TRIBUNALE DI IMPERIA

- VOLONTARIA GIURISDIZIONE –

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio e composto dai seguenti magistrati:

dott. Eduardo Bracco - presidente rel.

dott. Pasquale Longarini - giudice

dott.ssa Paola Cappello - giudice

esaminati gli atti e sciogliendo la riserva, ha pronunciato il seguente

DECRETO

nel procedimento di V.G. n. 1721/2024,

promosso da

Parte_1 nata a Milano (MI) il [redacted] e residente a Rozzano (MI) in Via [redacted], c.f. *C.F._1*,

Parte_2 nata a Castel Termini (AG) il [redacted] e residente a Alessandria in Via [redacted] c.f. *C.F._2*

Parte_3 nata ad Alessandria il [redacted] e residente a Castellazzo Bormida in Via [redacted] c.f. *C.F._3*,

Parte_4 nato a Valenza (AL) il [redacted] ed ivi residente in Via [redacted], c.f. *C.F._4*,

Parte_5 nato ad Alessandria (AL) il [redacted] ed ivi residente in [redacted], c.f. *C.F._5*,

Parte_6 nata ad Alessandria (AL) il [redacted] ed ivi residente in Via [redacted] c.f. *C.F._6*,

Parte_7 nato a Casale Monferrato (AL) il [redacted] e residente a Milano (MI) in Via [redacted], c.f. *C.F._7*,

Parte_8 nato a Tricarico (MT) il [redacted] e residente a Venaria Reale (TO) in Via [redacted] c.f. *C.F._8*

Parte_9 nato a Novi Ligure (AL) il [redacted] e residente a Valle San Bartolomeo (AL) in [redacted] c.f. *C.F._9* .

Tutti elettivamente domiciliati a Sanremo (IM) in Via [redacted] presso e nello Studio dell'Avv. [redacted] del Foro di Imperia (*C.F._10* che li rappresenta e difende.

Si è costituito in giudizio lo *Controparte_1* *[...]* con sede legale a San Lorenzo al Mare (IM), in via [redacted] CF/P.IVA *P.IVA_1* , in persona del suo socio amministratore e legale rappresentante *pro tempore,* *Parte_10* elettivamente domiciliato a Sanremo (IM), in Via [redacted], presso il domicilio professionale dell'Avv. [redacted] del Foro di Imperia (CF *C.F._11*), che lo rappresenta e difende.

::::::::::::::::::::::::::::::

I ricorrenti, proprietari di distinti appartamenti siti in Costarainera, alla Via [redacted] facenti parte del condominio [redacted] chiedono che questo Tribunale, ai sensi degli artt. 1129, comma 11, c. c. e 64 disp. att. c. c., voglia revocare, con decreto motivato, lo *[...]* *Controparte_1* in persona del legale rappresentante pro-tempore, dalla sua carica di amministratore del suddetto condominio, sia come amministratore del condominio unico sia, eventualmente, come amministratore del supercondominio e dei condomìni di palazzina, con vittoria delle spese processuali.

Ciò a causa del perdurare di gravi irregolarità che avrebbe commesso l'amministratore, col quale sarebbe venuto meno il rapporto di fiducia.

Lo *Controparte_1* costituitosi, chiede, in via pregiudiziale e/o preliminare, dichiararsi l'improcedibilità e l'inammissibilità del ricorso, e in subordine, nel merito, il rigetto delle domande, in quanto infondate sia in fatto che in diritto, dichiarandosi l'assenza di irregolarità amministrative, e/o della loro gravità, atte a vedere revocata la società resistente da amministratore condominiale, con vittoria delle spese processuali.

Così instauratosi il contraddittorio, all'udienza del 17.2.2025, su richiesta del difensore dei ricorrenti, è stata data alle parti la facoltà di presentare una memoria fino al 28.3.2025; i

difensori vi hanno provveduto.

::::::::::::::::::::::::::::::

SULL'IMPROCEDIBILITA' DEL RICORSO

Per parte resistente il ricorso sarebbe improcedibile perché non preceduto dall'attivazione della procedura della mediazione civile, ex art. 5 D. Lgs. 28/2010, che sarebbe obbligatoriamente prevista per tutta la materia condominiale, ex art. 71-quater disp. att. c.c.

