



IL TRIBUNALE DI PALERMO SECONDA SEZIONE CIVILE

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

composto dai Sigg.:

dott.ssa Gabriella DI MARCO

Presidente

dott.ssa Simona Maria CIPITI'

Giudice rel./est.

Dott.ssa Erika Ivalù PAMPALONE

Giudice

riunito nella camera di Camera di Consiglio del 25 marzo 2022, a
scioglimento della riserva assunta all'udienza tenuta in pari data, ha
reso il seguente

DECRETO

nella causa iscritta al N. 3642 del Registro V.G. 2021, promosso

DA

██████████ (C.F. ██████████) nato a Palermo il
██████████, nata
a Sant'Agata di Militello il ██████████ (C.F.
██████████) nata a Palermo il ██████████
██████████, nato a Palermo
il ██████████ (C.F. ██████████)
██████████ nato a Catania il ██████████
██████████, nata a Catania il ██████████
██████████, nata a
Palermo il ██████████ (C.F. ██████████)
██████████ nato a Palermo il ██████████
██████████ c.f. ██████████ nato a Palermo il ██████████

allegando che costei, nel corso del proprio operato, si è resa responsabile di gravi irregolarità, idonee a giustificare il provvedimento richiesto.

In particolare, i ricorrenti hanno lamentato che l'amministratrice: **a)** a far data dalla nomina, avvenuta in data 15.10.2018, non ha presentato all'assemblea dei condomini alcun rendiconto annuale della propria gestione; **b)** ha conseguentemente ommesso di recuperare le morosità, non determinabili in mancanza dei bilanci; **c)** ha espressamente rifiutato di dare esecuzione alla delibera assembleare dell'1.09.2021 con la quale i condomini avevano conferito incarico al proprio legale di fiducia per l'assistenza del Condominio nell'ambito di una procedura di mediazione avente ad oggetto l'impugnativa di delibera assembleare, e nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo promosso da un fornitore dello stabile; **d)** non ha provveduto alla regolare tenuta ed all'aggiornamento dell'anagrafe condominiale; **e)** ha ommesso, in violazione del disposto di cui all'art. 1130 comma 1 n. 9 c.c., di informare l'assemblea dei condomini in merito all'esito delle procedure di mediazione e dei giudizi pendenti; **f)** non ha dato riscontro, alla richiesta formalmente avanzata a mezzo pec del 16.04.2021 dai condomini [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], intesa alla convocazione dell'assemblea ai sensi dell'art. 66 delle disp. att. c.c. per la revoca dell'amministratore ovvero la sua conferma, nonché per l'approvazione del bilancio consuntivo del periodo 31.10.2018 - 31.12.2019 e del bilancio preventivo per l'anno 2021; provvedendo viceversa a convocare l'assemblea dei condomini per deliberare su ordini del giorno diversi da quelli oggetto della suddetta richiesta, sia in data 17.06.2021, sia successivamente per le date 27 - 28 luglio

2021, del pari senza inserire quale ordine del giorno le questioni oggetto della richiesta di convocazione avanzata dagli istanti.

I ricorrenti hanno inoltre lamentato che, a seguito della presentazione delle proprie dimissioni all'assemblea dei condomini del 28 luglio 2021, la resistente aveva ostacolato la nomina di un nuovo amministratore.

Al riguardo gli istanti hanno allegato: ~ che con dichiarazione allegata a verbale dell'assemblea straordinaria dei condomini del 28 luglio 2021, l'amministratrice aveva presentato le proprie dimissioni irrevocabili; ~ che nella medesima assemblea i ricorrenti, avevano chiesto all'amministratrice dimissionaria di convocare per i giorni 31 agosto 2021 e 1 settembre 2021 una nuova assemblea anche per la nomina di un nuovo amministratore; ~ che alla successiva assemblea, svoltasi in data 1 settembre 2021, non veniva raggiunto il quorum deliberativo necessario per la nomina di un nuovo amministratore; di talchè i condomini presenti, avevano richiesto formalmente alla resistente la convocazione, in via di urgenza, entro lo stesso mese, di una nuova assemblea affinché si procedesse alla nomina di un nuovo amministratore; ~ che tuttavia nonostante le ulteriori e plurime richieste avanzate dai ricorrenti anche formalmente, in data 20 novembre 2021 ai sensi 66 disp att. cod. civ. le stesse erano rimaste prive di riscontro; ~ che conseguentemente, come da avvertimento contenuto nella richiesta suddetta i ricorrenti avevano provveduto all'autoconvocazione dell'assemblea dei condomini per le date 10 -11 gennaio 2022, perché provvedesse alla nomina del nuovo amministratore di condominio; ~ che tuttavia all'assemblea dell'11 gennaio 2022, svoltasi in seconda convocazione non venivano raggiunti i necessari quorum anche per la mancata partecipazione di alcuni condomini

