

N. 3957/2019 Reg. Volontaria

TRIBUNALE DI BOLOGNA

Terza Sezione Civile

Il Tribunale nella composizione collegiale in persona di:

Dott.ssa Alessandra ARCERI

Presidente Rel.

Dott.ssa Maria Laura BENINI

Giudice

Dott.ssa Cinzia GAMBERINI

Giudice

letti il ricorso e gli atti, ha pronunciato il seguente:

DECRETO

- Rilevato che i ricorrenti,
rappresentati e difesi dall' Avv. comproprietari di
un'unità immobiliare ad uso abitazione e di un *garage* facenti parte
del Condominio di
di Bologna e, pertanto, legittimati *ex. art. 1129, c. 1, c.c.*, in data
5 luglio 2019, hanno adito l'intestato Tribunale chiedendo la nomina
giudiziale di un nuovo amministratore di condominio, in sostituzione
dello "
che, dalla data del 13 novembre 2016 svolge le funzioni di
amministratore del suddetto condominio in regime di *prorogatio
imperii*;



continuerebbe a svolgere le sue funzioni in regime di *prorogatio imperii*, con poteri limitati allo svolgimento delle sole attività urgenti di cui all'art. 1129, c. 8, c.c. Sul punto è pacifico l'orientamento della Cassazione per cui *"In tema di condominio di edifici, l'istituto della prorogatio imperii - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 2, c.c., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina"* (cfr. Cass. 2 agosto 2016, n. 16070; Cass. 16 gennaio 2014, n. 821; Cass. 30 ottobre 2012, n. 18660; Cass. 27 marzo 2003, n. 4531). Un recente decreto del Tribunale di Modena, inoltre, ha ribadito come *"dopo il primo incarico annuale segue "ex lege" un solo rinnovo tacito di un anno con pienezza dei poteri e, per il periodo successivo, l'amministratore è scaduto dall'incarico, benché possa proseguire in regime di "prorogatio imperii", e dunque con limitazione dei suoi poteri, per il compimento delle sole attività urgenti, al fine di evitare pregiudizi alle cose comuni"* (così Trib. di Modena, 13 dicembre 2017; nello stesso senso cfr. Trib. di Brescia, 15 aprile 2016). E tale conclusione pare esser quella preferibile, ed alla quale questo Tribunale ritiene di aderire, anche in considerazione del fatto che la legge stessa, ed in particolare gli artt. 1129 e 1130 c.c., come modificati dalla novella del 2012, letti in unione al disposto dell'art. 2386 ultimo comma c.c., nel delineare i doveri propri dell'amministratore *in prorogatio*, in attesa che altri assuma la pienezza di poteri, per investitura ricevutane da parte dell'assemblea, circoscrivono i predetti all'espletamento delle attività urgenti, funzionali ad evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto a



compenso, facendogli pure obbligo di consegnare tutta la documentazione in suo possesso, afferente al condominio e ai singoli condomini. Con poteri tanto delimitati e circoscritti, in altri termini, pare fortemente dubbia la permanenza, in capo all'amministratore *in prorogatio* del potere di ripartire spese, incassare contributi, e finanche di mantenere il governo dei beni e dei servizi comuni (Trib. Palermo, 9 novembre 2018, in www.deiure.it);

- Considerato dunque che il contrasto insorto tra le parti s'incentra sulla individuazione della corretta procedura per addivenire alla sostituzione dell'amministratore *in prorogatio*, ed in particolare, se - prima di procedere alla nomina giudiziale di un nuovo amministratore di condominio - sia necessario o meno revocare il precedente amministratore, non confermato dall'assemblea alla scadenza del primo mandato e dunque, in regime di *prorogatio*, esattamente come nel caso di cui si tratta. Orbene, in punto, l'intestato Collegio ritiene di dover aderire all'orientamento interpretativo maggioritario, riscontrabile nella giurisprudenza di merito, secondo il quale :
"presupposto per la revoca è che l'amministratore sia stato previamente nominato e che il mandato annuale/biennale non sia scaduto nelle more atteso che [...] il mandato si estingue ipso iure alla scadenza del termine, in caso di dimissioni o di annullamento della delibera di nomina. Onde, per conseguire la revoca giudiziale, necessita che l'amministratore sia nella pienezza del mandato. Alla scadenza può aversi la cd prorogatio imperi [...]. Ma, in tal caso, formalmente non è in carica alcun amministratore e l'assemblea si deve attivare per una nuova nomina [...] sicché l'assenza, alla data di proposizione della domanda, di un amministratore in carica consente solo il ricorso all'istituto della nomina" (così Trib. di Roma, 26 novembre 2018; cfr. anche Trib. Teramo, 26 giugno 2016). Il predetto *decisum* è pienamente invocabile anche in questa sede: pertanto, si



deve ritenere che in data 13 novembre 2016 lo ‘

’ sia formalmente decaduto dall’incarico per scadenza del mandato, sebbene abbia continuato ad esercitare le sue funzioni in regime di *prorogatio*; ne discende che il modo più corretto per procedere alla sua sostituzione è quello, così come domanda la parte ricorrente, di procedere a nominare un nuovo amministratore e, poiché l’assemblea non è riuscita a provvedere in tal senso, gli attori – in quanto condòmini – risultano legittimati a chiedere l’intervento dell’autorità giudiziaria in via suppletiva, *ex art. 1129, c. 1, c.c.* . Su questa stessa linea interpretativa, del resto, il Tribunale di Palermo, con il già citato decreto del 9 novembre 2018, ha precisato che *“in tale situazione, deve ritenersi compito dell’assemblea - la cui convocazione spetta, in prima battuta, all’amministratore in prorogatio (v. Cass. 23.01.2007 n. 1405) - curare l’investitura di un nuovo gestore, e all’inerzia dell’assemblea - così come alle omissioni gestionali dell’amministratore - può sopperirsi attivando l’intervento surrogatorio giudiziale previsto dall’art. 1129 c.c.”* , Invero, l’assemblea si è dimostrata incapace di procedere alla nomina di un nuovo amministratore, nonostante abbia esperito ben quattro tentativi in questa direzione. Sulla base di quanto premesso, ricorrono i presupposti per accogliere la domanda dei ricorrenti, e procedere alla nomina giudiziale di un nuovo amministratore;

- Rilevato, sulle spese, che trattandosi di materia sulla quale si registrano a tutt’oggi non sopiti contrasti interpretativi, appare giustificata la integrale compensazione;

PQM

Visto l’art. 1129 c.c.

Nomina amministratore del condominio di cui in epigrafe il geom.
con tutte le facoltà di legge.

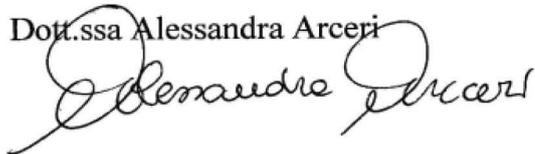


Compensa tra le parti le spese di lite.

Bologna, 5 novembre 2019

Il Presidente Relatore Estensore

Dott.ssa Alessandra Arceri



Tribunale di Bologna

Depositata in Cancelleria

Oggi - 7 NOV. 2019



CANCELLERIA

Il Cancelleriere

Don. Francesco Lotti

