

Prime esperienze applicative della legge 18 giugno 2012 n. 220 in tema di revoca dell'Amministratore Condominiale

§ Inquadramento normativo

La materia della revoca dell'Amministratore di condominio è disciplinata dagli artt. 1129, 1130, 1130 bis e 1131, commi 3 e 4, del codice civile, nonché dagli artt. 63, comma 1, e 64 delle relative disposizioni di attuazione, così come sostituiti o introdotti (quanto all'art. 1130 bis) dalla legge 11.2.2012 n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013.

L'originario art. 1129 cc (di soli tre commi) si limitava a prevedere (al comma 3) che la revoca giudiziaria dell'amministratore poteva disporsi in tre casi: per violazione dell'obbligo di rendere edotta l'assemblea dei condomini della notifica di un atto giudiziario o di un provvedimento amministrativo concernenti le parti comuni dell'edificio ed esorbitanti le sue attribuzioni (violazione prevista dall'art. 1131, ultimo comma, cc); per omesso rendiconto di due anni di gestione; per fondati sospetti di gravi irregolarità.

L'attuale art. 1129 cc comprende sedici commi e due di essi, i commi 11 e 12, sono espressamente dedicati all'istituto in esame; tuttavia, anche la più parte dei rimanenti commi (da 2 a 9, oltre il comma 14) contiene l'elencazione di obblighi che gravano sull'amministratore quale mandatario dei condomini.

Al contempo, deve evidenziarsi che ulteriori obblighi sono previsti a

carico dell'amministratore anche nell'art. 1130 cc -nella cui rubrica compare impropriamente il termine "attribuzioni" per descrivere, invece, una serie di condotte doverose- e che, infine, un particolare obbligo, la cui violazione può legittimare la revoca giudiziaria dell'amministratore, compare nell'art. 1131, comma 4, cc.

§ Opzioni interpretative delle citate norme

La frammentazione normativa cui si è accennato, oltre a non agevolare l'attività interpretativa dell'operatore giuridico, può essere altresì foriera di soluzioni giudiziarie non omogenee, giacché il legislatore del 2012 ha omesso di chiarire se la "sanzione" della revoca giudiziaria dell'amministratore sia configurabile per ogni violazione degli obblighi elencati nelle norme in esame.

Si deve al riguardo premettere che attualmente sono *quattro* le *categorie* di revoca giudiziaria dell'amministratore individuate nell'art. 1129, comma 11, cc (in luogo delle *tre* categorie dell'originario art. 1129, comma 3, cc):

- 1) omessa comunicazione all'assemblea della ricezione di una citazione o di un provvedimento amministrativo concernenti le parti comuni dell'edificio che esorbitano dalle sue attribuzioni (ex art. 1131, ultimo comma, cc);
- 2) omesso rendiconto della gestione (anche per un solo anno);
- 3) *gravi irregolarità* (fiscali e non);
- 4) mancata apertura e non utilizzo del conto corrente intestato al condominio.

Tre di esse (quelle dei numeri 1, 2 e 4) contemplano condotte tipiche, ossia precisamente descritte dalla norma e risultano, quindi, di agevole individuazione; invece, il contenuto della categoria rimanente (quella del numero 3) denominabile categoria delle “*gravi irregolarità*”, va ricercato *aliunde*.

E poiché il *comma 12* dell'art. 1129 cc contiene la descrizione di *otto irregolarità* espressamente definite *gravi*, potrebbe legittimamente sostenersi che per il legislatore costituiscono condotte astrattamente idonee a giustificare la revoca giudiziaria dell'amministratore solo quelle, per lo più omissive, specificate in tale norma.

Senonché, a tale conclusione si oppongono due ordini di ragioni.

La prima, di carattere *formale*, attiene all'*incipit* della norma (“costituiscono, *fra le altre*, gravi irregolarità”), il quale lascia chiaramente intendere che l'elenco delle (otto) gravi irregolarità del comma 12 dell'art. 1129 cc non esaurisce i casi di violazioni che possono giustificare la revoca giudiziaria dell'amministratore.

