

Il regime delle spese processuali nel procedimento di nomina giudiziale dell'amministratore di condominio

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL SUPREMO COLLEGIO

Una recente ordinanza della VI/II Sezione della Corte di Cassazione (la n. 1799 del 20 gennaio 2022) - che, peraltro, ha coinvolto gli uffici giudiziari capitolini - ci offre lo spunto per interessanti considerazioni, per nulla scontate, circa il regime delle spese processuali nel procedimento di volontaria giurisdizione, ex art. 1129, comma 1, c.c., volto alla nomina giudiziale dell'amministratore di condominio.

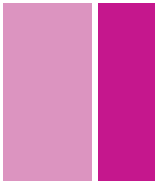
Mette punto rammentare, preliminarmente, che la legge n. 220/2012, di riforma della normativa condominiale (entrata in vigore il 18 giugno 2013), modificando il disposto del suddetto comma 1 dell'art. 1129 c.c., per un verso, ha elevato ad otto condomini (a fronte degli originari quattro) la soglia legale sopra la quale scatta l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore di condominio, e, per altro verso, ha legittimato anche l'amministratore dimissionario (oltre che uno o più condomini) ad adire l'autorità giudiziaria nel caso di inerzia da parte dell'assemblea nella nomina dell'amministratore.

Orbene, il giudizio era giunto davanti ai magistrati di Piazza Cavour a seguito del ricorso per cassazione, avanzato da un condomino, avverso il decreto della Corte d'Appello di Roma, la quale aveva dichiarato "inammissibile" il suo reclamo proposto avverso il provvedimento del Tribunale, che, a sua volta, aveva rigettato l'istanza di nomina in via giudiziaria dell'amministratore condominiale, condannando altresì il reclamante al pagamento delle spese di giudizio in favore del Condominio.

I PERIMETRI DEL RICORSO PER CASSAZIONE

Con il primo motivo di ricorso - denunciando la violazione e falsa applicazione dell'art. 739 c.p.c., in relazione agli artt. 1129, comma 1, c.c. e 64 disp. att. c.c., scomodando anche gli artt. 24 e 111 Cost. - il ricorrente censurava la statuizione della Corte territoriale con cui, appunto, si è era ritenuto inammissibile il reclamo, in quanto fondata - a suo dire - sulla premessa giuridica errata della non reclamabilità del provvedimento impugnato.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



La doglianza è stata disattesa sulla base della giurisprudenza costante degli ermellini, secondo cui non è impugnabile, a mezzo del ricorso per cassazione ex art. 111 Cost., il provvedimento, pronunciato in sede di volontaria giurisdizione, con il quale la Corte d'Appello decide sul reclamo proposto contro il decreto del tribunale di nomina di un amministratore giudiziario di condominio ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c., trattandosi di "atto inidoneo alla formazione del giudicato e non destinato ad incidere su posizioni di diritto soggettivo perché modificabile e revocabile in ogni tempo anche con efficacia *ex tunc*" (così Cass. 21 febbraio 2001, n. 2517, in *Foro it.*, 2001, I, 1500; nello stesso senso, sia pure con riferimento alla diversa ipotesi del ricorso per cassazione avverso il decreto che pronuncia, ai sensi dell'art. 1129, comma 12, c.c., la revoca dell'amministratore di condominio, v., tra le altre, Cass. 11 aprile 2017, n. 9348, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 225; cui *adde* Cass. 27 febbraio 2012, n. 2986, in *Riv. neldiritto*, 2012, 1488, con nota di CELESTE, la quale aggiunge che tale preclusione non contrasta con l'art. 13 della CEDU).

Né - ad avviso dei magistrati del Palazzaccio - può rilevare in senso contrario, diversamente da quanto dedotto dal ricorrente, la particolare ragione formulata dal giudice distrettuale in sede di reclamo ai fini della declaratoria di inammissibilità dello stesso, atteso che il carattere non definitivo del decreto si estende necessariamente alla definizione di ogni questione inerente al procedimento nel quale esso viene reso e non subisce deroghe o eccezioni a seconda della motivazione volta per volta accolta.

L'INAPPLICABILITÀ DEL PRINCIPIO DELLA SOCCOMBENZA

Con il secondo motivo di gravame, il ricorrente - denunciando la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 c.p.c., 111 Cost., 1129 c.c. nonché 737 ss. e 92 c.p.c. - assumeva che la condanna nei suoi confronti al pagamento delle spese era illegittima, in quanto emessa all'esito di una procedura priva del carattere di contenziosità, nei cui riguardi, quindi, non può trovare applicazione il principio di soccombenza.

