge che dispone il contrario; pertanto, la domanda sarà accolta senza nessuna indagine del perché ci si è rivolti al giudice e dei motivi che hanno impedito all'assemblea di eleggere il proprio amministratore: basta, dunque, una domanda e basta una nomina, perché l'ordine voluto dalla legge, per dare validità giuridica alla vita condominiale, sia ristabilito.

In quest'ottica, una pronuncia di legittimità ha affermato che il conduttore di un'unità immobiliare di un edificio in condominio, ancorché abbia diritto a norma dell'art. 10 della l. n. 392/1978 a partecipare all'assemblea - con diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle deliberazioni relative alle spese e alle modalità di gestione del servizio di riscaldamento e di condizionamento d'aria, e, con il solo intervento, nelle deliberazioni concernenti la modificazione degli altri servizi comuni - non è legittimato, in caso di mancata nomina dell'amministratore, a proporre il ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c. diretto ad ottenere la nomina dell'amministratore, configurandosi una *negotiorum gestio* di carattere processuale non consentita, anche in materia di volontaria giurisdizione, dall'ordinamento²⁷.

Nel regime *ante* Riforma del 2013 - contrariamente a quanto ritenuto da alcuni tribunali, ligi ad un'interpretazione prettamente letterale - si discuteva se la legittimazione in oggetto potesse

²⁶ Corte Cost. 27 novembre 1974, n. 267.

²⁷ Cass. 17 giugno 1991, n. 6843.



riconosciuta anche all'amministratore (ovviamente, tale amministratore non doveva rivestire, nel contempo, la qualità di condomino che, di per sé, avrebbe giustificato la proposizione del predetto ricorso²⁸).

Invero, anche se la norma si riferiva esclusivamente ai "condomini", quando l'assemblea non avesse provveduto alla nomina *ex novo* dell'amministratore oppure alla conferma di quello uscente, il medesimo amministratore in carica, in virtù dell'operatività del principio della *prorogatio*²⁹, continuava ad atteggiarsi, fino a che non fosse sostituito da altro amministratore, quale rappresentante dei condomini in relazione alla generale sfera dei poteri-doveri attribuitigli dall'art. 1131 c.c., nel cui ambito era corretto ricondurre l'attivarsi ai fini dell'eliminazione di una situazione di incertezza oggettivamente pregiudizievole per la tutela degli interessi comuni.

Nei casi di cui sopra in cui l'amministratore rinunciava volontariamente al mandato, interrompendo la durata annuale dell'incarico, le dimissioni anticipate non richiedevano necessariamente una motivazione, ma dovevano essere comunicate all'assemblea mediante convocazione della stessa ed inserimento, nel relativo ordine del giorno, tra le "voci" da trattare, quella delle sue dimissioni e nomina di un nuovo amministratore.

In queste ipotesi, appariva corretto - anche se non previsto espressamente - ammettere la legittimazione alla nomina giudiziale ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c. in capo all'amministratore, considerando, da un lato, che quest'ultimo conservava *ad interim* i suoi poteri di rappresentanza di tutti i condomini, per cui era tenuto a procedere a tutte le iniziative, anche giudiziarie, atte a tutelare le esigenze comuni dei condomini ed il ricorso avrebbe potuto costituire appunto un mezzo per ovviare alla situazione di carenza dell'organismo amministrativo, nell'interesse del condominio e dei suoi partecipanti, e, dall'altro lato, che lo stesso amministratore, protraendosi i doveri discendenti dalla sua nomina, continuava ad essere responsabile sotto i vari profili civili, penali, amministrativi, fiscali, ecc. (si pensi, ad esempio, all'imputabilità per la rovina del cornicione dell'edificio condominiale).

Tali rilievi sono stati fatti propri dalla Riforma del 2013, la quale, molto opportunamente, ha inserito, nel corpo del comma 1 del novellato art. 1129 c.c., anche l'amministratore "dimissionario"

²⁸ Trib. Bari 14 marzo 1977.

²⁹ A ben vedere, il suddetto principio risulta parzialmente messo in crisi dal comma 8 del novellato art. 1129 c.c. che recita: "*alla cessazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritti ad ulteriori compensi*", e ciò vale, *a fortiori*, in caso di destituzione da parte del magistrato; in argomento, v. Cass. 8 luglio 2021, n. 19436, ad avviso della quale l'amministratore, che sia stato revocato dall'autorità giudiziaria, è tenuto, ai sensi dell'art. 1713 c.c., a rendere il conto della sua gestione ed a rimettere ai condomini tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dall'esercizio cui le somme si riferiscono, ancorché non operi, in tal caso, alcuna *perpetuatio* o *prorogatio* di poteri in capo ad esso, non essendo ravvisabile una presunta volontà conforme dei condomini in tal senso ed essendo, anzi, la revoca espressione di una volontà contraria alla conservazione dei poteri di gestione.



tra i legittimati alla nomina dell'amministratore giudiziario, da estendersi anche al caso dell'amministratore "scaduto" per cessazione della durata dell'incarico, o non confermato, oppure revocato: invero, anche questi ultimi, in attesa del nuovo amministratore, sono tenuti ad eseguire, senza ritardo, le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni - peraltro, senza diritto a compensi, come precisa il comma 8 del novellato art. 1129 c.c. - sicché è interesse di costoro rivolgersi all'autorità giudiziaria per la nomina del loro successore.

Né sembra porsi, in tale caso, alcun problema relativo alla notificazione del ricorso agli eventuali controinteressati: ove si consideri, infatti, che la nomina dell'amministratore, nei condomini con più di otto partecipanti, è un atto "dovuto" per il condominio, nel senso che la presenza dell'organismo esecutivo del complesso è richiesta obbligatoriamente dall'art. 1129, comma 1, c.c., a tutela di un medesimo interesse di cui tutti i partecipanti sono titolari, deve necessariamente escludersi che, nel procedimento *de quo*, possa esistere alcuna contrapposizione tra i condomini o tra costoro ed il ricorrente, né che vi siano soggetti portatori o titolari di posizioni giuridiche atte a risentire direttamente degli effetti del provvedimento richiesto, non sussistendo, nel condominio degli edifici, un diritto dei partecipanti "di concorrere all'amministrazione della cosa comune" (come previsto, invece, nel caso di comunione semplice).

Dovrebbe, quindi, escludersi un interessamento degli altri condomini, rispetto ai quali non esiste alcun obbligo di notificazione del ricorso, salvo riconoscere a costoro la facoltà di un intervento adesivo, in relazione alla legittimazione plurima di cui sono titolari, oppure la possibilità di chiedere la revoca o la modifica del decreto del giudice, oltre che provocare una regolare deliberazione da parte dell'assemblea³⁰.

Una particolare ipotesi di legittimazione, coinvolgente l'intervento dell'autorità giudiziaria, si verifica nel c.d. supercondominio, laddove l'art. 67, comma 3, disp. att. c.c. stabilisce che: *"Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona*

³⁰ Trib. Roma 7 luglio 1990; *contra*, Trib. Torino 3 maggio 2000, nel senso che il procedimento per la nomina giudiziale dell'amministratore deve essere svolto nel contraddittorio di tutti i condomini, in quanto ipotesi di litisconsorzio necessario, discendente dalla diretta incidenza della determinazione giudiziale sull'amministrazione delle cose comuni, attraverso la designazione esterna del soggetto chiamato ad esercitare le attribuzioni *ex art.* 1130 c.c.



dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini".

In buona sostanza, la legittimazione ad adire il magistrato in sede di volontaria giurisdizione per la designazione del rappresentante del condominio singolo, che a sua volta dovrà nominare l'amministratore del supercondominio, spetta o al condomino del condominio singolo, qualora l'assemblea non riesca a tanto, o al rappresentante del condominio singolo "virtuoso", previa sollecitazione al condominio "inadempiente" (in quest'ultimo caso, si prevede espressamente che il ricorso giudiziario possa essere notificato al solo amministratore e, solo in mancanza di quest'ultimo, a tutti i condomini del condominio singolo).

2.3. L'ipotesi di cui all'art. 1129, comma 11, c.c.

In ordine all'istanza di revoca ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c., al fine delineare i soggetti principali del relativo procedimento, occorre distinguere il profilo attivo da quello passivo; d'altronde, la Riforma del 2013, modificando l'art. 64 disp. att. c.c., nel senso che il relativo procedimento deve svolgersi "sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente", sembra delineare compiutamente i legittimi contendenti, senza coinvolgere altri soggetti.

Dal lato attivo, è legittimato a proporre l'istanza di revoca "ciascun condomino", anche uno solo ed a prescindere dalla relativa caratura millesimale; peraltro, anche nelle ipotesi peculiari di revoca c.d. assemblearizzata la propedeutica convocazione dell'assemblea è demandata ai "condomini, anche singolarmente"³¹.

Legittimato al ricorso deve ritenersi anche il comproprietario (*pro indiviso*) di un'unità immobiliare, ed egualmente la legittimazione deve riconoscersi anche all'usufruttuario, poiché l'amministrazione dello stabile rientra tra le materie ordinarie, in ordine alle quali vi è una competenza esclusiva gestionale in capo al titolare del diritto reale parziario (art. 67, comma 6, disp. att. c.c.).

Si è precisato, in proposito, che gli acquirenti di porzioni del fabbricato condominiale, in quanto sono solidalmente obbligati, per il solo fatto dell'acquisto, con il loro dante causa riguardo agli oneri dell'amministrazione dello stabile comune, venuti in essere prima dell'assunzione da parte loro della qualità di condomini, sono legittimati a sollecitare l'adozione del provvedimento di revoca di cui all'art. 1129 c.c., per ottenere la rimozione di irregolarità verificatesi nella gestione del condominio nel biennio antecedente il loro ingresso nella collettività condominiale³².

Nel caso opposto, vale a dire qualora, nel corso del procedimento, il ricorrente perda la qualità di condomino, perché, ad esempio, venda l'appartamento facente parte dell'edificio condominiale amministrato dal soggetto di cui ha chiesto giudizialmente la revoca, se, applicando le regole del

³¹ App. Catanzaro 8 luglio 1966; Trib. Roma 19 luglio 1961.

³² App. Roma 6 aprile 1987.



modello processuale contenzioso, si reputa che la legittimazione, al pari dell'interesse ad agire, sia condizione dell'azione e, quindi, debba sussistere non solo al momento dell'instaurazione del giudizio ma anche sino al momento della decisione, si dovrebbe dare rilevanza alla perdita del predetto requisito e disattendere, in rito, il ricorso, a meno che lo stesso ricorrente rinunci alla domanda di revoca, poiché, pur essendo procedimento di volontaria giurisdizione con caratteri inquisitori e officiosi, è necessario sempre un impulso di parte perché si giunga alla pronuncia giudiziale, sembrando eccessivo che si proceda comunque per la tutela dell'interesse generale alla corretta gestione condominiale.

Comunque, essendo il procedimento di revoca suscettibile di esplicare i propri effetti anche nei riguardi degli altri condomini diversi dal ricorrente, non si esclude che questi possano intervenire *ad adiuvandum* delle ragioni di una delle parti in contesa³³.

Dal lato passivo, interessato e legittimato a resistere e contraddire a tale istanza è in via esclusiva soltanto l'amministratore in carica - che può essere anche quello nominato dall'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c.³⁴, ma non quello in regime di *prorogatio*³⁵ - e ciò malgrado le ripercussioni, nei confronti del condominio, degli effetti della pronuncia giudiziale³⁶.

Ne consegue che, rimasto il condominio estraneo al procedimento, non autorizzando (trattandosi di ipotesi esulanti da quelle previste negli artt. 1130 e 1131 c.c.), né successivamente ratificando la resistenza in giudizio dell'amministratore medesimo, a questi devono eventualmente far carico le spese processuali, nonostante le indubitabili ripercussioni che il provvedimento in oggetto ha nei confronti della gestione condominiale³⁷.

³³ *Contra*, di recente, Cass. 21 febbraio 2020, n. 4696, la quale - sul presupposto che il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio riveste 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 - ha affermato che non è ammissibile, in esso, l'intervento adesivo del condominio o di altri condomini rispetto a quello istante, uniche parti legittimate a parteciparvi e contraddirvi essendo il ricorrente e l'amministratore, con la conseguenza che gli effetti del regolamento delle spese *ex art. 91 c.p.c.* devono esaurirsi nel rapporto tra costoro.

³⁴ App. Napoli 9 aprile 2014, essendo irrilevante la fonte della nomina.

³⁵ Trib. Catania 18 aprile 2014.

³⁶ In quest'ordine di concetti, Trib. Salerno 30 ottobre 2007, in un ricorso per la revoca dell'amministratore, promosso da alcuni condomini adducendo "fondati sospetti di gravi irregolarità", individuati nel non avere l'amministratore medesimo convocato l'assemblea per la discussione sulla realizzazione di box-auto nel sottosuolo condominiale, stante il carattere non contenzioso del relativo procedimento, ha correttamente ritenuto inammissibile ogni statuizione inerente alla proprietà del sottosuolo oggetto dell'intervento realizzativo delle autorimesse, presupponendo essa l'utilizzo, piuttosto, della via contenziosa, giacché destinata ad incidere sull'estensione dei diritti individuali dei condomini.

³⁷ Cass. 23 agosto 1999, n. 8837; tra le pronunce di merito, si segnala Trib. Messina 15 novembre 2011; cui *adde*, più di recente, Cass. 1° settembre 2014, n. 18487, secondo cui il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore soggiace al regolamento delle spese *ex art. 91 c.p.c.*, dovendosi escludere



In quest'ottica, è stata dichiarata nulla, per contrarietà alla legge, la deliberazione assembleare che aveva approvato il rendiconto annuale, includendovi le spese legali sostenute in proprio dall'amministratore in una procedura promossa nei suoi confronti ai sensi dell'art. 1129 c.c., attesa la non inerenza delle spese anzidette alla gestione condominiale³⁸.

Una sentenza di merito - sul presupposto che l'amministratore, resistente nel giudizio instaurato nei suoi confronti ai sensi dell'art. 64 disp. att. c.c. da un condomino per ottenere la di lui decadenza dalla carica, contraddice *iure proprio* e non come mandatario del condominio - ha avuto modo di affermare che l'obbligazione derivante dai condomini, che riconosce all'amministratore medesimo le spese legali sostenute per tale procedimento, non deriva dal rapporto di mandato, ma va ascritta alla categoria delle obbligazioni naturali di cui all'art. 2034 c.c.³⁹

3. L'istanza introduttiva

In conformità alle regole generali previste dagli artt. 737 ss. c.p.c., l'atto introduttivo del procedimento deve rivestire la forma del "ricorso", rivolto al giudice del luogo ove si trova l'edificio condominiale - specie alla luce della modifica, ad opera della l. n. 220/2012, del foro di cui all'art. 23 c.p.c. - indicando l'ufficio giudiziario, il nome delle parti, l'oggetto dell'istanza e le ragioni della stessa, secondo i canoni classici di cui all'art. 125 c.p.c., che disciplina gli elementi tipici di un complesso di atti tra i quali anche il ricorso, subordinando l'eventuale deroga ad un'espressa previsione normativa, e ciò per consentire al giudice l'esame della competenza, della stessa ammissibilità del ricorso nonché della legittimazione del ricorrente.

Per quanto concerne, in particolare, il nome delle parti, occorre distinguere le singole fattispecie: nei casi contemplati dagli artt. 1105, comma 4, e 1129, comma 1, c.c., è sufficiente indicare il ricorrente ed il condominio al quale l'istanza (di provvedimenti necessari alla cosa comune o di nomina dell'amministratore) inerisce, essendo superflue l'elencazione di tutti i singoli condomini e l'indicazione dell'eventuale amministratore (in carica o in regime di *prorogatio*), stante la non necessità della notificazione nei loro confronti, mentre, nel caso previsto dall'art. 1129, comma 11, c.c., è

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 riparto; in un'ipotesi speculare e contraria, v. Cass. 23 ottobre 2013, n. 23955, ad avviso della quale, nel giudizio promosso da un condomino per la revoca dell'amministratore, interessato e legittimato a contraddire è soltanto il medesimo amministratore, non anche il condominio, che, pertanto, non può beneficiare della condanna alle spese del condomino ricorrente.

