

**Corte d'Appello Messina, Sez. II, Decr., 10/10/2025, n. 1699****COMUNIONE E CONDOMINIO > Assemblea dei condomini e deliberazioni****Intestazione**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI MESSINA

Seconda sezione civile

La Corte d'appello di Messina, seconda sezione civile, riunita in camera di consiglio con l'intervento dei signori magistrati:

1) dott. ssa Vincenza Randazzo - Presidente

2) dott. Giuseppe Minutoli - Consigliere rel.

2) dott. Antonio Zappalà - Consigliere

ha pronunciato ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. ed in esito alla udienza del 10 aprile 2025, sostituita dal deposito di note scritte, il seguente

**Decreto**

nella causa iscritta al n. 517/2024 RG, sul reclamo proposto avverso il decreto del Tribunale di Patti, 2 maggio 2024 n. 5063 da

L.R.F. nato a P. il (...), residente in B., elettivamente domiciliato in Messina Viale Italia N. 34/B presso e nello studio dell'avv. Luca Frontino, Cod. Fisc.:(...), che lo rappresenta e difende giusta procura da ritenersi resa in calce al reclamo,

reclamante

**contro**

M.A. nato il (...) a B. difesi cf: (...), coniugi entrambi residenti in B. difesi e rappresentati dall'Avv. A.M. con studio legale in Capo d'Orlando (ME) via S. Mancini n. 15, cf: (...)

reclamati

**Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

1. Il Tribunale di Patti, con decreto 2 maggio 2024 n. 5063, nel procedimento n. 227/2023 RGVG. ha accolto il ricorso ex [art. 1129](#) c.c. e 64 disp. att. c.c. proposto da A.M. e P.T., condomini del Condominio S. di B., per la revoca del geom. F.L.R. dalla carica di amministratore, basato su una serie di dedotti inadempimenti e condotte illecite del resistente.

I giudici di primo grado, rigettando le eccezioni preliminari del resistente, sulla base del principio della ragione più liquida, hanno ritenuto sussistente (e sufficiente all'accoglimento della domanda) la denunciata condotta del L.R. di omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto del 2021 entro i termini di legge, ritenendo assorbite le altre censure; hanno poi dichiarato inammissibili le ulteriori domande di nomina di un amministratore e di risarcimento del danno, condannando comunque il L.R. al pagamento delle spese di lite, liquidate in Euro 709,00 per compensi, oltre rimborso del c.u. ed accessori.

2. Il geom. L.R., con ricorso depositato l'11 maggio 2024, ha proposto reclamo avverso il predetto provvedimento, chiedendole la riforma per i motivi di seguito esaminati.

3. Con il primo motivo di reclamo, il L.R. censura il decreto oggetto di gravame, per avere erroneamente il Tribunale, a fronte dell'eccezione di improcedibilità dell'originario ricorso da lui sollevata nella sua prima difesa per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, ha assegnato ai ricorrenti il termine previsto dall'art. 5, co. 2, e 6 D.P.R. 4 marzo 2010, n. 28, oltre la prima udienza del 19 giugno 2023 e soltanto a seguito dello scioglimento della riserva assunta all'udienza successiva del 16 ottobre 2023. A giudizio del reclamante, il tribunale avrebbe, invece, dovuto "prendere atto che a tale ultima data non era stata attivata alcuna procedura di mediazione e per tale motivo dichiarare l'improcedibilità del ricorso".

L'assunto è infondato.

L'invocato art. 5, co. 2, D.P.R. n. 28 del 2010 individua la prima udienza quale momento processuale entro il quale l'improcedibilità in oggetto deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, ma non impone che entro la stessa data quest'ultimo debba assegnare il termine. E' chiaro che la ratio della norma è di natura acceleratoria e che la concessione del termine da parte del giudice non può avvenire a causa avanzata, ma nel caso di specie si tratta dell'udienza successiva a quella in cui è stata sollevata l'eccezione, alla quale la causa era stata rinviata per permettere il contraddittorio sulla documentazione prodotta dai ricorrenti.

4. Con il secondo motivo di reclamo, il geom. L.R. si duole che il Tribunale abbia rigettato la sua eccezione di inammissibilità e improcedibilità del ricorso per non aver i ricorrenti sottoposto preventivamente la loro richiesta di revoca amministratore all'esame e decisione dell'assemblea condominiale, erroneamente ritenendo non necessario, ai fini dell'accesso alla tutela giurisdizionale, il passaggio assembleare al di fuori delle ipotesi espressamente previste dall'[art. 1129](#), co. 11, c.c. ("casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo", cioè la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma").

