



LA CORTE DI APPELLO DI BARI, TERZA SEZIONE CIVILE composta
come segue:

- dott. Michele Ancona presidente
- dott. Luciano Guaglione consigliere
- avv. Luigi Carmine Chiarelli giudice ausiliario relatore,

riunita in Camera di consiglio nel procedimento di reclamo avverso ex art. 1129 e
64, 2° comma, disp. att. c.c. proposto da _____, difeso
dall'avv. DONATO MASIELLO, nei confronti di _____
dall'av _____ verso il provvedimento _____
richiesta di revoca giudiziale di amministratore di condominio pronunciata dal
Tribunale di Foggia con decreto del 2.11.2018 rep. N. 4221/2018, emesso nel
procedimento n. 2804/18 R.G. v.g.;

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Con decreto del 2.11.2018 il Tribunale di Foggia, definitivamente pronunciandosi
sul ricorso del 3.9.2018, proposto da _____ per la revoca
dell'amministratore del condominio _____ a
Foggia, lo dichiarava inammissibile, condannando la ricorrente alle spese di lite.
Avverso tale provvedimento è stato proposto reclamo con ricorso dell'8.11.2018,
depositato il 13.11.2018, sostenendo che il provvedimento impugnato fosse iniquo
e ingiusto ed andasse revocato con conseguente revoca del sig.
_____ dalla carica di amministratore del condominio e vittoria di spese di lite.
Si costituiva in giudizio il reclamato con comparsa dell'8.2.2019, depositata
telematicamente lo stesso giorno.

Fondamentale per la decisione che ci occupa è stabilire se sia o meno revocabile
giudizialmente l'amministratore di condominio "*in prorogatio*", risolta
negativamente dal tribunale che ha, per questo motivo, dichiarato inammissibile il
ricorso della _____ La questione, da tempo dibattuta sia in ambito dottrinale che
giurisprudenziale, non ha trovato esplicita soluzione nella recente riforma che nel
2012 ha interessato la materia condominiale. La normativa in vigore, costituita
dall'art. 1129 c.c., dispone, al comma undicesimo, che ciascun condominio può



rivolgersi all'Autorità Giudiziaria ai fini di ottenere la revoca dell'incarico qualora l'amministratore si renda responsabile di gravi irregolarità nell'eseguire il proprio mandato ovvero non presenti il conto della sua gestione nei termini di legge.

Il si è pacificamente reso responsabile sia del mancato tempestivo deposito nel termine fissato dalla legge (art. 1129, commi 11 e 12 e art. 1130, comma 1 n. 10 c.c.) di numerosissimi rendiconti annuali, sia della loro presentazione in termini in assemblea per l'approvazione.

Tale disciplina va coordinata con quella relativa c.d. *prorogatio imperii* che non trova una compiuta definizione normativa nell'ordinamento e viene menzionata solo nei lavori preparatori della Carta Costituzionale.

L'istituto prevede la possibilità per un organo, unipersonale o plurisoggettivo, di continuare *ispo iure* ad esercitare i suoi poteri dopo la scadenza del termine finale del mandato, pur in assenza di un formale atto di proroga.

Mentre per le funzioni pubbliche, stante la riserva di legge di cui all'art. 97 c.p.c., è richiesto che la stessa sia esplicitamente prevista (V. in tal senso C. Cost. n. 208/92), nel diritto privato ed in particolare in materia condominiale, la sua ammissibilità è generalmente ammessa, non operando la citata riserva di legge. La soluzione affermativa si fa preferire perché assicura la continuità delle funzioni dell'organo "scaduto", evitando paralisi e disfunzioni.

In tale quadro, pur riconoscendo la Corte che esiste giurisprudenza di merito (V. per tutte Trib. Catania del 10.2.2014) secondo cui non può essere revocato l'amministratore di condominio che opera in regime di *prorogatio*, ritiene di dover aderire alla soluzione contraria.

Innanzitutto chi nega la possibilità della revoca equipara lo status di amministratore revocato a quello *in prorogatio*, L'ottavo comma dell'art. 1129 c.c., recentemente introdotto, ha invece disciplinato, indicandole in quelle urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, le attività che l'amministrazione cessato dall'incarico può continuare a svolgere. La revoca giudizialmente ha invece come effetto quello di non consentire all'amministratore revocato di continuare a svolgere legittimamente anche tali funzioni.

La pronuncia di revoca inoltre ha la specifica utilità di determinare, ai sensi del comma 13 dell'art. 1129 c.c., l'impossibilità in capo all'amministratore revocato di essere nuovamente nominato da parte dell'assemblea.



Ove la revoca giudiziale dell'amministratore in *prorogatio* non fosse ammessa, verrebbe meno la possibilità di qualsiasi controllo giudiziale sull'operato di questi, a discapito delle minoranze dell'assemblea condominiale o di singoli condomini dissenzienti, la cui tutela dovrebbe essere il perno della disciplina legislativa inerente alla funzione assembleare.

Nel caso di specie la *prorogatio* delle funzioni dura da molto tempo e, a causa del mancato raggiungimento del quorum deliberativo anche nell'ultima assemblea tenutasi il 27.06.2018, avente all'ordine del giorno la nomina di un nuovo amministratore, prosegue ancora, come evidenziato dallo stesso . . . alla sua comparsa di costituzione in questo grado di giudizio.

Propendendo per la possibilità di revoca dell'amministratore in regime di *prorogatio*, ben poco resta da dire in merito alla ricorrenza delle condizioni per la revoca. I rendiconti degli anni dal 2012 al 2017 sono risultati portati in assemblea solo il 9.04.2018 ed approvati il 27.06.2018, quindi con un ritardo enorme. La cosa costituisce indubbiamente un'ipotesi di grave irregolarità che consente a questa Corte di procedere alla revoca, ai sensi dell'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c..

Le spese di lite di entrambe le fasi in cui si è articolata la procedura, in considerazione della oscillante giurisprudenza sulla fondamentale e dirimente questione trattata, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., vengono integralmente compensate.

P. Q. M.

La Corte di Appello di Bari, definitivamente pronunciando così provvede in riforma del provvedimento reclamato:

- 1) Accoglie il reclamo e per l'effetto revoca il sig. _____ amministratore del condominio _____ a _____ Foggia;
- 2) Compensa le spese di lite.

Così deciso in Bari il 12.06.2019

Il Presidente
dott. Michele Ancona

Il Giudice Ausiliario relatore
Avv. Luigi Carmine Chiarelli

Firmato Da: ANCONA MICHELE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54bf6642351860b161343bb8f5e3dd61
Firmato Da: CHIARELLI LUIGI CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b5605d6cfa3c7d2c77096bf1472363e