³⁸ Cass. 11 dicembre 1992, n. 13111.

³⁹ Pret. Torino 29 gennaio 1992, secondo cui non è transazione il riconoscimento del debito contenuto in una deliberazione con la quale l'assemblea si è dichiarata disposta a pagare all'amministratore le spese corrisposte al legale per l'assistenza in giudizio, in quanto l'assemblea non può transigere su diritti non suoi ex art. 1966 c.c.



necessario indicare, oltre il condomino ricorrente, anche il nome dell'amministratore in carica cui è rivolta l'istanza di revoca.

Nulla vieta, ovviamente, che, nei primi casi sopra esposti, nel ricorso stesso siano indicati nominativamente tutti o alcuni dei condomini interessati o anche l'amministratore in carica o uscente, ma ciò non ai fini dell'estensione anche a tali soggetti di un contraddittorio che non è necessario, bensì ai fini di un'eventuale audizione di carattere meramente istruttorio per l'accertamento della sussistenza dei presupposti che giustificano l'adozione del provvedimento.

Essendo, di regola, un procedimento demandato ad un ufficio giudiziario in composizione collegiale, il presidente del tribunale designa il giudice relatore, il quale riferisce, poi, sul predetto ricorso, in camera di consiglio, dopo aver acquisito, se del caso, informazioni al riguardo (art. 738 c.p.c.).

Appare interessante, da ultimo, accennare alla sospensione dei termini processuali durante il c.d. periodo feriale - dal 1° agosto al 15 settembre, a norma della l. n. 742/1969, successivamente ridotta al periodo 1-31 agosto ad opera dell'art. 16 del d.l. n. 132/2014, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 162/2014 - laddove l'operatività della stessa nei procedimenti di cui agli artt. 1105 e 1129 c.c. dovrebbe derivare dal riconoscimento della natura giurisdizionale o meno dei procedimenti di volontaria giurisdizione⁴⁰.

4. Il patrocinio del difensore

Nei procedimenti di volontaria giurisdizione, si ripresenta, in prima battuta, il problema relativo alla possibilità di adire il giudice (o di resistere) personalmente.

L'art. 82 c.p.c. prevede, di regola, l'obbligo di "stare in giudizio" con il ministero di un difensore; fanno eccezione i procedimenti davanti al giudice di pace (la cui competenza nella materia condominiale non può essere esclusa) nei quali le parti possono stare in giudizio personalmente nelle cause il cui valore non eccede € 1.100,00 - così alzata la soglia in forza dell'art. 13, comma 1, lett. a), del d.l. n. 212/2011, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 10/2012 - salvo, negli altri casi, un'espressa autorizzazione del predetto giudice onorario in considerazione della natura e dell'entità della causa.

Ci si interroga se il predetto art. 82 si applichi a tutti i procedimenti che si svolgono dinanzi ad un magistrato, o soltanto nell'ambito del modello tipico del giudizio contenzioso, rimanendovi esclusi i procedimenti in camera di consiglio.

In questa sede, basterà accennare che il termine "stare in giudizio", riferito alla sola giurisdizione contenziosa, ha indotto taluni a ritenere consentito all'interessato di presentare

⁴⁰ In senso negativo, v. Trib. Roma 31 ottobre 1981, sia pure con riferimento al termine per l'opposizione contro il decreto d'ammortamento.



personalmente i ricorsi diretti ad ottenere un provvedimento di volontaria giurisdizione, senza che occorra l'opera di un procuratore legale, sottolineandosi anche la libertà di forme proprie del procedimento camerale, regolato più specificatamente dal capo VI del titolo II del libro IV del codice di procedura civile.

Invece, altri hanno sostenuto che le norme del libro I del codice di rito, tra cui rientra anche l'art. 82 c.p.c., trovano applicazione generale in tutti i procedimenti, salvo che si configurino incompatibili con le disposizioni particolari relative a ciascuno di essi o con la disciplina generale che li riguarda, sicché anche nei procedimenti di volontaria giurisdizione è necessaria la rappresentanza legale.

La questione presenta indubbiamente aspetti di perplessità: a prescindere dalle argomentazioni addotte a sostegno delle relative tesi (tutte perfettamente sostenibili), deve rilevarsi che, accanto ad una serie di procedimenti camerali, assai semplici, rispetto ai quali la rappresentanza a mezzo di un difensore abilitato appare effettivamente superflua, esistono altri procedimenti in cui viene a realizzarsi un contraddittorio assai spesso estenuante e complesso, per cui l'esigenza di una difesa tecnica appare del tutto giustificata.

In relazione a tale rilievo, potrebbe prospettarsi l'esigenza di una distinzione tra procedimenti di volontaria giurisdizione, in senso stretto, per i quali l'assenza di un contraddittorio farebbe propendere per la mancanza della necessità di una "difesa tecnica", e procedimenti camerali di natura contenziosa, in cui tale necessità invece esiste; tuttavia, secondo un'opinione, la tesi non è soddisfacente, sia per la difficoltà di "leggere" una tale distinzione tra le disposizioni normative, sia per la non facile, a volte, identificabilità delle situazioni processuali descritte, come ad esempio per il procedimento di revoca dell'amministratore.

Il Supremo Collegio, sul punto, dapprima si è mostrato dubbioso⁴¹; in un secondo momento, ha espressamente escluso l'esigenza del conferimento della procura ad un difensore, sottolineando che la norma dell'art. 82 c.p.c. si riferisce ad un "giudizio", nel quale sta un soggetto, quale "parte di esso", laddove, invece, nella tipica volontaria giurisdizione, non si tratta di un giudizio, non vi è una parte in senso tecnico, semplicemente c'è un cittadino che chiede un provvedimento a contenuto schiettamente amministrativo, solo soggettivamente giudiziario, nel senso che, per le ragioni più diverse, il legislatore ha scelto di attribuire la decisione ad un giudice anziché, come sarebbe logico, ad

⁴¹ Cass. 7 giugno 1965, n. 1130, che ha definito "discutibile", nelle sedi di merito, la necessità della rappresentanza di un procuratore legale, dove la soluzione negativa trovava, però, conforto nell'art. 82 citato che, con l'espressione "stare in giudizio", dimostrava di volersi riferire ad un "procedimento a parti contrapposte".



un'autorità amministrativa⁴².

I giudici di legittimità - che si sono occupati, in particolare, della controversia per la designazione dell'erede più idoneo a subentrare nella posizione di assegnatario di terreno di riforma fondiaria, di cui all'art. 79 della l. n. 379/1967 - hanno riconosciuto che, di volta in volta, il legislatore ha ritenuto, nella sua discrezionalità, di adottare quel modello di procedimento, concepito fondamentalmente per la volontaria giurisdizione in senso stretto, in svariate ipotesi, ma se ha fatto ciò, appare logico che, salve le eccezioni derivanti da norme espresse o desumibili dal particolare assetto di uno specifico procedimento camerale in relazione alla materia controversa, abbia voluto che tutte le relative regole fossero applicate, tra cui quella che esclude l'obbligo del ministero del difensore⁴³.

Del resto, trattasi di una soluzione ragionevole, poiché le caratteristiche tipiche del procedimento in camera di consiglio - tra cui può annoverarsi quello in materia di comunione e di condominio - lo identificano come uno strumento assai più snello rispetto a quello fornito ai giudici del contenzioso, e soprattutto più facilmente utilizzabile proprio da soggetti non professionalmente preparati al gioco del processo.

Infatti, innanzitutto, il procedimento si inizia con "ricorso" al giudice competente, per cui il rapporto è diretto tra cittadino e magistrato, evitando la complicazione della citazione e della notifica della medesima; poi, il giudice adito può convocare direttamente il ricorrente, mentre l'attività probatoria (che pure non è preclusa alle parti) è rimessa sostanzialmente al giudice medesimo, cui sono dati ampi poteri di indagine d'ufficio, liberando, anche sotto quest'aspetto, la parte dai complessivi oneri (di indicazione precisa dei mezzi di prova e di tempestiva sottoposizione degli stessi), che risultano invece per i procedimenti contenziosi (specie alla luce del nuovo processo civile scandito da preclusioni e decadenze); se a ciò si aggiunge che, nei procedimenti *de quibus*, sussiste un ambito della decisione giudiziaria che sfugge alle solite regole (rapporto tra decisione e *petitum*, obbligo del giudice di stare a quanto dedotto) tipiche dei procedimenti contenziosi, mettendo in luce una maggiore discrezionalità del magistrato nel momento decisorio, appare giustificabile la minore esigenza di un difensore in senso tecnico.

In particolare, anche per quel che concerne il procedimento di revoca dell'amministratore, si è sottolineato che trattasi pur sempre di un procedimento di volontaria giurisdizione, il cui

⁴² Cass. 3 luglio 1987, n. 5814; v., altresì, Trib. Ariano Irpino 13 dicembre 2006, che espressamente ammette la proposizione personale da parte dei singoli condomini in ordine al ricorso volto alla nomina dell'amministratore giudiziario.

⁴³ Cass. 27 febbraio 1989, n. 1066, in quei particolari procedimenti camerali, rinvenibili nella legislazione speciale, che si allontanano dal paradigma classico della volontaria giurisdizione, al fine rendere compatibile la relativa procedura con i precetti costituzionali e, in particolare, con l'esercizio del diritto di difesa ex art. 24 Cost.



provvedimento finale, aldilà del suo contenuto decisorio, non è idoneo a produrre effetti di giudicato (ovvero effetti giuridici irrevocabili) sia sul piano processuale sia sul piano sostanziale, essendo, appunto, suscettibile in ogni tempo di revoca o modificazione (consequendone anche l'inammissibilità di un ricorso per cassazione *ex art 111 Cost.* avverso il decreto del tribunale che ha pronunciato sull'istanza di revoca del medesimo amministratore, v. appresso).

Si sostiene⁴⁴ che tale procedimento è strumentale solo alla gestione della cosa comune e, quindi, alla tutela di un interesse generale e collettivo del condominio (*recte* l'interesse obiettivo alla corretta gestione della cosa comune), di modo che sia legittimo opinare che l'intervento del giudice sia di tipo amministrativo e, comunque, non abbia i caratteri della decisione con attitudine a produrre effetti di giudicato su posizioni soggettive in contrasto.

Tale interpretazione ha trovato l'autorevole avallo delle Sezioni Unite⁴⁵, le quali hanno riaffermato che il procedimento *de quo* è improntato a rapidità, informalità ed ufficiosità, e che il conseguente provvedimento è diretto all'attività di gestione di interessi ed ha carattere eccezionale ed urgente, sostitutivo della volontà assembleare, senza però alcuna attitudine alla decisorietà (e alla conseguente stabilità propria dei provvedimenti volti alla tutela di diritti o di *status* destinati perciò ad acquisire valenza di giudicato formale e sostanziale); e la suddetta natura di provvedimento sostanzialmente amministrativo è stata ulteriormente confermata dalla giurisprudenza delle sezioni semplici successiva all'arresto del supremo giudice di nomofilachia: si è, infatti, inquadrato correttamente il procedimento, nel cui ambito il giudice non è chiamato a decidere su controversie sorte tra parti contrapposte per la tutela di diritti, ma all'emissione di provvedimenti finalizzati alla soddisfazione di privati interessi senza contesa tra le parti, concorrendo così alla costituzione di rapporti giuridici nuovi o allo svolgimento di quelli esistenti⁴⁶.

Alla stregua di tali coordinate ermeneutiche, può coerentemente affermarsi la piena ammissibilità del ricorso *ex art. 1129, comma 11, c.c.* anche se presentato senza l'assistenza del difensore⁴⁷, il che, ovviamente, non esclude che ciascuna parte possa ricorrere alla difesa tecnica, proprio per l'alto "tasso" di contenziosità di tale procedimento.

Peraltro, nei procedimenti di volontaria giurisdizione, è obbligatorio il patrocinio di un procuratore solo nelle ipotesi - affatto differenti da quella oggetto della fattispecie in esame - di procedimento di natura contenziosa che involge la cognizione di controversie su diritti soggettivi e *status*⁴⁸.

⁴⁴ Cass. 30 marzo 2001, n. 4706.

⁴⁵ Cass. S.U. 29 ottobre 2004, n. 20957.

⁴⁶ Cass. 26 settembre 2005, n. 18730.

⁴⁷ Trib. Napoli 21 novembre 2007; Trib. Genova 10 dicembre 1992.

⁴⁸ V., più di recente, Cass. 23 giugno 2017, n. 15706, ad avviso della quale, nel giudizio di revoca dell'amministratore di condominio, non è richiesto il patrocinio di un difensore legalmente esercente,



5. Il contraddittorio

L'art. 738 c.p.c. non prescrive l'audizione delle parti, anche se, di solito, in calce al ricorso, il giudice relatore fissa un'udienza per la comparizione delle stesse, restando, però, nell'ambito del suo potere discrezionale valutare l'opportunità di disporre tale incumbente.

Riguardo ai soggetti diversi dal ricorrente - quelli nei confronti dei quali, di regola, il provvedimento invocato è destinato ad avere efficacia - la notifica del ricorso e del pedissequo decreto di fissazione dell'udienza (a cura dell'istante, nel termine perentorio fissato dal giudice relatore) ai c.d. controinteressati si atteggia diversamente nei procedimenti di volontaria giurisdizione in materia di comunione e di condominio.

Invero, l'art. 64, comma 1, disp. att. c.c. - a decorrere dal 18 giugno 2013 - prevede che: *“Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente”*.

In tal modo, si ritiene che la mera qualità di partecipante al condominio non giustifichi l'esigenza della partecipazione al procedimento, sebbene il provvedimento di revoca sia suscettibile di esplicare i propri effetti anche nei riguardi degli altri condomini diversi del ricorrente che, quali persone interessate, potranno intervenire in giudizio a sostegno delle ragioni del ricorrente o di quelle dell'amministratore.

In altri termini, anche se, in effetti, la revoca dell'amministratore può essere richiesta da una minoranza di condomini, in contrasto con gli altri partecipanti, l'interesse del condominio che viene in considerazione è sempre quello comune ad una corretta amministrazione dell'edificio, mentre il provvedimento richiesto non è destinato ad incidere direttamente sulle posizioni dei singoli condomini, ai quali non è riconosciuto un diritto o un interesse giuridicamente rilevante in merito all'amministrazione stessa.

Trattasi, quindi, di procedimento sostanzialmente contenzioso, in quanto la previsione relativa alla necessità di sentire l'amministratore in carica comporta che il soggetto passivo dell'istanza di revoca è parte necessaria del procedimento, e per discolarsi adeguatamente deve conoscere quali sono i validi indizi che hanno ingenerato il sospetto sul suo operato; peraltro, le esigenze di rispetto del contraddittorio dovrebbero esigere la notifica alla controparte del ricorso e della data dell'udienza di

ex art. 82, comma 3, c.p.c., 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*, conseguendone che, 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.



trattazione dello stesso nel termine fissato dal giudice, ma in modo tale da assicurare un utile esercizio del diritto di difesa da parte del medesimo amministratore, in funzione del diritto di replicare e di svolgere le proprie difese⁴⁹.

Negli altri casi, non appare necessario citare tutti gli altri condomini, fermo restando, ovviamente, la facoltà di questi ultimi di intervenire nel procedimento *ad adiuvandum* o *ad opponendum* delle ragioni di una delle parti in contesa, di regola, in relazione alla legittimazione plurima di cui sono titolari.