non avvisati a causa degli errori nell'anagrafica condominiale trasmessa dall'amministratrice su richiesta dei condomini ricorrenti; ~ che nelle more, in data 16 dicembre 2021, disattendendo nuovamente le richieste formulate dai ricorrenti, la resistente aveva provveduto alla convocazione di una nuova assemblea dei condomini per comunicare la revoca delle proprie dimissioni, provvedendo, con nota del 9 gennaio 2022 a contestare la legittimità dell'autoconvocazione promossa dai ricorrenti; ~ che da ultimo con comunicazione trasmessa 20 gennaio 2022, rimasta del pari priva di riscontro, i ricorrenti avevano nuovamente richiesto alla resistente di inserire all'O.D.G. dell'assemblea la questione relativa alla nomina del nuovo amministratore:

Regolarmente instaurato il contraddittorio, si è costituita in giudizio la resistente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] eccependo pregiudizialmente l'inammissibilità del ricorso proposto *ex adverso* per avvenuta scadenza alla data del 30.10.2020 del mandato gestorio ricevuto dall'assemblea dei condomini, in assenza di nuovo conferimento dell'incarico, ed anche in considerazione della circostanza per un verso, che nel corso delle assemblee condominiali del 31.03.2021 e del 01.09.2021, convocate con punto all'ordine del giorno la nomina e/o revoca dell'amministratore non era stato raggiunta, per difetto di quorum, alcuna deliberazione sul punto; e per altro verso che nel corso dell'assemblea del 08.02.2022, non era stata accettata la revoca delle dimissioni formulata dall'amministratrice, che pertanto operava in regime di *prorogatio*.

Nel merito, la resistente ha innanzitutto allegato la difficoltà e la complessità della gestione del condominio a causa di plurimi fattori concomitanti, ed afferenti: ~ alla consegna parziale della documentazione effettuata dal precedente amministratore; ~ al

rilevante ammontare della morosità accumulata dal Condominio verso taluni fornitori, nel corso della pregressa gestione; ~ alla necessità di provvedere all'esecuzione di opere indefettibili ed urgenti di manutenzione straordinaria di parti comuni dell'edificio condominiale, e di porzioni di proprietà esclusiva ammalorate a causa dello stato delle suddette parti comuni; ~ all'elevata litigiosità della compagine condominiale.

La resistente ha dunque contestato dettagliatamente la fondatezza dei motivi di revoca rassegnati dai ricorrenti.

All'esito dell'udienza che precede il Collegio ha riservato la decisione delle domande spese da parte ricorrente.

*o*o*

Il ricorso è inammissibile per difetto di interesse alla revoca della resistente dalla carica di amministratore di condominio, stante l'intervenuta cessazione, in data antecedente alla proposizione del presente giudizio, del rapporto gestorio a fronte dell'avvenuta formale comunicazione all'assemblea dei condomini del 28 luglio 2021 delle dimissioni della resistente.

Sul punto occorre ricordare che, a mente dell'art. 1129 comma XV c.p.c., i rapporti tra la compagine condominiale e l'amministratore di condominio, per quanto non espressamente previsto dalla disposizione medesima, sono regolati dalle norme dettate in materia di rapporto di mandato.

Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1722 e 1727 c.c. il rapporto di mandato si interrompe per rinuncia al mandato da parte del mandatario, integrante, secondo la giurisprudenza di

legittimità, un'ipotesi di recesso unilaterale con efficacia *ex nunc*, ossia a decorrere da quando la relativa dichiarazione di volontà sia stata indirizzata al mandante e sia decorso l'eventuale preavviso (Cass. 10739/2000).

Le disposizioni sopra richiamate, applicabili ai rapporti tra la compagine condominiale ed il suo amministratore, contemplano pertanto un'ipotesi di recesso unilaterale dal rapporto gestorio che non richiede il consenso della controparte (e dunque l'accettazione da parte dell'assemblea dei condomini).