La seconda, di carattere *sostanziale*, perché la predetta conclusione lascerebbe priva di conseguenze, ai fini di cui si discute, la violazione delle ulteriori condotte doverose menzionate sia in altri commi del medesimo art. 1129 cc, sia nell'art. 1130 cc, e tuttavia non inserite nell'elenco delle “gravi irregolarità”.

Ci si riferisce ai seguenti ulteriori *obblighi-attribuzioni* dell'amministratore:

-presentazione di polizza assicurativa, se richiesto, e di adeguamento dei massimali di polizza individuale in caso di delibera di lavori di

- manutenzione straordinaria (art. 1129, commi 3 e 4);
- affissione sui luoghi di accesso al condominio o di maggior uso comune delle sue generalità e dei suoi recapiti (art. 1129, comma 5);
- analitica indicazione del richiesto compenso all'atto della nomina e di ogni rinnovo (art. 1129, comma 14);
- cura dell'osservanza del regolamento condominiale e disciplina dell'uso delle cose comuni e di fruizione dei servizi nell'interesse comune (art. 1130 n. 1 e 2);
- riscossione dei contributi ed erogazione delle spese occorrenti alla manutenzione ordinaria (art. 1130 n. 3);
- compimento degli atti conservativi delle parti comuni (art. 1130 n. 4);
- conservazione di tutta la documentazione gestionale (art. 1130 n. 8).

Come è agevole notare, taluni degli obblighi non inclusi nell'elenco delle "gravi irregolarità" del comma 12 dell'art. 1129 cc, quali, per tutti, la riscossione dei contributi e l'erogazione delle spese necessarie all'ordinaria manutenzione dei beni e dei servizi comuni, rappresentano l'essenza stessa dei compiti gestionali demandati all'amministratore; altri, quali il compimento di atti conservativi, sono volti ad impedire che i diritti dei condomini, patrimoniali e non, possano subire pregiudizi di varia natura.

§ Elenco degli obblighi gravanti sull'amministratore e delle relative violazioni

Può, allora, risultare utile riassumere nell'elenco che segue *tutte le condotte doverose e le violazioni* rinvenibili nel quadro normativo in

esame, comprensive, non solo delle quattro ipotesi specificate nei comma 11 e 12 dell'art. 1129, ma anche delle fattispecie descritte in altri commi dello stesso art. 1129, nonché nell'art. 1130 cc:

1 *mancata informazione “senza indugio” dell’assemblea sulla ricezione della notifica di una citazione o di un provvedimento amministrativo che esorbitano dalle attribuzioni dell’amministratore;* art. 1131, commi 3 e 4 cc.

Come già osservato, in questo caso è lo stesso legislatore a prevedere espressamente (al comma 11 dell'art. 1129) la possibilità di ottenere la revoca giudiziaria dell'amministratore (oltre che la sua condanna al risarcimento dei danni derivanti da tale omissione);

2 *omesso rendiconto, anche per un solo anno, della gestione condominiale;* artt. 1129, comma 11 seconda proposizione; 1130, comma 1, n. 10, e 1130 bis cc;

3 *omessa convocazione dell’assemblea per l’approvazione del rendiconto annuale* condominiale; art. 1129, comma 12, n. 1, prima parte.

Pare possa escludersi (il Tribunale di Torino, e per esso la III sezione civile, si è in tal senso già pronunciato) che gli obblighi di cui ai numeri 2 e 3 siano assolti dalla redazione di un unico rendiconto allo scadere del termine biennale del mandato poiché le citate norme stabiliscono univocamente che la redazione del rendiconto e la convocazione dell'assemblea per la sua approvazione devono riguardare ogni anno di gestione e devono avere anche cadenza annuale.