In particolare, nell'ipotesi di cui all'art. 1129, comma 1, c.c., la nomina dell'amministratore, nel caso di mancanza dello stesso, costituisce una sorta di atto dovuto per il condominio - la presenza dell'organismo esecutivo è, infatti, richiesta obbligatoriamente ove vi siano più di otto condomini - sicché sembra corretto ritenere che il ricorso, quantunque proposto da un solo condomino, rifletta comunque gli interessi dell'intera collettività condominiale, poiché rivolto ad un adempimento prescritto dalla legge, che si traduce in un beneficio per tutti i condomini, indipendentemente dalla loro partecipazione al procedimento; peraltro, non sembra ipotizzabile che, nell'ambito di quest'ultimo, si possano delineare posizioni divergenti, giacché il giudice dovrà limitarsi a prendere atto dell'esistenza delle condizioni previste dalla norma, oltre alla verifica dei presupposti processuali ed a designare, nell'ambito della propria discrezionalità, un amministratore.

Qualora il condominio abbia meno di nove partecipanti, nei quali la nomina dell'amministratore non è obbligatoria, si è, però, ritenuto che, nel procedimento diretto alla nomina dell'amministratore, debbano essere chiamati al contraddittorio tutti i partecipanti, in quanto il provvedimento richiesto incide direttamente nella posizione degli stessi, i quali, nella qualità di comproprietari delle parti comuni, hanno "il diritto di concorrere nell'amministrazione" ai sensi dell'art. 1105, comma 1, c.c., con la conseguenza che il ricorso dovrà essere notificato a costoro e pure notificato ai medesimi dovrà essere il provvedimento di nomina ai fini di eventuali reclami.

La prima delle soluzioni prospettate potrebbe adottarsi anche nell'ipotesi di cui all'art. 1105, comma 4, c.c.: in particolare, qualora il ricorso sia proposto da un singolo condomino, va esclusa la necessità della notificazione a tutti i condomini, sembrando sufficiente la notifica al solo amministratore in rappresentanza del condominio; ciò per la considerazione che quest'ultimo per legge è legittimato passivamente "per qualunque azione" concernente le parti comuni dell'edificio

⁴⁹ Trib. Roma 10 dicembre 2014, che ha considerato nuovi rispetto a quelli originariamente proposti nel ricorso introduttivo e, quindi, inammissibili, gli ulteriori motivi della postulata revoca giudiziale, da ritenersi in termini di ulteriori *causae petendi*, non trattandosi di situazioni la cui emergenza era stata determinata dalle avverse pretese, e violando così le ragioni difensive del resistente, che in proposito non aveva accettato il contraddittorio; Trib. Napoli 15 luglio 1960, aggiungendo, però, che il procedimento camerale per la revoca giudiziaria dell'amministratore non è soggetto al rispetto dei normali termini di comparizione dell'ordinario processo di cognizione.



(art. 1131, comma 2, c.c.), potendosi dare alla disposizione un'ampia interpretazione comprensiva, oltre che delle controversie contenziose, anche delle questioni trattate in sede di volontaria giurisdizione (sarà, poi, compito dell'amministratore quello di informare, nei rapporti interni, l'assemblea dei condomini, per avere istruzioni sulla condotta processuale da assumere).

Allorché, invece, l'istanza sia avanzata dall'amministratore - si pensi alla necessità di eseguire opere di manutenzione dell'edificio condominiale oppure all'esigenza di approvare il preventivo e lo stato di riparto per poter riscuotere i contributi condominiali (v. *supra*) - appare opportuno che il ricorso sia portato a conoscenza di tutti i condomini, in quanto non sembra che l'amministratore possa, da solo, rappresentare, al contempo, l'interesse generale del condominio e quello dei singoli condomini, i quali, pertanto, devono essere posti nelle condizioni di interloquire.

Secondo alcuni, invece, anche nel primo caso - istanza proposta da un condomino - nel ricorso devono essere specificati i nominativi di tutti i partecipanti, in quanto ogni provvedimento sull'amministrazione della comunione è destinato ad incidere direttamente nell'ambito degli interessi degli stessi, che per legge sono abilitati a concorrere alla gestione, e perché il provvedimento invocato è destinato ad incidere sul patrimonio di tutti, sia sotto il profilo della gestione della cosa comune, sia sotto quello dell'onere della spesa conseguente al provvedimento di amministrazione.

In quest'ultima ottica, ogni comunista, quale diretto interessato, deve essere coinvolto nel procedimento ed avere notizia del ricorso allo scopo di poter esprimere, se lo vorrà, le proprie argomentazioni ed eccezioni, in adesione o in contrasto con le richieste del ricorrente (ricorrendo l'ipotesi, prevista nella rubrica e nel testo dell'art. 739 c.p.c., di un procedimento con pluralità di parti, rispetto al cui coinvolgimento è strumentale la notifica del ricorso ai controinteressati e la necessità della loro audizione).

In linea con i rilievi del primo degli orientamenti esposti, risulta, invece, una pronuncia della Consulta, la quale, nel dichiarare infondata la questione di legittimità costituzionale degli artt. 1105, comma 4, 1129, comma 1, c.c., e 737 c.p.c., nella parte in cui dette disposizioni non prevedevano che il condomino ricorrente dovesse notificare il ricorso agli altri condomini o che questi dovessero essere obbligatoriamente sentiti nell'ambito del procedimento, ha affermato che i provvedimenti del giudice in esso previsti non erano diretti a difendere interessi di singoli in contrasto con altri, ma avevano per oggetto la tutela di un interesse comune a tutti i condomini⁵⁰.

6. L'istruttoria

In generale, può affermarsi che l'istruttoria non appare informata al principio della disponibilità delle prove, tipico del giudizio contenzioso (art. 115 c.p.c.), nel senso che al giudice può

⁵⁰ Corte Cost. 27 novembre 1974, n. 267.



essere attribuito un potere di indagine e di acquisizione di elementi di valutazione che non è necessariamente subordinato all'iniziativa della parte interessata; quindi, nel procedimento di volontaria giurisdizione in materia di comunione e di condominio, il magistrato dovrebbe avere un potere di indagine sull'esistenza in concreto dei presupposti del ricorso introduttivo, che prescinde dall'impulso di parte.

In buona sostanza, una volta che il ricorrente abbia attivato il procedimento, questo può concludersi indipendentemente dall'ulteriore partecipazione dell'istante; il giudice è libero di articolare il procedimento in un seguito di atti, secondo quanto ritiene necessario, e di formarsi il convincimento come meglio crede; nel giudizio camerale, infatti, manca un potere di chi chiede il provvedimento a che il procedimento abbia un certo svolgimento: questo, però, non significa che l'autorità giudiziaria non sia tenuta a compiere determinati atti, sicché il mancato compimento di essi - si pensi alla mancata audizione dell'amministratore, in contraddittorio con il ricorrente, nell'ipotesi dell'istanza di revoca di cui agli artt. 1129, comma 11, c.c. e 64, comma 1, disp. att. c.c. - può inficiare il risultato del procedimento stesso ed il provvedimento finale.

L'art. 738, comma 3, c.p.c. prescrive che il giudice "può" assumere informazioni, sicché la fase istruttoria è rimessa alla sua discrezionalità; peraltro, tale disposto induce a ritenere che l'attività istruttoria non sia soggetta alle formalità imposte in riferimento al giudizio contenzioso; in pratica, la stessa si attingerà diversamente secondo la singola fattispecie in ossequio del disposto dell'art. 121 c.p.c., in base al quale gli atti del processo, ove la legge non prescrive forme determinate, possono essere compiuti nella forma più idonea al raggiungimento del loro scopo (in maniera abbastanza simile a quel modello istruttorio ispirato alla semplificazione così come delineato dal nuovo "procedimento sommario di cognizione" di cui agli artt. 702-*bis* ss. c.p.c., introdotto dalla l. n. 69/2009); il che sta a significare anche la deroga a tutte le altre regole che disciplinano l'istruzione nel processo a cognizione piena, come il superamento della tipicità dei mezzi di prova e dei relativi limiti di ammissibilità, nonché delle relative modalità di assunzione (artt. 191-266 c.p.c.), giustificando anche una piena apertura alla prova atipica ed ai poteri inquisitori del giudice.

In tema di giudizio camerale, si è chiarito⁵¹ che il giudice, senza che sia necessario il ricorso alle fonti di prova disciplinate dal codice di rito, risulta di fatto svincolato dalle iniziative istruttorie delle parti e procede con i più ampi poteri inquisitori, i quali si estrinsecano attraverso l'assunzione di informazioni che, espressamente consentita dalla predetta disposizione, non resta subordinata all'istanza di parte; tale assunzione, però, palesandosi oggetto di una mera facoltà, non implica alcun obbligo per il giudice, sicché la mancata estensione dell'indagine non determina l'inosservanza delle norme disciplinanti il procedimento camerale e risulta incensurabile in cassazione, sotto il profilo della

⁵¹ Cass. 8 marzo 1999, n. 1947.



violazione di legge, in ordine al mancato esercizio di tale facoltà, soprattutto quando la decisione si fonda sopra elementi istruttori raccolti *aliunde* rispetto alle informazioni dell'art. 738 c.p.c. e dei quali il giudice medesimo, attraverso la motivazione, abbia dato esauriente conto.

Tuttavia, pur dovendosi riconoscere che, nel procedimento volontario, manca l'onere della prova, si ritiene l'esistenza a carico del ricorrente di un dovere di minima collaborazione, sotto il profilo della normale accortezza, poiché il principio dell'ufficiosità non può essere esteso al punto di configurare il ricorso come mera *denunciatio* di un fatto.

Può succedere che l'istruttoria rivesta carattere eventuale, nel senso che il giudice ritiene che il ricorso possa essere deciso sulla base della sola documentazione allegata all'atto introduttivo, ma vanno operati i dovuti *distinguo*.

Si pensi al caso in cui si producano i verbali di successive deliberazioni da cui si evince che le relative riunioni, convocate per la nomina dell'amministratore, siano andate deserte (art. 1129, comma 1, c.c.), oppure che non si riesca ad adottare un provvedimento necessario per la cosa comune, per mancanza del *quorum* necessario (art. 1105, comma 4, c.c.), mentre la valutazione del giudice non può andare oltre, ad esempio, esaminando i vizi della deliberazione, che attengono al giudizio contenzioso.

Nel procedimento di revoca di cui all'art. 1129, comma 11, c.c., di solito, l'audizione dell'amministratore esaurisce le esigenze istruttorie connesse alle prime due ipotesi, e cioè all'accertamento della violazione dell'obbligo di informare l'assemblea della notificazione di atti il cui contenuto esorbita le sue attribuzioni nonché dell'obbligo del rendiconto annuale della sua gestione; in questi casi, la mancata comparizione del resistente si tradurrà in una sorta di presunzione di veridicità delle censure mosse dal ricorrente all'operato dell'amministratore, stante peraltro l'impossibilità per il condomino di provare i fatti negativi posti a fondamento dell'istanza; invece, nella terza ipotesi, relativa alla sussistenza delle "gravi irregolarità", la verifica della sussistenza dei presupposti legittimanti la revoca dovrebbe articolarsi in una fase istruttoria, tesa ad acquisire riscontri - per lo più, mediante la produzione da parte dell'amministratore di documentazione idonea a confutare l'assunto avversario, salvo l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio, v. appresso - per affermare o negare la veridicità della prospettazione dei fatti esposta *ex adverso*.

Dal punto di vista istruttorio, l'audizione dell'amministratore, pur essendo prescritta, non è condizione imprescindibile per l'accoglimento del ricorso, nel senso che è sufficiente l'instaurazione del contraddittorio con la notificazione del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti; da ciò consegue che, nel caso di mancata comparizione del predetto amministratore, regolarmente citato, il procedimento ha egualmente corso, essendo stata soddisfatta la condizione che richiede la notifica al soggetto di cui si richiede la revoca.

Non vi è dubbio, però, che - salvi i casi sopra esaminati - la mancata comparizione



dell'amministratore non possa valere *ex se* a determinare una sorta di acquiescenza all'accoglimento della domanda, né ad essere valutata quale comportamento processuale da cui dedurre elementi di prova, dovendo i fatti dedotti risultare in ogni caso dimostrati; è ragionevole, comunque, ritenere che, in un procedimento in cui la valutazione delle circostanze, al fine di una revoca, è rimessa in massima parte alla discrezione del giudice, la mancanza di qualsiasi contestazione o di giustificazioni da parte dell'interessato, potrà, di fatto, essere determinante ai fini dell'accoglimento del ricorso *ex art.* 1129, comma 11, c.c. (si pensi all'ipotesi contemplata nel n. 3 del successivo comma 12, relativa alla mancata apertura/utilizzazione del conto corrente intestato al condominio, o alla mancata tenuta dei registri obbligatori di cui ai nn. 6 e 7 del novellato art. 1130 c.c.).

Il giudice relatore deve, altresì, disporre - fissando all'uopo un'udienza con decreto in calce al ricorso introduttivo, con comunicazione a cura della cancelleria - l'audizione del ricorrente, il cui contraddittorio è ora imposto dalla modifica dell'art. 64, comma 1, disp. att. c.c. ad opera della Riforma del 2013.

Sul punto, la mancata comparizione del ricorrente può essere interpretata come sintomatica del venir meno di ogni interesse della parte alla coltivazione dell'istanza e, quindi, all'eventuale modificazione della situazione di fatto che ha dato origine al ricorso (dando luogo ad una pronuncia di non luogo a provvedere da parte dello stesso giudice relatore), oppure, ritenendo la predetta comparizione finalizzata all'acquisizione delle informazioni necessarie per la formazione del convincimento del giudice, l'inattività della parte comporta il difetto di prova circa i presupposti del provvedimento invocato (inducendo il medesimo relatore a riferire sul punto al collegio in camera di consiglio, con emanazione di un decreto di rigetto del ricorso nel merito).

Il giudice può, inoltre, sentire - con notificazione a cura del ricorrente - gli altri condomini (pur non destinatari della notifica del provvedimento per la comparizione delle parti) rispetto ai quali non sembra operare quell'incapacità a deporre sussistente nel giudizio contenzioso, in quanto parti, ai sensi dell'art. 246 c.p.c., salva l'adeguata valutazione in ordine all'attendibilità delle loro dichiarazioni, stante la posizione di non terzietà rispetto all'oggetto della contesa, tale da giustificare l'attribuzione di un rilievo determinante alle loro deposizioni⁵².

Se, invece, si considerano - secondo un orientamento - gli altri partecipanti al condominio come controinteressati, ai quali va notificato, a cura del ricorrente, il ricorso, la mancata presenza delle altre parti non impedirà la prosecuzione del procedimento mediante l'esame delle ragioni e delle istanze della sola parte diligente, essendo sufficiente la notificazione stessa a costituire il necessario contraddittorio anche in mancanza di un'effettiva audizione; infatti, non esiste, a carico degli interessati diretti, alcun obbligo di presentarsi in udienza, ed anche la loro assenza non può

⁵² Nel giudizio contenzioso condominiale, v. Cass. 23 agosto 2007, n. 17925; Cass. 16 luglio 1997, n. 6483.



interpretarsi come mancanza di opposizione al provvedimento richiesto, anche se, sul piano concreto, tale condotta omissiva potrebbe essere determinante ai fini dell'accoglimento del ricorso sotto il profilo dell'impossibilità per il giudice di valutare contrarie circostanze e ragioni che non risultino dal ricorso o dall'istruttoria, e che non gli siano state proposte dagli interessati.

Il magistrato può, altresì, sentire come sommari informatori il presidente dell'assemblea (all'esito della quale, ad esempio, non si sia pervenuti alla nomina del rappresentante del condominio), l'ex amministratore, o altri soggetti a conoscenza sui fatti del procedimento, come può invitare le parti ad acquisire una data documentazione⁵³.

