

Revoca dell'amministratore di condominio: è possibile difendersi personalmente

Autore: Redazione

In punto di diritto poiché il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio dà luogo ad un procedimento camerale plurilaterale tipico, nel quale l'intervento del giudice è diretto all'attività di gestione di interessi e non culmina in un provvedimento avente efficacia decisoria non è indispensabile il patrocinio di un difensore legalmente esercente.

È quanto ha stabilito la **Corte di Cassazione, Sezione VI Civile, con l'ordinanza del 23 giugno 2017, n. 15706**, mediante la quale ha accolto il secondo motivo di ricorso e cassa il decreto impugnato limitatamente al punto e liquida le spese di lite relative alla prima fase del giudizio.

La vicenda

La pronuncia trae origine dal fatto che il ricorrente MEVIO impugna, articolando **due motivi** di ricorso ex art. 111 Cost., il decreto n. XXX/2016 della **Corte d'Appello di Roma**, che ha accolto il reclamo proposto avverso il provvedimento del **Tribunale di Roma** reso nel 2015, con il quale era stata dichiarata inammissibile la domanda di CAIO di revoca giudiziale di MEVIO dall'incarico di amministratore del Condominio Fantasia in Roma, in quanto proposta personalmente dalla parte senza il ministero di difensore.

La Corte d'Appello di Roma ha affermato che nel procedimento di revoca dell'amministratore ex artt. 1129, comma 11, c.c. e 64, disp. att. c.c., il condomino è legittimato a difendersi personalmente e non deve perciò ricorrere all'assistenza di un legale, trattandosi di giudizio di volontaria giurisdizione privo di carattere decisorio e di incidenza con effetti di giudicato su posizioni soggettive.

I motivi di ricorso

MEVIO, con il primo motivo deduce violazione dell'art. 82 c.p.c. in relazione all'art. 1129, comma 11, c.c., atteso che, essendo il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio un procedimento "sostanzialmente contenzioso" (benché "formalmente camerale" ed a parti contrapposte), il condomino istante non poteva difendersi personalmente.

Con il secondo motivo di ricorso MEVIO denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c. in relazione agli artt. 2229 e 2231 c.c., affermando l'erroneità della condanna alla rifusione delle spese della prima fase del giudizio, alla quale l'istante CAIO aveva preso parte di persona, senza avvalersi del patrocinio di avvocato.

La decisione

La Corte di Cassazione, chiamata a pronunciarsi, mediante la citata ordinanza n. 15706/2017 ha ritenuto fondato il secondo motivo ed ha accolto il ricorso.

Quanto al primo motivo, secondo **consolidato orientamento** della Corte, infatti, è inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli art. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione.

Tale ricorso è, invece, ammissibile soltanto avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo (da ultimo vedi **Corte di Cassazione, Sez. VI - 2, Ordinanza n. 9348 del 11/04/2017; Corte di Cassazione, Sez. VI - 2, Ordinanza n. 8283 del 30/03/2017**).

Trattandosi di profilo comune a quello oggetto del secondo motivo di ricorso, va peraltro osservato come il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, che può essere intrapreso su ricorso di ciascun condomino, riveste un carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare, ed è ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore. Non è quindi ammessa la partecipazione al giudizio del condominio o degli altri condomini: interessato e legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore, non sussistendo litisconsorzio degli altri condomini (Cass. Sez. 2, 22/10/2013, n. 23955). Il giudizio è improntato a rapidità,

informalità ed officiosità, potendo, peraltro, il provvedimento essere adottato "sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente" (art. 64, comma 1, disp. att., c.c.).

Il decreto del tribunale di revoca incide, quindi, sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore al culmine di un procedimento camerale plurilaterale, nel quale, tuttavia, l'intervento giudiziale è pur sempre diretto all'attività di gestione di interessi.

Pertanto, il provvedimento del tribunale 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) (Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957; Cass. Sez. 6 - 2, 01/07/2011, n. 14524).

Poiché, allora, il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio ex artt. 1129, comma 11, c.c. e 64, disp. att. c.c., dà luogo ad un procedimento camerale plurilaterale tipico, nel quale l'intervento del giudice è diretto all'attività di gestione di interessi e non culmina in un provvedimento avente efficacia decisoria, in quanto non incide su situazioni sostanziali di diritti o di "status", non è indispensabile il patrocinio di un difensore legalmente esercente, ai sensi dell'art. 82, comma 3, c.p.c. (arg. da **Corte di Cassazione, Sez. I, 07/12/2011, n. 26365; Corte di Cassazione, Sez. I, 29/05/1990, n. 5025**).

E però fondato il secondo motivo di ricorso.

La Corte d'Appello ha riconosciuto la legittimità della partecipazione personale di Luigi Fortuna alla fase del procedimento di revoca svoltosi davanti al Tribunale di Roma, ma ha poi liquidato in favore dello stesso per tale fase "€ 1.900,00 per compenso professionale".

Tale statuizione contrasta con l'interpretazione costantemente offerta dalla **giurisprudenza della Corte**, secondo cui, nei procedimenti in cui è consentita alla parte la difesa personale, la stessa, che non rivesta anche la qualità di avvocato, non può richiedere che il rimborso delle spese vive concretamente sopportate, da indicarsi in apposita nota, e non ha certo diritto alla liquidazione del compenso professionale spettante al difensore legalmente esercente (cfr. **Corte di Cassazione, Sez. I, 09/07/2004, n. 12680; Corte di Cassazione, Sez. I, 02/09/2004, n. 17674**).

<https://www.diritto.it/revoca-amministratore-di-condominio/>