4 *gravi irregolarità fiscali;* art. 1129 comma 11, seconda proposizione,

da intendersi comprensive della “mancata esecuzione” degli adempimenti fiscali; art. 1130 n. 5;

5 *violazione dell’obbligo di apertura e di utilizzo del conto corrente condominiale* ex art. 1129, comma 12 n. 3, del quale si reputa parte integrante anche l’obbligo, previsto dall’art. 1129, comma 7, di *far transitare sul conto condominiale tutte le somme* ricevute dai condomini o da terzi (ché in ciò consiste, appunto, l’utilizzo del conto), nonché di consentire ad ogni condomino, *suo tramite*, di *prendere visione ed estrarre copia*, a proprie spese, dei rendiconti bancari periodici.

Per le fattispecie previste nei numeri 4 e 5, il comma 11 dell’art. 1129 dispone che possa farsi ricorso al giudice per chiedere la revoca dell’amministratore solo nel caso in cui l’assemblea, benché previamente convocata, anche su richiesta del singolo condomino (e quindi in deroga alla previsione dell’art. 66 disp.att.cc), per deliberare sulla cessazione delle relative violazioni e sulla revoca dell’amministratore, non vi abbia provveduto.

Si reputa di difficile inquadramento sistematico la previsione del predetto “subprocedimento” per le due sole fattispecie di revoca giudiziale in esame; tuttavia, non pare possa dubitarsi della sua obbligatorietà; sicché, in difetto della predetta convocazione assembleare e in assenza di ulteriori censure rivolte all’operato dell’amministratore, il ricorso andrà dichiarato inammissibile.

6 *“ripetuto” rifiuto di convocazione dell’assemblea per la revoca dell’amministratore* in carica e per la nomina del nuovo amministratore;

art. 1129, comma 12 n. 1, seconda parte.

La formulazione della norma non pare esente da critiche per la genericità della descrizione della condotta vietata.

Di certo può dirsi solo che il legislatore richiede, per addivenirsi alla revoca giudiziaria dell'amministratore, che questi abbia opposto *più di un diniego*, anche tacito, di convocazione dell'assemblea (finalizzata alla sua revoca e alla nomina di un nuovo amministratore).

Resta, però, affidato al giudice il compito di stabilire il numero di rifiuti necessario per potersi addivenire alla revoca dell'amministratore.

7 *mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi nonché di delibere condominiali*; artt. 1129, comma 12 n. 2 e 1130, comma 1 n. 1 prima parte;

8 *gestione con modalità che "possono" generare "possibilità" di confusione fra i patrimoni del condominio, dell'amministratore e/o dei condomini*; art. 1129, comma 12 n. 4.

La formulazione della norma non è di semplice interpretazione.

Da un lato, infatti, può dirsi considerata "grave irregolarità", perché inserita nell'elenco del comma 12 dell'art. 1129, la gestione condominiale anche solo astrattamente idonea ad ingenerare confusione di patrimoni (come lascia intendere la locuzione "possibilità di confusione"); dall'altro, vi è da chiedersi se il giudice possa pervenire alla revoca dell'amministratore anche nel caso in cui la paventata confusione di patrimoni non si sia in concreto verificata.

Se, come parrebbe, lo scopo della norma fosse quello di assicurare modalità di gestione trasparenti sì da permettere ai condomini

un'agevole verifica della legittimità e pertinenza delle varie movimentazioni contabili, dovrebbe risponderci affermativamente al quesito che si è dianzi formulato.

9 *mancata riscossione dei contributi e mancata erogazione delle spese* occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti e dei servizi comuni; art. 1130 n. 3;

10 *mancata proposizione od omessa cura diligente* di azione giudiziaria, anche esecutiva, volta alla *riscossione forzosa* dei contributi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale è compreso il credito esigibile, salva espressa dispensa dell'assemblea; ovvero prestazione del consenso alla cancellazione di formalità eseguite sui registri immobiliari a tutela di diritti del condominio; art. 1129, commi 9 e 12 nn. 5 e 6; 63 disp.att.cc.

Ai fini che qui interessano, si evidenzia che per effetto del novellato art. 63 *disp.att.cc*, se da un lato l'amministratore è legittimato ad agire in via monitoria contro i condomini morosi anche senza autorizzazione dell'assemblea; dall'altro, egli ha l'obbligo di comunicare ai creditori che lo richiedano i dati di tali condomini; egli ha, infine, facoltà di sospendere costoro dalla fruizione dei servizi comuni anche in mancanza di una previsione del Regolamento che a ciò l'autorizzi.