Qualora il ricorrente ometta di attivarsi per gli adempimenti istruttori disposti dal relatore, il ricorso deve essere disatteso nel merito, salvo che il collegio non ritenga di dissentire dalla valutazione del relatore, accogliendo il ricorso sulla base dei soli elementi agli atti, sempre che, peraltro, il ricorrente abbia mostrato di insistere nell'istanza.

Circa le conseguenze dell'omessa comparizione delle persone da sentire, nel caso in cui siano state regolarmente convocate, tramite la notificazione del decreto che ne ha disposto l'audizione, a cura del ricorrente che in questo senso si sia diligentemente attivato, si è, invece, sostenuto che, se, da un lato, si impedisce che possano essere ritenuti esistenti i fatti sui quali i convocati dovevano essere sentiti, dall'altro, il giudice, nell'assumere informazioni, può adeguarsi alle forme del codice sull'istruttoria del processo contenzioso, applicando in questo caso l'art. 255 c.p.c., potendo attribuirsi ai convocati sia la qualifica sia gli obblighi dei testimoni.

Non sembra, infine, che ci siano preclusioni alla consulenza tecnica d'ufficio per acclarare date circostanze rilevanti ai fini del decidere: si pensi ad un'indagine tecnica per accertare lo stato dei luoghi al fine di verificare la necessità di lavori necessari alla manutenzione delle parti comuni nell'ipotesi di cui all'art. 1105, comma 4, c.c. (per orientare il giudice circa la "necessità" del provvedimento stesso, i contenuti del medesimo, le modalità di attuazione di quanto richiesto, ecc.), oppure ad una perizia per accertare "la gestione secondo modalità che possano generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini", e ciò al fine di verificare la sussistenza delle "gravi irregolarità" commesse dall'amministratore nell'espletamento del mandato denunciate nel ricorso ex art. 1129, comma 12, n. 4), c.c.; parimenti, non è esclusa un'ispezione dei libri contabili tenuti dall'amministratore.

7. Il provvedimento conclusivo

⁵³ App. Roma 20 gennaio 1955, in una fattispecie in cui il giudice ha assunto direttamente informazioni; App. Milano 2 aprile 1976, nel senso che la nomina di un amministratore ex art. 1105, comma 4, c.c. non è subordinata alla preventiva convocazione dell'assemblea dei comunisti quando la prova del disaccordo paralizzante è formata *aliunde*.



Riguardo alla forma del provvedimento conclusivo, l'art. 737 c.p.c. prevede che il tribunale, sentito il giudice relatore, decide sul ricorso ex artt. 1105 e 1129 c.c. con "decreto motivato", nel quale deve, quindi, figurare l'indicazione dei componenti dell'organo giudicante, la motivazione, il dispositivo, la data e la sottoscrizione del presidente del collegio ex art. 135, ultimo capoverso, c.p.c., anche nel caso in cui si dichiari l'incompetenza per l'adozione del richiesto provvedimento.

Tale decreto è, poi, comunicato, a cura della cancelleria, alle parti ed all'eventuale amministratore giudiziario nominato, ma nulla impedisce che il ricorrente provveda alla notificazione del provvedimento stesso.

La "notificazione" dello stesso provvedimento al controinteressato, presumibilmente a carico della parte vittoriosa, è, invece, necessaria nel caso del procedimento conclusivo dell'istanza di revoca dell'amministratore al fine di far decorrere il termine del reclamo di cui all'art. 64, comma 2, disp. att. c.c., e per far acquistare efficacia al relativo decreto ai sensi dell'art. 741 c.p.c.⁵⁴, anche se la Riforma del 2013 ha previsto che il reclamo debba proporsi nel termine di 10 giorni decorrente anche dalla "comunicazione" del decreto di cui sopra (tale aggiunta, quale *dies a quo* ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione, peraltro, ricalca l'art. 669-terdecies, comma 1, c.p.c., che disciplina il reclamo nel c.d. procedimento cautelare uniforme).

Il contenuto del medesimo provvedimento conclusivo può essere di rigetto dell'istanza se difetti la legittimazione del ricorrente, allorché il procedimento sia stato promosso al di fuori dei casi consentiti, o quando siano risultati carenti i presupposti che giustificano la pretesa fatta valere in sede di volontaria giurisdizione, ecc., mentre sarà di segno positivo, qualora siano soddisfatte, in termini di prova, offerta dalle parti o acquisita d'ufficio, le condizioni che giustifichino l'accoglimento della predetta istanza.

Per quanto concerne il contenuto, in generale, può osservarsi che il giudice non sembra tenuto, nella propria statuizione finale, all'osservanza del principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c., restando libero di valutare quali siano gli strumenti più idonei, in concreto, alla realizzazione dell'interesse dedotto dal ricorrente - si pensi all'adozione dei "provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune" di cui all'art. 1105, comma 4, c.c. - e ciò in forza del rilievo per cui, nei procedimenti di volontaria giurisdizione, sussiste anche l'esigenza di tutelare interessi di carattere pubblico, sicché il magistrato non può ritenersi vincolato alle richieste formulate dal ricorrente o alle ragioni prospettate da quest'ultimo a fondamento dell'istanza.

In ordine al momento decisivo, d'altro canto, è stato giustamente osservato che l'assenza di esigenze di salvaguardia del contraddittorio rendono, in linea generale, superflua l'applicazione dei divieti di ultrapetizione e di extrapetizione che caratterizzano l'intervento del giudice nelle

⁵⁴ Cass. 12 novembre 1968, n. 3727, per la non necessità della notifica in caso di provvedimento di nomina dell'amministratore.



controversie di carattere contenzioso, salvo precisare che, laddove il procedimento assuma connotazioni tipicamente bilaterali, nel senso che nel suo ambito vengono a delinearsi posizioni dichiaratamente contrastanti, i detti principi devono necessariamente contemperarsi con le imprescindibili esigenze di difesa della parte, sicché il provvedimento giudiziale potrà essere correlato a situazioni diverse da quelle originariamente dedotte in sede di ricorso soltanto quando queste risultino introdotte nel contesto del procedimento e siano diventate parte integrante del relativo *thema decidendum*.

Tenendo sempre presente che l'intervento del giudice è diretto a supplire ad una carenza dei meccanismi tipici del condominio, il provvedimento conclusivo dei procedimenti di volontaria giurisdizione *in subiecta materia* si atteggerà in vario modo secondo le varie fattispecie.

Nelle ipotesi contemplate dall'art. 1105, comma 4, c.c., trattandosi di una sostituzione del provvedimento giudiziale alla volontà assembleare, sussiste una gamma variegata di contenuti a seconda delle esigenze sottese alla singola istanza, specie quando l'autorità giudiziaria "provvede" direttamente, e non si limita a nominare un amministratore per le necessità del caso; si pensi al caso in cui occorre un provvedimento sostitutivo di una deliberazione assembleare non adottata o, per l'esecuzione di una statuizione già presa, sia necessario porre in essere complesse attività di ordine giuridico o materiale, come ad esempio qualora sia necessario procedere in via contenziosa ordinaria per il rilascio di bene, o quando l'esecuzione stessa comporti anticipazioni di somme o stipulazioni di contratti.

Riguardo, poi, al decreto emesso ai sensi del comma 1 dell'art. 1129 c.c., si è, di recente, specificato⁵⁵ che tale disposto normativo ha ad oggetto esclusivamente la nomina dell'amministratore da parte del tribunale, in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, senza che, però, muti la posizione dell'amministratore stesso, il quale, benché designato dall'autorità giudiziaria, instaura con i condomini un rapporto di mandato e non riveste la qualità di ausiliario del giudice, conseguendone che tale amministratore deve rendere conto del suo operato soltanto all'assemblea e la determinazione del suo compenso rimane regolata dall'art. 1709 c.c.

Con riferimento, infine, al procedimento di revoca dell'amministratore di cui all'art. 1129, comma 11, c.c., come il ricorso dovrà contenere in modo specifico le ragioni che inducono l'interessato a chiedere il provvedimento di destituzione, affinché l'amministratore possa limitarsi a replicare le proprie giustificazioni solamente in relazione ai motivi dedotti, così l'eventuale ampliamento degli stessi (e della relativa indagine istruttoria) dovrà essere fatto in modo da consentire un'efficace difesa, così si deve escludere che il giudice, d'ufficio, possa pronunciare la revoca per motivi diversi, qualora sugli stessi non si sia svolto alcun sostanziale contraddittorio.

⁵⁵ Cass. 21 settembre 2017, n. 21966; Cass. 22 luglio 2014, n. 16698.



Ad ogni buon conto, appare criticabile la nuova formulazione dell'art. 64 disp. att. c.c.: infatti, sia pur "ritoccata" ad opera del legislatore del 2012 per le esigenze di necessario coordinamento, la norma presenta il difetto di non avere indistintamente menzionato "tutti" i casi in cui si possa discutere sull'eventuale revoca dell'amministratore di condominio, avendo piuttosto indicato espressamente soltanto "i casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice": sarebbe stato meglio prevedere l'applicazione della norma in esame per qualunque ipotesi di revoca giudiziaria possibile, al fine di non correre il rischio di lasciare fuori fattispecie non rientranti nelle disposizioni del codice sopra menzionate, come ad esempio quella contemplata dal nuovo art. 69, comma 2, disp. att. c.c., che prevede un espresso caso di revoca "titolata" dell'amministratore, laddove quest'ultimo non abbia dato tempestivamente notizia all'assemblea dei condomini circa il fatto di essere stato convenuto in giudizio, nelle controversie relative alla revisione dei valori proporzionali espressi nelle tabelle millesimali, quale legale rappresentante del condominio che amministra.

8. La statuizione sulle spese

8.1. La possibilità di ripetizione

In termini generali, la condanna al pagamento delle spese legali nei procedimenti di volontaria giurisdizione, in assenza di disposizioni specifiche, resta un problema aperto, dovuto soprattutto al fatto che il legislatore ha utilizzato il procedimento in camera di consiglio anche per dirimere controversie aventi ad oggetto diritti soggettivi in contenzioso tra le parti e con una disciplina, quella indicata negli artt. 737 ss. c.p.c., abbastanza scarna.

In particolare, va risolta la questione relativa alla necessità di un provvedimento in ordine alle spese di lite (anche di un'eventuale CTU) a conclusione - quale che essa sia, di accoglimento o di rigetto del ricorso - del procedimento di volontaria giurisdizione in materia di comunione e di condominio.

La soluzione è diversa secondo le differenti ipotesi contemplate dalle norme in oggetto.

Non si nasconde che, alla base delle varie soluzioni, possano esserci motivazioni di ordine pratico legate al contenimento dei ricorsi, in sede di volontaria giurisdizione, nel senso che il ricorrente, prima di presentare il ricorso, è tenuto a riflettere sul rischio della potenziale soccombenza, in quanto, se l'esito è negativo, potrebbe essere condannato a rifondere le spese del procedimento in favore della parte vittoriosa.

Ciò consente, da un lato, di evitare che le inerzie in ambito condominiale approdino frettolosamente nelle sedi giudiziarie, perché la parte che agisce trova un monito di natura economica a ridimensionare le sue pretese, e, dall'altro, di ristorare la parte coinvolta nello stesso procedimento



delle spese legali (ivi compreso l'onorario del difensore) a completamento di un'integrale tutela della posizione dedotta in giudizio.

Il disposto da cui occorre prendere le mosse è, in ogni caso, l'art. 91, comma 1, c.p.c.: *“il giudice, con la sentenza che chiude il processo davanti a lui, condanna la parte soccombente al rimborso delle spese a favore dell'altra parte e ne liquida l'ammontare insieme con gli onorari di difesa”* (stessa statuizione è prevista nell'ordinanza con cui il magistrato decide sulla sua competenza).

Relativamente all'ipotesi di cui all'art. 1105, comma 4, c.c., trovando il relativo ricorso origine per lo più in una situazione di inerzia dell'assemblea e di difetto di qualsiasi determinazione, il concetto di soccombenza si presenta alquanto sfumato, non essendo agevole individuare posizioni divergenti sull'esigenza di determinati interventi; in tali ipotesi, è difficile individuare i connotati tipici di un processo contenzioso, con il conflitto in ordine all'accertamento di un diritto tra due o più parti, portatrici di interessi antitetici, giacché, di solito, le eventuali posizioni di contrasto ineriscono pur sempre alla diversa valutazione del medesimo interesse, inerente l'amministrazione e la conservazione della cosa comune; “nel procedimento di volontaria giurisdizione, il giudice non si asside come terzo tra le parti in conflitto per decidere sulla ragione o sul torto, ma adempie una funzione di tutela del pubblico interesse per la migliore attuazione dell'ordine giuridico”⁵⁶.

Analogo discorso deve farsi riguardo all'ipotesi prevista dall'art. 1129, comma 1, c.c., poiché anche qui è difficile ipotizzare la sussistenza di posizioni contrastanti sull'istanza di nomina dell'amministratore in casi di inerzia da parte dell'assemblea; in altri termini, l'eventuale contrasto insorto in ordine alla necessità della nomina dell'amministratore in sede giudiziaria non assume mai i caratteri propri della controversia contenziosa, perciò non potrebbe configurarsi il presupposto per la statuizione ai sensi dell'art. 91 c.p.c.⁵⁷

Nel suddetto procedimento, può accadere che alcuni condomini, sentiti in camera di consiglio, si oppongano alla nomina richiesta da un altro partecipante, deducendo che non ricorrono i presupposti di legge o sostenendo altri motivi; tuttavia, se il giudice, nominando l'amministratore, disattende le argomentazioni di questi, per così dire, controinteressati, non significa che costoro “soccombono”, nel senso che vedono accolto il ricorso contro cui si erano battuti, anche quando sia dipesa da loro la situazione che ha costretto il predetto partecipante a proporre il ricorso ed ha indotto il magistrato a pronunciare tale provvedimento.

Ciò non vuol dire necessariamente che le spese nei procedimenti *de quibus* debbano essere non soltanto anticipate, ma anche sopportate dal ricorrente, poiché resta salva, in entrambi i casi, la facoltà di ripetere *pro quota* dagli altri condomini le somme sostenute nel relativo procedimento.

Se, quindi, il ricorrente è stato costretto a rivolgersi all'autorità giudiziaria in sede di

⁵⁶ Così App. Milano 21 dicembre 1956.

⁵⁷ Trib. Ariano Irpino 6 febbraio 2008.



volontaria giurisdizione per ottenere un provvedimento in via di rimedio ad un'inadempienza altrui o per consentire di sbloccare una situazione di immobilismo, lo stesso potrà richiedere in separata sede, nell'ambito di un giudizio contenzioso, il rimborso delle spese sostenute per la procedura giudiziale relativamente agli esborsi ed all'assistenza legale (tenendo conto della natura dell'attività svolta dall'avvocato, degli impegni di studio che la relativa assistenza legale ha comportato, del numero delle udienze in cui si è protratto il procedimento, e quant'altro).

E ciò sia che l'istanza è stata proposta da un condomino (art. 1134 c.c.) - ovviamente, qualora il ricorso abbia trovato accoglimento, perché in caso di rigetto l'iniziativa non ha rappresentato alcuna utilità al condominio - trattandosi di spesa in favore della cosa comune, anche senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, ma necessaria (si pensi all'obbligatorietà dell'amministratore quando il condominio sia articolato in almeno nove quote distinte) ed urgente (si pensi all'esigenza di definire gli strumenti di gestione della cosa comune), sia se la stessa istanza è stata avanzata dall'amministratore per conto e nell'interesse del condominio (art. 1720 c.c.).

