



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI ANCONA

Seconda Sezione Civile

Composta dai Magistrati

Dott.	Guido Federico	Presidente
Dott.ssa	Filomena Ruta	Consigliere
Dott.ssa	Angela Davide	Consigliere rel. aus.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sull'appello iscritto al n. 2219/2017 del ruolo generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2017

proposto da

██████████ sito in Fermo, in persona dell'amministratore legale rapp. p.t., e ██████████
entrambi rappresentati e difesi dall'avv. ██████████, elettivamente domiciliati in ██████████
██████████, presso il suo studio

Contro

██████████ elettivamente domiciliata in
██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████

Avverso la sentenza del Tribunale di Fermo n. 608/2017 depositata in data 12/10/2017

Conclusioni di parte appellante: come da note depositate telematicamente

Conclusioni di parte appellata: come da note depositate telematicamente

FATTI DI CAUSA



██████████ i ricorreva al Tribunale di Fermo nei confronti del Condominio R2 per far accertare e

2/2020

dichiarare la nullità e/o annullabilità della delibera condominiale del 5/01/2015. A sostegno della domanda deduceva che:

- era proprietaria di un appartamento sito in Fermo ██████████, nel Condominio denominato XXXX;
- l'amministratore Noris Yyyy era stato revocato giudizialmente dal Tribunale di Fermo con decreto confermato dalla Corte di Appello di Ancona in data 7/05/2014;
- l'ex amministratore del tutto arbitrariamente aveva indetto per il giorno 28/06/2014 un'assemblea condominiale per la nomina di un nuovo amministratore, non tenutasi per carenza del numero legale;
- egualmente in data 9/08/2014 l'ex amministratore aveva fissato una nuova assemblea che non si era costituita per la mancata partecipazione dei condomini;
- nell'assemblea tenutasi in data 5/01/2015 era stato eletto un nuovo amministratore tale Stefano Yyyy;
- la convocazione dell'assemblea del 5/01/2015 doveva ritenersi illegittima, in quanto nei confronti dell'amministratore revocato giudizialmente non poteva applicarsi l'istituto della *prorogatio*.

L'attrice rilevava inoltre che l'amministratore nominato era socio dello ██████████ ██████████, per cui non poteva essere nominato dall'assemblea, atteso che l'art. 1129 13° c° cc prescrive che in caso di revoca giudiziaria l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato e tale divieto andava esteso anche ai soci dello studio associato.

Si costituivano in giudizio ██████████ in qualità di amministratore precedente, e Yyyy Stefano, quale attuale amministratore del ██████████ quali chiedevano il rigetto del ricorso avverso la delibera condominiale del 5/01/2015, deducendo che l'amministratore revocato è obbligato a proseguire la gestione *ad interim* finché non intervenga la nomina del nuovo amministratore, che comunque l'odierno amministratore



aveva ratificato l'operato del precedente amministratore. Con la memoria ex art. 183 6° c. n.