11 *mancata tenuta o mancato aggiornamento dei registri* di anagrafe condominiale, dei registri dei verbali di assemblea, dei registri di nomina e revoca degli amministratori e dei registri di contabilità; artt. 1129, comma 12 n. 7 e 1130 nn. 6 e 7;

12 *omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici e*

professionali, del locale di ubicazione dei predetti registri, dei giorni e dell'orario in cui i condomini, previa richiesta, possono prenderne visione o ottenerne copia a loro spese; art. 1129 commi 2 e 12 n. 8;

13 *presentazione di polizza assicurativa*, se richiesto, e di *adeguamento dei massimali* di polizza individuale in caso di delibera di lavori di manutenzione straordinaria; art. 1129, commi 3 e 4;

14 *affissione* sui luoghi di accesso al condominio o di maggior uso comune delle sue *generalità* e dei suoi *recapiti*; art. 1129, comma 5;

15 *analitica indicazione del richiesto compenso* all'atto della nomina e di ogni rinnovo; art. 1129, comma 14;

16 cura dell'*osservanza del regolamento* condominiale e disciplina dell'*uso delle cose e dei servizi comuni*; art. 1130 n. 1 e 2;

17 compimento degli *atti conservativi* delle parti comuni; art. 1130 n. 4;

18 *conservazione* di tutta la *documentazione* gestionale; art. 1130 n. 8;

19 *informazione* al condomino che lo richieda di attestazione sullo *stato dei pagamenti* degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; art. 1130 n. 9.

§ Valutazione ex ante e/o in concreto della gravità delle violazioni

Anche l'elencazione che precede non pare però sufficiente a fornire risposta all'interrogativo di fondo cui si è accennato in principio, ossia se l'inosservanza di una qualsiasi delle predette condotte obbligatorie possa legittimare la revoca giudiziaria dell'amministratore.

In prima battuta, può ritenersi che, ai fini della revoca giudiziaria, la valutazione della “gravità” della condotta, in genere omissiva, ascrivibile all’amministratore sia stata compiuta *ex ante* dal legislatore per le quattro tipologie dell’art. 1129, comma 11, comprensive delle otto specifiche “irregolarità” elencate nell’art. 1129, comma 12.

Per tali inadempienze o violazioni può perciò legittimamente concludersi nel senso che al giudice, salvo residui specifiche evenienze del caso concreto, necessitanti di altrettanto specifica motivazione, non residui alcuno spazio di discrezionalità per negare l’invocata statuizione di revoca.

Del resto, la predetta casistica riguarda senz’altro “irregolarità” anche astrattamente gravi perché concernenti l’omesso o non esatto adempimento delle principali attività all’osservanza delle quali l’amministratore è tenuto perché sia assicurata una corretta gestione condominiale (si ponga mente alle seguenti: omesso rendiconto e omessa convocazione della relativa assemblea; mancata esecuzione delle delibere assembleari; omessa apertura o non utilizzo del conto corrente condominiale; gestione contabile che può portare alla confusione di patrimoni; mancata o incompleta tenuta dei registri).

Ma proprio la considerazione del profilo finalistico delle prescrizioni normative in esame può anche fondatamente indurre a sostenere che analoga conclusione (valutazione *ex lege* della gravità della condotta) debba valere anche per l’inosservanza di, almeno parte, degli altri obblighi non specificamente elencati nell’art. 1129, commi 11 e 12, perché anch’essi essenziali alla corretta gestione condominiale, ad

assicurare il godimento e la conservazione dei beni comuni, ad evitare conseguenze pregiudizievoli, di vario genere, per i condomini.