Va segnalata, tuttavia, una pronuncia di merito in senso contrario che, in una fattispecie rientrante nell'art. 1105, comma 4, c.c. - lavori di necessaria manutenzione delle facciate dell'edificio condominiale - ha ritenuto che il contraddittorio instaurato tra le parti, anche se non assimilabile a quello del procedimento ordinario di cognizione, ha comportato lo svolgimento di un'attività difensiva, conseguendone l'onere di erogare le relative spese e, quindi, il diritto al rimborso, e che il principio generale previsto dal citato art. 91 è estensibile a qualsiasi procedimento, atteso che il criterio della soccombenza non è legato alla definitività del provvedimento che chiude il processo davanti al giudice adito, ma all'esito della contesa tra le parti in relazione alla decisione del giudice⁵⁸.

Sul presupposto che il termine "sentenza" sia interpretabile in modo estensivo come provvedimento in ogni caso idoneo a risolvere contrapposte posizioni di diritto soggettivo e presenti il carattere della definitività in relazione alla "chiusura" di un procedimento, e che l'espressione "parte soccombente" designi ogni parte di un procedimento speciale che abbia proposto una domanda "contro" un'altra parte, con la conseguente instaurazione di un contraddittorio (sia pure in forma sommaria), si è, quindi, affermata la sussistenza di una contrapposizione di interessi personali, che si riferivano a questioni riguardanti il diritto soggettivo di ciascun partecipante a concorrere all'amministrazione della cosa comune (art. 1105, comma 1, c.c.), e sono stati condannati alla rifusione delle spese processuali quei condomini che si erano ingiustamente opposti al compimento dei provvedimenti necessari per la cosa comune, mentre, per le spese della consulenza tecnica d'ufficio, riguardando interessi comuni ed essendo compiute per la tutela dell'intera collettività condominiale, si è sostenuto che dovessero essere sopportate da tutti i partecipanti in proporzione secondo i vigenti

⁵⁸ Trib. Milano 3 novembre 1989.



criteri di ripartizione delle spese per la manutenzione e la conservazione delle cose comuni.

8.2. La condanna giudiziaria

Alla stregua del disposto dell'art. 91 c.p.c., l'opinione prevalente ritiene, in generale, che il decreto del giudice che definisce il procedimento di volontaria giurisdizione non possa contenere la condanna alle spese (e ai danni processuali), in quanto non è una "sentenza" e non c'è una "soccumbenza", mancando la contrapposizione di un diritto, tipica del giudizio contenzioso, ed essendo il predetto procedimento istituito per raggiungere finalità proprie del o dei ricorrenti, non contrastanti con quelli di altri soggetti.

Invero, l'orientamento maggioritario dei giudici di legittimità⁵⁹ reputa che, in questi procedimenti di volontaria giurisdizione, non sussistano i presupposti richiesti per l'applicazione della norma di cui all'art. 91 citato, mancando, per definizione, un provvedimento conclusivo di un procedimento contenzioso, nel quale sia chiesto l'accertamento di un diritto da una parte nei confronti dell'altra, che giustifichi la condanna alle spese, le quali restano a carico del soggetto che le abbia anticipate assumendo l'iniziativa giudiziaria ed interloquendo nel procedimento.

E' dubbio, però, se le suddette considerazioni valgano anche per la questione relativa alla possibilità di condanna al pagamento delle spese di lite all'esito del procedimento *ex art.* 1129, comma 11, c.c.

Il summenzionato orientamento richiama gli elementi caratterizzanti l'attività di volontaria giurisdizione, nel cui ambito il magistrato deve emettere provvedimenti tesi alla soddisfazione di privati interessi senza contesa tra le parti, mentre non rientra nella sua competenza decidere su controversie sorte tra parti contrapposte per la tutela di diritti.

In quest'ottica - sempre secondo i giudici di legittimità - si pone anche il provvedimento del giudice che revoca l'amministratore condominiale (sia esso di accoglimento o di rigetto dell'istanza di uno o più condomini), perché è inidoneo al giudicato e non risulta destinato ad incidere su posizioni di diritto soggettivo, essendo modificabile e revocabile in ogni tempo anche con efficacia *ex tunc*.

Se, quindi, il suddetto provvedimento di revoca dell'amministratore si risolve in un intervento giudiziale di tipo sostanzialmente amministrativo, essendo finalizzato unicamente alla tutela dell'interesse generale e collettivo del condominio ad una sua corretta amministrazione, è sembrato coerente inferire che, nel relativo procedimento, non trovino applicazione le regole proprie degli artt. 91 ss. c.p.c., che postulano l'identificazione di una parte vittoriosa e soccombente in esito alla definizione di un giudizio di tipo, invece, contenzioso, che va escluso nel caso di specie, in quanto - lo

⁵⁹ Cass. 26 settembre 2005, n. 18730; Cass. 27 agosto 2002, n. 12543; Cass. 11 aprile 2002, n. 5194; Cass. 30 marzo 2001, n. 4706, che addirittura ne esclude il rimborso delle spese anche in un separato giudizio.



si ripete - trattasi di un provvedimento totalmente privo dell'attitudine a produrre gli effetti di giudicato su posizioni soggettive di contrasto.

Ne consegue che le spese del procedimento teso alla revoca di un amministratore scorretto, rimangono a carico di chi, proponendo il relativo ricorso, le ha anticipate o di chi ha resistito allo stesso.

Al riguardo, si sostiene, altresì, che, nel predetto procedimento, di regola, non vi sono "parti" in contrasto, e l'attività giudiziaria, da svolgere in via di aiuto o di controllo, e la tutela da spiegare riguardano un solo soggetto, nel suo interesse e in quello della collettività⁶⁰.

A ciò si è obiettato⁶¹ che, una volta tenuto conto che l'obbligo del pagamento delle spese di lite non ha contenuto sanzionatorio, ma è solo una conseguenza obiettiva del risultato processuale contenuta nel provvedimento con il quale il giudice "chiude il processo davanti a lui" (art. 91 citato), a prescindere dal fatto che il provvedimento sia destinato a passare in giudicato, la contrapposizione tra sentenza ed altro provvedimento conclusivo di sequenze procedimentali, destinate a risolvere contrapposte situazioni di diritto soggettivo, non ha significato alcuno; importa piuttosto che si tratti di una pronuncia che definisca il processo davanti al giudice che la emette, e che, in relazione al contenuto, consenta di individuare la parte che ha dato causa all'iniziativa processuale e che, per tale ragione, deve sopportarne l'onere economico.

In realtà, l'estensione, in tema di spese processuali, della nozione di sentenza a provvedimenti diversi che pure definiscono il giudizio, è stata ammessa dalla giurisprudenza in vari procedimenti, e la discriminante di solito utilizzata per dare ingresso all'art. 91 c.p.c. è che il provvedimento camerale, al termine di un procedimento dalla natura contenziosa, non si esaurisca in un intervento del giudice di tipo sostanzialmente amministrativo ma, statuendo su posizioni soggettive di contrasto, abbia carattere decisorio⁶².

Nella volontaria giurisdizione, poi, sussistono ipotesi in cui altri soggetti contrastano la domanda del ricorrente, in quanto l'accoglimento di questa pregiudicherebbe i loro personali interessi, sicché va riconosciuto al relativo procedimento le caratteristiche proprie del giudizio contenzioso: invero, il provvedimento che lo conclude, pur avendo la forma del "decreto", ha la sostanza della sentenza, e il dibattito instaurato tra le parti assume i connotati di un contraddittorio (sia pure non così pieno come nell'ordinario giudizio di cognizione) su contrapposte posizioni di diritto soggettivo.

Questa struttura del procedimento litigioso implica, da parte del resistente, il dispendio di un'attività processuale che non può restare priva di quantificazione, ai fini del rimborso delle spese, senza ledere un diritto soggettivo, ovvero senza costringere la parte vittoriosa al recupero delle spese

⁶⁰ App. Napoli 10 novembre 1972; App. Firenze 15 marzo 1950, in termini generali.

⁶¹ Trib. Milano 21 febbraio 1988.

⁶² Cass. 25 marzo 1987, n. 2896; Cass. 29 aprile 1982, n. 2687; Cass. 18 febbraio 1982, n. 1023.



in separata sede, in contrasto, però, con il principio dell'economia dei giudizi, o addirittura rendendo inapplicabile il disposto previsto dall'art. 96 c.p.c. in ordine al risarcimento danni per responsabilità aggravata, con grave lesione dei diritti di uguaglianza e di tutela dei diritti del processo⁶³.

In particolare, relativamente all'ipotesi di cui all'art. 1129, comma 11, c.c., vi è un procedimento caratterizzato da un vero e proprio contraddittorio (a volte complesso ed estenuante), con la presenza di due parti portatrici di interessi personali che si riferiscono a situazioni di diritto soggettivo; stante che l'amministratore, resistendo all'accoglimento del ricorso proposto per la sua revoca, fa valere un diritto personale, secondo il regime ordinario della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., sarebbe iniquo che le spese processuali non dovessero essere poste a carico del condomino istante, salvo che ricorrano giusti motivi per compensarle *ex art. 92 c.p.c.*⁶⁴

In altri termini, vi è un'innegabile contrapposizione di due soggetti: da un lato, il condomino che invoca la destituzione e, dall'altro, l'amministratore in carica che difende il suo diritto alla permanenza nella qualifica; da una parte, il diritto del condomino ad una corretta gestione dell'amministrazione della cosa comune, e l'esigenza di tutela di una minoranza nei confronti di eventuali abusi di una maggioranza che intenda mantenere in carica un amministratore scorretto, ma favorevole alle proprie posizioni, e, dall'altra, applicandosi le norme in materia di mandato, il diritto del mandatario a non essere revocato se non in presenza di una giusta causa (argomentando *ex art. 1725 c.c.*), prima della scadenza ed in assenza di una formale deliberazione da parte dell'assemblea.

La richiesta revoca incide, infatti, sul diritto soggettivo dell'amministratore in carica allo svolgimento dell'incarico conferitogli dal condominio, onde il diritto di difesa del resistente deve ricevere compiuta salvaguardia anche attraverso la possibilità di ripetere le spese processuali sostenute; appare, pertanto, corretto ristorare la parte vittoriosa degli oneri inerenti al dispendio di attività processuale legata da nesso causale con l'iniziativa dell'avversario, anche se non sfociante in un giudizio a cognizione piena.

Riguardo, poi, al concetto di soccombenza che figura nell'art. 91 c.p.c., appare corretto identificarlo nella situazione di chi è tenuto a subire le conseguenze dell'azione (di revoca), e cioè di colui che l'abbia esercitata (il condomino istante) e non l'abbia vista accogliere, oppure di colui (l'amministratore) nei confronti del quale è stata esercitata e, nonostante abbia contraddetto sulla stessa, l'abbia vista accolta; del resto, è la stessa legge (art. 64, comma 1, disp. att. c.c., nuovo testo) che prevede il contraddittorio, sia pure da svolgersi nella cornice modesta del rito camerale.

Si conferma, quindi, la sussistenza di una vera e propria controversia di natura contenziosa che, però, trova la sua trattazione in via eccezionale in camera di consiglio per espressa previsione di legge, in considerazione del prevalente interesse del condominio ad una trattazione abbreviata e di

⁶³ Cass. S.U. 17 ottobre 1983, n. 6066.

⁶⁴ Trib. Parma 12 marzo 1999; Trib. Velletri 10 agosto 1978.



rapida soluzione.

Né osta la considerazione che il conseguente provvedimento sia suscettibile di revoca o di modifica (per motivi sopravvenuti o per motivi già prospettati) e non dia luogo ad un giudicato, giacché quel che rileva è che, divenuta irrevocabile la destituzione, la revoca ha senz'altro efficacia costitutiva di risoluzione del rapporto di incarico, e con il relativo procedimento si attua in via definitiva la regolamentazione di posizioni di diritto soggettivo⁶⁵.

In particolare, si è statuito che l'art. 91 c.p.c., secondo cui il giudice con la sentenza che chiude il processo dispone la condanna alle spese giudiziali, intende riferirsi a qualsiasi provvedimento che, nel risolvere contrapposte pretese, definisce il procedimento, e ciò indipendentemente dalla natura e dal rito del procedimento medesimo, sicché la norma trova applicazione anche ai provvedimenti di natura camerale e non contenziosa, come quelli in materia di revoca dell'amministratore di condominio, tant'è vero che, mentre la decisione nel merito del ricorso di cui all'art. 1129 c.c. - avendo sostanzialmente natura cautelare e tale da non pregiudicare il diritto dell'amministratore - non è ricorribile in cassazione, la conseguenziale statuizione relativa alle spese, in quanto dotata dei caratteri della definitività e della decisorietà, è impugnabile ai sensi dell'art. 111 Cost.⁶⁶

Ragionando diversamente, si costringerebbe la parte vittoriosa, condomino o amministratore, ad esperire, in separata sede, un autonomo giudizio per far riconoscere la sua pretesa risarcitoria - in pratica, il rimborso delle spese sostenute per la propria difesa - in base al principio di responsabilità causale, ai sensi dell'art. 2043 c.c., nei confronti di colui che l'ha ingiustamente provocata⁶⁷, ma già si coglie l'incoerenza della soluzione secondo cui il legislatore opta per il rito camerale semplificato per la tutela di certi interessi giuridicamente rilevanti e, poi, obbliga i soggetti coinvolti ad adire le vie contenziose per la sola liquidazione delle spese di lite.

A ben vedere, quella stessa ragione che si fa valere per sostenere l'interpretazione riduttiva dell'art. 91 c.p.c., cioè il non essere il procedimento di volontaria giurisdizione in tema di revoca *ex* art. 1129, comma 11, c.c. diretto a dirimere una controversia, porterebbe ad escludere l'antigiuridicità del comportamento dell'amministratore che resista al ricorso o del condomino che lo introduca e lo vede rigettato; senza contare che, essendo normalmente la condanna alle spese di lite un accessorio della decisione giudiziale, il soggetto vittorioso sarebbe, invece, costretto ad azionare un nuovo

⁶⁵ Su tale presupposto, alcune pronunce di legittimità hanno giustificato il ricorso per cassazione *ex* art. 111 Cost., v. Cass. 23 agosto 1999, n. 8837; Cass. 18 maggio 1996, n. 4620.

⁶⁶ Cass. 26 giugno 2006, n. 14742; cui *adde*, più di recente, Cass. 16 novembre 2020, n. 25682, ad avviso della quale, avverso il decreto con il quale la corte d'appello, nel decidere sull'istanza di modifica o revoca del decreto in tema di revoca di un amministratore di condominio, condanna una parte al pagamento delle spese è ammissibile il ricorso per cassazione, in applicazione del criterio generale della soccombenza, il quale si riferisce ad ogni tipo di processo senza distinzioni di natura e di rito e, pertanto, anche al procedimento camerale *ex* artt. 1129, comma 11, c.c. e 64 disp. att. c.c.

⁶⁷ Trib. Catania 23 luglio 2004.



giudizio, davanti ad un giudice diverso da quello del procedimento al quale la pretesa di rimborso si riferisce, e con l'onere di provare la colpa del soggetto nei confronti del quale esercita tale pretesa.

Riconoscere alla parte vittoriosa il diritto di conseguire, in separata sede, il rimborso delle spese legali sostenute nella procedura camerale è, inoltre, contrario al rispetto alle esigenze di economia processuale, tanto più sentite attualmente alla luce del principio della “ragionevole durata” del processo di cui all'art. 111, comma 2, Cost. (come modificato dalla l. cost. n. 2/1999), che milita in senso negativo alla proliferazione dei giudizi; infatti, ciò comporta l'onere di un successivo giudizio, nel quale occorrerà esaminare la vicenda che ha reso necessario il ricorso al procedimento di volontaria giurisdizione, e valutare con attenzione il contegno tenuto dalle parti prima e durante lo svolgimento dello stesso; ora, se si considera che tale indagine è stata già svolta dal giudice camerale, al fine di provvedere in senso favorevole al condomino ricorrente o all'amministratore resistente, risulta senz'altro antieconomico demandare ad altro giudice, in sede contenziosa, la decisione concernente le spese.

