IL TRIBUNALE DI NAPOLI

Sesta Sezione Civile

riunito in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

1) Dott.ssa Maria Teresa Mondo - Presidente
2) Dott.ssa Monica Cacace - Giudice
3) Dott. Salvatore Di Lonardo - Giudice rel./est.

nella controversia iscritta al numero 1079/2023 del Reg. Volont. Giurid. dell'anno 2023;

sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 19 aprile 2023;

ha pronunziato il seguente

DECRETO

XXXXXX, premesso di partecipare al condominio "XXXX", ha chiesto la revoca della ragioniera XXXXXXXXXXXX dalla carica di amministratrice, adducendo svariate inadempienze.

Si è costituita la parte resistente, la quale ha contestato ogni avversa affermazione.

Ritiene il Collegio che il ricorso debba essere dichiarato inammissibile.

Sebbene espressamente invitato, il ricorrente ha omesso di depositare il verbale dell'ultima assemblea di nomina o di conferma dell'amministratore, come disposto con il decreto di fissazione d'udienza.

Le parti, però, su espressa richiesta del Collegio hanno riferito concordemente che l'amministratrice opera in regime di prorogatio.

Orbene, come già affermato in altri precedenti di questa sezione, deve escludersi che sia consentito chiedere in via giudiziaria la revoca dell'amministratore giunto alla scadenza del mandato e operante in

regime di mera *prorogatio imperii*.

Ai sensi dell'art. 1129 co. 10 c.c., "*l'incarico di amministratore dicondominio ha la durata di un anno e si intende rinnovato per egualedurata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore*".

L'espressa indicazione del termine durante il quale l'incarico può essere rinnovato è stata introdotta dalla legge n. 220/2012 che ha riscritto il testo del previgente art. 1129 c.c., il quale si limitava a stabilire la durata annuale dell'incarico di amministratore di condominio. Tale previsione del termine di rinnovo è evidentemente frutto della volontà del legislatore di considerare l'amministratore di condominio, in caso di sua mancata revoca, ancora in carica in regime di *prorogatio* per un solo annodurante il quale soltanto si ritiene, in virtù di una presunzione semplice, che l'amministratore - la cui nomina non sia stata confermata dall'assemblea - continui a porre in essere atti gestori in forza della volontà dei condomini e nel loro interesse. Decorso il secondo anno, invece, l'amministratore cessa dal suo incarico automaticamente, ossia senza la necessità di un'espressa manifestazione di volontà dell'assemblea, perdendo immediatamente i poteri rappresentativi deicondomini e quelli gestori in precedenza a lui attribuiti. In tale situazione l'unico potere-dovere che residua in capo all'amministratore è dunque quello, previsto dall'art. 1129 co. 8 c.c., di compiere gli atti urgenti necessari ad evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a compensi ulteriori.

Per effetto di tali disposizioni il legislatore ha dunque valorizzato la volontà assembleare stabilendo che i condomini, quanto meno allo scadere di un biennio dalla nomina dell'amministratore, debbano

necessariamente valutare se la gestione da lui posta in essere sia stata corretta e adottare una delibera con cui espressamente decidono se confermare o meno l'incarico al soggetto precedentemente nominato o nominarne un nuovo amministratore. Solo in tal modo si possono infatti evitare situazioni di protrazione della gestione condominiale da parte di un amministratore il quale continua ad agire in rappresentanza dei condomini senza un'investitura assembleare.

L'amministratore che cessi dalle sue funzioni a seguito della scadenza del mandato, ossia dopo un anno dalla nomina oltre un anno di *prorogatio*, non ha dunque più obblighi gestori, né ha diritto alla percezione di compensi, con la conseguenza che non può esserne richiesta la revoca.

Quest'ultima postula infatti che l'amministratore sia tuttora in carica e che, di conseguenza, se ne valutino le inadempienze nell'espletamento dell'incarico, la qual cosa non può avvenire quando non esiste più un vincolo contrattuale di mandato tra l'amministratore e i condomini.

Una volta cessato il rapporto contrattuale non sarà dunque più possibile richiedere, con una procedura di volontaria giurisdizione, la revoca dell'amministratore. Al ricorrere di una tale evenienza l'esigenza di sostituire l'amministratore, qualora il condominio abbia più di otto condomini, dovrà invece essere soddisfatta attraverso la proposizione di un ricorso per la nomina di un amministratore giudiziario ex art. 1129 co. 1 c.c., sempre che venga dimostrata l'inerzia dell'assemblea dei condomini che, seppur convocata a tal fine, non abbia raggiunto il previsto quorum costitutivo o deliberativo.

In contrario non varrebbe obiettare che, aderendo a tale interpretazione del quadro normativo, non è più possibile valutare l'operato dell'amministratore cessato dall'incarico ed applicare la sanzione di cui

all’art. 1129 co. 13 c.c.

Il procedimento di volontaria giurisdizione volto alla revoca giudiziale dell’amministratore mira infatti ad ottenere, in caso di accertate inadempienze, la risoluzione anticipata del rapporto di mandato ed è improntato a requisiti di rapidità, informalità ed ufficiosità dal momento che il decreto emesso al suo esito, ai sensi dell’art. 64 co. 1 disp. att. c.c., deve essere adottato omettendo ogni formalità, eccettuata quella di istaurare il contraddittorio con l’interessato, come si evince dalla sintetica formula normativa “sentito l’amministratore”.

Anche la giurisprudenza di legittimità ha del resto affermato che il procedimento in questione: a) riveste un carattere eccezionale edurgente nonché sostitutivo della volontà assembleare; b) è ispirato all’esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela del diritto ad una corretta gestione condominiale a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell’amministratore; c) è diconseguenza improntato a celerità, informalità ed ufficiosità ma non riveste efficacia decisoria lasciando ferma la facoltà del mandatario revocato di chiedere la tutela del diritto provvisoriamente inciso dal decreto facendo valere le sue ragioni attraverso un processo a cognizione piena (c.f.r. n. 1237/2018).

Qualora non vi sia più interesse ad ottenere una pronuncia di carattere urgente, perché l’amministratore di cui è stata chiesta la revoca è già cessato dalla carica oppure perché nelle more del procedimento è stata adottata una delibera di nomina di un nuovo amministratore, la procedura di volontaria giurisdizione non può dunque essere piùproposta o coltivata. Nulla però osta a che venga attivato un giudizio a cognizione piena

diretto a valutare le pregresse inadempienze poste in essere dall'amministratore nell'espletamento dell'incarico, con conseguente operatività della sanzione di cui all'art. 1129 co. 13 c.c., oppure la correttezza della sua condotta ed il pregiudizio conseguito all'erronea attivazione del procedimento di volontaria giurisdizione.

Ne consegue che il ricorso, proposto da XXXXX, deve essere dichiarato inammissibile contenendo la richiesta di revoca di un amministratore che, per stessa ammissione del ricorrente, è già cessato dalla carica.

I contrastanti orientamenti della giurisprudenza di merito in ordine alla possibilità di revocare un amministratore già cessato dalla carica ed il mutamento di indirizzo rispetto al passato di questo tribunale costituiscono gravi ed eccezionali ragioni atte a giustificare l'integrale compensazione delle spese processuali.

P.Q.M.

il Tribunale di Napoli, Sesta Sezione Civile, dichiara inammissibile il ricorso,

compensa tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Napoli nella Camera di Consiglio del 19 aprile 2023

Il Giudice est. Il Presidente