



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

La Corte di Appello di Palermo

seconda sezione civile

composta dai signori Magistrati:

Dott. Filippo Picene

Presidente

Dott. Daniela Perringra

Consigliere

Dott. Rita Paola Terramagra

Consigliere

Letti gli atti e udito il relatore, osserva quanto segue.

Con ricorso del 12 settembre 2017, M. V.e M. G. R. chiedevano la revoca di A. M. R. dalla carica di amministratore del Condominio "F. G." in Bagheria, lamentando gravi irregolarità consumate nell'adempimento del suo mandato; deducevano, in particolare, la violazione dell'art. 1129, comma 2° c.c. per non avere comunicato i propri dati anagrafici e professionali; e del comma 12 n. 1 dell'art. 1129 c.c., per non avere reso il conto della gestione fin dalla sua nomina- avvenuta il 2 aprile 2014- entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio contabile. L'amministratore eccepiva preliminarmente l'improcedibilità della domanda, per il mancato esperimento del tentativo di mediazione; nel merito, deduceva la cessazione della materia del contendere posto che l'assemblea, nell'adunanza del 30 gennaio 2018, aveva deliberato l'approvazione dei bilanci consuntivi oltre che del bilancio preventivo per il periodo 1 gennaio-31 dicembre 2017.

Aggiungeva che l'assemblea, con la medesima delibera, le aveva confermato l'incarico. Il Tribunale, con decreto del 4 maggio 2018, rigettava l'eccezione di improcedibilità del ricorso; sollevava la R. dall'incarico e la condannava al pagamento delle spese di lite. Con ricorso dell'11 maggio 2018, la R. ha interposto gravame chiedendo la riforma della pronuncia. I reclamati hanno resistito al gravame, chiedendone in rigetto e insistendo nell'ulteriore motivo di revoca, dichiarato assorbito dal Tribunale, concernente la mancata presentazione dei rendiconti per quasi quattro anni dalla nomina.

Tanto premesso, con il primo motivo, la reclamante lamenta il mancato accoglimento dell'eccezione di improcedibilità del ricorso per il mancato esperimento del tentativo di mediazione.



CONCILIA LEX®
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

Si duole che il Tribunale abbia disatteso l'insegnamento della Suprema Corte espresso con l'ordinanza del 18 gennaio 2018, la quale, nel richiamare espressamente il decreto reso da questa Corte di Appello in data 29 luglio 2016, in un caso analogo, ha dichiarato improcedibile la richiesta di revoca dell'amministratore di un condominio, proprio per il mancato esperimento del tentativo di conciliazione.

La censura è infondata.

Anche se la massima ufficiale dell'ordinanza del 18 gennaio 2018 indirizza nel senso richiesto dalla reclamante, l'integrale lettura del provvedimento non lascia adito a dubbi sulla correttezza della decisione del Tribunale di escludere la soggezione del giudizio di revoca dell'amministratore di condominio al procedimento di mediazione. Afferma il Supremo Collegio " E' vero infatti che l'art. 71 quater disp. att. c.c., (introdotto dalla L 11 dicembre 2012, n. 220) precisa che per le controversie in materia di condominio" ai sensi del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 5, comma 1, si intendono tra le altre, quelle degli artt., da 61 a 72 disp. att. c.c., (essendo l'art. 64 disp. att. c.c., relativo, appunto, alla revoca dell'amministratore). Per contro, l'art. 5, comma 4, lett.f (come sostituito dal D.L n. 69 del 2013, conv. in L. n. 98 del 2013) del D.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, è inequivoco nel disporre che il meccanismo della condizione di procedibilità, di cui ai commi 1 bis e 2, non si applica nei procedimenti in camera di consiglio, essendo proprio il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio un procedimento camerale plurilaterale tipico.

Con il secondo motivo, la reclamante si duole che il primo giudice l'abbia sollevata dal suo incarico, ritenendo erroneamente che la sola mancanza del codice fiscale nella deliberazione di nomina dell'amministratore fosse sufficiente a integrare una grave irregolarità e provocare la revoca dalla carica. Allega che i dati anagrafici erano indicati nel preventivo allegato al verbale dell'assemblea e che il codice fiscale era stato portato in assemblea ma non verbalizzato.

La censura è infondata.