L'ammissibilità del regolamento delle spese opera anche nei casi in cui il procedimento *ex art.* 1129, comma 11, c.c. dovesse concludersi con una pronuncia di cessazione della materia del contendere - si pensi all'istanza di revoca dell'amministratore per mancata esecuzione di una deliberazione assembleare, eseguita soltanto nelle more del giudizio - facendo riferimento al concetto di soccombenza virtuale, che spiega in questi casi la ripartizione delle spese nel processo contenzioso, da ravvisarsi in capo a colui che sarebbe risultato realmente soccombente se fosse intervenuta la decisione di merito, e cioè, riprendendo l'esempio di cui sopra, in capo all'amministratore che, solo nel corso del procedimento camerale, si decida a adempiere gli obblighi dovuti, consapevole di dover altrimenti subire gli effetti dell'accoglimento del ricorso *ex adverso* proposto⁶⁸.

E', invece, particolare il regime delle spese in quella peculiare fattispecie delineata dal comma 11 (in fondo) del novellato art. 1129 c.c., ossia in caso di gravi irregolarità fiscali o mancata apertura/utilizzazione del conto corrente condominiale.

In queste ipotesi, una volta coinvolta inutilmente l'assemblea, quando sia accolta la domanda di revoca giudiziale, al ricorrente è accordata la rivalsa per le spese legali nei confronti del condominio, il quale, con la sua inerzia o con la sua volontà di mantenere in essere il rapporto di amministrazione ormai pregiudicato, ha comportato la necessità per il singolo di rivolgersi al magistrato, potendosi, poi, il condominio rivalere nei confronti dell'amministratore revocato; l'onere di rivalsa discende, quindi, non dalla soccombenza rispetto alla pretesa che ha provocato e giustificato il procedimento giudiziale - mancando, del resto, un diretto rapporto sostanziale e processuale tra il singolo condomino che insta per la revoca ed il condominio - bensì dalla responsabilità di quest'ultimo

⁶⁸ App. Catania 17 dicembre 2013.



per aver dato luogo, con la mancata o contraria deliberazione assembleare, al giudizio nel quale è rimasta conclamata la giusta causa di estinzione anticipata del rapporto gestorio.

9. I rimedi

9.1. La revoca e la modifica

Il provvedimento di accoglimento del ricorso acquista efficacia qualora sia decorso inutilmente il termine per la proposizione del reclamo - laddove sia ammissibile - mentre, se è impugnato, acquista efficacia soltanto dalla data della decisione di rigetto da parte della corte d'appello, in quanto, altrimenti, non si spiegherebbe la sospensione dell'esecutorietà del provvedimento fino alla scadenza del termine contemplato per il reclamo.

In mancanza di notificazione o di comunicazione del provvedimento di revoca dell'amministratore, che sono le uniche iniziative idonee a determinare la decorrenza del termine breve per il reclamo avverso tale provvedimento e di conseguenza l'efficacia dello stesso, si dovrebbe applicare il termine lungo di decadenza di cui all'art. 327 c.p.c. - prima un anno, ora dimezzato a sei mesi a seguito della l. n. 69/2009 - che trova applicazione in forza del carattere contenzioso e decisorio del relativo procedimento.

In generale, si è osservato che i decreti conclusivi dei procedimenti di volontaria giurisdizione hanno carattere costitutivo, e non definitivo, non avendo contenuto decisorio, essendo in ogni tempo modificabili o revocabili, e non potendo mai acquistare efficacia di cosa giudicata; né può trovare applicazione in materia il principio generale di retroattività degli effetti della sentenza al momento della domanda, per l'eterogeneità di natura, funzione e contenuto del provvedimento giurisdizionale di definizione della lite, rispetto a quelli di volontaria giurisdizione, diretti per lo più - come in materia di comunione e di condominio - ad integrare o sostituire la manchevole attività o capacità dei privati nella fase non contenziosa dei loro diritti, con la conseguenza che tale funzione integrativa o sostitutiva non può manifestarsi prima dell'effettivo intervento operativo dell'organo giudiziario.

In concreto, stante che il provvedimento in camera di consiglio statuento la revoca dell'amministratore del condominio ha efficacia dalla data dell'inutile spirare del termine per il reclamo avverso di esso, si è riconosciuta l'efficacia interruttiva della prescrizione di debiti di singoli condomini, con riguardo ad un atto ricognitivo di tali debiti compiuto dall'amministratore in data anteriore a quella di inizio dell'efficacia del provvedimento camerale dispositivo della sua revoca⁶⁹.

E' fatta salva sempre la possibilità che il giudice - anche d'ufficio, vale a dire indipendentemente dall'istanza di parte - disponga l'efficacia immediata "se vi sono ragioni

⁶⁹ Cass. 1° febbraio 1990, n. 666.



d'urgenza" (art. 741 c.p.c.)⁷⁰, che potrebbero sussistere *in re ipsa* nel caso dei provvedimenti di cui agli artt. 1129, comma 11, e 1105, comma 4, c.c., attese le situazioni di fatto portate all'esame del giudice, come nella revoca dell'amministratore per gravi irregolarità o nella necessità di statuizioni giudiziali per amministrare la cosa comune⁷¹.

In questo caso, e cioè quando il giudice di prima istanza abbia disposto l'immediata efficacia del decreto emanato, il reclamante - sempre laddove tale mezzo di impugnazione sia ammissibile - può chiederne la sospensione al giudice superiore, sempre che deduca l'inesistenza delle ragioni d'urgenza in base alle quali si era disposta l'immediata efficacia.

Ci si è chiesti se, anche in materia condominiale, vige il principio secondo cui i condomini possono sempre ricorrere al giudice per chiedere l'emissione di un nuovo provvedimento difforme, come la modifica o la revoca, da quello precedentemente emesso, ai sensi dell'art. 742 c.p.c.

La giurisprudenza ha dato una risposta affermativa, sul rilievo che i provvedimenti di cui sopra, in quanto emanati in sede di volontaria giurisdizione, non acquistano autorità di giudicato (ovvero effetti giuridici irrevocabili), sul piano sostanziale e processuale (con conseguente inoperatività del principio di assorbimento delle nullità *ex art.* 161, comma 1, c.p.c. e della preclusione del dedotto e del deducibile) propria dei giudizi contenziosi, anche se aventi contenuto decisorio e pur emessi dal giudice del reclamo⁷².

Tuttavia, più di recente, una pronuncia del Supremo Collegio⁷³ ha osservato che, a prescindere dalla possibilità teorica che il giudice ripristini un rapporto contrattuale al quale in precedenza ha posto termine, la possibilità pratica per le parti di ricorrere nuovamente al giudice per ottenere un provvedimento di senso difforme da quello di revoca dell'amministratore in precedenza emesso è spesso da escludere, stante la cristallizzazione di una situazione di fatto difficilmente modificabile.

Infatti, a seguito della revoca giudiziale, il condominio potrebbe - e, nel caso dell'esistenza di più di otto partecipanti, dovrebbe - avere nominato un nuovo amministratore, oppure tale amministratore potrebbe essere nominato dallo stesso giudice adito da uno dei condomini *ex art.* 1129,

⁷⁰ Sul presupposto che il provvedimento camerale di revoca dell'amministratore del condominio ha efficacia, *ex art.* 741 c.p.c., dalla data dell'inutile spirare del termine per il reclamo avverso di esso, Cass. 11 gennaio 2017, n. 454 ha statuito che gli atti compiuti dall'amministratore anteriormente al momento in cui tale revoca diviene efficace non sono viziati da alcuna automatica invalidità, continuando a produrre effetti e ad essere giuridicamente vincolanti nei confronti del condominio.

⁷¹ Cass. 12 novembre 1968, n. 3727, per il carattere urgente del provvedimento di nomina dell'amministratore del condominio intrinsecamente incompatibile con il reclamo, cioè con il differirne l'efficacia all'esito dell'impugnazione.

⁷² Per quanto concerne i decreti relativi ai provvedimenti necessari all'amministrazione della cosa comune, v. Cass. 18 marzo 1997, n. 2399, e Cass. 19 novembre 1993, n. 11431; relativamente ai provvedimenti in camera di consiglio per la nomina dell'amministratore condominiale, v. Corte Cost. 27 novembre 1974, n. 267; per quanto riguarda i decreti emessi in sede di revoca dell'amministratore di un edificio in condominio, v. Cass. 20 febbraio 1992, n. 2085, e Cass. 4 febbraio 1988, n. 1103.

⁷³ Cass. 18 maggio 1996, n. 4620.



comma 1, c.c.; nella prima ipotesi, alla revoca osterebbe il disposto dell'art. 742 c.p.c., il quale fa salvi i diritti acquisiti in buona fede dai terzi in forza di convenzioni anteriori alla revoca stessa, mentre, nella seconda ipotesi, la revoca sarebbe inefficace, se non accompagnata anche dalla revoca della nomina del nuovo amministratore, in relazione alla quale mancherebbero, però, i presupposti di legge.

Dopo la Riforma del 2013, tuttavia, la tradizionale mancanza di attitudine al giudicato del provvedimento con cui il tribunale pone termine *ante tempus* al rapporto tra amministratore e condomini sembra subire un importante temperamento nel comma 13 dell'art. 1129 c.c., in forza del quale *“in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato”*.

Dunque, il connotato di provvisorietà ed intrinseca modificabilità dei provvedimenti giudiziari camerali in tema di revoca dell'amministratore risulta smentito da tale divieto posto all'assemblea - a pena di nullità della relativa deliberazione che così disponga, poiché contraria a norma imperativa di ordine pubblico, posta a tutela dell'interesse generale ad impedire una deviazione dallo scopo essenziale economico-pratico del rapporto di amministrazione - di nominare nuovamente l'amministratore revocato da parte dell'autorità giudiziaria⁷⁴; in altri termini, all'assemblea viene ora precluso di rendere inoperativa la revoca giudiziale, deliberando, con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., la riconferma dell'amministratore rimosso dal tribunale, e ciò anche se siano ormai venute meno le ragioni che avevano determinato la sua revoca (forse, solo con il consenso unanime dei partecipanti si potrebbe validamente valutare conveniente la ricostruzione del rapporto di fiducia con l'amministratore revocato, conferendogli un nuovo mandato); così, pur conservando al provvedimento giudiziale di revoca natura di volontaria giurisdizione, sostitutivo della volontà assembleare, si finisce per incidere significativamente sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore, negando all'assemblea di redesignare quello stesso mandatario, al quale non rimarrà che avvalersi della tutela giurisdizionale piena in un ordinario giudizio contenzioso a fini risarcitori.

Tuttavia, appare ragionevole (trattandosi di norma di stretta interpretazione) ritenere che tale divieto sia temporaneo, e non comprima definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico, nel senso che 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.

Comunque, le predette istanze di modifica/revoca - a differenza del reclamo, che si propone sempre ad un giudice superiore - vanno rivolte allo stesso giudice che ha emesso il provvedimento, che potrebbe essere anche il giudice superiore se il provvedimento revocando è stato adottato in sede di reclamo; le stesse non dovrebbero essere presentate prima della scadenza del termine per il reclamo, né

⁷⁴ Trib. Lecco 13 giugno 2014, il quale intravede il vizio dell'eccesso di potere nella deliberazione che conferma l'amministratore revocato.



pendente quest'ultimo, in quanto occorre che il provvedimento sia efficace: si suol dire che *electa una via recursus ad alteram non datur*⁷⁵.

In particolare, la modifica è legittimata dal mutamento delle situazioni di fatto sottese all'emissione del decreto, mentre la revoca può sussistere o per un preesistente vizio di legittimità non giunto a conoscenza del giudice, oppure per un ripensamento delle ragioni che hanno indotto a adottarlo; da alcuni, invece, si sottolinea il requisito della novità delle deduzioni, non potendosi riconoscere al giudice il potere di tornare sulle sue decisioni, senza che qualcosa di nuovo sia accaduto e senza che alcun motivo, non considerato in precedenza, sia stato prospettato⁷⁶.

In materia condominiale, riguardo al procedimento di nomina dell'amministratore di cui all'art. 1129, comma 1, c.c., la modifica sembra riguardare unicamente la scelta della persona nominata, ma è dubbio che la stessa possa essere chiesta ed ottenuta dagli stessi condomini, potendo essere, invece, invocata dall'amministratore designato, qualora questi dichiari di non essere più disponibile, non sussistendo alcun obbligo per lo stesso di accettare e mantenere definitivamente l'incarico - sembra, quindi, che si possa chiedere la sostituzione della persona designata, purché il ricorrente rappresenti, con la nuova istanza, la persistenza delle condizioni che hanno determinato la precedente nomina, e cioè l'impossibilità di eleggere il rappresentante del condominio - mentre, in ordine alla revoca, si pensi, nel caso dell'amministratore nominato dal giudice, ad un errore su circostanze decisive, quali l'esistenza di un amministratore già regolarmente nominato o l'insufficienza del numero dei condomini.

Più limitata è l'operatività della revoca del provvedimento conclusivo del procedimento di destituzione giudiziaria ex art. 1129, comma 11, c.c.: infatti, ove il decreto sia stato di rigetto della revoca richiesta dai condomini ricorrenti, potrà parlarsi piuttosto di una riproposizione dell'istanza reietta, sulla base di nuove circostanze, o di una diversa considerazione di quelle già addotte, stante l'assenza di una qualsiasi preclusione in tal senso in forza del precedente decreto; ove, poi, il decreto sia stato di accoglimento, l'istanza di "revoca della revoca" - basata, ad esempio, sulla prova dell'insussistenza delle irregolarità poste a base del primo provvedimento - sarà ammissibile solo se l'assemblea non abbia nelle more provveduto alla nomina di un nuovo amministratore, poiché l'esercizio, da parte del condominio, dell'attribuzione specifica sulla scelta dell'amministratore, su base volontaria, dovrebbe precludere una "reintegrazione" dell'amministratore revocato dal giudice.

⁷⁵ App. Milano 20 marzo 1963, sulla possibilità di revoca e modifica del decreto in pendenza dei termini per il reclamo.

⁷⁶ In argomento, v., di recente, Cass. 18 marzo 2019, n. 7623, secondo cui il decreto, con il quale la corte d'appello provvede sul reclamo in ordine alla domanda di revoca dell'amministratore può essere revocato o modificato dalla stessa corte d'appello per preesistenti vizi di legittimità o per un ripensamento sulle ragioni che avevano indotto ad adottarlo, mentre resta attribuita al tribunale, quale giudice di primo grado, la competenza a disporre la revisione sulla base di fatti sopravvenuti.



Resta inteso che, mentre soltanto coloro che sono stati parti nel procedimento di volontaria giurisdizione possono ricorrere, nella stessa sede, ai sensi dell'art. 742 c.p.c., per dedurre censure di merito attinenti all'opportunità dei provvedimenti emessi - salva la possibilità di chiedere una pronuncia di accertamento negativo delle condizioni che avrebbero legittimato l'emanazione del decreto - è, invece, sempre consentita l'azione in sede contenziosa ordinaria, anche nei confronti di chi ha ottenuto detti provvedimenti, ai terzi i quali credano di poterne ricevere pregiudizio, sotto il profilo della violazione di legge.

L'autorità adita in sede di modifica e revoca ex art. 742 c.p.c. provvederà, a sua volta, con decreto motivato, ma non sembra che l'eventuale decisione di mero rigetto, e cioè di semplice conferma del precedente provvedimento, possa essere impugnata con il reclamo di cui all'art. 742 c.p.c., perché, altrimenti, l'istanza potrebbe essere adoperata per eludere i termini perentori prescritti in tale ultimo disposto.

Sono fatti, comunque, salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi in forza di convenzioni anteriori alla modificazione o alla revoca; così, per esempio, resterebbe salvo il diritto di godere della cosa comune a titolo di locazione a favore del terzo che abbia stipulato il relativo contratto con un amministratore giudiziario, successivamente revocato per sopravvenute ragioni di opportunità, o destituito dei poteri, con efficacia *ex tunc*, per riconosciuti motivi di illegittimità dell'atto di nomina.

