



TRIBUNALE ORDINARIO di NAPOLI

SESTA SEZIONE CIVILE

PROC. N.10441/2024 R.V.G.

Il Tribunale di Napoli, in composizione collegiale, composto dai seguenti magistrati:

dott.ssa Angela Arena	Presidente
dott.ssa Nunzia Tesone	Giudice rel.
dott.ssa Valeria Conforti	Giudice

all'esito dell'udienza del 15.01.2025 svoltasi ai sensi dell'art.127 ter cpc;

lette le note di trattazione depositate dalle parti, ha emesso il seguente

DECRETO

I.I ricorrenti *Parte_1*, *Parte_2*, *Parte_3* in qualità di condomini del Condominio [REDACTED], sito in Portici alla [REDACTED] amministrato da *Controparte_1* ne hanno chiesto la revoca giudiziale per gravi irregolarità, consistenti nella: 1) omessa redazione del rendiconto condominiale annuale ed omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione dello stesso 2) omessa comunicazione all'assemblea dei condomini di un atto giudiziario notificato; 3) omessa esecuzione delle delibere assembleari; 4) omesso e/o tardivo pagamento parcella professionale Ing. *Per_1* e comunicazione infedele di intervenuta transazione; 5) omesso compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio; 6) omessa trasmissione dei verbali di assemblea.

2. *Controparte_1* si è costituita con memoria del 07.10.2024 eccependo l'improcedibilità della domanda per omesso previo esperimento della procedura di mediazione obbligatoria ai sensi del D.lgs. n.28/2010 nonché cessazione della materia del contendere per avere rassegnato le proprie dimissioni irrevocabili.

3. All'udienza del 16.10.2024 le parti hanno chiesto un rinvio per bonario componimento e la causa è stata rinviata all'odierna udienza del 15.01.2025 ai sensi dell'art.127 ter c.p.c. Le parti, nelle note depositate hanno concluso chiedendo dichiararsi cessata la materia del contendere, i ricorrenti, con condanna delle spese in applicazione del principio della soccombenza virtuale, con compensazione, la resistente.

4. Sulla scorta della richiamata premessa, va dichiarata cessata la materia del contendere in relazione alla domanda azionata in virtù della concorde richiesta formulata dalle parti e considerando che le dimissioni irrevocabili rassegnate dall'amministratrice, determinando la cessazione dell'incarico, hanno fatto venire meno il rapporto di mandato in essere tra le parti, dunque, alcuna pronuncia può essere resa dal Tribunale.

4.1. Quanto alle spese di lite, trova applicazione il principio della cosiddetta "soccombenza virtuale" in forza del quale il giudice provvede sulle spese delibando il fondamento della domanda per valutare se essa sarebbe stata accolta o rigettata nel caso in cui non fosse intervenuta la cessazione della materia del contendere (Cass. 26.1.87, n. 723; Cass., 28.1.80, n. 661; Cass. 14.11.77, n. 4923; Cass. Civ. I, 28.3.2001, n. 4442).

4.2. Ebbene, ritiene il Tribunale che, nel caso di specie, la domanda di revoca giudiziale avrebbe trovato accoglimento.

Va innanzitutto disattesa l'eccezione di improcedibilità della domanda.

Come è noto, ai sensi del comma primo dell'art. 5 del D.lgs.n. 28 del 4.3.2010, nel testo attualmente in vigore, il procedimento di mediazione è obbligatorio nelle materie ivi indicate, tra le quali quella del condominio, ad eccezione che nei casi elencati al comma 6 alla lettera f) ovvero nei "*procedimenti in camera di consiglio*" fra i quali vi è quello in oggetto (art. 64 disp.

Att. c.c.). Tale dato normativo è, quindi, inequivoco nel disporre che il meccanismo della condizione di procedibilità, di cui al comma 1, non si applica nei procedimenti in camera di consiglio, essendo proprio il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio un procedimento camerale plurilaterale tipico seppure l'art. 71 quater disp. att. c.c. precisi che per "controversie in materia di condominio", ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice (cfr. in tal senso Cass., Sez. VI, 18/1/2018 n.1237).

Milita a sostegno di tale interpretazione la previsione della mediazione quale condizione di procedibilità a carico di colui che *“intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio”* (art. 5, comma 1, D.Lgs. 28/2010) laddove, invece, per le ragioni già evidenziate, non può riconoscersi carattere contenzioso al procedimento di revoca dell'amministratore di condominio ai sensi degli art. 1129 cod. civ. e 64 disp. Att. c.c. atteso che il decreto del Tribunale in tema di revoca dell'amministratore è un provvedimento di volontaria giurisdizione – meramente sostitutivo della volontà assembleare - che, pur incidendo sul rapporto di mandato tra condomini e amministratori, non ha carattere decisorio, non preclude la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il provvedimento incide (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 14524 del 01/07/2011 e, da ultimo, Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. 1569 del 16/01/2024).

4.3. Ciò posto, va osservato che la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio - pure in presenza delle gravi irregolarità descritte dall'art. 1129 c.c. con elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa - costituisce oggetto di un potere discrezionale da parte dell'autorità giudiziaria tenuta a valutare se la condotta del revocando possa essere giustificata, se sia stata causa di pregiudizio per il condominio o comunque rappresenti indizio di gestione impropria o illegittima, militando in tal senso l'allocuzione lessicale *“ può essere revocato”* utilizzata dal comma 4 dell'art. 1131 c.c. proprio in riferimento ad una condotta espressamente tipizzata dal

legislatore quale grave irregolarità (art. 1129 comma 11 c.c.) e richiede il riscontro giudiziale sia dell'imputabilità dell'inadempimento ascritto all'amministratore - mandatario per violazione del rapporto di mandato intercorrente tra i condomini e l'amministratore ex art 1218 c.c. - sia la valutazione dell'importanza dello stesso parametrato al criterio - desumibile dal sistema e dalla delineata natura giuridica del rapporto tra condominio ed amministratore – dell'incidenza sulla relazione fiduciaria tra la compagine condominiale e l'amministratore.

Nel caso di specie i ricorrenti, tra l'altro, si dolgono della grave irregolarità enunciata nell'art. 1129, XII comma, n. 1) c.c., non avendo l'amministratrice provveduto, nel termine di legge, a far approvare i bilanci di gestione condominiale relativi agli esercizi dal 2018 al 2022.

Ebbene, la presentazione del rendiconto da parte dell'amministratore del Condominio costituisce una delle obbligazioni fondamentali a suo carico, permettendo la verifica, da parte dei condomini, della correttezza della gestione dei fondi del condominio, che, come è noto, non è un ente fornito di autonomia patrimoniale, ma attua una gestione collegiale di interessi individuali, con compressione, nell'esercizio di tale gestione, dell'autonomia individuale dei singoli condomini.

Fra gli obblighi principali dell'amministratore, mandatario con rappresentanza dei condomini, vi è quello di rendiconto di cui all'art. 1713 c.c. che, in ambito condominiale, si sostanzia, quanto alla gestione contabile del condominio, nella fondamentale obbligazione di cui all'art. 1130 n. 10) c.c. di *“redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni”*. La norma pone una precisa cadenza annuale ed un termine massimo per la presentazione del rendiconto il rispetto del quale rende possibile, a fronte della compromissione dell'autonomia gestionale dei singoli condomini, un esame tempestivo, completo e sufficientemente approfondito, nel lasso temporale minimo di legge stabilito fra la ricezione della convocazione per l'assemblea condominiale e la sua effettiva riunione, della gestione effettuata, dell'esistenza di idonei riscontri documentali delle spese sostenute e della correttezza del riparto delle spese predisposto.

