

# Condominio, revoca dell'amministratore senza mediazione

## Civile

### Percorso non obbligatorio per i procedimenti di volontaria giurisdizione

**Selene Pascasi**

Mediazione non obbligatoria in materia condominiale per i procedimenti, come quelli di revoca dell'amministratore, che hanno carattere camerale e rientrano nella volontaria giurisdizione. In queste ipotesi, infatti, la pronuncia del giudice non ha una natura decisoria, né l'attitudine ad acquisire autorità di giudicato sostanziale. Lo ha affermato la Corte d'appello di Napoli con ordinanza del 18 aprile 2024 (presidente e relatore d'Amore).

È la proprietaria di un appartamento a rivolgersi ai giudici per chiedere la revoca della Srl amministratrice, lamentando diverse irregolarità. Tra queste, alcune scelte imprudenti che avevano provocato un disavanzo di cassa, il mancato riscontro a richieste di recupero crediti, l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto e una cattiva gestione degli appaltati lavori alla rete fognaria. La ditta respinge le accuse e ribatte: la domanda di revoca era improcedibile vista l'inammissibilità della procedura di mediazione siccome avviata con domanda del tutto generica. Il Tribunale non concorda e accoglie le istanze della proprietaria, rimuovendo la Srl dall'incarico. In via preliminare, poi, nel disattende-

re l'eccezione di improcedibilità tiene a precisare che, a prescindere dalla necessità o meno dell'esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione in caso di domanda di revoca dell'amministratore, non poteva dirsi generica la domanda di mediazione in esame giacché nell'avviso di convocazione veniva fatto espresso riferimento alla revoca anche giudiziale dell'amministratore di condominio e alle contestazioni di gravi irregolarità nella gestione.

Soluzione contro la quale arriva il reclamo della Srl che la Corte d'appello respinge. I giudici condividono il giudizio del Tribunale sulla regolarità dell'iter di mediazione. Ricordano, poi, che la mediazione è obbligatoria nelle materie previste dal decreto legislativo 28/2010, tra cui il condominio, salvo che nei procedimenti camerale, quale il giudizio di revoca dell'amministratore. Del resto, se è vero che la mediazione è condizione di procedibilità per chi intenda avviare un'azione in materia condominiale, è anche vero che non si può riconoscere un carattere contenzioso al procedimento di revoca dell'amministratore. Anzi, l'eventuale decreto del tribunale di revoca del gestore è un provvedimento di volontaria giurisdizione che, pur incidendo sul rapporto di mandato tra condòmini e amministratori, non ha carattere decisorio e non preclude la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui incide. Quindi, esclusa l'obbligatorietà della mediazione nella vicenda concreta e bocciata integralmente la linea difensiva della Srl, la Corte d'appello respinge il reclamo.