9.2. Il reclamo

L'art. 64, comma 2, disp. att. c.c. - così come modificato dalla l. n. 220/2012 - stabilisce che: *“contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione”*.

Pertanto, nei confronti del decreto che abbia deciso (in senso positivo o negativo) sull'istanza di revoca dell'amministratore ex art. 1129, comma 11, c.c., è ammissibile il reclamo davanti alla corte d'appello, che deciderà anch'essa in camera di consiglio, nel termine di 10 giorni dalla notificazione o dalla comunicazione del provvedimento, anche se in quest'ultimo caso il provvedimento da reclamare non sia portato a conoscenza degli interessati nella sua interezza come per il tramite dell'ufficiale giudiziario⁷⁷.

Il reclamo si propone con ricorso ed il deposito dello stesso nella cancelleria costituisce il termine di raffronto per stabilire la tempestività dello stesso, in relazione alla data della notificazione⁷⁸.

⁷⁷ V., *ex multis*, Cass. 18 maggio 1996, n. 4620, la quale, da tale disciplina, trae la conferma indiretta della natura sostanzialmente contenziosa del procedimento di revoca; tra le pronunce di merito, si segnala App. Milano 9 giugno 1983.

⁷⁸ La perentorietà del termine per il reclamo è stata riaffermata da Cass. 12 maggio 1973, n. 1293.



Sebbene le norme nulla dispongono in proposito, sembra corretto ritenere che, in difetto della comunicazione da parte della cancelleria, l'onere della notificazione del decreto alla controparte sia a carico della parte vittoriosa in prima istanza, in quanto il provvedimento, di regola, è destinato ad acquisire efficacia soltanto con l'inutile decorso del termine per la proposizione del reclamo; in questa prospettiva, il condomino, che avrà visto accolta la propria domanda, dovrà attivarsi per la notifica del decreto di revoca all'amministratore, mentre l'interesse in capo a quest'ultimo, alla notificazione del provvedimento che ha disatteso la stessa domanda, potrà sorgere qualora il decreto conterrà una statuizione di condanna alle spese processuali a carico del ricorrente.

Al riguardo, appare utile richiamare alcuni principi affermati dalla giurisprudenza in ordine al reclamo nei procedimenti camerali, per poi "calarli" alla realtà condominiale.

Per quanto concerne la legittimazione, secondo un orientamento, anche nel procedimento camerale, la qualità di parte e, quindi, di soggetto legittimato al reclamo *ex art. 739 c.p.c.*, si determina esclusivamente per *relationem*, rispetto alla qualità di parte formalmente assunta in primo grado, mentre coloro che sono rimasti indebitamente estranei al procedimento possono denunciare in sede contenziosa ordinaria la nullità del provvedimento emesso *inter alios*⁷⁹.

Un altro orientamento, invece, ammette ad ogni altro soggetto, diverso dal ricorrente, la possibilità di far valere le proprie doglianze avverso il provvedimento in sede di reclamo, restando inteso, però, che il decreto viene comunicato, ai fini della decorrenza del termine per impugnare, soltanto alle parti del procedimento camerale⁸⁰; seguendo quest'ultima tesi, ad esempio, legittimato al reclamo avverso il provvedimento di revoca, oltre l'amministratore, potrebbe essere ciascun condomino, anche se non sia quello che ha proposto l'istanza, poiché il singolo partecipante è titolare dello stesso interesse alla corretta gestione della cosa comune su cui il giudice deve provvedere, sicché l'istanza di uno comprende ed assorbe quella che l'altro avrebbe potuto presentare.

Analizzando meglio la fattispecie, si deve, in realtà, distinguere, da un lato, il decreto che rigetta il ricorso, che potrà essere impugnato sia dal ricorrente che si è visto disattendere l'istanza, sia da tutti gli altri condomini, quali parti interessate che avrebbero potuto proporre il medesimo ricorso, indipendentemente dalla circostanza se gli stessi siano o meno intervenuti nel giudizio, e, dall'altro, il decreto di accoglimento dell'istanza e, quindi, di revoca dell'amministratore, che potrà essere reclamato soltanto da quest'ultimo; alla legittimazione dell'amministratore revocato non può, infatti, aggiungersi quella di altri condomini, che siano favorevoli alla riforma del provvedimento e, pertanto, al rigetto del ricorso accolto in prima battuta, nel senso che, se il primo avrà presentato reclamo, i

⁷⁹ V., tra le altre, Cass. 24 maggio 1991, n. 5877.

⁸⁰ Per un'interpretazione non restrittiva, tesa a disancorare la legittimazione alla qualità di parte del procedimento di prima istanza ma pur sempre destinatario del decreto conclusivo, nella giurisprudenza di merito, relativamente ad altre fattispecie, v. Trib. Napoli 4 luglio 1974; App. Genova 17 aprile 1971; App. Milano 18 febbraio 1971; Trib. Milano 18 marzo 1961.



secondi potranno partecipare al giudizio di gravame intervenendo per sostenere le ragioni dell'amministratore, ma se questi avrà fatto acquiescenza al decreto, lasciando decorrere i termini del reclamo, i partecipanti al condominio non hanno più veste per proporre istanze che il diretto interessato ha ritenuto di non dover avanzare.

In ordine al contenuto del gravame ed ai vizi che possono essere denunciati mediante il reclamo, il decreto camerale è impugnabile sia per violazione di legge, sostanziale e processuale, sia per una differente valutazione dei motivi di opportunità e di convenienza tenuti presenti dal giudice di primo grado; circa l'ambito del giudizio, nei procedimenti camerale, trovano applicazione i principi del processo di cognizione circa l'onere dell'impugnazione e la conseguente delimitazione del riesame da parte del giudice di secondo grado alle questioni a lui devolute con i motivi di gravame, con la conseguenza che è viziata da ultrapetizione la pronuncia del giudice del reclamo che abbia riformato il provvedimento reclamato in difetto di apposito motivo di censura⁸¹; in analogia con il novellato art. 345 c.p.c., non dovrebbero trovare ingresso, in sede di reclamo, né nuove prove, né nuove domande, vale a dire istanze di revoca per motivi diversi da quelli (accolti o non accolti) in primo grado, salva la possibilità delle parti di esporre liberamente nuove argomentazioni già dedotte e discusse.

Nel silenzio della legge, stante che il reclamo altro non è che un gravame - per cui dovrebbero essere applicati i principi generali in tema di impugnazioni - secondo alcuni, il giudice del reclamo dovrebbe limitare il suo riesame del provvedimento impugnato entro i confini dei motivi dedotti; infatti, ove si opinasse che l'indagine del giudice di seconda istanza non sia limitata da quei motivi, ma che lo stesso abbia invece, in relazione alla situazione sottopostagli, gli stessi poteri che spettano al giudice di primo grado, deriverebbe che, in sede di gravame, potrebbero essere introdotti nuovi motivi di revoca, con la necessità di un'ulteriore istruttoria, rendendo in definitiva il procedimento di reclamo come una semplice prosecuzione, senza alcuna distinzione, di quello di prima istanza, venendo così ad escludere le parti da un secondo giudizio in relazione ai temi che abbiano trovato trattazione esclusivamente in seconda istanza.

Invece, secondo altri, non esistendo nel procedimento camerale in questione domande, eccezioni, contraddittorio e soccombenza in senso tecnico, il giudice del reclamo non erra se completa, integra, chiarisce il provvedimento impugnato, per cui non può parlarsi di vizio di ultrapetizione; il reclamo impinge il merito e la legittimità, ossia promuove un giudizio su un atto, sicché il giudice superiore ha gli stessi poteri del giudice reclamato, potendo anche riesaminare la questione e provvedere nell'interesse di tutti secondo quanto gli appaia più conveniente, e non limitandosi a valutare se quel decreto è illegittimo o inopportuno sotto gli aspetti denunciati.

Nel silenzio della legge sul punto, si è posto il dubbio se sia ammissibile il reclamo negli altri

⁸¹ Cass. 4 settembre 1996, n. 8063.



procedimenti di volontaria giurisdizione in materia condominiale, ossia per le istanze relative ai provvedimenti necessari per la cosa comune ex art. 1105, comma 4, c.c. ed alla nomina dell'amministratore giudiziario di cui all'art. 1129, comma 1, c.c.

La giurisprudenza è stata concorde nell'escludere il reclamo alla corte d'appello contro il decreto di nomina dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c., mancando una previsione in tal senso, a differenza del provvedimento di revoca dell'amministratore adottato ex art. 1129, comma 11, c.c., per il quale il reclamo è espressamente previsto dall'art. 64 disp. att. c.c., giacché il silenzio mantenuto dal legislatore sul punto non è privo di significato⁸²; nello stesso senso, si è dichiarato inammissibile il reclamo avverso il decreto richiesto in ordine ai provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune emesso a norma dell'art. 1105, comma 4, c.c.⁸³

L'esclusione del reclamo, peraltro, era stata già affermata in passato dalla giurisprudenza⁸⁴; si è sottolineata, al riguardo, l'inconferenza del richiamo all'art. 59, ultimo comma, disp. att. c.c., che prevede la nomina di un amministratore per i beni in usufrutto da parte del presidente del tribunale e la possibilità del reclamo al presidente della corte d'appello; invero, il predetto disposto, nell'indicare le modalità e la forma del procedimento che devono essere seguite per ottenere il decreto di nomina, fa espresso richiamo unicamente ai casi previsti dall'art. 1003 c.c., ed è chiaro il collegamento con la norma di diritto sostanziale, per questo il procedimento ivi previsto, pur essendo regolato da una norma contenuta tra le disposizioni per l'attuazione del libro III del codice civile, non riguarda tutti i casi di nomina di amministratore previsti in tale libro.

Sul punto, però, non si è mancato di evidenziare come ciò potrebbe essere in contrasto con le disposizioni generali in tema di procedimento camerale che, all'art. 739 c.p.c., prevedono appunto tale forma di impugnazione; in altri termini, se si ritiene che il procedimento per la nomina dell'amministratore sia disciplinato dalle predette disposizioni non si vede come possa escludersi l'applicabilità della norma che stabilisce che, contro i decreti pronunciati in camera di consiglio, possa proporsi reclamo alla corte d'appello, che pronuncia anch'essa in camera di consiglio.

Peraltro, lo stesso risultato è stato, altresì, raggiunto, riconoscendo una *vis expansiva* all'art. 64 disp. att. c.c., quantomeno al procedimento di nomina dell'amministratore di cui all'art. 1129 c.c., stante che lo stesso indica nella rubrica congiuntamente la "nomina e revoca dell'amministratore" (e ora anche gli "obblighi"), volendo, quindi, disciplinare compiutamente nello stesso modo situazioni speculari, uguali e contrarie.

Aderendo a quest'ultima interpretazione che ammette il reclamo avverso il provvedimento

⁸² Cass. 13 novembre 1996, n. 9942.

⁸³ Cass. 18 marzo 1997, n. 2399.

⁸⁴ Sia di legittimità, v. Cass. 12 novembre 1968, n. 3727, che di merito, v. App. Trieste 28 marzo 1960, sia pure sul diverso presupposto che il relativo provvedimento era di competenza del presidente del tribunale del luogo in cui trovava il condominio.



conclusivo del procedimento volto alla nomina dell'amministratore, occorre precisare, da un lato, che, se il decreto abbia accolto il ricorso, lo stesso non sarà certamente reclamabile da parte dell'istante poiché questi non avrà alcun motivo per proporre l'impugnazione per difetto d'interesse, non potendo certamente essere oggetto di reclamo la scelta della persona nominata nell'ambito della discrezionalità dell'organo giudicante di prima istanza, e, dall'altro, che se il provvedimento sia di rigetto, il ricorrente potrà proporre la medesima istanza di nomina, in via impugnazione, alla corte superiore.

Richiamando quanto detto in precedenza a proposito del procedimento di revoca, anche in quello teso alla nomina dell'amministratore la legittimazione al reclamo potrebbe spettare, oltre al ricorrente insoddisfatto, anche a tutti i condomini, i quali, nella fase di primo grado, abbiano partecipato al procedimento, pure se semplicemente intervenuti, come anche in favore di ciascun altro condomino che sia rimasto estraneo al procedimento stesso, poiché quest'ultimo può essere iniziato da qualunque dei partecipanti - tutti forniti di una legittimazione plurima e disgiunta, a tutela e cura del medesimo interesse - che contesti la nomina sotto il profilo dell'inesistenza dei requisiti necessari per l'accoglimento del ricorso, come, ad esempio, quando si neghi l'esistenza stessa di un condominio, l'obbligatorietà della nomina in relazione al numero dei partecipanti, la competenza del giudice, ecc.

Ammettendo, altresì, il reclamo avverso il provvedimento conclusivo del procedimento di cui all'art. 1105, comma 4, c.c., può ipotizzarsi un gravame in cui vengano dedotti vizi di legittimità del decreto per motivi di nullità inerenti alla formazione del provvedimento in sede camerale (competenza, legittimazione, ecc.), nonché motivi attinenti al merito del provvedimento reclamato (ove, ad esempio, il giudice abbia disposto un atto di innovazione della cosa comune o un altro atto di disposizione per cui è richiesto il consenso di tutti i partecipanti, o quando l'oggetto abbia assunto contenuti completamente esorbitanti da quelli dell'assemblea, oppure qualora si contestino più semplicemente le modalità di esecuzione delle opere di manutenzione autorizzate).

9.3. Il ricorso per cassazione

Riguardo alla nomina giudiziale dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c., risulta pacifica l'inammissibilità del ricorso per cassazione *ex art. 111 Cost.*, essendo in facoltà della parte ricorrere nuovamente al giudice per chiedere l'emissione di un provvedimento difforme da quello precedentemente emesso⁸⁵.

Parimenti, si è affermato che i decreti emessi dal giudice, anche in sede di reclamo, in ordine alle istanze volte ad ottenere i provvedimenti necessari per la cosa comune *ex art. 1105, comma 4, c.c.*,

⁸⁵ Cass. 6 maggio 2005, n. 9516, motivando sulla carenza di attitudine al giudicato del provvedimento di nomina, che non viene meno in ragione della dedotta violazione di norme strumentali preordinate alla sua emissione; Cass. 13 novembre 1996, n. 9942, che ha escluso l'ammissibilità del ricorso per cassazione avverso il provvedimento della corte d'appello che aveva dichiarato inammissibile il reclamo contro lo stesso proposto; Cass. 31 luglio 1965, n. 1861.



hanno natura di provvedimenti di volontaria giurisdizione, come tali suscettibili in ogni tempo di revoca o di modifica ai sensi dell'art. 742 c.p.c., privi del carattere della definitività e della decisorietà, non idonei ad incidere in via definitiva su posizioni di diritto soggettivo in conflitto e, quindi, a costituire giudicato, e, pertanto, non sono impugnabili con il ricorso per cassazione *ex art.* 111 Cost.⁸⁶

Contrariamente a quanto precisato per il reclamo dall'art. 64 disp. att. c.c., nulla è previsto, invece, in ordine alla possibilità o meno del ricorso per cassazione nei confronti del decreto della corte d'appello con cui si è deciso il reclamo avverso il provvedimento del tribunale che ha statuito (positivamente o negativamente) sull'istanza di revoca giudiziaria *ex art.* 1129, comma 11, c.c.

Orbene, circa la ricorribilità in cassazione del decreto emesso dalla corte d'appello in sede di reclamo, si registrava un netto contrasto interpretativo all'interno della Suprema Corte.