La doglianza - oltre che ammissibile, in quanto ha investito la statuizione delle spese e, quindi, posizioni soggettive di debito e di credito - è stata ritenuta fondata dal supremo consesso decidente.

Invero, si è puntualizzato che il procedimento per la nomina giudiziale dell'amministratore di condominio si caratterizza, pur in presenza di situazioni di contrasto tra i condomini, per essere finalizzato esclusivamente alla tutela dell'interesse generale e collettivo del medesimo condominio, con l'effetto che, riguardo ad esso, non trovano applicazione le regole di cui agli artt. 91 ss. c.p.c., che postulano l'identificazione di una parte vittoriosa e di una soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo effettivamente contenzioso (v., *ex multis*, Cass. 11 ottobre 2018, n. 25336, in *Immob. & proprietà*, 2019, fasc. 3, 245, commentata da CELESTE; Cass. 11 aprile 2002, n. 5194, in *Giur. it.*, 2003, 236, in realtà, avente ad oggetto l'istanza formulata ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1105 c.c. per la nomina giudiziale di un amministratore di condominio).

In proposito, le decisioni della magistratura di vertice - citate dal Condominio controricorrente per confutare tale conclusione - non sono apparse pertinenti, essendo state pronunciate con riguardo alla fattispecie, affatto diversa, in cui il condomino aveva chiesto la revoca dell'amministratore in carica, sicché la Suprema Corte ha cassato il decreto impugnato riguardo al capo che aveva condannato la parte reclamante al pagamento delle spese, compensando le spese del giudizio di legittimità attesa la parziale soccombenza.

A ben vedere, il precedente del 2002, richiamato nell'ordinanza in commento, si rivelava ben più articolato, avendo chiarito che, in tema di procedimenti di volontaria giurisdizione, i provvedimenti adottati dal Tribunale in materia di nomina dell'amministratore di condominio, sono soggetti a reclamo innanzi alla Corte d'Appello ex art. 739 c.p.c.; pertanto, la statuizione in materia di spese eventualmente adottata - peraltro erronea, non trattandosi di procedimenti contenziosi su diritti dalla definizione dei quali possa derivare una situazione di soccombenza - è impugnabile per cassazione ex art. 111 Cost. solo ove detto reclamo non sia stato proposto, sicché essa presenti, oltre al requisito della decisorietà - sicuramente posseduto, in quanto destinata a risolvere un contrasto in materia di diritti soggettivi concernente l'onere delle spese - anche quello della definitività, mentre ove, invece, sia stato proposto il predetto reclamo ex art. 739 c.p.c. nei confronti del provvedimento di merito che la contiene, la statuizione sulle spese, non possedendo tale carattere di definitività - in quanto adottata come consequenziale ad una determinazione la cui eventuale caducazione ad opera della Corte d'Appello comporterebbe necessariamente anche il suo venir meno - non è ricorribile per

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

cassazione ex art. 111 Cost., ma deve essere impugnata unitamente al reclamo avverso il provvedimento di merito con il mezzo di cui al richiamato art. 739 c.p.c.

L'INESISTENZA DI POSIZIONI CONTRASTANTI

In effetti, riguardo all'ipotesi prevista dall'art. 1129, comma 1, c.c., è difficile ipotizzare la sussistenza di posizioni contrastanti in ordine all'istanza di nomina dell'amministratore in casi di inerzia da parte dell'assemblea; in altri termini, l'eventuale contrasto insorto in ordine alla necessità della nomina dell'amministratore in sede giudiziaria non assume mai i caratteri propri della "controversia contenziosa", perciò non potrebbe configurarsi il presupposto per la statuizione ai sensi dell'art. 91 c.p.c. (v., sul versante della giurisprudenza di merito, Trib. Ariano Irpino 6 febbraio 2008, in *Arch. loc. e cond.*, 2008, 274).

Nel suddetto procedimento, può accadere che alcuni condomini, sentiti in camera di consiglio, si oppongano alla nomina richiesta da un altro partecipante, deducendo che non ricorrono i presupposti di legge o sostenendo altri motivi, ma, se il giudice, nominando l'amministratore, disattende le argomentazioni di questi controinteressati, non significa che costoro "soccombono", nel senso che vedono accolto il ricorso contro il quale si erano battuti, anche quando sia dipesa da loro la situazione che ha costretto il predetto partecipante a proporre il ricorso ed ha indotto il magistrato a pronunciare tale provvedimento.

