

Revoca dell'amministratore senza obbligo di mediazione

Rito camerale

Il procedimento è improntato a celerità, informalità e ufficiosità

Non si emette una vera sentenza perché non c'è definitività e decisorietà

Rosario Dolce
Giovanni Iaria

Le controversie condominiali rientrano tra quelle per le quali l'articolo 5 del Dlgs 28/2010 prevede il preventivo esperimento della mediazione obbligatoria, quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale. Con il decreto pubblicato il 3 luglio 2024, all'esito del giudizio iscritto al numero di ruolo 1849/2023, il Tribunale di Rimini ha però chiarito che la mediazione non è obbligatoria nei procedimenti di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio. A rivolgersi al giudice era stato l'usufruttuario di un appartamento in uno stabile condominiale il quale agiva contro la società che amministrava il condominio chiedendo al Tribunale di disporre la revoca dall'incarico per grave irregolarità nella gestione. Non aveva presentato il conto della gestione relativo al bilancio preventivo ordinario, né convocato l'assemblea per l'approvazione del consuntivo relativo all'anno precedente, decorsi i centottanta giorni previsti dall'articolo 1130 del Codice civile.

Costituendosi nel giudizio, la so-

cietà che amministrava lo stabile eccepiva, preliminarmente, l'improcedibilità del ricorso per il mancato esperimento del tentativo di mediazione e, non opponendosi alla domanda di revoca dell'incarico, evidenziava di aver manifestato più volte la volontà di non proseguire nell'attività di gestione del condominio.

Richiamando Cassazione, ordinanza 1237/2018, il giudice riminese chiarisce che è vero che l'articolo 71-quater Disposizioni di attuazione del Codice civile precisa che per «controversie in materia di condominio» si intendono, tra le altre, quelle degli articoli da 61 a 72 delle Disposizioni di attuazione Codice civile e l'articolo 64 è quello relativo alla revoca dell'amministratore. Per contro, però, lo stesso articolo 5 al comma 4, lettera f

del decreto legislativo 28/2010, oggi articolo 5, comma 6, lettera f, nel testo modificato dalla legge Cartabia, è inequivoco nel disporre che il meccanismo della condizione di procedibilità non si applica nei procedimenti in camera di consiglio.

Il rito camerale che caratterizza il procedimento di revoca, disciplinato in linea generale dagli articoli 737 e seguenti Codice procedura civile, rientra tra quelli plurilaterali tipici. L'ordinanza richiamata spiega in dettaglio le caratteristiche del procedimento di revoca dell'amministratore:

- riveste un carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare;
- è ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela a una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore;
- è perciò improntato a celerità, informalità e ufficiosità;
- non riveste alcuna efficacia decisoria e lascia salva al mandatario revocato la facoltà di chiedere la tutela giurisdizionale del diritto provvisoriamente inciso, facendo valere le sue ragioni attraverso un processo a cognizione piena (pur non ponendosi questo come un riesame del decreto) (Cassazione Sezioni unite 20957/2004; Cassazione 14524/2011).

Il provvedimento di revoca dell'amministratore di condominio, dunque, non costituisce sentenza, ai fini e agli effetti di cui all'articolo 111 Costituzione, comma 7, essendo sprovvisto dei richiesti caratteri della definitività e decisorietà.

ATTUAZIONE CODICE

Articolo 64

Per la revoca giudiziale dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del Codice civile, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.