Studio Rag. De Blasio Giuseppe Alessandro

Sentenza sul voto per delega all'amministratore stesso durante la sua nomina o revoca:

Cassazione Sez. III N°10566 del 19/7/02 Qualora all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale vi sia la conferma o meno dell'amministratore in carica, l'esame e l'approvazione del bilancio consuntivo, l'amministratore, non può votare in qualità di delegato di un condomino se nella delega il condomino stesso, non abbia espresso la sua volontà circa il voto da esprimere in assemblea e abbia quindi lasciato la massima facoltà di espressione di voto all'amministratore. In tali casi l'amministratore non potrà votare neanche con la delega, in quanto si trova in una situazione di conflitto di interessi; perché le decisioni da prendere, infatti, riguardano proprio il suo operato.

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE SENTENZA 26-09-2005, n. 18730 ***"nessuna spesa se non quella fissa, in caso di rigetto dell'istanza di revoca dell'amministratore in "volontaria giurisdizione".***
Pertanto il provvedimento camerale relativo alla istanza di nomina o di revoca dell'amministratore di condominio, anche quando si inserisce in una situazione di conflitto tra condomini, si risolve in un intervento del giudice di tipo sostanzialmente amministrativo privo della attitudine a produrre gli effetti del giudicato supposizioni soggettive in contrasto, essendo finalizzato soltanto alla tutela dell'interesse generale e collettivo del condominio ad una sua corretta amministrazione.
Dalle considerazioni esposte consegue che nei procedimenti di volontaria giurisdizione non trovano applicazione le regole di cui agli articoli 91 e seguenti c.p.c., le quali postulano l'identificazione di una parte vittoriosa e di una parte soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo contenzioso (vedi Cass. 2.10.1997 n. 9636 in tema di spese del procedimento di volontaria giurisdizione promossa ai sensi dell'art. 2409 c.c.)" in particolare quindi le evidenziate caratteristiche del procedimento ex art. 1129 c.c. di nomina o di revoca dell'amministratore di condominio comportano la inapplicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 91 e seguenti c.p.c., **cosicché le spese del procedimento devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate proponendo il ricorso per la nomina o per la revoca dell'amministratore o resistendo a tale iniziativa giudiziaria** (Cass. 30.3.2001 n. 4706).
In definitiva pertanto in accoglimento del ricorso il decreto impugnato, che ha provveduto alla condanna del F. al rimborso in favore del R. delle spese del secondo grado di giudizio e che, rigettando il reclamo, ha confermato anche la analoga pronuncia sulle spese del giudizio di primo grado da parte del Tribunale di Ascoli Piceno, deve essere cassato senza rinvio in ordine alla statuizione sulle spese processuali.

Revoca Amministratore e compenso per la normale durata dell'incarico *Giudice di pace di Avellino, 22 settembre 2005*
L'amministratore anticipatamente revocato dall'assemblea non ha diritto al pagamento dell'intero compenso stabilito per la normale durata dell'incarico, ma alla minor somma liquidata in proporzione **al tempo di effettiva esecuzione del mandato.**

Cass. 4706/01: I procedimenti per la nomina e la revoca di amministratore, essendo ricompresi tra quelli non contenziosi di **volontaria giurisdizione**, non sono sottoposti alla disciplina della soccombenza, per cui le spese legali **fanno carico al procedente**.

Ricorso per la nomina di un amministratore giudiziario senza il patrocinio di un avvocato
Trib. civ. Ariano Irpino decr., 13 dicembre 2006 Nel caso in cui l'assemblea non possa procedere alla sostituzione dell'amministratore dimissionario per il mancato raggiungimento del quorum deliberativo, i condomini sono personalmente legittimati a ricorrere al giudice camerale perché

Copyright © 2010 Studio De Blasio Giuseppe Alessandro

nomini un amministratore giudiziario ex art. 1129 c.c. anche senza il patrocinio di un avvocato in quanto il procedimento camerale rientra nell'ambito della volontaria giurisdizione.

