ADUC - Associazione per i Diritti degli Utenti e Consumatori
via Cavour 68 - 50129 Firenze
www.aduc.it

18 febbraio 2022 13:12

Il Condominio. Ricorso per nomina giudiziale amministratore. Reclamare in caso di rigetto?

di Laura Cecchini

La Riforma del Condominio, tra le molte novità introdotte, ha ampliato il numero dei condomini necessari affinché sussista l'obbligo della nomina dell'amministratore di condominio.
Il novellato art. 1129, al 1° comma, c.c., ha elevato da quattro a più di otto il numero minimo dei condomini, come emerge dal testo della norma «Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionari».
Nondimeno, non è preclusa la facoltà ad ogni condomino di chiedere la nomina dell'amministratore anche quando il numero è inferiore ad otto, in quanto occorre valutare le circostanze e, in particolare, l'insorgere di problematiche o conflittualità che impongono la presenza di tale figura professionale.
Se non si raggiunge un accordo tra i condomini sulla individuazione dell'amministratore è previsto il ricorso al Tribunale, il quale si sostituirà ai medesimi provvedendo - appunto - ad una nomina di natura giudiziale.
A tal riguardo, per una compiuta disamina del tema, è interessante la recente ordinanza emessa dalla Corte di Cassazione (n.1799/2022), la quale affronta il profilo relativo alla possibilità di impugnazione del rigetto del ricorso per la nomina giudiziale dell'amministratore e l'aspetto inerente la reclamabilità di tale provvedimento.

La nomina giudiziale dell'amministratore: la vicenda
Due condomini hanno promosso domanda per la nomina giudiziale di amministratore di condominio.
L'istanza non è stata accolta ed è stato avanzato reclamo alla Corte d'Appello, la quale lo ha respinto sollevando l'inammissibilità dello stesso con contestuale condanna alle competenze di lite.
Ritenuta ingiusta la decisione è stato proposto ricorso per cassazione sia in ordine alla inammissibilità del reclamo, in quanto sarebbe errato il presupposto per cui la decisione non sarebbe reclamabile che, ulteriormente, in ordine alla condanna alle spese di giudizio poiché non si tratta di procedura contenziosa, essendo di competenza della volontaria giurisdizione, per cui non può essere applicato il principio di soccombenza.
Il Condominio ha presentato controricorso.
La Corte ha opportunamente dichiarato l'inammissibilità del primo motivo accogliendo il secondo, per i motivi di seguito esposti.

Ricorso per la nomina giudiziale dell'amministratore

Nella premessa abbiamo ricordato che la nomina di un amministratore è obbligatoria quando il numero dei condomini è superiore ad otto (art. 1129 c.c. come modificato dall'art. 9 della l. 11/12/2012 n. 220) precisando che nulla esclude la opportunità della sua nomina, qualora vi sia un numero inferiore di condomini, tenuto conto delle esigenze che possono concorrere per la gestione del condominio.
Nel caso in cui in sede di assemblea non si raggiunta la maggioranza, ciascun condomino, o l'amministratore dimissionario, possono presentare ricorso per la nomina giudiziale dell'amministratore al Tribunale del luogo ove è ubicato il condominio.
Nel ricorso dovranno essere esposte le ragioni per cui si chiede la nomina al Tribunale, ovvero la necessità, per non avervi i condomini autonomamente proceduto all'uopo allegando copia del verbale negativo dell'assemblea.
Il Tribunale, valutata la domanda, previa fissazione dell'udienza e la corretta instaurazione del contraddittorio, provvederà alla nomina o meno.
La previsione di tale facoltà si instaura con un procedimento di volontaria giurisdizione ed è volto alla tutela dei diritti dei condomini nell'ipotesi di inerzia dell'assemblea.
Sul punto, è confacente evidenziare che le domande che sono incardinate, per competenza, avanti alla volontaria giurisdizione e non attengono alla risoluzione di controversie, ma alla gestione di una determinata situazione che richiede l'intervento di un soggetto terzo ed imparziale (il Giudice), che collabora con le parti allo scopo di gestire una determinata situazione.
Posto ciò, per quanto attiene al primo motivo di ricorso, lo stesso deve essere dichiarato inammissibile.
Invero, è indirizzo costante e consolidato quello per cui non è possibile ricorrere per cassazione ex art. 111 Cost. avverso un provvedimento, pronunciato in sede di volontaria giurisdizione, con il quale la Corte d'appello decide sul reclamo proposto contro il decreto del Tribunale di nomina di amministratore giudiziario di condominio ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c.
In proposito, appare utile rilevare che il decreto del Tribunale è atto non soggetto al giudicato e non destinato ad influire su posizioni di diritto soggettivo essendo, per l'effetto, modificabile e revocabile in ogni tempo anche con efficacia "ex tunc".
A conferma, una pronuncia della Suprema Corte in cui si ribadisce che «proprio ai fini della risoluzione della questione in esame, sia rilevante sottolineare gli elementi caratterizzanti l'attività di giurisdizione volontaria, nel cui ambito il giudice non è chiamato a decidere su controversie sorte tra parti contrapposte per la tutela di diritti, ma alla emissione di provvedimenti finalizzati alla soddisfazione di privati interessi senza contesa tra le parti, concorrendo così alla costituzione di rapporti giuridici nuovi o allo svolgimento di quelli esistenti.
In tale contesto rientra, quindi, anche il provvedimento dell'autorità giudiziaria relativo alla nomina dell'amministratore di condomiativo alla nomina dell'amministratore di condominio» (Corte di Cassazione sentenza n. 18730/2005).

Spese del giudizio
Diversamente, per quanto concerne il motivo di impugnazione inerente l'avvenuta condanna alle spese di giudizio, occorre rappresentare che, proprio per la natura non contenziosa dei procedimenti regolati dalla volontaria giurisdizione, la doglianza è legittima ed ammissibile.
Pur tenendo in considerazione che la procedura ha, sovente, origine da un dissenso tra i condomini non possiamo ignorare e soprassedere alla circostanza per cui l'istanza di nomina è propedeutica ad assolvere un interesse ed una tutela collettiva del condominio.

(da Condominioweb.com) **CHI PAGA ADUC**
l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)
La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile
DONA ORA (http://www.aduc.it/info/sostienici.php**)**