1 cpc la ricorrente eccepiva il difetto di legittimazione passiva dell' ex amministratore; il Condominio faceva presente che l'assemblea del 19/09/2015, al fine di far cessare la materia del contendere, aveva deliberato nuovamente la nomina ad amministratore di Stefano Yyyy, con ratifica del suo operato e dell'operato del precedente amministratore, per cui precisava le conclusioni nel seguente modo: *“accertata la ratifica da parte del Condominio XXXX dell'operato degli amministratori convenuti, nonché della nuova nomina di Yyyy Stefano, dichiarare la cessazione della materia del contendere e, sulla base di quanto dedotto ed eccepito per quanto di ragione, in fatto ed in diritto, nella comparsa di risposta dai convenuti accertare e dichiarare la soccombenza virtuale dell'opponente attrice”*. All'udienza del 12/10/2017 la causa veniva discussa. Con sentenza n. 608/2017 il Tribunale di Fermo accoglieva la domanda, dichiarava il difetto di legittimazione passiva di Noris Yyyy, annullava la delibera condominiale del 5/01/2015, dichiarava compensate le spese di lite. Con atto di appello regolarmente notificato il [REDACTED] in persona dell'amministratore, e Noris Yyyy proponevano impugnazione avverso la predetta sentenza per i motivi di seguito esaminati e chiedevano: *“accertata la ratifica da parte delle assemblee del Condominio XXXX dell'operato degli amministratori succedutisi e quindi la ratifica delle decisioni assembleari del 5/01/2015, nonché la nomina del nuovo amministratore Stefano Yyyy, dichiarare la cessazione della materia del contendere e sulla base di quanto dedotto per ragione, in fatto ed in diritto, nel primo grado e nel presente giudizio accertare e dichiarare la soccombenza virtuale dell'appellata. In subordine, nella denegata ipotesi che la Corte ritenga non applicabile l'istituto della ratifica, in riforma della citata sentenza accertare il potere in prorogatio imperii dell'amministratore revocato e dichiarare il suo pieno potere di convocare l'assemblea del 5/01/2015 e di conseguenza di rigettare l'impugnativa. In via ulteriormente gradata, accertata la necessità e l'urgenza di convocare l'assemblea condominiale del 5/01/2015 per la nomina del nuovo amministratore in sostituzione di quello revocato e quindi dichiarare il*



pieno potere del Yyyy Noris di convocare l'adunanza per la nomina del suo successore, di conseguenza rigettare l'impugnativa della delibera condominiale. Con vittoria di spese di entrambi i gradi di giudizio". Si costituiva Laura Melani che chiedeva in via principale il rigetto del gravame per infondatezza; in via subordinata in caso di dichiarazione di cessazione della materia del contendere, di condannare i convenuti in solido al pagamento delle spese dei due gradi di giudizio. Con provvedimento del 16/07/2020 la Corte d'Appello disponeva, per l'udienza di precisazione delle conclusioni fissata al 22/07/2020, lo scambio ed il deposito in telematico di note scritte ai sensi dell'art. 83 D.L. 18/2020. Preso atto dell'invio delle note scritte tratteneva la causa in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 1° c. cpc.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Gli appellanti con il primo motivo impugnano il capo della sentenza che ha dichiarato il difetto di legittimazione passiva di Yyyy Yyyy. Deducono che l'ex amministratore ha un interesse a partecipare al giudizio ai sensi dell'art. 105 2° c. cpc, con intervento adesivo dipendente, come peraltro fatto rilevare nelle memorie ex art. 183 cpc, dato dalla necessità di sostenere il riconoscimento dei suoi poteri in regime di *prorogatio*, ossia le attività svolte dopo la revoca, nonché di far riconoscere in capo al nuovo amministratore il potere di ratifica del suo operato e quindi contrastare l'avversa domanda, anche in vista di possibili futuri risvolti che potrebbero coinvolgerlo dal momento che la ricorrente ha paventato azioni legali per il risarcimento dei danni per tale attività. Ribadiscono quindi che Yyyy Yyyy si è costituito in giudizio ai sensi dell'art. 105 cpc *ad adiuvandum* anche se in un unico atto con l'attuale amministratore.

Il motivo deve essere accolto.

Il giudice di primo grado ha dichiarato il difetto di legittimazione passiva di Yyyy Yyyy motivando che la cessazione dall'incarico dell'amministratore faccia venire meno il rapporto di rappresentanza tra questi ed il condominio; per cui la revoca giudiziale e la nomina da parte dell'assemblea di un nuovo amministratore non gli consentivano di assumere la veste di parte legittimata passiva nel giudizio di impugnazione della delibera assembleare. Tuttavia il giudicante



nulla ha detto circa la legittimità della costituzione del precedente amministratore a titolo di intervento adesivo dipendente.