Nomina giudiziale dell'amministratore e ripartizione delle spese legali.
Le spese legali necessarie per la **nomina giudiziale** dell'amministratore, sostenute dal singolo condomino, vanno poste a carico del Condominio e ripartite in capo a tutti i condomini, in base ai principi generali cristallizzati negli articoli 1104 e 1123 del codice civile. Inoltre, al singolo condomino, che ha anticipato detto importo, vanno riconosciuti oltre agli interessi legali, anche la rivalutazione monetaria, dall'anticipo di tale importo al saldo, vertendosi in tema di debito di valuta relativamente al quale il maggior danno ex art. 1124 del codice civile va risarcito quanto meno nella misura presuntivamente spettante ad ogni consumatore con riferimento agli indici ISTAT (v. da ultimo Cass. 6224/2002, 2508/2002 e 10569/2001)-
Tribunale di Milano, n. 838/03 - Sezione VIII Civile

Ammissibilità del ricorso per Cassazione verso il provvedimento giudiziale di revoca dell'amministratore 23.12.06
La Corte di Cassazione con sentenza del 10 gennaio u.s. n. 184, ricordando i casi nei quali l'amministratore di condominio può essere revocato in forza di provvedimento giudiziale, ha stabilito che il provvedimento di cui all'art. 1129 c.c. rientra nei provvedimenti di volontaria giurisdizione per i quali è ammesso non solo reclamo alla Corte di Appello competente, ma anche ricorso per Cassazione.
Trattasi di quaestio fortemente discussa: ad un orientamento positivo (sent. n. 883 del 1999) è seguita più di una pronuncia che ha negato la possibilità di ricorrere per Cassazione.
Con la sentenza in esame, la Cassazione è tornata sui suoi passi ammettendo, dunque, la possibilità dell'amministratore revocato di rivolgersi ai giudici di legittimità.

Sommario:
1. La nomina dell'Amministratore condominiale
2. La revoca dell'Amministratore condominiale
3. Competenza delle spese giudiziarie di revoca dell'Amministratore condominiale

1. La nomina dell'Amministratore condominiale

La figura dell'Amministratore condominiale ed immobiliare e' prevista nel nostro ordinamento dal Codice Civile. L'Art.1129 del C.C. cosi' recita: .....Quando i condomini sono piu' di quattro, l'assemblea nomina un Amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina e' fatta dall'autorita' giudiziaria, su ricorso di uno o piu' condomini. L'Amministratore dura in carica un anno e puo' essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Puo' altresi' essere revocato dall'autorita' giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarita'.La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'Amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

L'Art. 64 delle disposizioni d'attuazione del C.C. e transitorie precisa:.....Sulla revoca dell'Amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'articolo 1129 e dall'ultimo comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'Amministratore medesimo. Contro il provvedimento del tribunale puo' essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

Ad oggi, pur trascorsi molti anni dalla stesura del Codice Civile nulla e' cambiato in Italia per quanto riguarda la figura dell'Amministratore Condominiale. Ad oggi infatti chiunque puo' essere nominato Amministratore Condominiale senza qualifiche professionali specifiche, garanzie assicurative o fidejussorie...ecc.

Per contro, sempre lo stesso legislatore, per fare un solo esempio, con la legge n°39 del 1989 ed il relativo decreto attuativo n° 452 del 1990 ha sancito che per poter esercitare l'attivita' di Agente Immobiliare e'

Copyright © 2010 Studio De Blasio Giuseppe Alessandro

obbligatoria l'iscrizione alla Camera di Commercio Provinciale competente per territorio, iscrizione ed attivita' che e' addirittura incompatibile con qualsiasi altra attivita' per l'espletamento della quale e' prevista l'iscrizione in ordini, collegi o elenchi professionali. A parte questa incompatibilita' che e' tutta da dimostrare e che a mio parere costituisce una violazione dell'art.1 della Costituzione (L'Italia e' una Repubblica fondata sul lavoro) impedendo lo svolgimento di piu' attivita' lavorative, pare corretto che, per garantire l'utente, il cittadino, da improvvisati agenti immobiliari, sia stata prevista l'obbligatorieta' di iscrizione ad un albo od elenco professionale. Cosi' invece non e' per l'Amministratore Condominiale.

