

13 giugno 2011 19:44

Condominio. Revoca giudiziale dell'amministratore

di [Alessandro Gallucci](#)

La revoca dell'amministratore condominiale e' l'atto con la quale l'assemblea decide d'interrompere il rapporto di collaborazione con la persona (fisica o giuridica) cui era demandata la gestione delle parti comuni.

Come dice chiaramente l'art. 1129 c.c. l'incarico ha durata annuale ma la revoca puo' essere disposta in qualunque momento. Sollevare dall'incarico, quindi, e' atto discrezionale ma fino al punto da essere arbitrario. In sostanza, come ha chiarito efficacemente la Corte di Cassazione, se la revoca interviene prima della scadenza dell'incarico, l'amministratore avra' diritto alla tutela risarcitoria, esclusa solo in presenza di una giusta causa a fondamento della revoca (art. 1725, co. 1°, cod. civ.). E deve ritenersi che le tre ipotesi di revoca giudiziale previste dall'art. 1129, co. 3°, cod. civ. configurino altrettante ipotesi di giusta causa per la risoluzione ante tempus del rapporto"(cosi' Cass. 29 ottobre 2004 n. 20957).

Al di la' dei casi di revoca assembleare, l'art. 1129 c.c. specifica che al ricorrere di determinate circostanze, ciascun condomino, senza doverne prima discutere in sede di riunione, potra' agire in giudizio per chiedere la revoca dell'amministratore in carica. Il giudice competente e' sempre il Tribunale del luogo in cui e' ubicato il condominio o, in mancanza, quello presente nel capoluogo di provincia o una sua sede distaccata. Il sito del ministero della giustizia mette a disposizione una pagina web per la precisa individuazione del Tribunale territorialmente competente*. E' bene ricordare che essendo quello della revoca dell'amministratore un procedimento di volontaria giurisdizione, i condomini, non necessariamente (sebbene sia meglio comprendere la prassi del proprio Tribunale) debbono farsi assistere da un legale. In buona sostanza chi e' interessato puo' agire in proprio. Anche in quest'ottica, dunque, vale la pena menzionare un decreto del Tribunale di Salerno, reso 12 aprile, che intervenendo proprio in materia di revoca giudiziale ha specificato alcuni aspetti degni di nota. Il riferimento e' alla natura del giudizio, all'onere della prova e alla condanna alle spese giudiziali. Nel decreto e' specificato che *"strutturandosi invero il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio, su istanza di uno o di alcuni soltanto dei condomini, come un giudizio di risoluzione anticipata e definitiva del rapporto di mandato esistente tra tutti i condomini e l'amministratore, vale, in tema di prova, il principio generale operante in materia di inadempimento di una obbligazione, sicche' il condomino che agisca per la risoluzione del mandato intercorrente con l'amministratore deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto a conseguire dall'amministratore l'adempimento dell'obbligo gestorio, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre l'amministratore convenuto rimane gravato dell'onere della prova del fatto estintivo della pretesa di revoca, costituito dall'avvenuto adempimento ai suoi obblighi di gestione (onere qui del tutto inevaso dal T). Trattandosi di procedimento camerale caratterizzato da una chiara contrapposizione di interessi in conflitto, e di provvedimento che, nel risolvere le contrapposte pretese, definisce il procedimento, trova applicazione l'art. 91 c.p.c. ai fini della condanna alle spese giudiziali dei soccombenti"* (Trib. Salerno 12 aprile 2011).

Un esempio per chiarire quanto detto nel provvedimento dal giudice campano.

Tizio, proprietario di un appartamento nel condominio Alfa, vuole chiedere la revoca dell'amministratore perche' quest'ultimo non ha presentato il rendiconto di gestione per due anni consecutivi. Per ottenere cio' nel suo ricorso dovra' dimostrare tale circostanza e quindi, nello specifico, allegare l'ultimo rendiconto approvato. Per essere ancora piu' sicuri prima d'iniziare l'azione giudiziaria, proprio in un caso del genere, sarebbe utile mettere in mora l'amministratore chiedendogli l'immediata rendicontazione delle gestioni condominiali pregresse prefigurando l'azione giudiziale. Se il condomino avra' ragione le spese sostenute per il giudizio (es. marche da bollo, spese di notifica, eventuali spese legali, ecc.) dovranno essere rimborsate dalla parte soccombente (leggasi amministratore). Quest'ultima, pero', non e' una disposizione categorica. Se, infatti, dovessero ricorrere giusti motivi, il giudice adito potrebbe compensare le spese processuali. In pratica ognuno dovrebbe pagare il proprio.

* Qui il link della pagina del sito del Ministero della Giustizia (http://www.giustizia.it/giustizia/it/mg_4.wp)