

Revoca amministratore di condominio- decreto non ricorribile in Cassazione

Revoca amministratore di condominio- decreto non ricorribile in Cassazione - art. 1129 c.c.

Revoca amministratore di condominio - decreto non ricorribile in Cassazione - art. 1129 c.c.(Cassazione , SS.UU. civili, sentenza 29.10.2004 n. 20957)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Liliana A., assegnataria di appartamento compreso nell'edificio ZA12/A2 del complesso edilizio realizzato in Roma dalla Società Cooperativa a r.l. Il Sogno, con ricorso in data 29 luglio 1998 al Tribunale di Roma, chiese, ai sensi dell'art. 1129, comma 3, c.c., la revoca di detta cooperativa dall'incarico di amministratore del complesso edilizio per avere omesso di presentare il rendiconto relativo agli esercizi 1996 e 1997 nonché di provvedere alla regolare convocazione delle relative assemblee.

L'adito tribunale rigettò il ricorso, condannando la ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dalla Cooperativa Il Sogno, che aveva resistito al ricorso.

Essendo stato proposto dall'Axxxx reclamo avverso il provvedimento del Tribunale, la Corte d'appello di Roma, con decreto reso in data 27 maggio 1999, ha respinto il reclamo ed ha condannato la reclamante al pagamento delle spese relative alla procedura.

Avverso tale decisione, limitatamente alla statuizione di condanna al rimborso delle spese del giudizio sul reclamo ed a quella di conferma dell'analoga statuizione relativa al giudizio svoltosi innanzi al Tribunale, ha proposto ricorso l'Axxxx ai sensi dell'art. 111 Cost., affidandosi ad un unico motivo.

Resiste con controricorso la Cooperativa Il Sogno.

Con ordinanza interlocutoria dell'11 aprile 2003 la seconda Sezione civile di questa Suprema Corte, rilevata l'esistenza all'interno della Sezione di un contrasto in ordine all'ammissibilità o meno del ricorso per cassazione contro il decreto della Corte d'appello che decida sul reclamo avverso la revoca (o il rigetto dell'istanza di revoca) dell'amministratore di condominio, ha trasmesso gli atti al Primo presidente per l'assegnazione a queste Sezioni unite.

Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La ricorrente censura il decreto impugnato per violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., in relazione agli artt. 1129 c.c., 64 disp. att. c.c. e 737 e ss. c.p.c., adducendo che la Corte d'appello non avrebbe potuto condannarla al rimborso delle spese del reclamo e confermare l'analoga statuizione relativa al giudizio svoltosi innanzi al Tribunale, non potendosi configurare nel procedimento de quo, che è procedimento di volontaria giurisdizione, l'ipotesi della

Revoca amministratore di condominio- decreto non ricorribile in Cassazione

soccombenza, configurabile esclusivamente nei procedimenti contenziosi, caratterizzati da una contrapposizione delle parti.

Richiamando la sentenza 32436/1998 di questa Suprema Corte, la ricorrente sostiene che il procedimento ex art. 1129 c.c. ha natura di procedimento di volontaria giurisdizione, ancorché l'istanza di revoca si innesti in un contrasto tra condomini ed amministratore, poiché il provvedimento cui tende è strumentale solo alla gestione della cosa comune ed alla tutela dell'interesse comune, non alla tutela particolare degli interessi dell'una o dell'altra parte, ed il provvedimento del giudice, anche quando incida su una situazione di conflitto, si caratterizza come intervento di tipo sostanzialmente amministrativo, privo, quindi, dei caratteri della decisione con attitudine a produrre gli effetti del giudicato su posizioni soggettive in contrasto.

Pertanto, conclude la ricorrente, il provvedimento impugnato, avente natura decisoria nella parte in cui provvede sull'onere delle spese processuali e, quindi, limitatamente a tale statuizione impugnabile con ricorso per cassazione, dev'essere considerato illegittimo.

Osserva questa Corte che il ricorso, sebbene diretto esclusivamente contro la statuizione del decreto della Corte d'appello relativa alle spese processuali, si fonda sulla tesi della natura di volontaria giurisdizione del procedimento ex art. 1129, comma 3, c.c., sicché sollecita la risoluzione del contrasto giurisprudenziale registratosi su tale questione e su quella, alla prima correlata, dell'ammissibilità in via generale del ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto della Corte d'appello che abbia deciso sul reclamo proposto ex art. 64, cpv, disp. att. c.c. avverso la revoca (o il rigetto dell'istanza di revoca) dell'amministratore del condominio disposto dal Tribunale.

Sulla questione si registrano due orientamenti nella giurisprudenza di questa Suprema Corte.

