

443. 2021



Corte D'Appello di Lecce

Seconda Sezione

Composta dai magistrati

dott. Raffaella Brocca Presidente rel

dott. Anna Maria Marra Consigliere

dott. Federica Sterzi Barolo Consigliere

sciogliendo la riserva di cui al verbale

ha pronunciato la seguente

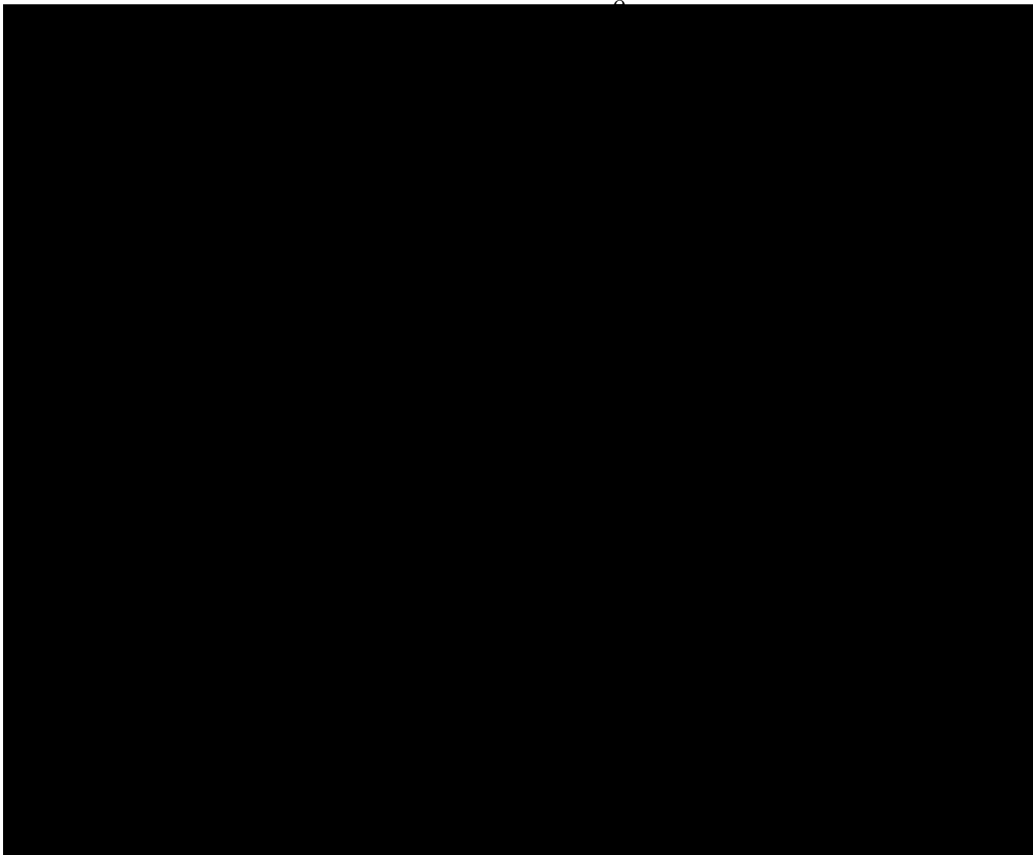
ORDINANZA

Nella causa civile iscritta al n. 443.2021 RG Volontaria Giurisdizione pendente

Tra

[REDACTED], rappresentato e difeso da avv [REDACTED]

Reclamante



Reclamati



Oggetto: reclamo avverso il provvedimento reso dal Tribunale di Brindisi in data 7-27/7/2021

LA CORTE

esaminati gli atti e sentito il consigliere relatore;

osserva quanto segue in fatto e in diritto.

I condomini (oggi resistenti), tutti proprietari di unità immobiliari site in Brindisi nel Condominio “Via [REDACTED] con ricorso in data 11.6.2021, avevano chiesto la revoca dell’amministratore Tollemeto e la nomina di nuovo amministratore . Avevano sostenuto che da quasi due anni l’amministratore non provvedeva a convocare l’assemblea condominiale e, inoltre, il suo mandato era formalmente scaduto il 31 dicembre 2020, senza che avesse provveduto a convocare l’assemblea per la nomina del nuovo amministratore, né pareva intenzionato a rendere il conto della sua gestione, aveva smesso di svolgere ogni genere di attività utile al condominio e, anzi aveva posto in essere azioni contrarie agli interessi dei condomini (in particolare nella gestione delle spese per le pulizie condominiali e vasche di accumulo acqua, nella gestione dei condomini morosi, nella gestione del contenzioso con la AE, nel mancato rispetto del regolamento condominiale) .

Si era costituito [REDACTED] che aveva chiesto il rigetto del ricorso, sostenendone preliminarmente la inammissibilità’.

Il Tribunale di Brindisi, con provvedimento del 7.7.2021, ritenute le irregolarità accertate gravi e idonee a giustificare la revoca dell’amministratore ed il suo comportamento contrario ai doveri di correttezza e buona fede ed idoneo ad incidere negativamente sul rapporto fiduciario che è alla base del mandato assunto, revocava l’amministratore [REDACTED] ma dichiarava inammissibile la domanda giudiziale di nomina del nuovo amministratore senza averne chiesto prima la nomina alla assemblea del condominio.

