



**TRIBUNALE DI FERMO**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**In nome del popolo italiano**

Il Tribunale di Fermo Sezione Civile nella persona del Giudice Onorario dr.ssa Tiziana Liberti, ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile n. 518/2015 promossa

**DA**

**L. M.**, rappresentata e difesa dall'Avv. **F. R.** del Foro di Fermo; attrice

**Contro**

**CONDOMINIO R.**, in persona dell'amministratore p.t., Convenuto

**N. B.**, quale precedente amministratore del Condominio R2, rappresentato e difeso dagli Avv.ti **A. C.** e **P. P.** del Foro di Fermo Convenuto

**B. S.** quale amministratore del Condominio R., rappresentato e difeso dagli Avv.ti **A. C.** e **P. P.** del Foro di Fermo;

Oggetto: impugnativa delibera condominiale.

Conclusioni: come da verbale di udienza del 12.10.2017

### Svolgimento del processo e motivi della decisione

Preliminarmente viene dato atto che si applica al presente giudizio l'art. 132 cod. proc. civ. introdotto con la riforma del processo civile (L. 18.6.2009 n° 69), articolo in virtù del quale nella sentenza non è più riportato lo svolgimento del processo e devono essere esposte concisamente le ragioni di fatto e di diritto della decisione.

Con atto di citazione per impugnativa di delibera condominiale **M. L.** chiedeva dichiararsi la nullità/annullabilità della delibera condominiale assunta in data 05.01.2015 dal Condominio **R.** di Fermo; deduceva parte attrice che il Condominio **R.** aveva adottato la delibera impugnata su provvedimento di convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore **N. B.** cessato dalla carica in seguito a revoca giudiziale dichiarata con provvedimento del Tribunale di Fermo; che tale delibera risultava nulla e/o annullabile in quanto l'amministratore non poteva operare in regime di prorogatio imperii concludeva chiedendo all'Ill.mo Tribunale di Fermo, l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, previa concessione con decreto concesso inaudita altera parte, ovvero a seguito di convocazione delle parti, della sospensione dell'efficacia e della eventuale esecuzione delle deliberazioni assunte nell'assemblea condominiale del 05.1.2015. Accertare e dichiarare la nullità/annullabilità della delibera condominiale del 05.1.2015 per i motivi di cui in narrativa. Con vittoria di spese e competenze di legge".

Si costituivano in giudizio **S. B.**, in qualità di amministratore p.t. del condominio **R.** di Fermo nonché **N. B.** quale ex amministratore dello stabile revocato giudizialmente impugnando e contestando le eccezioni, deduzioni di parte opponente, concludendo per l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "Voglia l'Ill.mo Giudice adito, disattesa ogni preliminare, istanza di sospensione della esecutività della delibera impugnata, rigettare integralmente l'opposizione proposta da **M. L.** avverso la delibera condominiale del 05.1.2015, con vittoria delle spese di lite". Alla prima udienza, i procuratori delle parti si riportavano ai propri scritti ed insistevano nelle proprie eccezioni chiedendo concedersi i termini di cui all'art. 183 VI co. c.p.c..

verificata la corretta instaurazione del contraddittorio venivano concessi i termini richiesti dalle parti, all'udienza del 28.4.2016 riservava ogni sua decisione in ordine all'istanza di sospensione

dell'efficacia della delibera impugnata. Il G.I. non sospendeva la delibera impugnata e ritenuta la causa di natura documentale e dunque matura per la decisione rinviava per la discussione concedendo termine alle parti sino al 12.09.2017 per il deposito di note conclusive.

All'odierna udienza le parti discutevano la causa.