Dagli atti di causa non emerge alcun documento che dimostri l'adempimento della reclamante a tali obblighi in occasione della nomina, tant'è i dati anagrafici sono stati forniti dall'amministratore in occasione dell'adunanza del 30 gennaio 2018, a riprova che non erano stati prodotti prima. In ogni caso, nel corso della medesima assemblea non emerge che sia stato comunicato il codice fiscale. E poiché secondo la novella n. 220/ 2012, in vigore dal 18 giugno 2013 e pertanto, applicabile *ratione temporis*, la mancata comunicazione dei detti dati costituisce grave irregolarità, il Tribunale ha correttamente revocato la R. dall'incarico di amministratore del condominio.

E' troncante, in ogni caso, la sussistenza della grave irregolarità riproposta dai reclamati in questo grado, concernente l'omessa presentazione dei rendiconti dal 2014 fino al 30 gennaio 2018, in palese elusione del dettato normativo secondo il quale tra gli obblighi dell'amministratore di condominio, sia nella precedente disciplina che in quella attuale, vi è quello di redigere il



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

rendiconto annuale. E ora (dopo la riforma del 2012) deve essere approvato dall'assemblea, appositamente convocata entro centottanta giorni dalla fine dell'esercizio. E in caso di omissione di questo adempimento scatta la «grave irregolarità» e la revoca. Tanto è vero che l'articolo 1129 del Codice civile, al 12° comma, n. 1), ritiene che: «Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità: 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale (..)». Ciò posto, qualora penda un provvedimento giudiziale di revoca, le delibere di approvazione tardiva dei rendiconti, eventualmente adottate nelle more di detto procedimento, non valgono a sanare l'inadempimento dell'amministratore che ha tra i suoi precipui compiti, quello di rendere il conto della sua gestione. La ratio di tale previsione è quella di colpire la condotta inerte di quegli amministratori che impediscono di fatto, all'assemblea, ogni tipo di controllo sulla propria gestione.

Con il terzo motivo, l'appellante eccepisce l'improcedibilità della domanda anche sotto il differente profilo della mancata convocazione di un'assemblea prima di adire l'autorità giudiziaria ex art. 1129 c.c.

A parte la novità della questione, introdotta per la prima volta nel giudizio di gravame, si rileva l'infondatezza in diritto dell'argomentazione difensiva proposta dalla reclamante. La revoca giudiziale dell'amministratore, nella sua disciplina sostanziale e procedurale, non ha subito particolari modifiche a seguito della riforma del 2012.

Viene, infatti, mantenuta dal legislatore la medesima formula («può altresì essere...»), che consente all'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, di disporre la revoca per le medesime tre tipiche fattispecie previste ante riforma. Non vi è motivo, pertanto, di discostarsi dalla letterale interpretazione della norma, unanimemente accolta da dottrina e giurisprudenza, che vede il singolo condomino immediatamente legittimato ad adire l'autorità giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore, senza necessità di coinvolgere preventivamente l'assemblea. Nessuna condizione di procedibilità può, quindi, ravvisarsi per tale procedimento di volontaria giurisdizione, contrariamente a quanto avviene per il procedimento di nomina dell'amministratore, per il quale il comma 1 dell'art. 1129 c.c. espressamente condiziona tale azione all'inerzia assembleare (l'inciso che si rinviene nel primo comma «se l'assemblea non vi provvede», non lascia spazio a dubbi di sorta sulla necessità di una preventiva convocazione assembleare prima di ricorrere all'autorità giudiziaria).

Anche le spese del presente grado del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano a carico della reclamante ed in favore dei reclamati in complessivi euro 1.450,00. oltre iva e c.p.a. come per legge.

Poiché il reclamo è stato rigettato, si dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, per il versamento da parte della R. dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione rigettata, a norma del comma 1 bis,



CONCILIA LEX[®]
ORGANISMO DI MEDIAZIONE

Iscr. n. 143 del Reg. Organismi di Mediazione - Ministero della Giustizia

P.Q.M.

Rigetta il reclamo.

Condanna la reclamante al pagamento delle spese del presente grado del giudizio che liquida in complessivi euro 1.450,00, oltre iva e cpa come per legge.

Si dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art 13 comma 1 quater del testo unico di cui al D.P.R, 30 maggio 2002, n. 115, per il versamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione rigettata, a norma del comma 1 bis.

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito.

Così deciso in Palermo, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Appello del 29 giugno 2018

Il Presidente doti. Filippo Picone