

Comunione – Condominio - Locazione

La revoca giudiziale dell'amministratore di condominio: "gravi irregolarità" tipiche ed atipiche

di **Saverio Luppino**

Tribunale di Milano – Sezione Volontaria Giurisdizione – Sentenza 28 marzo 2018 n.955

Condominio – amministratore di condominio – artt. 1129, 1130, 1131 c.c. – art. 5 d.lgs. 28/2010 – art. 71 quater disp. att. c.c. – revoca giudiziale amministratore di condominio – nomina giudiziale amministratore di condominio.

“Il riferimento alle controversie e quindi a procedimenti di natura contenziosa nonché alla violazione o errata applicazione della normativa condominiale avvalorano il convincimento che la revoca dell'amministratore sia esclusa dalla previsione in questione, trattandosi di procedimento di volontaria giurisdizione e che non ha ad oggetto la violazione o la errata applicazione, in senso stretto della normativa condominiale”.

“...La regolare tenuta dei menzionati registri (anagrafe condominiale, verbali delle assemblee, nomina e revoca amministratori, contabilità) sussiste la violazione dell'obbligo sancito dall'articolo 1130 nn.6) e7), che configura grave irregolarità tipicamente idonea a giustificare la revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, comma 12 n.7 c.c.”

CASO

La vicenda coinvolge il caso di una condomina, che propone ricorso in sede di volontaria giurisdizione per la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, a fronte di presunte gravi irregolarità commesse da quest'ultimo, in violazione delle norme codicistiche in materia, articoli 1129 e segg.ti c.c.

L'amministratore resiste e, prima di ogni altra difesa, eccepisce in rito **l'improcedibilità del ricorso** per omesso previo espletamento della procedura di **mediazione obbligatoria ex D.lgs. 28/2010** e nel merito si difende, assumendo la contezza e regolarità del proprio operato.

SOLUZIONE

La sentenza accoglie il ricorso, accerta **l'infondatezza dell'eccezione preliminare di rito sull'improcedibilità della domanda** e ribadisce che la violazione del diritto di prendere visione dei documenti condominiali (registri, contabilità, etc...) in capo al condomino, impone all'amministratore di adottare le misure organizzative idonee a consentirne l'esercizio, previa

indicazione di luogo, giorni ed orari, costituendo la predetta violazione una **grave irregolarità**, che giustifica **la revoca giudiziale**.

QUESTIONI

Relativamente alla questione procedurale di rito, il Tribunale meneghino richiama un recente precedente della Corte di Cassazione [\[1\]](#), che chiarisce come la condizione di procedibilità non si applichi ai procedimenti in camera di consiglio: *“proprio il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio è un procedimento camerale plurilaterale tipico”*.

La giurisprudenza di legittimità si spinge anche oltre e con la richiamata sentenza riconosce che nel procedimento camerale l'amministratore può difendersi senza l'assistenza tecnica del difensore, così come del resto si evince dal contenuto stesso della norma art.64 disp att cc: *“sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente”*.

Il ragionamento fatto proprio dal Tribunale, pur nel “cristallino” richiamo al precedente di legittimità è lineare ed utile, in quanto chiarisce i termini della questione sulla procedibilità sotto due specifici aspetti.

Da una parte assume che il dato letterale comma 1 bis dell'articolo 5 del D.lgs. 28/10, risulti già sufficientemente chiaro, in quanto al comma 4, lettera f), esclude i procedimenti in camera di consiglio dal perimetro della condizione di procedibilità.

Per altro verso, delinea la portata ed il tenore letterale dell'articolo 71, quater disp att cc: *“nello specificare cosa debba intendersi per materia di condominio, ai sensi dell'art. 5 Dlgs 28/10, indica **le controversie** derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice”*; con il che pare escludere i procedimenti di natura non contenziosa, quale quello in esame che ha pacifica natura di volontaria giurisdizione ex art. 64 disp. att. c.c.

Relativamente al merito della vertenza, il Tribunale affronta il tema della qualificazione e distinzione delle “gravi irregolarità” ai fini della revoca giudiziale dell'amministratore di condominio: *“L'autorità giudiziaria può revocare l'amministratore, oltre che nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131 cc e se non rende il conto della gestione, in caso di gravi irregolarità”*.

Su tale ultima “mancanza” concentra la motivazione, secondo le esplicite domande avanzate dalla condomina ricorrente e la puntualizzazione dei fatti ascritti a responsabilità dell'amministratore di condominio.

La legge di riforma 220/12 ha inteso elencare in forma esemplificativa ma non esaustiva, quali condotte dell'amministratore possano integrare ex lege “gravi irregolarità”, demandando al compito suppletivo ed interpretativo della giurisprudenza, allargare l'elenco e modularlo alle fattispecie del caso.

La dottrina suole riferirsi recentemente ad una categorizzazione tra irregolarità tipiche o tipizzate ed atipiche.

Merito della sentenza è quello di avere esercitato appieno i poteri suppletivi assegnati dal legislatore alla giurisprudenza e colmato le “lacune” dell’elenco, indicando tipologie atipiche di “gravi irregolarità”.

Le gravi irregolarità c.d. tipizzate enucleate dalla ricorrente riguardavano: a) le richieste di visionare i registri previsti dalla legge (anagrafe condominiale, verbali delle assemblee, nomina e revoca degli amministratori, di contabilità). Tale diritto di prendere visione della succitata documentazione in capo al condomino, è ampiamente riconosciuto dalla legge, tanto che è prescritto all’amministratore di predisporre idonee misure organizzative per permetterne l’esercizio, con il ch  la violazione determina senz’altro una “grave irregolarità”, in ordine alla quale il giudice non ha potere discrezionale.

Viceversa, diversamente ragionando e specificando che per le irregolarità non tipizzate dal legislatore come gravi, la valutazione è rimessa discrezionalmente al giudice di merito, il Collegio **non ha considerato “grave l’irregolarità”, quella conseguente all’omessa indicazione del luogo, dei giorni e degli orari per la visione della documentazione condominiale**, ritenendo che l’omessa, incompleta o errata comunicazione dei dati di cui al secondo comma dell’art. 1129, n.8 si riferisca esclusivamente **ai dati anagrafici dell’amministratore, cio  quelli indispensabili all’esatta individuazione del medesimo**; “solo in carenza di questi ultimi ne scaturirebbe la sanzione della revoca giudiziale **e non anche agli ulteriori elementi indicati sempre al comma 2 dell’art. 1129 (locale, giorni, etc...)**”.

Nonostante l’accoglimento della domanda di revoca giudiziale, il Tribunale ha respinto la domanda della ricorrente, **di nomina d’ufficio di un nuovo amministratore**, ritendo che essa spetta in primo luogo all’assemblea ,nel rispetto dei meccanismi dell’art. 1129 c.c., comma 1[^] e solo ove essa non vi provveda, all’autorit  giudiziaria, su ricorso di uno o pi  condomini o dell’amministratore dimissionario.

La sentenza delinea i contorni della nozione di “grave irregolarit ” riguardo l’attivit  di amministratore di condominio, in particolare traccia un solco tra le cause tipiche e le cause atipiche, e per queste ultime rimarca la necessit  di una valutazione discrezionale da parte dell’organo giudicante, che consente supplire l’assenza di un numerus clausus e tipizzato, che avrebbe frustrato i diritti della compagine condominiale.

[\[1\]](#) Cass. Civ. sez. 3[^], 1237/18

Master di specializzazione

REAL ESTATE E DIRITTO IMMOBILIARE

Scopri le sedi in programmazione >