2. La revoca dell'Amministratore condominiale

Premessi quali siano i criteri codicistici del nostro ordinamento in materia, vediamo come e per quale motivo e' possibile richiedere ed ottenere la revoca dell'Amministratore. Ricordo che la durata dell'incarico – mandato dell'Amministratore e' di 365 giorni nel corso dei quali, sempre, in qualsiasi momento, l'assemblea, anche senza giusto motivo, puo' revocare il mandato conferito. Allo scadere del mandato l'Amministratore decade automaticamente senza necessita' di ulteriori formalita' ma, per il principio consolidato dell'istituto della "prorogatio imperii" resta in carico fino a quando l'assemblea non avra' provveduto alla nomina di un nuovo Amministratore.

Durante il mandato, come precisato, l'assemblea puo', con le maggioranze necessarie, revocare l'incarico affidato all'Amministratore, anche in assenza di una giusta causa. Il Tribunale di Catania con la sentenza 21/07/1999 n° 2611 ha correttamente stabilito che l'Amministratore nei limiti delle attribuzioni demandategli per legge o dal regolamento, ovvero dei poteri efficacemente conferitigli dall'assemblea, spende implicitamente il nome di tutti i partecipi, tutti impegnandoli nei confronti dei terzi; egli ha il potere di agire in giudizio e contro i terzi e contro i condomini ed ha, senza limiti, la rappresentanza processuale passiva dei condomini "per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio" Art. 1131 C.C.

Proprio in forza di questi poteri si giustifica l'assimilazione, oramai riconosciuta unanimemente dalla dottrina e dalla giurisprudenza, tra la figura dell'Amministratore del condominio e il mandatario, inquadrando in particolare la fattispecie come mandato ad amministrare i beni immobili di proprieta' comune dei condomini, contratto, questo, del quale sussistono tutti gli elementi tipici: il consenso delle parti (volonta' dei condomini estrinsecatasi nella nomina e l'accettazione dell'Amministratore), l'oggetto (attribuzione di un'attivita' che l'Amministratore deve compiere nell'interesse del mandanti-condomini, sostituendosi in quel campo all'attivita' personale di questi ultimi) e la causa (causa del mandato in genere: cooperazione e sostituzione del mandatario nell'amministrazione dei beni del mandante).

Questo mandato e' certo un contratto sinallagmatico, a prestazioni corrispettive. da cui derivano diritti ed obblighi reciproci a carico di ciascuna parte. La natura fiduciaria del rapporto fra Amministratore e condominio fa si', pero', che **la revoca possa avvenire in qualsiasi tempo e non richiede la sussistenza di una giusta causa**; la revoca e' cioe' possibile senza necessita' di far constatare la serieta' dei motivi della deliberazione assembleare e, di conseguenza, l'Amministratore non puo' dolersi di un tale atto. Tuttavia, la sussistenza di una giusta causa appare rilevante ai fini della successiva regolamentazione dei rapporti tra le parti, e all'uopo soccorrono le norme dettate per la figura generale del mandato, applicabile nella specie in forza appunto di quell'inquadramento della figura dell'Amministratore in quella del mandatario: l'Art. 1725 C.C. regola l'ipotesi della revoca del mandato oneroso disponendo che "la revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se e' fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa".

Alla stregua del principio sopra esposto, quindi, in caso di revoca dell'Amministratore di condominio senza giusta causa, comunque all'amministrazione e' dovuto il risarcimento dei danni ai sensi dell'Art. 1725 C.C., cioe' il risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento della controparte dell'obbligazione contrattuale; alla liquidazione dei detti danni deve procedersi secondo i criteri generali fissati dagli Artt. 1223 e 2697 C.C.

