



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

Tribunale di Cassino 21 gennaio 2016, decreto n. 1186
Estratto a cura del Centro Studi Nazionale

Alla scadenza del primo anno l'incarico all'amministratore si rinnova senza che sia necessario sottoporre la questione all'assemblea

L'articolo 1129 comma 10 del Codice Civile, prevede espressamente che l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. Ne consegue che alla scadenza dell'anno in cui è stata effettuata la nomina, l'assemblea non deve essere chiamata a decidere se rinnovare o meno l'incarico all'amministratore, salva sempre la facoltà per la medesima di deliberarne la revoca.

CATEGORIA: Amministratore

SOTTOCATEGORIA: Durata

...°°°...

Tribunale di Cassino 21 gennaio 2016, decreto n. 1186

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI CASSINO
SEZIONE CIVILE**

così composto:

dott. Amedeo Ghionni - Presidente
don. Gabriele Sordi - Giudice relatore
dott. Salvatore Scalata - Giudice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212
Tel: 06/3214963 – 3215399 - Fax: 06/3217165
E-MAIL: anaci@anaci.it
Partita I.V.A.: 04846741009



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

nella causa civile iscritta al n° 1251 del ruolo generale degli affari di volontaria giurisdizione dell'anno 2015 trattenuta in decisione dal delegato Giudice relatore all'udienza del 2.12.16 con note autorizzate fino al 4.1.16, e vedente

TRA

V. M.
(Avv F. Scotti)

(ricorrente)

D. B. E.

(convenuto)

Oggetto: ricorso per revoca e nomina di amministratore di condominio.

Con ricorso depositato il 11.9.15 la sig.ra V. M. ha invocato, ai sensi dell'art. 1129 c.c., la revoca dell'amministratore del condominio di via C. S. A. IV Lotto in Gaeta cui ella partecipa, il sig D. B. E., lamentando che questi aveva gravemente violato i suoi doveri, con conseguente nomina giudiziale di altro in sua sostituzione.

Costitutosi in giudizio, il sig D. B. si è opposto, contestando la sussistenza di parte degli addebiti mossigli e la rilevanza di altri.

All'udienza del 2.12.15 il delegato Giudice relatore si è riservato di riferire al Collegio assegnando alle parti termine fino al 4.1.16 per note autorizzate.

Le ragioni poste a sostegno della sua domanda dalla sig.ra V. nel ricorso (inammissibili quelle ulteriori inserite nelle note autorizzate) sono le seguenti:

l'amministratore avrebbe provveduto a deliberare senza avere le maggioranze stabilite, nelle assemblee del 13.12.14, 31.1.15, 9.5.15, 6.6.15, 20.6.15, essendo state le stesse convocate come straordinarie ma poi tenutesi come ordinarie;

l'amministratore non le avrebbe comunicato la data delle assemblee 6.6.15, 20.6.15 e 24.8.15; egli avrebbe ritardato di sottoporre all'assemblea la problematiche relative alle più volte da ella denunciate infiltrazioni al suo appartamento provenienti dal lastrico solare, ella avendo per tempo anche indicato un paio di preventivi per i necessari interventi; egli avrebbe ritardato le operazioni per scegliere la ditta, incaricando una commissione di 5 condomini, incaricando infine la R.C. senza l'approvazione dell'assemblea;

l'amministratore, ricevuta la notifica di ricorso ex art 700 c.p.c. indirizzato al Condominio da altro limitrofo, aveva incaricato della difesa il fratello senza prima sottoporre la questione all'assemblea;



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

egli avrebbe disposto di sua iniziativa l'esecuzione di lavori di asfaltatura nemmeno urgenti e fatto eseguire alla ditta R.C. lavori ulteriori (rifacimento del lastrico solare) prima dei lavori urgenti al suo appartamento;

egli avrebbe omesso di inserire all'ordine del giorno, nemmeno dell'ultima assemblea del 24.8.15, l'argomento relativo alla conferma o revoca del suo incarico, vista la scadenza annuale.

Ebbene, come replicato dai convenuto, il Collegio riscontra preliminarmente che nessuna di tali denunciate inadempienze e scorrettezze rientrerebbe in ogni caso nell'analitico elenco delle gravi irregolarità dell'amministratore di cui all'art 1129 comma 12 c.c., nel suo testo riformato dall'art 9 della L n. 220/12.

Nello specifico, poi, deve osservarsi:

essendo l'amministratore mero esecutore di quanto deliberato in seno all'assemblea, in alcun modo egli può esser ritenuto investito della sua conduzione e della previa verifica della regolarità del suo insediamento e dei suoi deliberati (operazione rimessa agli stessi partecipanti sotto la direzione del presidente);

l'amministratore ha fornito prova documentale della spedizione tramite la "Sail Post" delle lettere raccomandate di convocazione della ricorrente a tutte le indicate assemblee: tanto basta a ritener assolto il suo compito, l'eventuale mancata ricezione delle missive dovendo costituire oggetto di riscontro in seno all'assemblea;

a fronte della sua nomina avvenuta nell'agosto del 2014, già in occasione dell'assemblea tenutasi il 31.1.15 risultavano pervenuti 7 preventivi a fronte dei quali l'assemblea, e non certo l'amministratore, deliberò di affidare ad una commissione costituita da condomini l'esame dei medesimi;

il ricorso ex art 700 c.p.c. venne notificato il 7.1.15 per l'udienza del 16.1.15, sicché legittimamente egli diede immediato incarico a legale di sua fiducia;

la Cassazione ha precisato: "Alla luce delle considerazioni svolte va enunciato il seguente principio di diritto: "L'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131 c.c., comma 2 e 3, può anche costituirsi in giudizio e impugnare al sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione" (ss.uu. n. 18331/10);

nel nostro caso, stante l'evidente impossibilità di convocare preventivamente l'assemblea, tale operato dell'amministratore venne ratificato dall'assemblea tenutasi il 31.1.15 (all. 3 parte ricorrente);

l'intervento di asfaltatura del viale condominiale ben può esser considerato, per la modestia del suo complessivo ammontare e per la sua incontestata necessità, quale atto di ordinaria manutenzione per la conservazione delle parti comuni;

a norma di quanto disposto dall'art 1129 comma 10° c.c., l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata; pertanto, non v'era necessità alcuna di



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

convocare l'assemblea per decidere se rinnovare o meno l'incarico all'amministratore, salva sempre la facoltà per la medesima di deliberarne la revoca; per altro, l'assemblea del 24.10.15, discutendo sull'istanza della sig.ra V. per la sua revoca, espressamente affermò di riservarsi di esaminare la questione allo scadere del biennio esprimendo ringraziamento nei suoi confronti per il lavoro di ricostruzione contabile delle amministrazioni precedenti ed apprezzamento in toto per il lavoro svolto;

p.q.m.

il Collegio non accoglie il ricorso;

trattandosi di procedimento che ha sotteso profilo contenzioso, la sig.ra V. M. è condannata a rimborsare al sig D. B. E. le spese sostenute per la lite che si liquidano in €. 800,00 per compensi professionali, oltre r.f. al 15%, Iva e Cna come per legge.

Cassino li 20/01/2016

Il Giudice estensore
Dott. Gabriele Sordi

Il Presidente
dott. Amedeo Ghioni