



Aspetti procedurali della revoca dell'amministratore

Relatore Avv. Enrico Zaccaretti

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Uno dei modi di **estinzione** del mandato dell'amministratore di condominio è la revoca, che può essere sia **giudiziale** che **stragiudiziale**.

In quest'ultimo caso è deliberata dall'assemblea condominiale e può avvenire in ogni tempo e anche in assenza di giusta causa applicandosi, ad avviso della giurisprudenza, la disciplina prevista in materia di mandato dagli artt. 1703 e ss. c.c. (così Cass. 11472/1991).

La **revoca giudiziale** è invece disciplinata dal codice civile e dalle disposizioni attuative dello stesso.

L'art. **1129 c.c.** infatti dispone - al comma undicesimo - che l'amministratore di condominio sia revocabile in ogni tempo dall'assemblea di condominio con la maggioranza prevista per la sua nomina (la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) facendo però salve le diverse disposizioni contenute nel regolamento di condominio.

Il medesimo comma dello stesso articolo prevede altresì la possibilità per **ciascun condomino di rivolgersi all'autorità giudiziaria** ai fini di ottenere la revoca dell'incarico qualora **l'amministratore** si renda responsabile di **gravi irregolarità** nell'esecuzione del proprio mandato **oppure non presenti il conto della gestione nei termini di legge**.

Occorre precisare che **l'elenco delle gravi irregolarità è a carattere esemplificativo** e non già tassativo, pertanto la sua valutazione è rimessa alla discrezionalità del giudice che potrà ravvisarle anche in ipotesi non tipizzate.

LE DIVERSE IPOTESI DI REVOCA GIUDIZIALE

I casi di revoca giudiziale sono individuati (anche se non in via tassativa e considerato che la revoca è rimessa alla discrezionalità del giudice che potrà ravvisarle anche in ipotesi non tipizzate) dall'**art. 1129, undicesimo e dodicesimo comma, c.c.**

Le **cause per la revoca**, contemplate dall'articolo 1129, comma 11, del codice civile, **sono**:

- **l'amministratore non abbia informato il condominio** circa le citazioni o i provvedimenti dell'autorità amministrativa notificatigli e che riguardino questioni che esorbitano dalle sue attribuzioni (art. 1131 c.c.);
- **l'amministratore non abbia reso il conto della sua gestione;**
- **l'amministratore abbia commesso gravi irregolarità.**

1. LA MANCATA INFORMATIVA DEI CONDOMINI

L'articolo **1131 del Codice Civile** prevede l'obbligo per l'amministratore di informare l'assemblea senza indugio in caso il condominio venga citato in giudizio.

E' il caso però di fare notare come la legge preveda specificamente come **detto obbligo di informativa sussista solamente ove la questione verta su una materia che esula dalle attribuzioni dell'amministratore.**

Di conseguenza - al contrario - **non sussiste obbligo di informativa se la citazione o il provvedimento ricevuto rientrano tra le attribuzioni stabilite.**

Quanto alla **ratio della norma**, questa troverebbe il suo fondamento nella previsione del comma 2 dell'art. 1131 c.c. e quindi nell'intendimento di voler **favorire il terzo** che intenda iniziare un giudizio nei confronti del Condominio consentendogli di notificare l'atto giudiziario al solo amministratore anziché essere costretto a citare singolarmente tutti i condomini.

Si precisa che la violazioni di detti doveri, oltre che essere idonea a fondare la revoca dell'amministratore, lo espone anche all'obbligo di **risarcire i danni** derivanti da tale condotta omissiva.

Infatti, si è affermato che la mancata informativa da parte dell'amministratore della pendenza di una lite promossa nei confronti del condominio per risarcimento danni (e quindi non rientrante nella previsione dell'art. 1131, ult. co., c.c.) in una con la mancata denuncia del sinistro alla compagnia di assicurazione, costituisce violazione dell'obbligo di diligenza del mandato e comporta l'obbligo per l'amministratore di risarcire il danno (Trib. Milano, 3 maggio 2001).

2. L'INOTTEMPERANZA DEL CONTO DELLA GESTIONE CONDOMINIALE

L'amministratore di condominio, al termine di ogni anno, deve presentare il conto della propria gestione.