Si pensi, fra gli altri, ai seguenti obblighi: cura dell'osservanza del regolamento condominiale e di disciplina dell'uso delle cose comuni e di fruizione dei servizi, previsto dall'art. 1130 n. 1 e 2; riscossione dei contributi ed erogazione delle spese occorrenti alla manutenzione ordinaria, menzionato dall'art. 1130 n. 3; compimento degli atti conservativi delle parti comuni, di cui all'art. 1130 n. 4; utilizzo del conto condominiale per ogni entrata e facilitazione dell'accesso di ogni condomino alla relativa verifica, previsto dall'art. 1129, comma 7; proposizione di azione giudiziaria per il recupero forzoso dei contributi condominiali non saldati, di cui all'art. 1129, comma 9.

Per le considerazioni che precedono, potrebbe sostenersi che anche le violazioni da ultimo indicate presentino quel *medesimo grado di gravità in astratto* che esonera il giudice da ogni altra valutazione, pur se non inserite fra quelle specificamente definite "gravi" nel comma 12 dell'art. 1129 e neppure fra le residuali tre tipologie di revoca menzionate nel comma 11 del medesimo art. 1129.

E tuttavia, atteso il silenzio della legge, si potrebbe al contrario affermare che per tutte le violazioni non ricomprese nell'elenco dell'art. 1129, commi 11 e 12, il giudice dovrà accertarne la gravità in concreto.

In favore della seconda soluzione interpretativa depone il fatto che taluno degli obblighi espressamente prescritti dalle norme in esame, possono rivelarsi in concreto privi di pregiudizio per i condomini.

Si pensi, ad esempio, all'obbligo di *affissione delle generalità e dei recapiti* dell'amministratore nei luoghi di accesso dell'edificio condominiale, previsto dall'art. 1129, comma 2, in quanto, seppur formalmente inadempito, potrebbe ritenersi egualmente assolto qualora i predetti dati risultassero riportati nel verbale della delibera assembleare di nomina, ovvero inseriti nell'intestazione delle varie convocazioni assembleari.

Analogamente, l'inosservanza dell'obbligo di *indicazione del richiesto compenso all'atto di ogni rinnovo* potrebbe non condurre alla chiesta revoca qualora il compenso, già dettagliato nel rendiconto della passata gestione approvato dall'assemblea, sia riportato, senza modifiche, nel preventivo delle nuove spese.

Più problematica appare, invece, l'ipotesi della *mancata specificazione del compenso all'atto della nomina* perché, se da un lato può fondatamente darsi rilievo all'avvenuta approvazione del rendiconto e, quindi, alla conoscibilità del compenso, implicitamente chiesto, da parte di tutti i condomini; dall'altro, non può trascurarsi che l'art. 1129, comma 14, prescrive la specificazione del compenso "a pena di nullità" della nomina stessa; di qui, la difficoltà di definire "non grave" l'irregolarità in parola. Tuttavia, potrebbe ritenersi che la delibera di approvazione del consuntivo del primo anno di gestione (non opposta da alcun condomino) abbia l'effetto di "sanare" la predetta nullità.

§ Il ricorso per la revoca dell'amministratore e gli altri rimedi giudiziari a tutela dei condomini

Le prime esperienze applicative della novella in esame consentono di rilevare che sovente il ricorso finalizzato alla revoca dell'amministratore contiene in realtà *censure di invalidità di delibere assembleari* (anche non opposte).

E' questo il caso in cui il condomino ricorrente imputi all'amministratore, di cui chiede la revoca, di aver omesso o irregolarmente eseguito una o più convocazioni assembleari.

Deve ritenersi al riguardo che nel caso in cui l'omessa o irrituale convocazione del condomino ricorrente risulti episodica (ossia, non intenzionale), l'unica reazione processuale consentita dall'ordinamento sia rappresentato dall'impugnazione della relativa delibera assembleare mediante l'opposizione prevista dall'art. 1137 cc (anch'esso in parte novellato dall'art. 15 della legge n. 220/2012), con la conseguenza che il ricorso ex art. 1129 cc che non sia fondato su censure di diversa natura non potrà trovare accoglimento.

Analoga sorte potrà subire anche il ricorso col quale si chieda la revoca dell'amministratore per non aver egli dato corso a *delibere* con le quali l'assemblea ha deciso l'esecuzione *di massima di opere di manutenzione straordinaria* delle parti comuni dell'edificio condominiale.

