

5103/2015 VG

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE DELLA VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Il Tribunale di Brescia –sezione della volontaria giurisdizione - riunito in camera di consiglio e così composto:

DOTT. VITTORIA GABRIELE	PRESIDENTE relatore
DOTT. LUCIA CANNELLA	GIUDICE
DOTT. MARINA MANGOSI	GIUDICE

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 17 marzo 2016;

premesso che in data 21 ottobre 2015 i ricorrenti, condomini del "Condominio Montebaldo" sito in via Montebaldo n. 99 in Desenzano del Garda, hanno chiesto ai sensi dell'art. 1129 c.c. la nomina di nuovo amministratore di condominio; hanno dedotto che: la società Gestioni Immobiliari Chiavegato s.r.l. è stata nominata amministratore del condominio con delibera del 20 ottobre 2013; durante l'assemblea convocata in data 18 maggio 2014 non era prevista alcuna deliberazione in merito alla nomina dell'amministratore; anche nelle assemblee convocate rispettivamente in data 17 maggio 2015 ed in data 21 giugno 2015 nessuna deliberazione è stata assunta in merito alla nomina dell'amministratore per mancanza di *quorum* deliberativo; l'art. 1129 comma 10 c.c. prevede che *"l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata"*; scaduto il termine del secondo anno di amministrazione senza che sia intervenuto provvedimento di nomina da parte dell'assemblea, l'amministratore Gestioni Immobiliari Chiavegato S.r.l. dovrà ritenersi cessato senza possibilità di proroga alcuna;

all'udienza del 17 dicembre 2015 la difesa dei ricorrenti ha prodotto il verbale dell'assemblea straordinaria del 22 novembre 2015 con il quale si è provveduto alla riconferma della Gestioni Immobiliari Chiavegato S.r.l. quale amministratore del Condominio;



ritenuto che l'aver l'assemblea del Condominio provveduto alla nuova nomina dell'amministratore successivamente alla notificazione del ricorso determina senz'altro la cessazione della materia del contendere;

rilevato, peraltro, che la difesa dei resistenti ha comunque insistito in una pronuncia sulle spese del procedimento;

ritenuto che in ordine a dette spese occorre fare applicazione del principio della c.d. soccombenza virtuale, elevato dalla giurisprudenza a criterio di distribuzione delle spese di giudizio, in base al quale il giudice deve provvedere su tali spese delibando il fondamento della domanda per decidere se essa avrebbe dovuto essere accolta o rigettata nel caso in cui non fosse intervenuta la cessazione della materia del contendere;

ritenuto che la stessa difesa dei resistenti nel prospettare la tesi per cui se l'assemblea non provvede alla nuova nomina l'amministratore permane nel suo incarico fino alla successiva scadenza, senza che sia possibile attivare la nomina giudiziale in assenza di revoca ovvero di dimissione, evidenzia che *“l'art. 1135 cod. civ. attribuisce il potere di provvedere alla conferma dell'amministratore e ancora l'attuale art. 1136 4° comma c.c. prevede una particolare maggioranza per la nomina possono ancor di più ingenerare una confusione terminologica con il comma 10 dell'art. 1129 (rinnovato)”* e definisce di *“poco chiara costruzione legislativa”* l'origine del nuovo testo dell'art. 1129 comma 10 cod. civ.; inoltre, detta difesa, pur escludendo che il nuovo dettato legislativo preveda la c.d. *“prorogatio imperi”*, ha prodotto a sostegno della propria tesi un precedente della Corte d'Appello di Venezia nel quale, per converso, si fa riferimento all'automaticità del rinnovo automatico dell'amministratore *“con conseguente conferma dell'istituto della prorogatio”* la cui operatività, peraltro, diversamente da quanto ritenuto dalla predetta Corte, determina ora, con riferimento all'amministratore *“cessato”* l'obbligo da parte dell'amministratore stesso di provvedere alla esecuzione delle sole attività urgenti (comma 8 art. 1129 cod. civ) e non certo pienezza di poteri;



rilevato che la tesi su cui si è fondato il ricorso (sostenuta anche da autorevole dottrina) per cui dopo il primo incarico annuale segua *ex lege* in assenza di revoca o di dimissioni un solo rinnovo tacito di un anno viene avvalorata anche facendo riferimento al 14° comma dell'art. 1129 ove in effetti è previsto che l'amministratore anche all'atto del rinnovo della nomina (oltre che della nuova nomina) debba specificatamente indicare ove non l'abbia già fatto al momento della nomina in previsione di un eventuale rinnovo) l'importo a titolo di compenso per l'attività, non avendo altrimenti diritto, l'amministratore cessato al compenso per tale ulteriore attività (comma 8 cit.); sicché la novità della novella del 2012 non è da ravvisare nella prorogabilità senza limite dell'incarico, in assenza di una delibera di nomina, ma nell'aver previsto specificatamente la proroga tacita di un ulteriore anno con pienezza di poteri e, per il periodo successivo, la limitazione dei poteri dell'amministratore, cessato ma in regime di *prorogatio*, al compimento delle sole attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, laddove nel vigore della disciplina precedente, pur nella ritenuta inderogabilità del termine annuale, era comunque pacifica la possibilità di una tacita conferma di anno in anno e la proroga di tutti i poteri di cui all'art. 1130 cod. civ. *"sulla base della "presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore"*, principio ritenuto applicabile *"in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129 cod. civ., comma 2, o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina"* (cfr. d ultimo Cass. 18660/2012);

ritenuto, pertanto, che dovendosi ritenere l'amministratore *"cessato"* per scadenza del secondo anno dell'incarico (a decorrere dalla nomina avvenuta da parte dell'assemblea condominiale il 22 ottobre 2013) i ricorrenti ben potevano far ricorso per la nomina dell'amministratore condominiale, essendo quello precedente cessato e quindi legittimato al compimento delle sole attività di cui al comma 8 dell'art. 1129 cod. civ.;



ritenuto, peraltro, che la difesa dei ricorrenti ha chiesto la compensazione delle spese e che, comunque, la novità delle questioni trattate, l'esistenza di un dibattito dottrinario sul punto e la mancanza di precedenti giurisprudenziali al riguardo, avrebbero comunque fatto ritenere sussistenti i presupposti per una compensazione, dovendosi peraltro evidenziare che la costituzione in giudizio dell'amministratore e di alcuni dei condomini è avvenuta all'udienza del 17 dicembre 2015, allorquando era già intervenuta la delibera assembleare di nomina dell'amministratore, e l'attività difensionale è stata quindi svolta pur essendo già cessata (successivamente alla notificazione del ricorso) la materia del contendere.

P.Q.M.

Il Tribunale,

dichiara cessata la materia del contendere;

dichiara compensate le spese del procedimento.

Brescia, 15 aprile 2016

Il Presidente est.

Dott. Vittoria gabriele