E' indubbiamente una importate e corretta decisione che va a colmare e regolamentare un vuoto lasciato dal

Copyright © 2010 Studio De Blasio Giuseppe Alessandro

legislatore in materia di tutela dei diritti dell'Amministratore condominiale ed immobiliare. Sui motivi poi per i quali e' definito corretto il ricorso alla Magistratura per la richiesta di revoca giudiziaria la Corte di Appello di Salerno sez.I del 18/06/2003 n° 545 precisa che i predetti motivi sono quelli previsti dall'art. 1130 c.c.

3. Competenza delle spese giudiziarie di revoca dell'Amministratore condominiale

Cio' che invece appare stridente con la regola generale e' che le spese di un procedimento giudiziario seguano la soccombenza, ovvero la parte che e' dichiarata perdente paga anche le spese legali della parte dichiarata vincitrice, e' il fatto che in caso di richiesta respinta di revoca giudiziaria di un Amministratore, le spese legali del patrocinio sostenute dall'Amministratore, restano a carico dell'Amministratore stesso. La suprema corte sez.II con sentenza 20/03/2001 n° 3706 ha ribadito che Il procedimento di nomina o di revoca dell'Amministratore di condominio, anche quando si inserisce in una situazione di conflitto tra i condomini o tra alcuni condomini e l'Amministratore, ha natura di procedimento di volontaria giurisdizione e, pertanto, si sottrae all'applicabilita' delle regole dettate dagli Artt. 91 e segg. C.P.C. in materia di spese processuali, le quali postulano l'identificabilita' di una parte vittoriosa e di una parte soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo contenzioso. Ne consegue che le spese relative al procedimento in oggetto devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate assumendo l'iniziativa giudiziaria e interloquendo nel procedimento.

In pratica l'Amministratore che ha l'obbligo, costituendosi nel giudizio promosso da un solo condomino, di farsi rappresentare da un legale, anche nel caso che venga respinta la richiesta di revoca, deve pagarsi le spese legali. Sempre la II sezione della Corte di Cassazione con altra sentenza del 04/05/1978 n°2075 ha precisato che la responsabilita' processuale aggravata della parte e' regolata, in ogni sua possibile ipotesi, esclusivamente dall'Art. 96 C.P.C., cosicche' il corrispondente diritto a risarcimento non e' azionabile fuori dall'ambito processuale dal quale si pretende sorto. Di conseguenza, deve dichiararsi inammissibile la domanda proposta autonomamente da un Amministratore di condominio contro alcuni dei condomini per ottenerne condanna, ai sensi dell'Art. 2043 C.C., a rimborsargli le spese legali sostenute per resistere in un procedimento di camera di consiglio da essi promosso per farlo rimuovere dall'incarico e conclusosi col rigetto della loro istanza.

In pratica ogni condomino, a torto o ragione, anche per motivi che esulano dal disposto Art.1130 del C.C. e quindi per personalismi, antipatie puo' richiedere la revoca dell'Amministratore del proprio condominio, sicuro e certo che anche in caso che la la sua richiesta venga respinta, avra' cagionato all'Amministratore, quantomeno un danno economico corrispondente alle spese legali, danno che non potra' essere risarcito ne dal condomino promotore della respinta, e quindi priva di fondamento, richiesta di revoca, ne dal condominio.

Questo e' una delle tante incomprensibili anomalie del sistema giudiziario italiano che sfuggono alla maggioranza dei cittadini ma che costituiscono, senza ombra di dubbio, un vero torto, una sopraffazione della cosiddetta legge rispetto alla Giustizia.