La legge n. 220/2012, modificando gli artt. 1129-1130 c.c., ha stabilito che l'amministratore deve rendere il conto della propria gestione ogni anno e che **se non convoca l'assemblea ordinaria annuale entro 180 giorni dalla chiusura della gestione è soggetto a procedimento di revoca giudiziaria.**

La giurisprudenza è costante nel ritenere che “Il mancato tempestivo deposito nel termine fissato dalla legge (art. 1129 commi 11 e 12 e 1130 comma 1 n. 10 c.c.) del rendiconto annuale per l'approvazione dell'assemblea costituisce grave irregolarità dell'amministratore condominiale, comportante la sua automatica revoca” (da ultimo Tribunale Udine, sez. II, 25/03/2014.). Ed inoltre: “Costituisce grave irregolarità, tale da determinare la revoca dell'incarico, il comportamento dell'amministratore di condominio che omette o trascura o ritarda per lungo tempo la presentazione del rendiconto della gestione, anche se limitatamente a singoli aspetti o settori o parti di essa” (Così Tribunale Messina, 15/11/2011).

Infine, secondo alcuni autori è da ritenere che la presentazione di un rendiconto incompleto sia da equiparare alla mancata presentazione del rendiconto.

3. LE GRAVI IRREGOLARITÀ

I confini della nozione di **gravi irregolarità** sono lasciati volutamente indefiniti dal legislatore, il quale tuttavia provvede comunque a stilare **un elenco non esaustivo di azioni od omissioni** che possono essere ricondotti a tale concetto.

In particolare, il **comma 12 dell'articolo 1129** del codice civile considera espressamente gravi irregolarità:

- 1) l'**omessa convocazione** dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la **mancata esecuzione** di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la **mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente** bancario o postale intestato al condominio;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di **confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale** dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver **acconsentito**, per un credito insoddisfatto, **alla cancellazione delle formalità** eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio **l'aver omesso di curare diligentemente l'azione** e la conseguente esecuzione coattiva qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio;

7) l'**inottemperanza** agli obblighi di cui all'art. 1130, n. 6), 7) e 9) (**tenuta dei registri** di anagrafe condominiale, registro dei verbali delle assemblee, registro di nomina e revoca dell'amministratore e registro di contabilità);

8) l'**omessa, incompleta o inesatta comunicazione** dei dati di cui al secondo comma dell'articolo 1129 (**informazioni scritte da fornire in caso di accettazione della nomina**, dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, la sede legale e denominazione, il locale ove si trovano i registri nonché i giorni e ore nei quali ogni condomino può prenderne visione e ottenere l'estrazione di copie).

Ai sensi dell'**articolo 69 disp. att. c.c.**, costituisce poi grave irregolarità idonea a giustificare la revoca dell'amministratore di condominio (e la sua condanna al risarcimento danni) la **non ottemperanza** all'obbligo di **dare senza indugio notizia** all'assemblea dei condomini dell'eventuale **azione giudiziale intentata avverso il condominio per la revisione dei valori proporzionali** espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio.

Nel disciplinare la revoca dell'amministratore di condominio, il codice civile si occupa di **due fattispecie** in maniera particolare rispetto alle altre: quella in cui l'amministratore abbia commesso **gravi irregolarità fiscali** e quella in cui egli **non abbia aperto o utilizzato il conto corrente condominiale**. Se esse si verificano, infatti, **il singolo condomino può innanzitutto chiedere la convocazione di assemblea** per fare cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore e, **in caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, può rivolgersi all'autorità giudiziaria**. Quindi si ritiene che in tali casi la revoca giudiziale **deve essere preceduta da un tentativo di soluzione in sede assembleare**.