\*\*\*

Quanto alla prima doglianza sollevata da parte attrice in relazione al difetto di legittimazione passiva del B... N... va rilevato che, secondo quanto affermato dalla Suprema Corte "L'amministratore di condominio cessato dalla carica conserva una limitata legittimazione passiva a resistere alle pretese fatte valere nei confronti dell'ente di gestione, in forza di una "prorogatio" dei poteri che si esaurisce con la nomina del nuovo amministratore. Pertanto, successivamente a tale evento, l'amministratore cessato e sostituito non ha l'obbligo né il potere di costituirsi in giudizio per difetto dell'interesse a contraddire, permanendo a suo carico solo l'obbligo di dare notizia al nuovo amministratore delle pretese azionate in giudizio, mediante comunicazione dell'atto notificato, attesa la conservazione di un dovere di diligenza, anche dopo l'estinzione del mandato, in relazione ai fatti verificatisi nell'epoca di operatività del mandato stesso o comunque ad esso collegabili". (Cass. n. 14589/2011). "In tema di condominio negli edifici, la nomina di un nuovo amministratore in sostituzione del precedente dimissionario spiega efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea, nelle forme di cui all'art. 1129 c.c., senza che abbia rilievo la diversa data in cui sia stato sottoscritto il verbale di consegna della documentazione dal vecchio al nuovo amministratore." (Cass. n. 14599/2012).

La cessazione dall'incarico dell'amministratore fa venire meno il rapporto di rappresentanza tra questi ed il Condominio, sottraendo pertanto anche il potere di costituirsi o resistere in giudizio. Nel caso di specie la revoca giudiziale dell'amministratore e la nomina da parte dell'assemblea di un nuovo amministratore non consentiva al revocato B... N... la possibilità di assumere la veste di parte legittimata passiva nel giudizio di impugnazione della delibera assembleare.

Quanto alla norma di cui al comma 8 dell'art. 1129 c.c. ("Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi"), va rilevato che il concetto di attività urgenti, da porre in essere da parte dell'amministratore revocato dall'incarico introdotto, dalla formulazione

rinnovata della norma, va interpretato in funzione della sua ratio. Il regime di prorogatio imperii affonda le proprie radici nella necessità di consentire la prosecuzione delle attività assembleari. La cassazione ha chiarito tuttavia che “L'amministratore, che nei condomini composti di almeno cinque condomini assume la qualità di organo stabile e necessario, anche quando sia scaduto, dimissionario o non rinnovato nell'incarico, continua a svolgere ad interim le sue funzioni, salvo che sia stato revocato per giusta causa, finchè l'assemblea o l'autorità giudiziaria non ne nomini un altro al suo posto: e ciò non per l'ultrattività dell'investitura prodotta dal precedente atto di nomina, ma per l'esigenza di assicurare la continuità della funzione assicurata dall'organo.” (Cassazione Civile, Sezione II, 18 marzo 2010, n. 6555 Presidente Dott. Triola Roberto, Relatore Dott. Giusti Alberto). La ratio della prorogatio è dunque quella di garantire al condominio una continuità nella gestione, meccanismo che risulta efficace nei casi di scadenza dell'incarico, dimissioni, mancato rinnovo. L'introduzione del legislatore della riforma del condominio, ha tuttavia inteso circoscrivere il regime della “prorogatio imperii”, in ragione della sua reale finalità, senza farne venir meno quelli che sono i principi sottesi alla sua previsione: carattere perenne e necessario dell'ufficio di amministratore ed interesse del condominio alla continuità dell'amministratore. Sulla base di tali principi la figura della cessazione di amministratore di condominio si concretizza nella possibilità di nomina del nuovo amministratore, sia essa conseguente ad una delibera assembleare o ad una pronuncia giudiziale, oppure nei casi in cui il rapporto di fiducia tra i condomini e l'amministratore viene meno per gravi motivi tali da determinare la cessazione immediata dell'incarico. Il termine “cessazione dell'incarico” compare all'articolo 1129, comma 8, c.c. ed l'art. 71bis disp. Att.. La cessazione consegue ad un taglio netto nel rapporto con il precedente amministratore, determinato o dalla sua sostituzione o dal verificarsi dei casi di cui all'art. 71bis, comma 4, disp. att.ve c.c., situazioni in cui è ammesso che il condominio sia provvisoriamente privo del proprio rappresentante ed ipotesi in cui la riforma riconosce il potere ai condomini di convocare direttamente l'assemblea. Ogni condomino potrebbe proporre ricorso ex art. 1129 c.c. avanti il giudice tutelare affinché venga nominato un amministratore giudiziale. La revoca giudiziale dell'amministratore comporta dunque il venir meno dei presupposti per la prosecuzione del rapporto di mandato esistente tra le parti e dunque la sua immediata cessazione. Il rimedio della revoca giudiziale dell'amministratore infatti è esperibile solo nei casi di gravi inadempienze, quindi in casi limitati ed esclusivi in cui la mala gestio dell'ex amministratore non consente la prosecuzione del rapporto con il condominio e l'esercizio di poteri e/o di qualsivoglia attività di rappresentanza. Le motivazioni che hanno condotto alla revoca giudiziale dell'amministratore non consentono la prosecuzione di attività all'interno della compagine condominiale proprio in virtù del fatto che il provvedimento giudiziale prendendo atto delle gravi irregolarità poste in essere dall'amministratore