Per altro vale ricordare che sempre piu' spesso, nelle cause civili, il sacro principio sopra enunciato secondo il quale le spese seguono la soccombenza (chi perde paga) viene disatteso preferendo i giudici, sentenziare la compensazione delle spese (ognuno paga le proprie spese) come si trattasse di una transazione extragiudiziaria. Quest'ultima fattispecie e' molto sentita dalla maggioranza dei cittadini i quali, rivolgendosi fiduciosi all'autorita' giudiziaria, si trovano alla fine del procedimento una sentenza che da loro ragione ma, inspiegabilmente, pone a loro carico le spese legali. Chi volesse, in un caso del genere, avere giustizia e' costretto adire al grado superiore di giudizio, ovvero alla Corte di Appello o alla Cassazione con cio' senza una certezza di veder accolta la pur legittima richiesta di non dover pagare le spese per una causa vinta.

Ma in presenza di una revoca giudiziaria l'Amministratore revocato cessa immediatamente il proprio mandato? E' parere comune che una ordinanza di revoca equivalga ad una sentenza di primo grado immediatamente eseguibile. Dal momento della notifica di revoca l'Amministratore cessa di essere tale per quel determinato condominio, cessando ogni suo potere di rappresentanza e di azione. Cosi' invece non e'. La Cassazione Civile sez. II con sentenza 27/03/2003 n° 4531 chiarisce che In tema di condominio di edifici, l'istituto della "prorogatio

Copyright © 2010 Studio De Blasio Giuseppe Alessandro

imperii" che trova fondamento nella presunzione di conformita' alla volonta' dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuita' dell'Amministratore, e' 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, secondo comma, C.C., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimita' della relativa delibera di nomina. Ne' osta al riguardo il dettato di cui all'Art. 66, secondo comma, Disp.Att.C.C. e Trans., in quanto il potere di convocare l'assemblea da tale norma attribuito a ciascun condomino presuppone la mancanza dell'Amministratore, che e' ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'Amministratore o di illegittimita' della sua nomina.

La sentenza non puo' che essere accolta con favorevole giudizio. Il principio enunciato dalla Suprema Corte e' chiaro ed inequivocabile. Anche in caso di revoca giudiziaria dell'Amministratore, questi, resta in carica fino a che l'assemblea non abbia provveduto alla nomina di un Amministratore. Da cio' derivano due considerazioni. Il decreto di revoca non e' paragonabile ad una sentenza di primo grado immediatamente eseguibile e consente che il condominio, nelle more dei termini di convocazione dell'assemblea per la nomina di un Amministratore, non resti privo di un rappresentante legale protempore. In questa situazione e' evidente che la convocazione dell'assemblea per la nomina di un Amministratore in sostituzione di quello revocato dal tribunale spetti all'Amministratore revocato. Una visione piu' riduttiva di quanto affermato dalla Suprema Corte la fornisce il Tribunale di Napoli sez.VI° del 14/01/1999 n° 191 che recita:Il provvedimento di revoca (giudiziale) dell'Amministratore acquista efficacia alla scadenza del termine per la proposizione del reclamo.Conseguentemente deve ritenersi ritualmente convocata dall'Amministratore (revocato) l'assemblea da parte dello stesso nelle more della decisione relativa al reclamo da lui proposto avverso il decreto del tribunale con il quale e' stato revocato. In pratica il regime di prorogatio, secondo il tribunale di Napoli e' limitato al periodo intercorrente tra la notifica del decreto di revoca ed il termine ultimo per la eventuale presentazione del ricorso. La decisione appare pilatesca nel senso che da una parte si vuole mantenere il principio della continuita' di rappresentanza del condominio a capo di un rappresentante legale (Amministratore) mentre dall'altra si pone un limite che, in pratica, vanifica e cassa il principio che si voleva salvaguardare. La Corte di Cassazione con altra sentenza, Sezione Lavoro 20/02/1976 n° 572 ha invece ribadito il principio della prorogatio enunciando che l'Amministratore di un condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea,o dal regolamento di condominio, anche se la delibera di nomina sia stata oggetto di impugnativa dinanzi all'autorita' giudiziaria, per vizi comportanti la nullita' od annullabilita' della delibera medesima, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini

fonte: http://www.unioneconsulenti.it/

Miniguida al condominio per il Sole 24 ore: l'amministratore e le sue responsabilità