Ciò non vuol dire necessariamente che le spese nei procedimenti *de quibus* debbano essere non soltanto anticipate, ma anche sopportate dal ricorrente, poiché dovrebbe restare salva, in entrambi i casi, la facoltà di ripetere *pro quota* dagli altri condomini le somme sostenute nel relativo procedimento.

Se, quindi, il ricorrente è stato costretto a rivolgersi all'autorità giudiziaria in sede di volontaria giurisdizione per ottenere un provvedimento in via di rimedio ad un'inadempienza altrui o per consentire di sbloccare una situazione di immobilismo, lo stesso potrebbe richiedere in separata sede, nell'ambito di un giudizio contenzioso, il rimborso delle spese sostenute per la procedura giudiziale relativamente agli esborsi e all'assistenza legale (tenendo conto della natura dell'attività svolta dall'avvocato, degli impegni di studio che la relativa assistenza legale ha comportato, del numero delle camere di consiglio in cui si è protrato il procedimento, e quant'altro).

E ciò sia che l'istanza è stata proposta da un condomino (art. 1134 c.c.) - ovviamente, qualora il ricorso abbia trovato accoglimento, perché in caso di rigetto l'iniziativa non ha rappresentato alcuna utilità al condominio - trattandosi di spesa in favore della cosa comune, anche senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, ma necessaria (si pensi all'obbligatorietà dell'amministratore quando il condominio sia articolato in almeno nove quote distinte) ed urgente (si pensi all'esigenza di definire gli strumenti di gestione della cosa comune), sia che la stessa istanza è stata avanzata dall'amministratore per conto e nell'interesse del condominio (art. 1720 c.c.).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

GLI EDIFICI DICHIARATI DEGRADATI

Qualche spunto di riflessione potrebbe pervenirci dalla legislazione speciale intervenuta di recente: ci si riferisce al disposto di cui all'art. 5-sexies del decreto-legge n. 32/2019, inserito dalla legge di conversione n. 55/2019, in forza del quale, *"negli edifici condominiali dichiarati degradati"* con ordinanza del Sindaco del Comune nel cui territorio sono ubicati, ai sensi dell'art. 50, comma 5, del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali gli edifici medesimi, *"quando ricorrono le condizioni di cui all'art. 1105, comma 4, c.c., la nomina di un amministratore giudiziario può essere richiesta anche dal Sindaco del Comune ove l'immobile è ubicato"*, aggiungendo che l'amministratore giudiziario, nominato su domanda del Sindaco, *"assume le decisioni indifferibili e necessarie in funzione sostitutiva dell'assemblea"*.

Tale norma crea una combinazione ibrida tra il potere di ordinanza contingibile ed urgente attribuito per finalità di interesse "pubblico" al Sindaco - potere che, notoriamente, si estrinseca in atti derogatori del principio di legalità e di tipicità dell'azione amministrativa, connotati dalla correlazione ad un fatto imprevedibile di durata limitata e dall'impossibilità di differire l'iniziativa - e l'intervento giudiziale in sede di volontaria giurisdizione a tutela dell'interesse "comune" dei comproprietari.

E' vero che - come lucidamente sottolineato dai giudici della Consulta nella sentenza n. 267/1974 - i provvedimenti dell'autorità giudiziaria previsti nel citato art. 1105 c.c. "hanno per oggetto la tutela di un interesse comune a tutti i condomini e possono emanarsi nel solo caso che questa tutela non venga attuata dagli stessi ed hanno lo scopo di ovviare ai danni che incomberebbero su tutti i partecipanti alla comunione a causa di tale inerzia", sicché si differenziano dalle esigenze correlate ai pericoli per la "incolumità pubblica" considerati dall'art. 50 del T.U.E.L., ma è altrettanto vero che la conservazione del singolo edificio, per così dire, "sta a cuore" della collettività.

Resta il dubbio se l'esigenza di proteggere "l'interesse pubblico", sotteso al potere della Pubblica Amministrazione possa o meno essere preminente rispetto all'esigenza di tutelare l'interesse sostanziale proprietario di chi soggiace al provvedimento finale.

In altri termini, ci si deve interrogare - ma finora la giurisprudenza non è stata sollecitata - se trattasi di provvedimenti che possano atteggiarsi come definitivi, oppure possano sempre essere revocati o modificati dalla medesima Autorità giudiziaria su istanza degli interessati, e, parimenti, se la maggioranza dei comproprietari possa successivamente provvedere alla nomina di amministratore diverso da quello nominato dal magistrato su impulso del Sindaco, senza ricorrere al primo, revocando, di fatto, lo stesso provvedimento giudiziario sollecitato dal secondo.

■

* Magistrato