GLI ALTRI MOTIVI DI REVOCA: LA MANCATA FORMAZIONE

L'art. **71-bis disp. att. c.c.**, al comma 1, prevede che per poter svolgere l'incarico di amministratore di condominio, una persona fisica o giuridica deve possedere sia i **cinque requisiti di «onorabilità»**, **elencati dalle lettere a), b), c), d) ed e)**, ossia:

a) che hanno il **godimento dei diritti civili**;

b) che **non sono stati condannati** per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per **ogni altro delitto non colposo** per il quale la legge commina la pena della reclusione **non inferiore, nel minimo, a due anni** e, nel massimo, a cinque anni;

c) che non sono stati **sottoposti a misure di prevenzione** divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;

d) che **non sono interdetti o inabilitati**;

e) il cui nome non risulta annotato nell'**elenco dei protesti** cambiari;

sia i **due requisiti di «professionalità» di cui alle lettere f) e g)** della citata norma, rappresentati dall'aver conseguito il **diploma di scuola secondaria di secondo grado** e dall'aver **frequentato un corso di formazione iniziale**, nonché dall'aver svolto attività di **formazione periodica** in materia di amministrazione condominiale. Tali requisiti professionali non sono richiesti qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Secondo la dottrina maggioritaria, la norma in esame, benché non sia citata dall'art. 72 disp. att. c.c., **ha carattere imperativo ed inderogabile**, trattandosi di una norma di diritto pubblico, posta nell'interesse generale della collettività ed in particolare del condominio consumatore, e ciò ancor più alla luce della l. n. 4/2013, avente ad oggetto la regolamentazione delle professioni non ordinistiche, e quindi anche quella di amministratore di condominio.

IL PROCEDIMENTO DI REVOCA GIUDIZIALE

LA MEDIAZIONE: QUESTIONI E PROBLEMI APPLICATIVI IN AMBITO DI REVOCA

Ricordiamo che “l’esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale” (art. 5, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28).

Premesso ciò, *nel caso in cui si chieda la revoca giudiziale dell’amministratore di condominio è necessario esperire il tentativo di mediazione di cui all’art. 5, D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, noto come la mediazione civile “obbligatoria”?*

Non è affatto semplice dare una risposta alla domanda: la lettura delle norme coinvolte non offre infatti una soluzione pacifica.

- - **L’art. 5** in questione si riferisce, con un’espressione non molto chiara, alle controversie “in materia di condominio”;
- - **l’art. 71-quater, co. 1, disp. att. c.c.**, successivamente introdotto dalla legge di riforma del condominio (L. 11 dicembre 2012, n. 220), “chiarisce” che *“per controversie in materia di condominio, ai sensi dell’articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall’errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l’attuazione del codice”*. **Tra tali norme vi è anche quella che disciplina la revoca giudiziale, ossia l’art. 64 disp. att. c.c.**

E' vero che l'**art. 71 quater disp. att. c.c.** precisa che per "**controversie in materia di condominio**", ai sensi dell'**art. 5, d.lgs. 28/2010**, si intendono, tra le altre, quelle degli artt. da 61 a 72 disp. att. c.c. (tra cui vi è quindi anche l'**art. 64 disp. att. c.c.** relativo alla revoca dell'amministratore).

Per contro, l'**art. 5, comma 4, lett. f**, d.lgs. 28/2010 è inequivoco nel disporre che il meccanismo della condizione di procedibilità **non si applica nei procedimenti in camera di consiglio**; e il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio è un procedimento camerale plurilaterale tipico.

In tali termini è intervenuta di recente la Suprema Corte di Cassazione con l'Ordinanza del 18 gennaio 2018, n. 1237, la quale con detta ordinanza non ha approfondito nel dettaglio la questione, ma ha osservato il contrasto tra l'art. 71 quater disp. att. c.c. (che include anche il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio ex art. 64 disp. att. c.c.) e l'art. 5, d.lgs. 28/2010, che è alquanto chiaro nel disporre che la mediazione non si dovrebbe applicare nei procedimenti in camera di consiglio.

Nella **giurisprudenza di merito**, allo stato attuale, si sono formati orientamenti divergenti.

Un primo, quale il Tribunale di Padova (ord. 24 febbraio 2015) e il Tribunale di Vasto (ord. 4 maggio 2017) seppur con diverse argomentazioni, ha ammesso la mediazione quale condizione di procedibilità per il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio, evidenziando che "**la norma di cui all'art. 71-quater cit. è una norma speciale e come tale deroga alla norma di cui all'art. 5, co.4, lett. f. cit., di carattere generale**: dunque, la mediazione va esperita anche con riferimento alla revoca giudiziale".