e del venir meno del rapporto di fiducia sotteso al rapporto di mandato, rendono impossibile la prosecuzione dell'incarico seppur in regime di prorogatio, in quanto potenzialmente idonea a ledere gli interessi del condominio. Dunque laddove la prorogatio abbia una sua ragion d'essere, nel caso di scadenza dell'incarico, dimissioni o mancato rinnovo, tale non si profila nel caso di revoca giudiziale per giusta causa, ritenendosi assolutamente priva di positiva efficacia e ponendosi in netto contrasto con un provvedimento dell'autorità e con le finalità che il provvedimento stesso intende perseguire, sottraendo il condominio all'azione potenzialmente lesiva dei suoi interessi da parte dell'amministratore inadempiente.

Invero "Al fine di ottenere una pronuncia giudiziale di revoca dell'amministratore, deve essere a questo addebitato un fatto tale da giustificare la risoluzione immediata del rapporto di mandato, anche a prescindere dall'inquadramento della condotta nell'elenco esemplificativo fornito dal legislatore della riforma l. 220/2012. Ne consegue che, anche solo in presenza di una delle ipotesi di gravi irregolarità previste dall'art. 1129 c.c., la revoca dell'amministratore non scatta automaticamente, ma può essere disposta dal giudice solo se venga ravvisato in concreto un comportamento contrario ai doveri imposti dalla legge". (Tribunale di Treviso sentenza del 21 aprile 2016): è evidente che le ragioni sottese alla revoca giudiziale dell'amministratore poggiano sulla violazione dei doveri impostigli dalla legge; il provvedimento giudiziale è finalizzato a sottrarre il condominio alla condotta contraria alle norme di legge, da parte dell'ex amministratore e ciò giustifica una rescissione netta ed immediata del rapporto tra le parti. Qualsiasi prosecuzione del rapporto sarebbe evidentemente contraria alla finalità perseguita con la pronuncia dell'autorità giudiziaria.

Ciò a maggior ragione se solo si consideri che non necessita la prosecuzione dell'incarico, neanche per la convocazione dell'assemblea, ai fini della nomina di un nuovo amministratore, stante la sussistenza degli strumenti di convocazione da parte di un singolo condomino o dell'attivazione della procedura dinanzi al Tribunale competente con ricorso in sede di volontaria giurisdizione in caso di urgenza per la nomina di un amministratore giudiziale.

Ciò posto, nella fattispecie in esame la revoca per giusta causa del B. N. dalla carica di amministratore del Condominio R. di Fermo ha escluso la possibilità per questi di continuare ad esercitare alcun tipo di attività sia essa ordinaria o straordinaria in nome e per conto del condominio. Pertanto la convocazione assembleare che ha condotto alla delibera del 05.01.2015, in quanto posta in essere da soggetto privo di poteri e non rivestendo tra l'altro alcun carattere di urgenza, appare del tutto illegittima, con conseguente nullità delle decisioni in tale sede assunte. Trattandosi di nullità del pari preclusa è la possibilità di ratifica da parte dell'assemblea.

Di talché la deliberazione assembleare impugnata va annullata.

\* \* \*

Quanto al regime delle spese va rilevato che la novità della questione trattata e l'andamento ondivago della giurisprudenza di merito giustificano l'integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Fermo in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel procedimento R.G. n. 518/2015, ogni diversa istanza, eccezione, deduzione disattesa e respinta, così provvede:

- accoglie la domanda e, per l'effetto:
- dichiara il difetto di legittimazione passiva del ~~Bontini Neri~~;
- annulla la delibera condominiale adottata dal Condominio R di Fermo in data 05.01.2015;
- dichiara compensate le spese di lite.

Così deciso in Fermo il 12 ottobre 2017

*Della presente sentenza viene data lettura in pubblica udienza alle ore 16,00.*

**IL G. O. T.**  
**Avv.to Tiziana Liberti**

