

## Atti di volontaria giurisdizione e condominio

Gli atti di volontaria giurisdizione hanno, in ambito condominiale, un indubbio rilievo. È bene quindi aver presente quali siano e quale procedura occorra seguire per richiedere la loro adozione ed, eventualmente, per impugnarli.

In proposito occorre anzitutto precisare che gli atti di volontaria giurisdizione sono quegli atti diretti a supplire o integrare, con l'intervento attivo dell'Autorità giudiziaria, la manchevole attività delle parti nell'amministrazione dei propri interessi.

Ciò posto, in ambito condominiale gli atti in argomento possono identificarsi nei provvedimenti di nomina e revoca giudiziale dell'amministratore, nonché, in linea più generale, in tutti quegli atti adottati dall'Autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 cod. civ.; norma, quest'ultima, dettata in tema di comunione ma applicabile anche alla materia condominiale in virtù dell'espresso rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ., e che stabilisce, in particolare, che "se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza ovvero se la deliberazione adottata non venga eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria", che "provvede in camera di consiglio".

In questa prospettiva è stato, pertanto, ritenuto legittimo, in caso di inerzia dell'assemblea, ricorrere al giudice, in sede di volontaria giurisdizione, per la mancata esecuzione di lavori di manutenzione del fabbricato ovvero per la mancata approvazione dei bilanci o, ancora, per la mancata formazione o revisione del regolamento di condominio (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 1107).

Quanto alla procedura da seguire per richiedere l'adozione di tali atti ed, eventualmente, per impugnarli, occorre in proposito fare riferimento alla normativa prevista per i procedimenti camerali di cui agli artt. 737 e seguenti cod. proc. civ. L'istanza andrà quindi presentata con ricorso al Tribunale e il provvedimento avrà la forma del decreto motivato. Contro la decisione del Tribunale si potrà, poi, proporre reclamo – entro "dieci giorni dalla comunicazione del decreto, se è dato in confronto di una sola parte, o dalla notificazione se è dato in confronto di più parti" – alla Corte d'appello, che si pronuncerà anch'essa in camera di consiglio.

Si tratta di una procedura, peraltro, che sostanzialmente coincide con quella prevista dall'art. 64 disp. att. cod. civ., che disciplina la revoca giudiziale dell'amministratore nei casi di cui all'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ., e all'art. 1131, quarto comma, cod. civ. La disposizione di attuazione prevede infatti, al primo comma, che sulla revoca dell'amministratore, nei casi suddetti, il Tribunale provveda "in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente"; al secondo comma, che contro il provvedimento del Tribunale possa "essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione".

Per completezza, si evidenzia che il testo dell'art. 64, così come sopra riportato, è differente rispetto a quello vigente prima che intervenisse la legge di riforma del condominio: il Tribunale, adesso, deve sì sentire, come in passato, l'amministratore interessato alla revoca, ma "in contraddittorio con il ricorrente"; inoltre, il reclamo alla Corte d'appello di cui al secondo comma deve essere proposto entro dieci giorni anche dalla "comunicazione" (non prevista nel testo previgente) del provvedimento del Tribunale oltre che dalla sua notificazione (e quindi, all'evidenza, da quella delle due che prima intervenga: cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio*, ed. La Tribuna, VI edizione, 2018, 235).

Concludiamo precisando, con riguardo al tema più generale degli atti di volontaria giurisdizione in ambito condominiale, che, data la particolare natura di questi atti (susceptibili in ogni tempo di modifica o revoca e per questo "non idonei ad incidere in via definitiva su posizioni di diritto soggettivo in conflitto e, quindi, a costituire giudicato"), essi non sono impugnabili con ricorso per cassazione (cfr. Cass. sent. n. 24140 del 29.12.'04).

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: Convocazione e onere prova; Ultime di giurisprudenza; Termini e avviso convocazione; Regolamento condominio e divieti; Maggioranze supercondominio; Revoca amministratore e assemblea.

da *Confedilizia notizie*, gennaio '19

*Confedilizia notizie* è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.