Mentre di altro avviso è stato il Tribunale di Milano, che con il decreto n. 955 del 28 marzo 2018 ha precisato che **il riferimento alle "controversie"**, e quindi ai procedimenti di natura contenziosa, **avvalora il convincimento che la revoca dell'amministratore sia esclusa dalla previsione in questione**, trattandosi di procedimento di volontaria giurisdizione e che non ha ad oggetto la violazione o la errata applicazione, in senso stretto, della normativa condominiale.

Tuttavia tutti i provvedimenti citati lasciano molti interrogativi sull'annosa questione, in quanto manca una inequivoca pronuncia della Suprema Corte.

In definitiva, in via prudenziale **si consiglia** a livello pratico di esperire il procedimento di mediazione o di eccepire (se convenuti in giudizio) il mancato esperimento dello stesso; tenendo tuttavia presente che il "vero" problema della questione si incentra sul principio che:

"La revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, risultando pacificamente un procedimento in camera di consiglio, rimarrebbe esclusa dall'obbligo della mediazione in virtù dell'art. 5 co. 4, lett. f) D.Lgs. 28/2010. Infatti, il procedimento ha natura della sommarietà, provvisorietà e, soprattutto, di quello dell'urgenza, mal si concilierebbe con il procedimento di mediazione"

PROCEDURA PER LA REVOCA GIUDIZIALE

L'art. 64 disp. att. c.c. prevede che a pronunciarsi sulla domanda di revoca giudiziale di un amministratore di condominio è **competente il Tribunale**, il quale vi provvede in **camera di consiglio**, con **decreto motivato**, **sentito l'amministratore** in contraddittorio con il ricorrente.

Contro il provvedimento del Tribunale, può essere proposto **reclamo alla Corte di Appello**, nel **termine di dieci giorni** dalla sua notificazione o dalla sua comunicazione.

La giurisprudenza ha precisato che l'eventuale decisione sul reclamo **non è ricorribile in Cassazione ex art. 111 Cost.** in quanto si tratta di provvedimento di volontaria giurisdizione privo di decisorietà e definitività, pertanto insuscettibile di passare in giudicato (In tal senso **Cass., SS.UU., n. 20957/2004**)

Due le parti del procedimento:

1. **l'amministratore;**
2. **chi ne vuole la revoca**, unico soggetto legittimato a chiedere la revoca dell'amministratore è il **condomino**, ossia chi è titolare d'un diritto reale sull'unità immobiliare ubicata nel condominio.

Le principali questioni irrisolte riguardano:

- la **possibilità per la parte istante di stare in giudizio personalmente** senza avvalersi del ministero di un avvocato.

In primo luogo occorre rilevare la prassi di alcune corti di merito di consentire alle parti di agire anche senza la necessità della rappresentanza tecnica di un difensore atteso il carattere di volontaria giurisdizione del procedimento *de quo* (prassi in tal senso è seguita dal Tribunale di Torino).

Tuttavia siffatta soluzione non sembrerebbe pienamente armonizzarsi con i principi generali dell'ordinamento civilistico, in quanto l'art. **82 c.p.c.** prevede - al di fuori delle cause davanti al Giudice di Pace di valore non superiore a euro 1.100,00 - l'onere inderogabile in capo alle parti di stare in giudizio esclusivamente con la rappresentanza di un difensore.

Ciò qualora la legge non disponga espressamente in senso contrario.

Pertanto, parrebbe opportuno ritenere la **necessità dell'assistenza tecnica da parte del difensore** munito di apposita procura anche per il procedimento **ex art. 64 disp. att. c.c.**, in assenza di espressa deroga normativa sul punto.

Tuttavia la **Cassazione civile**, sez. VI, con la sentenza n. **15706** del 23 Giugno **2017** ha ritenuto che: «Nel giudizio di revoca dell'amministratore di condominio **non è richiesto il patrocinio di un difensore** legalmente esercente, **ex art. 82, comma 3, c.p.c.**, trattandosi di un **procedimento camerale plurilaterale tipico**, che culmina in un **provvedimento privo di efficacia decisoria**, siccome non incidente su situazioni sostanziali di diritti o "*status*"».