Secondo indirizzo seguito da questo Tribunale in applicazione dello statuto normativo applicabile alla fattispecie, pertanto, le dimissioni dell'amministratore di condominio hanno efficacia interruttiva del rapporto gestorio indipendentemente dall'approvazione dell'assemblea, non appena portate a conoscenza dell'organo deliberativo, trattandosi di atto recettizio.

Ne consegue che nel caso di specie il rapporto gestorio facente capo alla resistente è cessato in data antecedente all'introduzione del presente giudizio in data 28 luglio 2021 in conseguenza della comunicazione delle proprie dimissioni da parte della resistente all'assemblea dei condomini.

È peraltro a dirsi, che una volta prodottosi l'effetto assegnato dalla legge alla rinuncia, e dunque giunta a conoscenza del destinatario, la successiva revoca delle dimissioni rassegnate non possono determinare unilateralmente la reviviscenza del rapporto del rapporto, senza un'accettazione espressa da parte dell'assemblea dei condomini, con le maggioranze richieste per la nomina del nuovo amministratore, accettazione che avrebbe il significato legale di conferimento di nuovo mandato, e che nel caso di specie deve

escludersi a fronte della votazione espressa di tale questione portata come ordine del giorno all'assemblea svoltasi in data 8 febbraio 2022, sull'ordine del giorno concernente l'accettazione di dette revoche, conclusasi con la mancata accettazione di detta revoca.

Orbene, a mente dell'art. 1129 comma IIX c.c. alla cessazione dell'incarico (in questo caso per intervenuto recesso della mandataria), la permanenza del gestore nell'esercizio della funzione di governo del condominio si giustifica, giuridicamente, come mera *'prorogatio'*, determinata dalla necessità di assicurare la continuità della gestione, ma non trova, a proprio fondamento, un rapporto giuridico suscettivo di giudiziale revoca ai sensi dell'art. 1129, co.3, c.c..

Sulla scorta di una attenta analisi della riforma intervenuta nel 2012 la quale ha ben delimitato gli obblighi cui l'amministratore in *prorogatio* è tenuto (nei confronti del condominio) in attesa che altri assumano la pienezza di poteri – si ritiene che l'amministratore in *prorogatio* debba ritenersi esonerato dall'obbligo di ripartire spese, dall'obbligo di incassare i contributi e più in generale da quello di mantenere il governo dei beni e servizi comuni essendo egli esclusivamente tenuto all'esecuzione delle eventuali attività urgenti funzionali ad evitare pregiudizi agli interessi comuni senza peraltro diritto ad ulteriori compensi, oltre che a convocare l'assemblea dei condomini per la nomina di nuovo amministratore al fine di assicurare la continuità della gestione piena del condominio.

Pertanto, in ragione della assai ridotta latitudine dei poteri accordati dal legislatore all'amministratore in *prorogatio*, deve escludersi che il vincolo che lo lega al condominio possa ritenersi equipollente a quello intercorrente tra l'ente di gestione e il suo

amministratore in carica e che dunque non possano configurarsi i presupposti per la sua revoca.

Per tali ragioni il ricorso è inammissibile.

~~*

In considerazione della natura sostanzialmente contenziosa del giudizio, occorre ripartire tra le parti spese di lite.

Tenuto conto delle circostanze del caso concreto e della circostanza dell'intervenuta, precedentemente alla proposizione del giudizio, della revoca delle dimissioni rassegnate dalla resistente, si ritiene ricorrano gravi ed eccezionali ragioni per compensare, in ragione della metà le spese di lite tra le parti.

Per la restante metà le stesse sono poste a carico della parte ricorrente e si liquidano, come in dispositivo, secondo valori tendenti ai parametri medi recati dalle tabelle allegate al D.M. n. 55/2014.

P.Q.M.

Dichiara inammissibile il ricorso.

Compensa, in ragione della metà, le spese di lite tra le parti.

Condanna i ricorrenti, i solidi tra loro, alla rifusione, in favore di parte resistente, della restante metà delle spese di lite che si liquidano in euro 675,00 per compensi, oltre IVA, CPA e spese generali come per legge.

Palermo, lì 22 luglio 2022.

Il Giudice rel./est.

Dott.ssa Simona Maria Cipiti

Il Presidente

Dott.ssa Gabriella Di Marco