In tal caso, infatti, mancando la delibera che specifichi i termini del contratto d'appalto che l'amministratore dovrà stipulare nell'interesse del condominio per l'attuazione dei lavori in questione (dall'individuazione dell'impresa e del direttore lavori alle modalità di pagamento del prezzo), non potrà pervenirsi alla revoca

dell'amministratore che abbia invano provocato l'adozione di delibere di dettaglio.

In dette evenienze, il condomino che si dolga di tale inerzia potrà invece azionare il rimedio previsto dall'art. 1105, comma 4, cc (dettato in materia di comunione ma applicabile al condominio negli edifici in forza del richiamo di cui all'art. 1139 cc) che appunto presuppone la mancata adozione di delibere per l'impossibilità di formazione delle relative maggioranze di legge.

§ Altre tipologie di ricorsi ex art. 1129 cc

Frequentemente i ricorsi con i quali si chiede la revoca dell'amministratore affiancano a violazioni propriamente gestionali irregolarità di natura puramente formale, per ciascuna delle quali il giudice dovrà operare un raffronto con le tipologie di obblighi e di violazioni previsti dalla legge (che si è tentato dianzi di riassumere) e quindi procedere, laddove consentito, alla valutazione della loro gravità in concreto.

Poiché promosse dalla minoranza dissenziente, o anche da un solo condomino, le vertenze tradiscono spesso la non condivisione di delibere assembleari, anche non impugnate, relative ai riparti degli oneri condominiali o alla mancata esecuzione di interventi di manutenzione su parti comuni che causano danni all'unità immobiliare di proprietà esclusiva del ricorrente; si richiama al riguardo quanto già osservato in merito al diverso ambito delle procedure miranti alla revoca dell'amministratore.

Le doglianze di maggior consistenza attengono ad irregolari modalità della gestione contabile e alle, eventuali, irregolarità fiscali connesse; alla mancata riscossione forzata degli oneri presso i condomini morosi; alla mancata rendicontazione annuale; alla mancata informazione sullo stato dei pagamenti e sulle rendicontazioni periodiche bancarie; alla mancata apertura o al mancato impiego del conto condominiale.

Allorquando si propongono le censure di cui all'art. 1129, comma 11, terza proposizione (irregolarità fiscali e mancata apertura o mancato utilizzo del conto condominiale) non risulta a volte rispettato l'obbligo della previa delibera assembleare volta alla cessazione delle irregolarità e alla revoca dell'amministratore; in tali casi è inevitabile la declaratoria di inammissibilità, in parte qua, del ricorso.

Talvolta è dato leggere ricorsi con i quali si chiede la revoca dell'amministratore perché nominato in forza di delibera asseritamente invalida o perché autore di atti di gestione pur dopo la scadenza del termine biennale dell'incarico.

Si tratta di censure inidonee, da sole, a conseguire l'auspicata statuizione di revoca perché trascurano di considerare che costituisce principio costantemente affermato dalla Corte di Cassazione che l'amministratore conserva i suoi poteri anche se: sia impugnata per nullità la relativa delibera di nomina o di conferma; sia dimissionario o decaduto dall'incarico per il decorso del termine di legge; ne sia pronunciata la revoca o difetti l'accettazione della nomina; ossia fino a quando l'assemblea non abbia proceduto alla nomina di altro

amministratore (cfr, solo fra le più recenti, Cassazione, sezione II, 30.10.2012 n.18660; 24.4.2013 n. 14930; 14.5.2014 n. 10607).

Per altro verso, deve anche evidenziarsi che, a fronte della, non infrequente, doglianza di mancata consegna della documentazione richiesta dal condomino ricorrente, grava sull'amministratore l'onere di dar prova della inesigibilità ed incompatibilità della richiesta con le modalità previamente comunicate (così, anche di recente, Cassazione, sezione II, 19.9.2014 n. 19799).