Secondo l'indirizzo maggioritario⁸⁷, il ricorso ai sensi dell'art. 111 Cost. è inammissibile, non trattandosi di provvedimento suscettibile di acquisire forza di giudicato, in un procedimento che, peraltro, non vede presenti in giudizio tutti i condomini, ma solo alcuni di loro, e non essendo decisa una lite tra le due parti del rapporto negoziale, ma soltanto tra l'amministratore ed alcuni condomini, che in contrasto con la maggioranza di essi, hanno chiesto e non ottenuto la revoca del primo.

In particolare, il ricorso al tribunale ai sensi dell'art. 64 disp. att. c.c. rientra tra i procedimenti camerali di volontaria giurisdizione disciplinati dagli artt. 737 ss. c.p.c., laddove la stessa non costituisce l'espressione del potere-dovere del magistrato di decidere controversie in cui si contrappongono posizioni giuridiche diverse - l'una delle quali intende far accertare un proprio diritto soggettivo nei confronti dell'altra - ed è essenzialmente volta alla pronuncia di provvedimenti a tutela di interessi che l'ordinamento considera meritevoli e per i quali tale intervento è invocato ai soli fini dell'attuazione del diritto obiettivo (di solito, per sopperire all'inerzia o all'inefficiente attività di soggetti privati titolari sul punto di un potere negoziale).

Inoltre, si è ritenuto non sostenibile il carattere definitivo del decreto emesso nella fattispecie dalla corte d'appello, posto che di tale provvedimento l'art. 742 c.p.c. prevede espressamente la modificabilità e revocabilità da parte dello stesso giudice, in ogni tempo, anche con effetto retroattivo, cioè non solo *ex nunc* per nuovi elementi sopravvenuti, ma anche *ex tunc* a seguito del riesame di merito e di legittimità delle originarie risultanze; il suddetto provvedimento, essendo di

⁸⁶ Cass. 22 giugno 2017, n. 15584, riguardo ad un provvedimento con cui l'autorità giudiziaria aveva nominato, *ex art.* 1105, comma 4, c.c., un amministratore della cosa comune, al fine di supplire all'inerzia dei partecipanti alla comunione; Cass. 22 marzo 2012, n. 4616; Cass. 29 dicembre 2004, n. 24140; Cass. 19 novembre 1993, n. 11431.

⁸⁷ Di cui sono espressione, tra le altre, Cass. 11 aprile 2002, n. 5194; Cass. 30 marzo 2001, n. 4706; Cass. 21 febbraio 2001, n. 2517; Cass. 15 maggio 2000, n. 6249; Cass. 23 febbraio 1999, n. 1493; Cass. 25 agosto 1993, n. 8994; sempre sul presupposto che trattasi di provvedimento di volontaria giurisdizione, privo, pertanto, dei caratteri di decisorietà e definitività, Cass. 4 aprile 2017, n. 8656 ha ritenuto inammissibile anche il regolamento di competenza.



volontaria giurisdizione, adempie unicamente una funzione interinale e provvisoria, in attesa che la fase contenziosa, se promossa, giunga alla sua conclusione definitiva con la pronuncia giudiziale.

Ponendosi in consapevole e netto contrasto con tale consolidato orientamento di legittimità⁸⁸, si è riconosciuta l'ammissibilità del ricorso per cassazione *ex art.* 111 Cost. avverso il decreto di revoca dell'amministratore di condominio, sul presupposto che, in realtà, trattasi di provvedimento - emesso su istanza di alcuni soltanto tra i condomini - avente carattere definitivo e contenuto decisorio, che "incide su diritti soggettivi", comportando la risoluzione anticipata e definitiva (contro cui non è previsto alcun altro rimedio) del rapporto di mandato esistente tra l'amministratore, da un lato, e tutti i condomini, dall'altro.

Si è, in termini generali, osservato, in primo luogo, che appare contraddittorio riconoscere il carattere "decisorio" di un provvedimento e negare contemporaneamente allo stesso l'attitudine a passare in giudicato; in secondo luogo, si è ricordato che l'efficacia di un provvedimento e la sua revocabilità (o irrevocabilità) dipendono dal suo contenuto e dalla natura dell'attività che l'organo giurisdizionale ha svolto nel pronunciarlo, perciò se il giudice ha deciso una "lite tra le due parti", attuando il diritto a favore dell'uno o dell'altro, le ragioni politico-sociali che sono all'origine dell'istituto della cosa giudicata impongono di attribuire al provvedimento (qualunque sia il suo nome e la sua forma) un'efficacia che valga a porre un termine definitivo alla controversia.

Con riferimento in particolare alla fattispecie prevista dagli artt. 1129, comma 11, c.c. e 64 disp. att. c.c., i giudici di legittimità hanno sottolineato che, con tale provvedimento, il giudice non "sospende" l'amministratore, mettendo il rapporto tra quest'ultimo ed il condominio in uno stato di quiescenza temporaneo, ma "revoca" il primo, ponendo definitivamente termine *ante tempus* al rapporto in questione; anche se, ai sensi dell'art. 742 c.p.c., teoricamente il giudice potrebbe revocare o modificare il proprio provvedimento, ripristinando un rapporto contrattuale al quale in precedenza ha posto termine, la possibilità per le parti di ricorrere al giudice per ottenere un provvedimento in senso difforme da quello di revoca dell'amministratore, in precedenza emesso, è spesso da escludere, perché a seguito della revoca il condominio potrebbe aver nominato un nuovo amministratore, o tale nuovo amministratore potrebbe essere stato nominato dallo stesso giudice adito, e, in forza della seconda parte della predetta norma, "restano salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi in forza di convenzioni anteriori alla modificazione o alla revoca".

Componendo il suddetto contrasto, le Sezioni Unite⁸⁹ hanno aderito alla prima delle opzioni

⁸⁸ Cass. 10 gennaio 2003, n. 184; Cass. 23 agosto 1999, n. 8837; Cass. 18 maggio 1996, n. 4620.

⁸⁹ Cass. S.U. 29 ottobre 2004, n. 20957; cui *adde* Cass. 16 giugno 2005, n. 12881, che, peraltro, ammette l'esperibilità del ricorso straordinario in cassazione qualora la decisione, travalicando i limiti previsti per la sua emanazione, abbia risolto in sede di volontaria giurisdizione una controversia su diritti soggettivi (nella specie, era stata cassata la decisione che, nell'accogliere in sede di reclamo il ricorso proposto ai sensi dell'art. 1105, comma 4, c.c., aveva autorizzato il condomino a demolire e



ermeneutiche sopra delineate, sottolineando il carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare, del procedimento in esame.

In buona sostanza, l'assemblea, in forza del dettato del comma 11 dell'art. 1129 c.c., ha sempre il potere ordinario di revocare in ogni tempo l'amministratore qualora sia venuto meno il rapporto fiduciario che deve sussistere tra la maggioranza assembleare ed il medesimo amministratore; in quest'ottica, l'eccezionalità del provvedimento di revoca giudiziaria dell'amministratore, dovendo soddisfare l'esigenza di una rapida soluzione della vicenda, a fronte del pericolo di grave danno derivante da dati comportamenti del mandatario, caratterizza il tipo di procedimento giudiziario camerale, improntato a informalità ed officiosità, con una tipica natura cautelare.

Tuttavia, l'intervento dell'autorità giudiziaria secondo le modalità previste dall'art. 64 disp. att. c.c., pur potendo atteggiarsi come "urgente", in quanto volto ad evitare una situazione di pericolo per la gestione del condominio, e pur realizzandosi attraverso un procedimento assai concentrato ed a cognizione sommaria, tende ad apprestare una tutela tendenzialmente definitiva che trova in se stessa la sua esclusiva ragion d'essere; l'accento va posto non solo sul rilievo che, anche in caso di esito positivo del procedimento, non è previsto alcun necessario giudizio di merito, a cognizione piena (profilo strutturale), ma anche sulla considerazione che la revoca giudiziale non si pone al servizio di altra pronuncia principale secondo il rito ordinario, non è cioè diretta "ad assicurare provvisoriamente gli effetti della decisione sul merito", per usare il paradigma funzionale dell'art. 700 c.p.c.

Tale procedimento giudiziale - secondo il pensiero delle Sezioni Unite - sarebbe, poi, diretto alla tutela d'urgenza di interessi, fatta salva la successiva fase di un processo a cognizione piena che, però, non deciderebbe il merito della controversia, ma soltanto sull'eventuale ragione di un amministratore sollevato ingiustamente ed anticipatamente dal proprio incarico e, pertanto, titolare del diritto al risarcimento dei danni nei confronti dei singoli condomini che hanno agito contro di lui, anche se diviene difficilmente spiegabile come possa nascere un obbligo risarcitorio dall'esercizio di un diritto - ossia, quello di agire contro l'amministratore ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c. - riconosciuto pur sempre dall'ordinamento.

E' evidente che l'indirizzo maggioritario, fatto proprio dal supremo organo di nomofilachia⁹⁰,

ricostruire il fabbricato stante l'opposizione dell'altro comproprietario dell'edificio condominiale); più di recente, anche Cass. 24 maggio 2021, n. 14120 ammette, in via eccezionale, in questa particolare ipotesi, la possibilità di tale rimedio impugnatorio.

⁹⁰ Più di recente, v., per tutte, Cass. 28 luglio 2020, n. 15955, secondo cui non è ammesso il ricorso straordinario per cassazione contro il decreto della corte d'appello che, in sede di reclamo, abbia provveduto sulla domanda di revoca dell'amministratore, al fine di proporre, sotto forma di vizi *in iudicando* o *in procedendo*, censure che rimettano in discussione la sussistenza o meno di gravi irregolarità nella gestione - nella specie, riconducibili alla mancata convocazione dell'assemblea - perché tale statuizione, adottata all'esito di un procedimento di volontaria giurisdizione, è priva di efficacia decisoria e non incide su situazioni sostanziali di diritti o *status*, potendo invece il decreto



privilegia la natura di volontaria giurisdizione del provvedimento di revoca, e l'insussistenza di un diritto soggettivo dell'amministratore destituito, il quale, vistosi porre fine illegittimamente *ante tempus* il suo rapporto con il condominio, non rimane senza difesa, in quanto nulla osta a che, ove il provvedimento giudiziale non sia revocato o disatteso dalla maggioranza dei condomini con la sua riconferma, egli possa ricorrere sempre al giudice in un autonomo giudizio - nei confronti del condominio nel suo complesso che gli aveva conferito il mandato, e non soltanto di taluni condomini - per far valere le sue ragioni, chiedendo un riesame della questione e l'emissione di un altro provvedimento difforme da quello pregiudizievole⁹¹.

L'indirizzo giurisprudenziale minoritario tutela più compiutamente la professionalità dell'amministratore di condominio, tuttavia, considerato che i tempi tecnici per il giudizio di cassazione superano, normalmente, la durata annuale dell'incarico prevista dall'art. 1129, comma 10, c.c., tale orientamento, salva una maggiore durata stabilita dall'assemblea⁹², ed esclusa la possibilità di ripristinare la situazione anteriore, reintegrando il vincitore nell'incarico previamente assegnatogli nell'ottica di una sorta di tutela "reale", potrà avere effetti solo "obbligatori", legittimando, se del caso, il risarcimento del danno vantato dall'amministratore in precedenza ingiustamente revocato.

Gli stessi giudici di legittimità (nella loro massima composizione), infatti, opinano che non è dato rimettere in discussione il provvedimento della corte d'appello concernente l'istanza di revoca dell'amministratore, in quanto la tutela, che l'amministratore revocato in forza del provvedimento camerale potrà conseguire, non potrà essere in forma specifica, ma soltanto risarcitoria o per equivalente; il giudice della cognizione ordinaria potrà valutare in via incidentale l'esistenza della giusta causa addotta a sostegno della domanda di destituzione giudiziaria, senza che ciò significhi riesame di tale provvedimento.

Sostenendo implicitamente la preclusione, da parte dell'organo gestorio, di rimettere in carica l'amministratore revocato giudizialmente in virtù dell'inidoneità di attitudine al giudicato del relativo provvedimento, si finisce, però, con il riconoscere una sostanziale definitività del decreto camerale di destituzione dell'amministratore, capace in tal modo di incidere in via primaria su un diritto soggettivo sostanziale, presupposto per la praticabilità del ricorso per cassazione ex art. 111 Cost.

Resta tutta da dimostrare, infine, la soddisfatta tutela risarcitoria ai sensi dell'art. 1725, comma 1, c.c., indicata dalle Sezioni Unite come garanzia che i diritti dell'amministratore destituito

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; in senso conforme, v., altresì, Cass. 11 aprile 2017, n. 9348.

⁹¹ Nel senso che ciò non contrasta con l'art. 13 della C.E.D.U., v. Cass. 27 febbraio 2012, n. 2986.

⁹² *Contra*, Trib. Napoli 4 ottobre 1966, che ha dichiarato la nullità della deliberazione che aveva nominato l'amministratore per due anni, perché in contrasto con la disposizione inderogabile di cui all'art. 1129 c.c.



dal magistrato possano in ogni caso ottenere un'opportuna difesa nel giudizio ordinario, poiché si presuppone che lo stesso amministratore possa essere cacciato via *ante tempus* dall'assemblea solo in presenza di una "giusta causa", quando, invece, parte della giurisprudenza⁹³ ritiene il contrario in base al rapporto di natura fiduciaria che lega il mandatario al condominio, legittimante il recesso *ad nutum*, specie alla luce del chiaro disposto dell'art. 1129, comma 11, c.c., secondo cui l'amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato "in ogni tempo" dall'assemblea.

Per completezza, va accennato all'opinabile questione se il procedimento di revoca giudiziaria dell'amministratore di condominio sconti o meno la mediazione obbligatoria: per un verso, l'art. 71-*quater* disp. att. c.c. (introdotto dalla l. n. 220/2012) precisa che, per "controversie in materia di condominio", ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, si intendono - tra le altre - quelle degli articoli da 61 a 72 disp. att. c.c. (essendo l'art. 64 disp. att. c.c. relativo, appunto, alla revoca dell'amministratore), ma, per altro verso, l'art. 5, comma 4, lett. *f*), (come sostituito dal d.l. n. 69/2013, convertito in l. n. 98/2013) del d.lgs. n. 28/2010, è inequivoco nel disporre che il meccanismo della condizione di procedibilità, di cui ai commi 1-*bis* e 2, non si applica nei procedimenti in camera di consiglio, essendo proprio il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio un procedimento camerale plurilaterale tipico⁹⁴.

⁹³ Cass. 28 novembre 1991, n. 11472; Cass. 11 giugno 1968, n. 1865; nella giurisprudenza di merito, v. Pret. Roma 26 ottobre 1966; App. Roma, 20 gennaio 1955; *contra*, v., di recente, Cass. 19 marzo 2021, n. 7874, secondo cui, in ipotesi di revoca deliberata dall'assemblea prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, l'amministratore ha diritto - oltre al soddisfacimento dei propri eventuali crediti - anche al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725, comma 1, c.c., salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

⁹⁴ Sul punto, v. Cass. 18 gennaio 2018, n. 1237, che, tuttavia, ha dichiarato "inammissibile" il ricorso per cassazione nei confronti del decreto con cui la corte d'appello in sede di reclamo su provvedimento di revoca dell'amministratore di condominio, aveva dichiarato "improcedibile" la domanda per il mancato esperimento del procedimento di mediazione ex art. 5, d.lgs. n. 28/2010, sul fondante rilievo che tale decreto comunque non costituisce "sentenza", ai fini ed agli effetti di cui all'art. 111, comma 7, Cost., essendo sprovvisto dei richiesti caratteri della definitività e decisorietà, 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, a nulla rilevando la motivazione del ritenuto ostacolo pregiudiziale all'esame della domanda giudiziale, atteso che la pronuncia di improcedibilità, comunque motivata, resta pur sempre inserita in un provvedimento non decisorio sul rapporto sostanziale e non impugnabile, e non può pertanto costituire autonomo oggetto di impugnazione.