Contro l'ammissibilità del ricorso per cassazione è l'orientamento assolutamente prevalente (cfr. Cassazione 8994/1993; 32436/1998; 6249/2000; 2517/2001; 4706/2001; 5194/2002), che, facendo leva sulla natura dell'intervento richiesto al giudice ai sensi dell'art. 1129, comma 3, c.c., ne evidenzia il carattere strumentale rispetto all'interesse generale e collettivo del condominio ad una corretta amministrazione, con la conseguenza che il decreto di cui agli artt. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., avendo, non solo forma di decreto, ma anche natura di provvedimento sostanzialmente amministrativo, pur se incidentalmente statuisce su posizioni giuridiche soggettive nascenti dal rapporto di mandato costituitosi tra condominio ed amministratore, sarebbe privo del carattere della decisorietà, perché diretto a tutelare solo l'interesse obiettivo dell'amministrazione della cosa comune, nonché di quello della definitività, in quanto, ai sensi dell'art. 742 c.p.c., modificabile o revocabile in ogni tempo, non solo con effetto ex nunc, in virtù di nuovi elementi sopravvenuti, bensì anche ex tunc per un riesame di merito e di legittimità delle originarie risultanze.

La mancanza di attitudine al giudicato impedirebbe, peraltro, all'assemblea condominiale di deliberare in senso opposto a quello deciso dal giudice.

Revoca amministratore di condominio- decreto non ricorribile in Cassazione

L'orientamento minoritario, che fa capo a Cassazione 4620/1996 ed è stato ribadito da Cassazione 184/2003, rilevata la contraddittorietà dell'opposta tesi, nella parte in cui, pur riconoscendo l'incidenza del provvedimento della Corte d'appello su diritti soggettivi, non gli riconosce attitudine al giudicato, osserva che con tale provvedimento il giudice non si limita a sospendere l'amministratore dall'incarico ma pone definitivamente termine ante tempus al rapporto tra amministratore e condomini. Rileva, inoltre, la pratica impossibilità di ripristinare il rapporto eventualmente risolto dal provvedimento giudiziale, stante il disposto dell'art. 742 c.p.c., che fa salvi i diritti dei terzi in buona fede in base a convenzioni anteriori alla revoca.

Queste Sezioni unite ritengono di condividere il primo orientamento.

Tale convincimento si fonda, in primo luogo, su considerazioni che attengono alla natura delle ipotesi, tassative, in presenza delle quali è data la possibilità, anche al singolo condomino, di proporre al giudice l'istanza di revoca dell'amministratore, nonché sulla struttura del relativo procedimento camerale.

La particolare gravità delle tre ipotesi (violazione dell'obbligo di portare a conoscenza dell'assemblea condominiale le citazioni e i provvedimenti amministrativi il cui contenuto esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore; omesso rendiconto della gestione per due anni; esistenza di fondati sospetti di gravi irregolarità) che, sole, legittimano anche uno solo dei condomini a rivolgersi al giudice, anticipando la deliberazione dell'assemblea condominiale eventualmente inerte o persino in contrasto con una già espressa volontà della maggioranza dei condomini, per chiedere la rimozione dell'amministratore, unitamente al rilievo della legittimazione anche individuale a proporre il ricorso, conferisce al procedimento in esame ed al conseguente provvedimento giudiziale il carattere di procedimento e di provvedimento tipicamente cautelari, non dissimile da quello previsto dall'art. 2409 c.c. (per l'ipotesi di "sospetto di gravi irregolarità" commesse da amministratori e sindaci delle società per azioni).

Viene, invero, ad evidenza il carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare, della potestà attribuita al giudice in una materia nella quale in via ordinaria il potere di revoca può essere esercitato in ogni tempo dall'assemblea dei condomini (art. 1129, comma 2, c.c.). E risulta evidente che solo l'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela, superiore rispetto a quella dei singoli condomini e dei diritti dell'amministratore, ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore, può giustificare un siffatto intervento del giudice, suscettibile di risolvere anzitempo il rapporto di mandato tra condomini ed amministratore, senza che, peraltro, si renda necessaria la partecipazione al giudizio del condominio o degli altri condomini.

L'evidenziato carattere trova conferma nelle caratteristiche del procedimento, improntato a rapidità, informalità ed officiosità, potendo, peraltro, il provvedimento essere adottato "sentito l'amministratore" (art. 64, comma 1, disp. att. c.c.); caratteristiche, tutte, che mal si conciliano

Revoca amministratore di condominio- decreto non ricorribile in Cassazione

col carattere contenzioso che la contraria tesi giurisprudenziale vuole assegnare al procedimento ed al provvedimento che lo definisce, in quanto incidente sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore.

Che su tale aspetto il provvedimento del giudice incida, come, del resto, generalmente si verifica nei procedimenti camerali a più parti (plurilaterali), nei quali, tuttavia, l'intervento giudiziale è pur sempre diretto all'attività di gestione di interessi, non può meravigliare né può giustificare una non consentita attribuzione ad esso di un'efficacia decisoria e, quindi, di un'attitudine al giudicato, poiché, com'è stato osservato da autorevole dottrina, l'incidenza su un diritto altrui dell'esercizio, da parte del giudice camerale, di un potere di gestione non è circostanza che possa considerarsi extra ordinem, purché al titolare del diritto sia consentito, come nell'ipotesi in esame è consentito, di chiedere la tutela giurisdizionale piena del diritto inciso.