Amministratore: nomina

L'amministratore rimane in carica un anno. La maggioranza per la nomina, la riconferma o la revoca (che può avvenire in qualsiasi momento, anche prima della scadenza, e senza motivazioni) è quella dei presenti in assemblea che possiedano almeno metà dei millesimi. Però se l'amministratore non viene sostituito dopo l'anno continua ad esercitare nella pienezza delle sue funzioni, fino a quando verrà scelto un successore. Cosa che capita più spesso di quanto si creda, anche

Copyright © 2010 Studio De Blasio Giuseppe Alessandro

perché non è facile, in certi condomini, raggiungere le maggioranze per la revoca o la nuova nomina.

L'amministratore non riconfermato che non pretende dai condomini una decisione definitiva sul suo incarico, oppure la nomina di un sostituto, non è però una persona seria. Nel periodo di proroga, anzi, sarebbe bene che si limitasse a trattare questioni di ordinaria amministrazione, salve urgenze particolari.

Amministratore: revoca

Un caso particolare di revoca è quella per "giusta causa", da parte dell'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino. Può accadere se l'amministratore:

a) essendo stato destinatario di una citazione o di un provvedimento, anche se esula dalle sue attribuzioni, non ne abbia dato comunicazione all'assemblea dei condomini;

b) se non ha reso conto della sua gestione per due anni;

c) se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

Con "fondati sospetti di gravi irregolarità " si intende, in genere, forti indizi che l'amministratore stia agendo per il soddisfacimento di interessi propri. L'interpretazione di quando ciò accada resta, comunque, rimessa alle valutazioni del giudice. La revoca con giusta causa esclude la richiesta di risarcibilità di eventuali danni da parte del professionista e apre spesso la strada al condominio per chiedere a sua volta eventuali danni.

Amministratore: responsabilità

I compiti dell'amministratore si vanno moltiplicando nel tempo. Vi sono quelli derivanti dal codice civile. Primi tra tutti l'esecuzione delle delibere, la cura dell'osservanza del regolamento di condominio e la tutela delle parti comuni. Egli deve in particolare provvedere immediatamente nell'imminenza di pericoli di crolli, anche se l'assemblea per questioni di risparmio abbia rinviato i lavori necessari. Vi è poi la riscossione delle spese, la rappresentanza in giudizio del condominio e la firma dei contratti condominiali.

Le norme sul lavoro rendono poi più chiare le sue responsabilità in merito al versamento dei contributi dei dipendenti dl condominio (per esempio il portiere) e la tutela della loro sicurezza (legge n. 626 del 1994, contratto di lavoro).

Copyright © 2010 Studio De Blasio Giuseppe Alessandro

Le leggi sul risparmio energetico e sicurezza degli impianti aggiungono ulteriori compiti e responsabilità, compresa quella di minacciare le proprie dimissioni (e anche metterle in pratica) se gli impianti stessi non sono a norma.

La finanziaria 1998 ha poi imposto che il condominio e, per lui, l'amministratore o altri professionisti, si occupino delle ritenute alla fonte su dipendenti e professionisti incaricati. E' invece sempre l'amministratore la a dover comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori (escluse le spese inferiori a 258,23 euro affrontate con un singolo fornitore).