Il Tribunale, aderendo all'orientamento maggioritario della giurisprudenza, disattende tale eccezione, ritenendo che il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio non sia soggetto alla mediazione obbligatoria, trattandosi di procedimento in camera di consiglio (v. art. 5, sesto comma, lett. F del cit. D. Lgs).

Osserva poi che il primo comma del cit. art. 5 prevede l'obbligatorietà della mediazione per l'ipotesi di "*una controversia in materia di condominio*", riferendosi ai giudizi aventi carattere contenzioso, laddove il presente procedimento, che ha ad oggetto la revoca dell'amministratore, non rientra tra le controversie condominiali in senso stretto, consistendo in una procedura di volontaria giurisdizione, da definirsi con un decreto.

::::::::::::::::::::::::::::::

SULL'INAMMISSIBILITA' DEL RICORSO

Lo STUDIO *CP_1* *Controparte_2* ha altresì eccepito l'inammissibilità della domanda in quanto proposta nei confronti di un amministratore di condominio in *prorogatio*, essendo scaduto il mandato nel 2023.

::::::::::::::::::::::::::::::

Parte ricorrente nega che lo *CP_1* *Controparte_1* sia in regime di *prorogatio*, atteso che, a suo dire, sarebbe stato nominato amministratore alla riunione assembleare del 31.10.2024. La situazione è la seguente.

L'assemblea condominiale era stata convocata con due soli punti all'ordine del giorno: 1) revoca amministratore rag. *Controparte_1* 2) nomina nuovo amministratore.

Orbene, risulta dal verbale:

- quanto al punto 1, che condomini per 455,55 millesimi votarono per la revoca, mentre condomini per 490 millesimi erano contrari alla revoca e dichiararono "*di voler continuare la conduzione del condominio tramite lo* *Controparte_1* *[...]* *Controparte_1* . Un condomino volle che fosse messo a verbale che la verbalizzazione riguardava *"la conferma dello* *Parte_11* *[...]* ";

- quanto al punto 2 dell'ordine del giorno, avente ad oggetto "*nomina nuovo amministratore*", si verbalizzò che "*non si procede in merito per quanto motivato al precedente punto 1*".

Ritiene il Tribunale che non possa ritenersi che, in quell'assemblea, venne deliberata la nomina dello STUDIO *Controparte_1*, per le seguenti ragioni:

- l'ordine del giorno conteneva due importanti imprecisioni.

  La società che amministrava il condominio aveva terminato l'incarico e, come si dirà al punto che segue, non poteva essere revocata, dovendosi procedere soltanto alla nomina del nuovo amministratore; dunque, i condomini erroneamente furono chiamati a votare sulla revoca dell'amministratore in *prorogatio* e non sulla nomina del nuovo amministratore, argomento oggetto del secondo punto dell'ordine del giorno.

  Soprattutto, il primo punto aveva ad oggetto la revoca della rag. *Controparte_1* la quale non amministrava il condominio [redacted] (che era invece amministrato dallo *[...] Controparte_1* in forma societaria), indi, non vi è corrispondenza tra l'ordine del giorno ed il deliberato;
- ammesso e non concesso che al primo punto si fosse votato per la nomina, non si raggiunse il relativo *quorum*, di cui all'art. 1136 c.c. (un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), per cui il verbale avrebbe dovuto darne atto, specificando che non vi era stata alcuna valida nomina;
- il fatto che condomini per 490 millesimi fossero contrari alla revoca (lo si ripete, della rag. *CP_1* che non era amministratrice) ed esprimessero "*di voler continuare la conduzione del condominio* [redacted] *tramite lo CP_1 Controparte_1*", non significa che detto studio venne nominato amministratore, come non è decisivo quel che un condomino volle far inserire a verbale.

In sostanza, non vi fu un'espressa e valida votazione sulla nomina dello STUDIO *Controparte_1* e non vi fu una delibera di tale nomina.