Come noto, l'art. 105 cpc prevede al primo comma le figure dell'intervento principale e dell'intervento adesivo autonomo ed al secondo comma l'intervento adesivo dipendente, che ricorre quando si faccia valere in giudizio nei confronti di una o di alcune delle parti non un proprio diritto soggettivo, ma una posizione più attenuata costituita da un proprio interesse a sostenere le ragioni di una o di alcune delle parti sotto il profilo del danno o del vantaggio riflessi che l'interveniente possa subire in dipendenza della soccombenza o della vittoria della parte adiuvata (cf. *ex plurimis* Cass. civ. n. 27528/2016). Orbene, nel caso di specie Yyyy Yyyy si trova nella situazione di interesse prevista dall'art. 105 2°c. cpc dato che in qualità di amministratore revocato - che ha convocato l'assemblea che ha emanato la delibera impugnata - ha un interesse proprio a far riconoscere la validità del suo operato e quindi ad aiutare le ragioni del Condominio. Del tutto legittimo è anche il fatto che il terzo si sia costituito direttamente nella comparsa di costituzione dell'adiuvato per aderire alle sue ragioni e sostenerle dall'inizio (cf. Cass. civ. n. 25135/2015).

Con il secondo motivo gli appellanti censurano la parte della sentenza che ha escluso la possibilità per l'amministratore revocato di continuare ad esercitare alcun tipo di attività, sia ordinaria che straordinaria, in nome del Condominio con conseguente illegittimità della convocazione assembleare che ha condotto alla delibera del 5/01/2015, in quanto posta in essere da un soggetto privo di poteri. Deducono che il giudice ha errato nel non riconoscere al precedente amministratore i poteri in *prorogatio* nella convocazione dell'assemblea per la nomina del nuovo amministratore, dal momento che tale istituto è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privo dell'opera dell'amministratore e quindi anche nel caso di revoca giudiziale. Quanto alla portata della modifica normativa dell'art. 1129 8° c. cc, introdotta dalla L. n. 220/2012, che secondo la prospettazione del primo giudice, avrebbe di fatto limitato se non posto fine all'istituto della *prorogatio*, gli appellanti osservano che la necessità di compiere le attività urgenti anche da parte dell'amministratore revocato esclude che si sia in presenza di immediata cessazione dell'incarico con obbligo di riconsegna della documentazione afferente il condominio. Inoltre, secondo gli

Firmato Da: DIOMEDI DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7869e68e43a381e4e756ff622d57c5d6 - Firmato Da: DAVIDE ANGELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f798ebf28f345b92bbb4349916c9715
Firmato Da: FEDERICO GUIDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26932525262744693b7a21313fc737a6e4



appellanti, ricorreva anche il requisito dell'urgenza, nel compiere le attività per nominare un nuovo amministratore in quanto sussisteva una situazione di morosità di numerosi condomini ed è comunque prevalente il principio dell'interesse del condominio a non rimanere privo di amministrazione per evitare danni al bene comune. Ribadiscono ancora che comunque dirimente al fine di risolvere la controversia è il costante orientamento giurisprudenziale sulla *prorogatio imperii* dei poteri dell'amministratore revocato per qualsiasi motivo, ripreso anche dalle decisioni del Tribunale di Fermo e della Corte di Appello di Ancona che, nel procedimento di nomina giudiziale dell'amministratore proposta sempre dalla ricorrente, hanno confermato i poteri in prorogatio di Yyyy Noris nel convocare l'assemblea del 5/01/2015. Aggiungono, infine, che il giudice ha errato nel ritenere non applicabile l'istituto della *prorogatio* in caso di revoca giudiziale dell'amministratore anche sul presupposto che un singolo condomino possa chiedere la convocazione dell'assemblea per la nomina del nuovo amministratore o comunque possa agire dinanzi al Tribunale competente, in quanto tali rimedi previsti dalla legge si riferiscono ai casi in cui l'amministratore manchi e non all'ipotesi in cui sia cessato dall'incarico. Peraltro, anche l'assemblea condominiale ha invitato il precedente amministratore a rimanere in *prorogatio* fino alla nomina del nuovo, per cui la volontà formulata dall'assemblea è idonea a risolvere la questione dei poteri dell'ex amministratore.