Pertanto, ove si difenda personalmente e non rivesta anche la qualità di avvocato, il **condomino** che agisca per la revoca **può richiedere**, indicandole in apposita nota, **unicamente il rimborso delle spese vive** concretamente sopportate e non anche la liquidazione del compenso professionale, che spetta solo al difensore legalmente esercente.

Inoltre, la citata sentenza **n. 15706 del 2017** richiama i consolidati orientamenti sulla descrizione e natura del **procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore**.

Infatti, detta pronuncia osserva che: “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”.

Individuata in questa ragione la **funzione della procedura**, la Corte ne fa discendere l'**impossibilità** di consentire “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 disp. att. c.c., comma 1)”.

In definitiva, specifica la Corte “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”.

Inoltre, si sottolinea che «**i fondati sospetti di gravi irregolarità** devono, tuttavia, consistere in supposizioni che trovino **riscontro in elementi e dati oggettivi**, non essendo sufficiente un dubbio o una mera impressione» (Trib. Milano 20 giugno 2018 n. 1963).

A CHI SPETTA PROVARE L'INADEMPIMENTO DELL'AMMINISTRATORE?

In proposito va ribadito che non è stato affrontato dalla legge di riforma del 2012 il tema della “personalità giuridica” del condominio.

Vi è, quindi, conferma dell'inquadramento giuridico del rapporto condomini-amministratore.

Di qui la considerazione che il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio, su istanza di uno o di alcuni soltanto dei condomini, si struttura come **un giudizio di risoluzione anticipata e definitiva del rapporto di mandato** esistente tra tutti i condomini e l'amministratore.

In tema di **prova** trova applicazione il principio generale operante in materia di inadempimento di una obbligazione: **il condomino** che agisca per la risoluzione del mandato intercorrente con l'amministratore **deve soltanto provare la fonte del suo diritto** (negoziale o legale) a conseguire dall'amministratore l'adempimento dell'obbligo gestorio, **limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento** della controparte.

Mentre l'**amministratore** convenuto **rimane gravato dell'onere della prova del fatto estintivo della pretesa di revoca**, costituito dall'**avvenuto adempimento** ai suoi obblighi di gestione (Trib. di Salerno 12 aprile 2011 e Trib. Messina 15 novembre 2011).

Più semplicemente: il condomino che intende domandare la revoca giudiziale dell'amministratore deve dimostrare la ricorrenza delle circostanze che ne giustificano la richiesta. All'amministratore invece spetterà il compito di provare che le cose non stanno come dice chi lo accusa.

Ciò posto, ricapitoliamo il **procedimento** da seguire per chiedere la **revoca dell'amministratore per via giudiziale**:

A1) se si rientra in uno dei casi di necessario preventivo passaggio assembleare, **chiedere la convocazione dell'assemblea per decidere in merito** (se la richiesta resta inevasa questo fatto è di per sé causa di revoca di via giudiziale)

A2) se il tentativo assembleare non è andato a buon fine o se non ve n'è bisogno, **il condomino** deve redigere un **ricorso** spiegandone i **motivi** ed **allegando tutta la documentazione** dalla quale è possibile evincere la ricorrenza del motivo della revoca;

B) **depositato** il ricorso e **fissata l'udienza con decreto**, il ricorrente **deve far notificare**, nei termini indicati dal decreto, **il ricorso ed il decreto di fissazione dell'udienza** all'amministratore;

C) presentarsi all'**udienza** (anche mediante il proprio difensore) e **discutere**;

D) Successivamente alla discussione, verrà emesso dal Giudice il **decreto motivato** di accoglimento o di rigetto della domanda di revoca;

E) eventuale **reclamo** da parte della parte che non ritiene giusto il provvedimento.

PROROGATIO IMPERII E REVOCA GIUDIZIALE

Punto nodale della tematica in esame riguarda il coordinamento tra la disciplina della revoca giudiziale dell'amministratore di condominio e quello della cd. ***prorogatio imperii***.

La ***prorogatio*** si sostanzia nella possibilità per un organo di continuare *ipso iure* ad esercitare - sia pure limitatamente - i suoi poteri successivamente alla scadenza del termine previsto per la fine del suo mandato pur in assenza di un formale atto di proroga.