Con reclamo depositato il 5.8.2021 e notificato il 15.9.2021, [REDACTED] ha chiesto alla Corte di Appello di Lecce la revoca del provvedimento reso dal Tribunale di Brindisi con ogni conseguenza di legge, sostenendo che il Tribunale non aveva correttamente valutato la assenza di interesse ad agire nei confronti dell’amministratore in prorogatio , sostenendo che la domanda di revoca giudiziale doveva essere proposta dopo la riunione della assemblea condominiale, che i ricorrenti costituivano una minoranza ed erano in parte morosi, che il ricorso costituiva una ipotesi di ingolfamento della giustizia. Nel merito ribadiva la infondatezza degli assunti dei ricorrenti che trovavano smentita nella documentazione prodotta, documentazione che non era stata correttamente valutata dal giudice.

Si sono costituiti i resistenti contestando ogni avverso dedotto e chiedendo la conferma del provvedimento reso dal Tribunale di Brindisi .

Ritiene la Corte che valore assorbente assume la decisione sulla ammissibilità o meno della domanda giudiziale di revoca dell’amministratore del condominio in prorogatio.



Si tratta di eccezione che era stata sollevata innanzi al Tribunale (pag 11 e segg della comparsa di costituzione in primo grado) e sulla quale il primo giudice non si è espresso limitandosi a richiamare l'art 1129 c.c e decidendo invece sulla improponibilità della domanda di nomina di nuovo amministratore atteso che essa spetta alla assemblea e solo ove questa non vi provveda, alla autorità giudiziaria.

È noto l'orientamento richiamato dai reclamati (Corte App. Bari 12 giugno 2019 e ancora più recentemente Corte appello Roma sez. VIII, 25/06/2020), secondo il quale sarebbe ammissibile la revoca giudiziale dell'amministratore in prorogatio. Seconda questa tesi , sia pure in prorogatio, l'amministratore è tenuto a svolgere i propri compiti e all'osservanza dei propri doveri e deve pur sempre essere consentito un controllo giudiziale circa la sua attività. Diversamente, si aggirerebbe il divieto per l'assemblea di nominare nuovamente l'amministratore revocato giudizialmente ex art. 1129 c.c. Del resto, secondo il ragionamento della Corte romana, a seguito delle contestazioni promosse dai condomini, l'amministratore ben avrebbe potuto ovviare a tali inconvenienti attivandosi in qualche modo, ad esempio con la nomina di esperti contabili oppure promovendo azioni nei confronti di quei condomini che fossero risultati morosi.

In definitiva il comportamento inerte dell'amministratore non poteva trovare apprezzabile giustificazione, nel caso romano, nella presunta "oggettiva difficoltà contabile" ereditata dalle precedenti gestioni e dal mancato riscontro di alcuni pagamenti.

Va dato atto che le pronunce sopra richiamate sono rimaste isolate e che l'orientamento precedente dei giudici di merito (Tribunale Palermo sez. II, 09/11/2018 Tribunale Teramo, 29/06/2016) e anche successivo (Trib. Foggia 6 novembre 2020) e che questa Corte condivide, è volto invece ad escludere la revoca giudiziale dell'amministratore in prorogatio.

È pacifico che l'amministratore di condominio uscente, quale che sia il motivo della cessazione - scadenza del mandato, revoca, dimissioni - rimanga in carica fino a quando non venga nominato un sostituto. L'obbligo giuridico dell'amministratore di condominio postula quindi che, in mancanza di nomina o in presenza di conferma avvenuta con maggioranza insufficiente, l'amministratore rimanga in carica con tutti i poteri; tale situazione si protrae fino ad una nuova nomina che può avvenire ad opera dell'assemblea, del giudice su ricorso anche di un solo condomino anche su ricorso dello stesso amministratore.

La prorogatio imperii, in buona sostanza, è finalizzata all'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore e pertanto la stessa opera non solo nei casi di scadenza del termine o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina (Cass. civ., sez. II, 27 marzo 2003, n. 4531). I compiti dell'amministratore in regime di prorogatio, devono limitarsi a quelli che, secondo il criterio del "buon padre di famiglia", appaiono indifferibili e



tanto allo scopo di evitare il possibile, anche se non certo, nocumento (Cass. civ., sez. VI/II, 19 marzo 2012, n. 4330).

A questo proposito, il punto nodale della questione in esame riguarda il coordinamento tra la disciplina della revoca giudiziale dell'amministratore di condominio e quello della prorogatio imperii.