§ Il contraddittore necessario

La riforma del 2012 ha riguardato anche l'art. 64 disp.att.cc (sostituito dall'art. 19 della legge n. 220) recependo principi già da tempo affermati dalla Corte di Cassazione e quindi esplicitando che nelle procedure camerali di revoca dell'amministratore il contraddittorio è limitato all'amministratore di cui si chiede la revoca e al ricorrente che la sollecita.

Quindi, anche normativamente risulta ormai confermato che la procedura ex art. 1129 cc non richiede l'estensione del contraddittorio ai restanti condomini e neppure al Condominio.

Sicché, come anche recentemente affermato dalla Corte di Cassazione, in tali vertenze il Condominio non può intervenire in adesione all'amministratore di cui si chiede la revoca, né può beneficiare della condanna alle spese del condomino ricorrente in caso di rigetto della chiesta revoca (v. Cassazione, sezione II, 22.10.2013 n. 23955).

Benché estraneo al tema di cui si discorre, appare opportuno evidenziare che a diversa conclusione deve pervenirsi per l'individuazione dei necessari contraddittori della procedura volta alla nomina del nuovo amministratore, prevista, come per la nomina del primo amministratore, dall'art. 1129, comma 1, cc.

Qui vi si accenna sol perché sovente accade che con un unico ricorso risulti chiesta, non solo la revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, comma 11, cc, ma anche, quale corollario, la nomina di altro amministratore in luogo di quello revocato.

E' bene precisare che all'accoglimento di tale ulteriore richiesta il giudice potrà pervenire, in caso di revoca dell'amministratore in carica, solo laddove risulti dagli atti l'impossibilità della formazione della maggioranza richiesta per la nomina dell'amministratore (maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio, ex art. 1136, comma 2, cc), ché, altrimenti, si concreterebbe un'indebita sostituzione dell'autorità giudiziaria alla volontà assembleare.

Nessuna norma disciplina il caso in esame ma non pare dubitabile che, in relazione alla richiesta di nomina del nuovo amministratore, il contraddittorio vada instaurato nei confronti del Condominio, in persona dello stesso amministratore di cui si chiede la revoca.

In conclusione, nel caso di ricorso congiunto, di revoca dell'amministratore in carica e di nomina di altro amministratore, il ricorso e il decreto di fissazione dell'udienza camerale devono essere distintamente notificati all'amministratore di cui si chiede la revoca e, quanto alla domanda di nomina del nuovo amministratore, al

Condominio (rappresentato dall'amministratore in carica).

Ancora diversa è l'ipotesi del ricorso del condomino volto alla nomina del primo amministratore, ovvero di ricorso proposto dall'amministratore dimissionario per la nomina di altro soggetto in sua vece, poiché in tali casi il contraddittorio va necessariamente instaurato nei confronti di tutti i Condomini.

Con indubbia portata innovativa, il medesimo comma 11 dell'art. 1129 cc prevede che in caso di accoglimento della domanda di revoca il ricorrente ha titolo alla rivalsa per le spese legali nei confronti del condominio e che questo ha titolo alla rivalsa verso l'amministratore revocato.

Tale previsione presuppone, in realtà, che il giudice abbia ommesso di pronunciarsi sulle spese della procedura camerale nonostante l'accoglimento della domanda di revoca.

Si tratta di evenienza residuale atteso il consolidato principio affermato in materia dalla S.C., ossia che anche la procedura camerale volta alla revoca dell'amministratore deve contenere la pronuncia sulle spese ai sensi degli artt. 91 e ss cpc (così, fra le ultime, Cassazione, sezione VI, 9.5.2012 n. 7029; Cassazione, sezione II, 1.9.2014 n. 18487; Cassazione, sezione 6-2, ordinanza 11.2.2105 n. 2719).

Si rammenta, altresì, che per giurisprudenza di legittimità assolutamente costante, tale statuizione è l'unica suscettibile di ricorso per cassazione (così Cassazione, Sezioni Unite, n. 20957/2004; nonché Cassazione nn. 8085/2005, 14524/2011, 2986/2012).