La ***ratio*** di codesto istituto si rinverrebbe nell'esigenza di assicurare la continuità delle funzioni dell'organo in ordine al quale opera.

In materia condominiale è invece **discussa la configurabilità dell'istituto** della *prorogatio*.

Ciò in quanto la riforma del 2012 ha novellato il testo dell'art. 1129 c.c., il quale al comma decimo prevede ora espressamente, ma con formula assai criptica, che: "l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata".

Secondo una tesi questa novella legislativa avrebbe **abrogato l'istituto della *prorogatio*** prevedendo soltanto la possibilità di un **rinnovo automatico annuale** dell'incarico dell'amministratore di condominio, che alla scadenza di tale periodo cesserebbe da ogni funzione.

Ciò al fine di stimolare l'assemblea condominiale a provvedere senza indugio alla nomina del nuovo amministratore oppure al rinnovo dell'incarico dell'amministratore uscente.

Altra impostazione ritiene invece che **al termine di siffatto periodo di rinnovo** automatico previsto dall'art. 1129, comma decimo, c.c. inizierebbe la cd. *prorogatio* fino al momento del conferimento del nuovo mandato da parte dell'assemblea.

Ma uno degli aspetti più discussi riguarda **l'ammissibilità della revoca giudiziale dell'amministratore di condominio che si trovi in regime di *prorogatio*.**

Esiste infatti un filone giurisprudenziale che nega la revocabilità dell'amministratore durante la *prorogatio* sul rilievo che l'eventuale revoca sarebbe inutile in quanto il suo mandato sarebbe già scaduto (per tutti, Trib. Catania (decr.) 10 febbraio 2014, secondo cui non può essere revocato l'amministratore che opera in regime di *prorogatio* in quanto "il mancato rinnovo della carica o la revoca hanno lo stesso identico contenuto e le stesse identiche conseguenze").

L'assunto non parrebbe minimamente condivisibile in quanto poggia su un'**inaccettabile equiparazione** tra amministratore revocato e amministratore in *prorogatio* che non può ammettersi ove sol si pensi che l'amministratore in *prorogatio* può adottare tutti gli **atti di ordinaria amministrazione** e gli **atti indifferibili e urgenti**.

Inoltre la pronuncia di revoca - contrariamente a quanto asserito dalla giurisprudenza - avrebbe la specifica utilità di determinare, sensi del **comma 13 dell'art. 1129 c.c.**, **l'impossibilità in capo all'amministratore revocato ad essere nuovamente nominato da parte dell'assemblea.**

Peraltro ove si ammettesse la non revocabilità dell'amministratore di condominio in *prorogatio* si eliderebbe la **possibilità di un controllo giudiziale** sull'operato dell'amministratore **a discapito delle minoranze dell'assemblea** condominiale la cui tutela dovrebbe essere invece il fulcro della disciplina legislativa inerente alla funzione assembleare.

Ed infatti, basterebbe che l'amministratore evitasse di farsi rinnovare il proprio incarico per non essere revocabile giudizialmente e sottrarsi ai doveri previsti dalla legge per l'espletamento della sua funzione (in *primis* convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto annuale e presentazione dello stesso).

E' opportuno infatti sottolineare che **l'amministratore in regime di *prorogatio* conserva gli stessi poteri e quindi anche quello di convocazione dell'assemblea e di rappresentanza in giudizio del condominio.**

Ne consegue che parrebbe doversi **ammettere l'opportunità e l'utilità della revoca giudiziale** - ove beninteso ne ricorrano i presupposti - anche per l'amministratore di condominio che operi in regime di *prorogatio*.

Ulteriore riflessione infine riguarda la possibilità di proporre **congiuntamente** all'istanza di **revoca** e la richiesta di **risarcimento dei danni** cagionati dall'amministratore revocando nell'inadempimento dei doveri derivanti dal proprio mandato.

La risposta parrebbe dover essere **negativa** atteso il carattere di volontaria giurisdizione del ricorso ex art. 64 disp. att. c.c. e l'**inidoneità** del relativo provvedimento ad **acquisire la definitività** propria della cosa giudicata.