Alla scadenza del termine prefissato per la carica di amministratore, il mandato si estingue per legge e, per ovviare ad una mancata nomina immediata di altro amministratore, quest'ultimo assume la prorogatio imperii, continuando ad esercitare i suoi poteri provvisoriamente. Da qui, la conseguenza inevitabile che non si può revocare giudizialmente un amministratore non più in carica, ma si può agire indirettamente solo per la nomina giudiziale di un nuovo amministratore. Il mandato si estingue ipso jure alla scadenza del termine, pertanto viene a mancare il presupposto in forza del quale può essere esercitata la domanda di revoca (Trib. Roma 26 novembre 2018); il ricorso per la revoca, viola il principio della sovranità dell'assemblea che ha il potere di decidere sulla revoca sottoponendo la stessa al voto, e quindi all'effettiva manifestazione di volontà, di tutti gli altri condomini. Il singolo condomino può, invece, legittimamente richiedere all'autorità giudiziaria un provvedimento ex art. 1105 c.c. che disponga la nomina di un nuovo amministratore, previa dimostrazione che l'assemblea non abbia provveduto in tal senso (Trib. Teramo 29 giugno 2016); il ricorso, insomma, è inammissibile poiché rivolto nei confronti di un amministratore per il quale l'incarico è già scaduto (Trib. Catania 10 febbraio 2014).

Peraltro nel caso in esame, risulta pendente innanzi al Tribunale di Brindisi, il ricorso (1835.2021 VG) per la nomina del nuovo amministratore.

Non appaiono predicabili ragionevoli vuoti di tutela per le minoranze dissenzienti all'interno dei condomini in quanto, durante il regime di prorogatio imperii, il condomino che intenda farsi promotore della nomina di un nuovo amministratore potrà rendersi parte diligente, sollecitando l'assemblea alla nomina di un nuovo amministratore: nel caso in cui l'assemblea rinomini il precedente amministratore in prorogatio, potrà far valere contrattualmente eventuali nuovi inadempimenti; diversamente, ove, l'assemblea resti inerte dopo le sollecitazioni del condomino diligente, quest'ultimo potrà attivare la procedura di nomina giudiziale di un nuovo amministratore. ex art. 1105 c.c.

La decisione del Tribunale va quindi riformata e va dichiarata la inammissibilità del ricorso per la revoca dell'amministratore [REDACTED] in prorogatio.

Ogni altra argomentazione e questione di merito, resta assorbita.

Non si ravvisano gli estremi della temerarietà della lite perché la questione preliminare non è di agevole soluzione, e nel merito erano state sollevate contestazioni la cui soluzione comportava l'esame del contenuto delle delibere assembleari. Nella responsabilità aggravata ai sensi dell'art. 96, c.p.c., la mala fede o la colpa grave della parte soccombente, sussiste solo nell'ipotesi di violazione del grado minimo di diligenza che consente di avvertire facilmente l'infondatezza o l'inammissibilità della propria



domanda, non essendo sufficiente la mera infondatezza, anche manifesta, delle tesi prospettate; la temerarietà della lite esige sul piano soggettivo la coscienza dell'infondatezza o il difetto della normale diligenza per l'acquisizione di detta coscienza (Cass. n. 9579/2000; Cass. n. 73/2003; Cass. n. 9060/2003; Cass. n. 13071/2003; Cass. n. 3993/2011), laddove la semplice prospettazione di tesi giuridiche errate, non integra un comportamento sleale e fraudolento, tale da comportare trasgressione del dovere di lealtà e probità, rilevante ai fini della condanna al risarcimento dei danni per responsabilità aggravata ex art. 96, salvo che la parte interessata non deduca e dimostri nell'indicato comportamento la ricorrenza di dolo o colpa grave, nel senso della consapevolezza, o dell'ignoranza derivante dal mancato uso di un minimo di diligenza, dell'infondatezza delle suddette tesi (Cass. n. 15629/2010). In difetto di tali situazioni – che non ricorrono obiettivamente nella specie - la domanda va disattesa.

La decisione che precede comporta la rideterminazione delle spese relative al giudizio innanzi al Tribunale di Brindisi e la riforma della decisione che ha statuito sulla condanna del [REDACTED] al pagamento delle spese processuali che, liquidate nella misura indicata dal Tribunale, nell'intero, vanno invece poste a carico dei ricorrenti soccombenti in solido tra loro, parzialmente compensate per 1\2 perché la questione sulla ammissibilità della revoca dell'amministratore in prorogatio è questione dibattuta nella giurisprudenza di merito.

Anche le spese del presente grado del reclamo vanno per lo stesso motivo, parzialmente compensate nella misura di un mezzo, liquidate come in dispositivo e poste per il restante mezzo a carico dei condomini reclamati in solido tra loro

P.T.M.

- accoglie il reclamo e , in riforma dell'impugnato provvedimento, dichiara la inammissibilità del ricorso per la revoca dell'amministratore del condominio [REDACTED]

[REDACTED];

-dichiara parzialmente compensate per 1\2 le spese di entrambi i gradi del giudizio e condanna i condomini reclamati al pagamento del restante mezzo delle spese processuali a favore del reclamante che liquida per l'intero per la fase innanzi al Tribunale in complessivi euro 2200,00 per compensi oltre IVA, CAP e rimborso forfetario al 15% e per la fase del reclamo in euro 2000,00 oltre spese per CU, IVA ,CAP e spese forfetarie al 15%

-Manda al Cancelliere per le comunicazioni e gli adempimenti di rito.

Così deciso in Lecce nella Camera di Consiglio del 21.12.2021

Il PRESIDENTE estensore
dott.Raffaella Brocca