Sentenze

Molto articolata, la casistica venutasi a formare sulle gravi irregolarità che possono portare alla revoca dell'amministratore Per il Tribunale di Napoli (sentenza del 18/11/1994) l'irregolarità dev'essere tale da tradursi in un danno immediato (o quanto meno in un pericolo di danno) per il condominio, e comunque la revoca dell'amministratore ad opera dell'autorità giudiziaria ha funzione sussidiaria rispetto alla competenza dell'assemblea ad esaminare la questione, nel senso che può intervenire solo se l'assemblea trascuri di occuparsene; essa, poi, deve fondarsi su elementi precisi e concordanti, che facciano prevedere un imminente pregiudizio per il condominio. Il Tribunale di Milano (sentenza del 29/9/1993) ha ravvisato gli estremi della grave irregolarità, e quindi della revocabilità, nel comportamento dell'amministratore che faceva affluire i versamenti delle quote condominiali e i fondi di riserva sul proprio conto corrente personale anziché su un conto separato del condominio. Sempre a proposito di denaro, il Tribunale di Bolzano (sentenza del 9/8/1993) ha ritenuto estensibile alla multiproprietà la normativa sul condominio, ravvisando gli estremi della grave irregolarità nel comportamento dell'amministratore che aveva depositato sul proprio conto personale le somme versate a titolo di deposito cauzionale dai multiproprietari, creando confusione contabile, dal momento che aveva disposto di esse come se ne fosse proprietario, senza rendere il conto agli aventi diritto. La circostanza, invece, che l'amministratore si sia limitato a dare esecuzione a delibere assembleari nulle o annullabili non è stata ritenuta dal Tribunale di Firenze (sentenza del 22/4/1991) tale da legittimarne la revoca, perché in tale ipotesi il condomino che si ritenga leso trova agevole e corretto rimedio nell'impugnazione della delibera. Le "gravi irregolarità" di cui all'art. 1129 c.c. sono state ravvisate dalla Corte d'Appello

Copyright © 2010 Studio De Blasio Giuseppe Alessandro

di Genova (sentenza del 6/11/1990) non solo nelle anomalie contabili, ma in tutti quei comportamenti che fanno sospettare una gestione anomala e che si caratterizzino per la loro gravità; come pure nel tentativo d'influenzare l'assemblea dei condomini per l'assunzione di particolari deliberazioni, gradite ad alcuni condomini e sgradite ad altri, nonché nella trasmissione ai condomini di un verbale d'assemblea nel quale si attaccava duramente il condomino dissenziente con espressioni grossolane e poco riguardose, e con ripetuti "avvertimenti" circa ricorsi al giudice penale. La stessa Corte d'Appello, con una successiva decisione (5/4/1991), ha stabilito che in mancanza di prova sulle reali intenzioni, da parte dell'amministratore, di ostacolare l'informazione di tutti i condomini sulla convocazione dell'assemblea, non si realizza l'ipotesi di grave irregolarità a lui ascrivibile al fine della sua revoca da parte dell'autorità giudiziaria.

L'amministratore, per potersi costituire nel giudizio avente ad oggetto la sua revoca, non necessita dell'autorizzazione dell'assemblea, malgrado le ripercussioni che il provvedimento può avere sul condominio: si tratta infatti di un'ipotesi non rientrante fra i casi previsti dagli artt. 1130 e 1131, riguardanti le attribuzione dell'amministratore e la sua rappresentanza nei confronti dei condomini (Cass. 23/8/1999, n. 8837).

Se la richiesta dei condomini viene accettata, la revoca ha effetto da quando scade il termine utile per proporre reclamo davanti alla Corte d'Appello avverso il decreto del Tribunale. Il decreto col quale la Corte d'Appello decide sul reclamo avverso il decreto de Tribunale che ha revocato l'amministratore non è impugnabile in Cassazione, secondo il più recente indirizzo della Suprema Corte (sentenza n. 6249 del 15/5/2000), **trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione non suscettibile di passare in cosa giudicata**, con gli interessati che possono nuovamente ricorrere al giudice per chiedere un altro provvedimento, difforme dal precedente.

Volendo trarre una conclusione, prima di rivolgersi al Tribunale è opportuno esperire, in sede condominiale (in pratica nell'ambito dell'assemblea) tutti i possibili tentativi volti alla sostituzione dell'amministratore il cui comportamento lasci a desiderare; ciò allo scopo di evitare sia le spese legali che la possibilità di un rigetto dell'istanza di revoca.

Copyright © 2010 Studio De Blasio Giuseppe Alessandro