D'altro canto, com'è stato sottolineato dalla stessa dottrina, ed il rilievo risulta ancora più convincente dopo la riforma dell'art. 111 Cost. in tema di giusto processo, la tutela dei diritti e degli status si realizza solo attraverso processi a cognizione piena, destinati a concludersi con sentenze ovvero con provvedimenti aventi attitudine al giudicato formale e sostanziale, non già con procedimenti in cui le modalità del contraddittorio siano rimesse alla determinazione discrezionale del giudice.

Sotto il profilo sostanziale il carattere decisorio del provvedimento in esame è escluso dal rilievo che, ove anche esso sanzionasse la revoca dell'amministratore, non ne pregiudicherebbe le ragioni, che, come si accennava, potranno trovare tutela in un ordinario giudizio di cognizione.

Va, al riguardo, ricordato che, a conferma della natura di mandato del rapporto intercorrente tra condomini ed amministratore e, conseguentemente, del carattere fiduciario dell'incarico, l'art. 1129, comma 2, c.c., pur fissando in un anno la durata dell'incarico, consente la revoca in ogni tempo dell'amministratore da parte dell'assemblea.

Dovendosi, dunque, escludere un diritto dell'amministratore alla irrevocabilità dell'incarico - diritto, peraltro, escluso in genere per qualsiasi mandatario, salvo che sia stato diversamente pattuito (art. 1723, comma 1, c.c.) - non può ritenersi che la revoca statuita da giudice camerale incida su un diritto dell'amministratore alla stabilità dell'incarico.

Trattandosi, però, di mandato che si presume oneroso, se la revoca interviene prima della scadenza dell'incarico, l'amministratore avrà il diritto alla tutela risarcitoria, esclusa solo in presenza di una giusta causa a fondamento della revoca (art. 1725, comma 1, c.c.). E deve ritenersi che le tre ipotesi di revoca giudiziale previste dall'art. 1129, comma 3, c.c. configurino altrettante ipotesi di giusta causa per la risoluzione ante tempus del rapporto.

Spetterà, ovviamente, all'amministratore revocato anche il soddisfacimento dei crediti, eventualmente insoddisfatti, cui ha diritto ai sensi degli artt. 1719 e 1720 c.c.

Revoca amministratore di condominio- decreto non ricorribile in Cassazione

Pertanto, la tutela che l'amministratore revocato in virtù del provvedimento camerale potrà conseguire in sede di cognizione ordinaria non potrà essere in forma specifica, ma soltanto risarcitoria o per equivalente.

A tal fine, il giudice della cognizione ordinaria potrà valutare l'esistenza della giusta causa addotta a sostegno dell'istanza di revoca, senza che ciò significhi riesame del provvedimento camerale. Per vero, la diversità dell'oggetto e delle finalità del procedimento camerale e di quello ordinario, unitamente all'evidente diversità delle rispettive causae petendi, così come impedisce di attribuire efficacia vincolante al provvedimento camerale su quello ordinario, del pari non consente di ritenere che il giudizio ordinario si risolva in un sindacato del provvedimento camerale.

Conclusivamente, va esclusa l'ammissibilità del ricorso per cassazione, ex art. 111 Cost., avverso il decreto pronunciato dalla Corte d'appello ai sensi del combinato disposto degli artt. 1129, comma 3, c.c. e 64, cpv., disp. att. c.c.

Cionondimeno, nel caso in esame il ricorso proposto, avendo ad oggetto esclusivamente la statuizione relativa alle spese processuali, va ritenuto ammissibile.

Come più volte ritenuto da questa Suprema Corte (cfr. sentt. 15173/2000; 2517/2001; 1343/2003), la statuizione relativa alla condanna alle spese, inerendo a posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo rispetto a quello in esito al cui esame è stata adottata, ha i connotati della decisione giurisdizionale e l'attitudine al passaggio in giudicato indipendentemente dalle caratteristiche del provvedimento cui accede.

Risulta, pertanto, irrilevante che la statuizione impugnata nel caso in esame acceda ad un provvedimento avente natura, formale e sostanziale, di volontaria giurisdizione, non ricorribile, in quanto tale, per cassazione, poiché rispetto ad essa vanno ravvisati quella contrapposizione ed i caratteri della decisorietà e definitività richiesti per l'ammissibilità del ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost.

Nel merito, la statuizione impugnata, in quanto conforme al criterio della soccombenza indicato come normale dall'art. 91 c.p.c., risulta corretta.

Quanto all'onere delle spese del giudizio di legittimità, il contrasto giurisprudenziale esistente sulla questione principale ed i dubbi su quella accessoria, legittimati dal contrasto sulla natura del provvedimento camerale di revoca, giustificano l'integrale compensazione tra le parti.

P.Q.M.

La Corte, a Sezioni unite, rigetta il ricorso e compensa integralmente le spese del presente giudizio tra le parti.