Con ulteriore motivo gli appellanti censurano la parte della sentenza in cui il giudice di primo grado ha affermato che la delibera assembleare del 5/01/2015 è nulla per cui è preclusa la possibilità di ratifica da parte dell'assemblea. Sul punto gli appellanti, dopo avere riportato alcune decisioni giurisprudenziali di applicabilità dell'art. 2377 cc, dettato per le società per azioni, anche alle assemblee condominiali, deducono che la delibera impugnata poteva essere ratificata, come è stato fatto nelle assemblee del 13/08/2015 e del 19/09/2015 e come rappresentato con la costituzione in primo grado del nuovo amministratore unitamente al revocato. La finalità della ratifica da parte dell'assemblea era quella di chiedere nella sede giudiziale la cessazione della materia del contendere. Comunque, sostengono gli appellanti, tutte le questioni sono superate dal fatto che in giudizio si è costituito il nuovo amministratore condominiale, nominato nell'assemblea del



19/09/2015, che ha dichiarato e rappresentato che vi era stata la ratifica dell'operato del suo predecessore da parte delle precedenti assemblee condominiali, sanando così di fatto ogni eventuale difetto di rappresentanza sollevata da controparte. Concludono, pertanto, gli appellanti che del tutto erroneamente il giudice di primo grado nulla ha deciso sulla domanda formulata nella prima memoria ex art. 183 cpc ove ritualmente sono state modificate le conclusioni nel senso di chiedere la cessazione della materia del contendere.

I motivi possono essere trattati unitariamente in quanto strettamente connessi e devono essere accolti.

E' principio pacifico in giurisprudenza che, in tema di condominio negli edifici, nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina dell'amministratore, lo stesso amministratore continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari (cf. *ex plurimis* Cass. civ. n.7699/2019, Cass. civ. n. 821/2014, n.18660/2012). La *prorogatio imperii* è applicabile in ogni caso di revoca e non ostano all'applicabilità dell'istituto né il disposto di cui all'art. 66 disp. att. 2° c. cc, in quanto esso presuppone che non vi sia un amministratore e non che sia cessato dall'incarico, né la nuova formulazione dell'art. 1129 cc, che all'ottavo comma prescrive che alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, dal momento che l'espressione compimento di attività urgenti lascia intendere che non può esserci una cessazione immediata dell'incarico da parte dell'amministratore. Del tutto legittimamente quindi il precedente amministratore ha provveduto a convocare l'assemblea necessaria alla nomina del nuovo amministratore. Pertanto, come chiesto dagli appellanti, la delibera con cui è stato nominato l'amministratore intervenuta nel corso del procedimento di primo grado, determina la cessazione della materia del contendere.

In virtù del principio della soccombenza virtuale Laura Melani deve essere condannata rifondere le spese di entrambi i gradi di giudizio che si liquidano in dispositivo ai sensi del D.M. 55/2014 e s.m.

PQM



La Corte d'Appello di Ancona, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da XXXX
2/2020

Condominio XXXX, in persona dell'amministratore legale rappresentante p.t., e Noris Yyyy, in riforma della sentenza del Tribunale di Fermo n. 608/2017:

a) dichiara legittima la costituzione in giudizio di Noris Yyyy in qualità di interveniente ai sensi dell'art. 105 2° c. cpc;

b) dichiara la cessazione della materia del contendere;

c) condanna Laura Melani a rifondere nei confronti degli appellanti le spese del primo grado di giudizio che liquida complessivamente in euro 810,00 per la fase di studio, euro 574,00 per la fase introduttiva ed euro 1.384,00 per la fase decisionale, oltre rimborso forfettario, cap ed iva come per legge.

Condanna Laura Melani a rifondere nei confronti degli appellanti le spese del presente grado di giudizio che liquida complessivamente in euro 980,00 per la fase di studio, euro 675,00 per la fase introduttiva ed euro 1.675,00 per la fase decisionale, oltre rimborso forfettario, cap ed iva come per legge

Così deciso in Ancona nella camera di consiglio del 25 novembre 2020

Il Consigliere ausiliario est.

Il Presidente

