

Centro Studi

**D**iritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

## Procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio: legittimazione attiva e passiva e conseguenze sulle spese

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.

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 c.c. disp. att., comma 1). 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. Il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace, dunque, al regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c., regolamento i cui effetti devono però esaurirsi nel rapporto tra il

*condomino istante e l'amministratore, uniche parti legittimate del peculiare rapporto processuale.*

NDR: in argomento Cass. 23955/2013 e 8837/1999.

### **Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 21.2.2020, n. 4696**

*...omissis...*

Il ricorrente *omissis* impugna, articolando un unico motivo di ricorso ex art. 111 Cost., il decreto del 1 febbraio 2018 della Corte d'Appello di Salerno, che ha respinto il reclamo proposto dal medesimo *omissis* avverso il provvedimento del Tribunale di Salerno reso in data 14 giugno 2017, con il quale era stata rigettata la sua domanda di revoca giudiziale di *omissis* dall'incarico di amministratore del Condominio *omissis*. Resistono con distinti controricorsi l'amministratore *omissis*, nonché *omissis*, tutti e undici condomini del Condominio *omissis*, intervenuti adesivamente rispetto alla posizione dell'amministratore nel giudizio di revoca. La revoca dell'amministratore *omissis* era stata richiesta dal condomino *omissis* per la mancata esibizione di documentazione richiesta da quest'ultimo, ed in particolare del registro di anagrafe condominiale.

Il Tribunale di Salerno rigettò la domanda di revoca e condannò *omissis* al pagamento delle spese processuali sostenute dal resistente e dagli interventori adesivi. La Corte d'Appello di Salerno, pronunciando sul reclamo di *omissis*, ha affermato l'ammissibilità dell'intervento dei singoli condomini nel giudizio di revoca, finalizzato alla "tutela di dati personali e riservati", "interesse autonomo da quell'amministratore ma compatibile con quello da costui affermato nel giudizio", dando così luogo ad una "ipotesi di litisconsorzio facoltativo successivo, perché realizzato in corso di giudizio". I giudici del reclamo hanno poi condannato il soccombente *omissis* a rimborsare a tutte le controparti le spese processuali.

L'unico motivo di ricorso di *omissis* deduce la violazione dell'art. 91 c.p.c., art. 105 c.p.c., comma 2 e art. 737 c.p.c. e ss., art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. c.p.c., avendo il decreto impugnato erroneamente ammesso la partecipazione dei singoli condomini interventori al giudizio di revoca dell'amministratore di condominio e conseguentemente liquidato in loro favore le spese processuali. Il ricorso di *omissis* non era stato rivolto nei confronti di *omissis*, amministratore convenuto nel giudizio di revoca.

L'intervento adesivo volontario, ex art. 105 c.p.c., di *omissis* - pur ricorrendo un'ipotesi di cause sostanzialmente scindibili - ha però dato luogo ad un litisconsorzio necessario processuale, e perciò la causa deve considerarsi inscindibile in sede di impugnazione nei confronti della parte originaria *omissis*, ancorchè la decisione concerna le sole spese di lite, trattandosi di capo accessorio che condivide il ravvisato carattere di inscindibilità processuale della causa principale (arg. da Cass. Sez. 2, 06/05/2015, n. 9150; Cass. Sez. 2, 09/05/2018, n. 11156; Cass. Sez. 2, 26/09/2017, n. 22370). È stata perciò disposta ed eseguita l'integrazione del contraddittorio mediante notificazione del ricorso, ex art. 331 c.p.c., a *omissis*, il quale si difende con controricorso.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ed i condomini controricorrenti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., comma 2.

Secondo consolidato orientamento di questa Corte, è inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte d'appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli art. 1129 c.c. e art. 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 (Cass. Sez. 6 - 2, 11/04/2017, n. 9348; Cass. Sez. 6 - 2, 30/03/2017, n. 8283; Cass. Sez. 6 - 2; Cass. Sez. 6 - 2, 01/07/2011, n. 14524; Cass. Sez. U, 29/10/2004, n. 20957).

Va inoltre osservato in premessa 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; Cass. Sez. 2, 23/08/1999, n. 8837). 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 c.c. disp. att., comma 1). 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. Il procedimento diretto alla revoca dell'amministratore di condominio soggiace, dunque, al regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c., regolamento i cui effetti devono però esaurirsi nel rapporto tra il condomino istante e l'amministratore, uniche parti legittimate del peculiare rapporto processuale.

Ne consegue che, nel caso di specie, a differenza di quanto affermato dalla Corte d'Appello di Salerno, era inammissibile l'intervento dei singoli condomini nel giudizio di revoca, benchè, come si sostiene nell'impugnato decreto, finalizzato alla "tutela di dati personali e riservati", ovvero alla salvaguardia di un "interesse autonomo da quell'amministratore ma compatibile con quello da costui affermato nel giudizio". Le considerazioni, svolte ancora nella memoria ex art. 380 bis c.p.c., comma 2, dai condomini controricorrenti, circa l'avvertita "esigenza di difendere in giudizio un proprio specifico interesse, ovvero quello alla tutela dei dati personali," che sarebbe stato pregiudicato dall'eventuale revoca dell'amministratore, non tengono conto della essenziale delimitazione del procedimento camerale di revoca dell'amministratore di condominio, il quale, come già ricordato, non ha carattere decisorio ed incide unicamente sul rapporto corrente tra condominio ed amministratore, senza precludere nè a quest'ultimo, nè tanto meno ai singoli condomini, la tutela giurisdizionale piena dei propri diritti in un ordinario giudizio contenzioso di cognizione. Era quindi altresì da negare il diritto dei singoli condomini interventori a conseguire la ripetizione delle spese processuali sostenute, invece disposta nell'impugnato determinando un compenso unico rispetto a quello legittimamente liquidato all'amministratore *omissis*.

Deve perciò accogliersi il ricorso e il decreto impugnato va cassato, limitatamente alla statuizione sulle spese processuali liquidate in favore dei singoli condomini interventori, con rinvio alla Corte d'Appello di Salerno, che, in diversa composizione, riesaminerà la causa uniformandosi ai principi richiamati e tenendo conto dei rilievi svolti, e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità. Il giudice di rinvio provvederà anche sulla domanda di restituzione proposta dal ricorrente nella memoria ex art. 380 bis c.p.c., comma 2.

PQm

La Corte accoglie il ricorso, cassa il decreto impugnato nei limiti della censura accolta e rinvia alla Corte d'Appello di Salerno in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di cassazione.

---

---

**COORDINATORE Redazionale:** Giulio SPINA

---

**Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:**

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)  
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)  
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

---

**Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:**

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliara Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

---

**SEGRETERIA del Comitato Scientifico:** Valeria VASAPOLLO

---



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

