



Tribunale di Napoli

VI SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Napoli, VI sezione civile, in composizione collegiale, nella persona dei seguenti magistrati:

Presidente

Giudice

Giudice relatore

DECRETO

Con ricorso depositato in data 15.05.2025, ai sensi dell'art. 1129 c.c., P1

, P2

P3

P4

e

P5 in qualità di condomini del P6 sito in Napoli alla via
n.23, ls.8, c.f. amministrato dal 1999 da P7

attualmente in regime di prorogatio, hanno chiesto nominarsi un amministratore giudiziario del P6 atteso che per molti anni non è stata mai convocata un'assemblea per deliberare sulla conferma o sostituzione del predetto amministratore fino all'assemblea del 27/28.04.2023 in cui nulla al riguardo è stato deliberato, così come nell'ultima assemblea, fissata per il 23.11/01.12.2023, su sollecitazione di molteplici condomini, che non si è potuta svolger non risultando convocati tutti i condomini.

A tal proposito, giova premettere che la giurisprudenza, in linea con l'orientamento dottrinale prevalente, inquadra il rapporto tra l'amministratore ed i condomini nell'ambito della figura contrattuale del mandato con rappresentanza, pertanto, si ritiene applicabile l'ar. 1722 c.c. a norma del quale l'incarico si estingue per la scadenza del termine, per la revoca, per la rinuncia da parte dell'interessato, per la sua morte, interdizione ed inabilitazione.

Quanto alla scadenza del mandato, l'art. 1129, comma 10, c.c. stabilisce che l'amministratore resta in carica per un anno (termine che decorre dalla nomina) e si intende rinnovato per ugual durata.

Alla scadenza del termine (un anno dalla nomina più altro anno di rinnovo, l'amministratore che non sia stato confermato nell'incarico con un'espressa deliberazione dell'assemblea, da adottarsi con la maggioranza richiesta dall' art. 1136, comma 4, c.c., non è più in carica, ma deve provvedere alla gestione interinale, sino a quando non sia nominato dall'assemblea un suo successore, adempiendo alle incombenze di cui all'art. 1129, comma 8, c.c., vale a dire a compiendo gli atti urgenti da porre in essere al fine di evitare pregiudizi ai beni comuni, senza diritto a compenso, secondo l'istituto della prorogatio imperii che si fonda su una presunzione di conformità di tale prorogatio all'interesse ed alla volontà dei condomini.

Se l'assemblea non provvede alla nomina dell'amministratore, l'art. 1129, comma 1, c.c. dispone che, nei condomini con almeno otto condomini, su ricorso di uno o più di essi o dell'amministratore dimissionario, l'autorità giudiziaria nomina l'amministratore del condominio.

La nomina giudiziale dell'amministratore di condominio è, quindi, sussidiaria e residuale rispetto al potere-dovere attribuito all'assemblea e presuppone che ci si sia avvalsi del diritto di convocare l'assemblea e questa non si riunisca o non provveda, restando inerte, sussistendo, pertanto, la oggettiva impossibilità dell'assemblea di procedere alla nomina di un nuovo amministratore.

Il provvedimento di nomina giudiziale dell'amministratore di condominio è reso all'esito di un procedimento in camera di consiglio, con il rito di cui agli artt. 737 e ss. c.p.c., e perciò è privo di carattere decisorio o definitivo, in quanto revocabile e reclamabile ai sensi degli artt. 739, 742 e 742-bis c.p.c. e, conseguentemente, non ricorribile per Cassazione ex art. 111, comma 7, Cost., salvo che il provvedimento, travalicando i limiti previsti per la sua emanazione, abbia risolto in sede di volontaria giurisdizione una controversia su diritti soggettivi (Cassazione civile, sez. VI, 22/06/2017, n. 15548; cfr. anche Cassazione civile, sez. II, 22/03/2012, n. 4616), ha natura di atto di giurisdizione volontaria perché non risolve contrapposte pretese, non sussistendo alcuna contrapposizione tra l'istante e il P6

il cui interesse è provvedere alla nomina del nuovo amministratore, e, pertanto, può essere emesso senza la previa comparizione delle parti e nemmeno la preventiva fissazione di

udienza che ove fissata non richiede l'obbligatoria notificazione del ricorso a tutti i possibili interessati, in ragione della richiamata natura.

Nella specie, il ricorso è ammissibile perché è stato presentato da tre condomini ed il P6 ha più di otto condomini come si evince dall'elenco dei condomini depositato in atti (doc. 4).

Inoltre, risulta che l'amministratore P7, nominato nel 1999 ed attualmente in regime di prorogatio a far data dal 2002 (come confermato del decreto dell'intestato Tribunale del 15.03.2023 che ha rigettato il ricorso con cui era stata richiesta la revoca del medesimo, ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c., in quanto cessato dalle sue funzioni in seguito alla scadenza del mandato) non ha mai convocato l'assemblea per provvedere alla sua conferma o sostituzione fino all'assemblea del 27/28.04.2023 in cui nulla è stato deliberato, come nell'ultima assemblea del 23.11/01.12.2023, che non si è potuta svolgere non risultando convocati tutti i condomini.

Ebbene, la mancata convocazione dell'assemblea per provvedere alla nomina dell'amministratore per molti anni e la mancata deliberazione quando è stata appositamente convocata per i giorni 27/28.04.2023 e la mancata convocazione dopo quella del 23.11/01.12.2023 indicano uno stallo nella gestione condominiale che, per quel che riguarda il presente ricorso, configura un caso di inerzia dell'assemblea di provvedere alla conferma o alla sostituzione dell'amministratore che legittima la nomina giudiziale dell'amministratore.

Nulla sulle spese stante la natura di volontaria giurisdizione del presente procedimento.

PQM

Il Tribunale di Napoli, VI sezione civile, in composizione collegiale, definitivamente pronunciando, così dispone:

così provvede:

1. accoglie il ricorso e, in sostituzione di P7, nomina quale amministratore del Condominio sito in Napoli alla via n.23, ls.8, c.f.

C1 (pec:) tel:) il quale provvederà all'amministrazione con i poteri conferiti dalla legge precisandosi che il suo compenso è rimesso direttamente al condominio interessato;

2. nulla sulle spese.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Napoli, 02/06/2025

Il Presidente