::::::::::::::::::::::::::::::

Chiarito che lo STUDIO *Controparte_1* è amministratore in regime di *prorogatio,* si pone la delicata questione della possibilità, o meno, di chiederne la revoca giudiziale.

La norma di riferimento è l'art. 1129, decimo comma, c.c., secondo cui "*l'incarico di amministratore di condominio ha la durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore*".

Non v'è dubbio che l'amministratore di condominio uscente (v. art. 1129, decimo comma, c.c.), per scadenza del mandato o altre evenienze, rimanga in carica, in regime di *prorogatio imperii*, fino alla nomina del nuovo amministratore, dovendosi impedire situazioni di stallo di gestione, foriere di serio pregiudizio per il condominio.

La giurisprudenza di merito non ha un orientamento consolidato ed è divisa circa la possibilità di revocare per via giudiziaria l'amministratore che, scaduto il mandato, rimanga in carica in regime di *prorogatio*.

Ciascuna parte cita la giurisprudenza a proprio favore.

L'orientamento maggioritario sostiene che, alla scadenza del termine, il mandato si estingue *ipso jure*, pertanto, viene a mancare il presupposto in forza del quale possa essere proposta la domanda di revoca.

L'amministratore continua ad esercitare i suoi poteri provvisoriamente, ma non può essere revocato ed i condomini possono chiedere al Tribunale un provvedimento ex art. 1105 c.c. che disponga la nomina di un nuovo amministratore, previa dimostrazione che l'assemblea non abbia provveduto o non sia in grado di provvedere in tal senso.

Le gravi irregolarità possono costituire motivo di revoca giudiziale solo nei confronti di un amministratore in carica, non invece nei confronti di chi non ricopre più quella veste, esercitando i poteri in virtù di una proroga di fatto.

In altre parole, il ricorso, volto ad ottenere la nomina giudiziale, sarebbe inammissibile, perché rivolto nei confronti di un amministratore il cui incarico è scaduto.

L'orientamento minoritario considera invece ammissibile la revoca giudiziale dell'amministratore in *propogatio,* atteso che in tale veste egli è tenuto ad espletare le sue funzioni e deve essere consentito un controllo giudiziale sulla sua attività, a favore delle minoranze o di singoli condomini dissenzienti.

Il Tribunale aderisce all'orientamento maggioritario, che appare maggiormente rispettoso del dato normativo e della volontà assembleare.

Il procedimento di volontaria giurisdizione volto alla revoca giudiziale dell'amministratore riveste un carattere eccezionale ed urgente ed è finalizzato a garantire una corretta gestione condominiale, ossia ad ottenere, in caso di accertate inadempienze, la risoluzione anticipata del rapporto di mandato in itinere.

Se l'amministratore non è più in carica, ed esercita i suoi poteri in regime di *prorogatio*, non si ravvisa alcuna urgenza e, soprattutto, non vi è alcun incarico da revocare.

In tal caso, l'assemblea condominiale dovrà procedere ad una nuova nomina, del medesimo amministratore se riscuote la fiducia o di un nuovo amministratore.

In situazioni di stallo, il singolo condomino potrà chiedere, con ricorso al Tribunale, la nomina di un amministratore giudiziario ex art. 1129 c.c.

Il controllo giudiziario sulle gravi irregolarità, ad esempio volto ad ottenere una tutela risarcitoria, potrà sempre avvenire, su iniziativa di uno o più condomini, o dell'intero condominio, nell'ambito di un giudizio a cognizione piena.

Alla luce di quanto precede, senza doversi entrare nel merito delle dedotte gravi irregolarità, deve dichiararsi l'inammissibilità del ricorso.

SULLE SPESE PROCESSUALI

Vanno compensate, considerato che sulle questioni dibattute la giurisprudenza non è univoca e, dunque, in attesa di pronunciamenti della S.C., la decisione adottata può presentare margini di opinabilità.

P.Q.M.

Il Tribunale di Imperia dichiara inammissibile il ricorso e compensa le spese processuali.

Imperia, deciso l'8 aprile 2025.

Il Presidente est.
dott. Eduardo Bracco