§ La procedura di revoca

La procedura di revoca dell'amministratore è regolata dall'art. 23, comma 2, come novellato dall'art. 31 della legge n. 220/2012, e dagli artt. 737, 738 e 739 del codice di rito.

La "domanda" (in senso atecnico) di revoca va quindi presentata con *ricorso al Tribunale del luogo ove è ubicato l'edificio condominiale*.

Il *Presidente* del Tribunale competente (o il Presidente delegato) provvede con *decreto* alla nomina del *giudice relatore*, alla fissazione dell'*udienza camerale* finalizzata alla discussione del ricorso e all'indicazione del *termine* per l'incombente.

Il decreto presidenziale va notificato, in una col ricorso, al solo amministratore di cui si chiede la revoca, a cura del ricorrente e nel rispetto del termine assegnato; tuttavia, la *non perentorietà* di tale termine (non prevista dalle norme che disciplinano il rito camerale) consentirà la rinnovazione dell'incombente, in caso di mancata costituzione del resistente, sia nell'ipotesi di mancato rispetto del termine sia in presenza di irregolarità della notifica; nel primo caso il resistente costituito potrà, invece, chiedere il differimento dell'udienza camerale per meglio approntare le proprie difese.

Nonostante le procedure camerali siano improntate a criteri di celerità, deve riconoscersi al Tribunale il potere di disporre ogni incombenza istruttorio ritenuto necessario al decidere (compreso l'espletamento di accertamenti peritali indispensabili).

Al termine dell'udienza di discussione il Tribunale emette *decreto motivato* (ex art. 737 cpc) col quale accoglie, respinge o dichiara

inammissibile il ricorso (quest'ultima ipotesi riguarda il caso di mancata instaurazione del sub-procedimento previsto dall'art. 1129, comma 11, terza proposizione, cc) e statuisce altresì sulle spese di procedura in base ai criteri dettati dagli artt. 91 e ss cpc.

Il decreto del Tribunale è suscettibile di *reclamo alla Corte d'Appello* nel termine perentorio di dieci giorni che decorre (ex art. 739, comma 2, cpc) dalla notificazione del decreto poiché "dato in confronto di più parti" (il ricorrente e l'amministratore, nel caso di ricorso per la sola revoca; il ricorrente, l'amministratore e il Condominio, nel caso di ricorso col quale si chiede anche la nomina di un nuovo amministratore).

Secondo il costante indirizzo della S.C. (di cui alle già citate Sezioni Unite, n. 20957/2004 e Cassazione n. 8085/2005, n. 14524/2011 e n. 2986/2012), il decreto della Corte d'Appello che definisce il reclamo è privo (al pari del decreto del Tribunale) del carattere della decisorietà e, quindi, dell'attitudine al giudicato, sicché *non è ricorribile dinanzi alla Corte di Legittimità*; al contrario, la statuizione che attiene alla regolamentazione delle spese di procedura, se totalmente omessa o se non conforme ai principi generali dettati dagli artt. 91 e seguenti del codice di rito, potrà essere sottoposta al vaglio della Corte di Cassazione.

In caso di accoglimento del ricorso la S.C. ritrasmetterà il fascicolo alla Corte d'Appello perché provveda, in diversa composizione, a nuovamente decidere sulle spese della procedura.

Come si desume da tali ultimi principi, i dubbi interpretativi che si è cercato di analizzare non potranno essere chiariti dalla Suprema Corte di Cassazione, che mai se ne occuperà, ma troveranno risposte, verosimilmente difformi, nei provvedimenti dei giudici di merito, cui è affidato il compito, non agevole, di verificare la rispondenza alle fattispecie legali di ciascuna delle violazioni poste a base dei ricorsi e di eventualmente valutarne la gravità nel caso concreto.

Si ritiene, in conclusione, che il biennio trascorso dalla data di entrata in vigore della novella del 2012 non consenta ancora di cogliere significativi orientamenti giurisprudenziali che andranno, perciò, analizzati in futuro.

Torino, 28.5.2015

Elisabetta Massa

Presidente III sezione civile del Tribunale di Torino