Assume il reclamante che la previa convocazione assembleare è condizione di procedibilità per qualsiasi motivo di richiesta di revoca, come confermato da Trib. Asti 18 agosto 2017, confermato da App. Torino 5 dicembre 2017: al riguardo,

da un lato sottolinea "l'incidenza positiva sul potere deflattivo del contenzioso, che rappresenta la preventiva sottoposizione della questione revocatoria all'assemblea condominiale, la quale investita della questione, consentirebbe a tutti i condomini partecipanti al condominio di valutare la fondatezza della domanda determinandosi opportunamente";

dall'altro assume l'incoerenza di una interpretazione secondo cui "per le ipotesi più gravi sia necessario il preventivo passaggio in assemblea mentre per le irregolarità meno gravi il singolo condomino potrebbe ricorrere direttamente all'autorità giudiziaria. Ciò risulterebbe nettamente contrario all'interesse della Giustizia e vanificherebbe tutte le procedure alternative varate al fine di non ingolfare la giustizia con procedure che ben possono trovare la loro soluzione nelle altre sedi deflattive appositamente deputate"

La superiore prospettazione, a giudizio della Corte, non persuade e va rigettata.

Intanto, l'effetto deflattivo preventivo sussiste per la previsione normativa dell'obbligatorietà della mediazione.

Inoltre, come ormai affermato dalla dottrina più accorta e anche da recente giurisprudenza (v. ex multis, Trib. Catania, sez. III, 15 gennaio 2014, in deJure), premesso che la condizione di procedibilità, essendo uno sbarramento all'accesso alla giustizia, deve essere disposta da una norma di legge e deve essere predeterminata in ordine alle materie che intende regolare, il tenore letterale dell'art. 1129, co.

11, non legittima una interpretazione estensiva delle ipotesi ivi previste. Pertanto, solo in materia fiscale e di utilizzazione di un conto corrente non è ammissibile il ricorso diretto alla autorità giudiziaria senza la previa specifica convocazione e discussione in assemblea del problema.

Pertanto, deve concordarsi con il tribunale nell'aver rigettato l'eccezione, dovendosi ribadire che la scelta del legislatore di attribuire la legittimazione a ricorrere all'autorità giudiziaria, riconosciuta dall'[art. 1129](#), comma 11, c.c., anche al singolo condomino, è infatti propedeutica proprio ad assicurare che, in generale, la valutazione sulla condotta dell'amministratore non dipenda dall'opinione della maggioranza dell'assemblea condominiale, bensì esclusivamente dall'accertamento obiettivo di quelle gravi irregolarità gestionali che secondo la legge giustificano il provvedimento di revoca.

5. Con il terzo motivo di reclamo viene censurata nel merito la decisione del Tribunale di accogliere il ricorso degli odierni reclamati, "ritenendo altrettanto illegittimamente fondato il primo motivo di censura proposto dai ricorrenti e limitandosi a solo a detto motivo ritenuto assorbente di tutti gli altri, ha concluso con l'accoglimento del ricorso disponendo la revoca dell'amministratore specificando pure che l'amministratore non aveva portato alcuna giustificazione al ritardo frapposto per l'approvazione del rendiconto anno 2021.

In sostanza, il L.R. si duole che i ricorrenti hanno chiesto la sua revoca per l'omessa convocazione dell'assemblea per la discussione del rendiconto 2021, laddove l'[art. 1129](#) c.c. prevede la revoca giudiziale "nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità". Peraltra, sulla regolarità e correttezza del consuntivo anno 2021, approvato nella riunione di assemblea del 23-4-2023, viene il fatto che i ricorrenti non hanno impugnato la delibera approvativa". Ammette, poi, il L.R., l'irregolarità della mancata convocazione, nei termini regolarmente assentiti, dell'assemblea condominiale per l'approvazione del consuntivo anno 2021, ma essendo il conto regolarmente redatto nei termini di legge e a disposizione di tutti i condomini, nega che l'omessa convocazione dell'assemblea abbia potuto arrecare danni ai condomini e quindi che possa essere valutata come grave irregolarità sanzionabile, da sola, con la revoca del mandato all'amministratore.

La censura è priva di pregio, essendo consolidato in giurisprudenza (in coerenza con l'espressa previsione dell'[art. 1129](#), co. 12, n. 1, c.c.) l'orientamento secondo cui la tardiva convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio consuntivo (essendo tale adempimento uno specifico obbligo dell'amministratore) è motivo di revoca giudiziale dall'incarico (v. ad esempio, Tribunale Bari sez. III, 23/02/2024). Peraltra, è proprio l'assemblea il momento in cui i condomini possono discutere il rendiconto di gestione, la cui pregressa elaborazione non rileva all'esterno ai fini dell'esclusione della responsabilità. Pertanto, correttamente il Tribunale ha revocato giudizialmente l'amministratore di condominio che ha ritardato la convocazione dell'assemblea condominiale per l'approvazione del bilancio consuntivo, in virtù del mancato rispetto del termine previsto dal combinato disposto degli artt. 1129, comma 12, n. 1 e 1130, comma 1, n. 10, c.c.

6. Né in contrario potrebbe accedersi alla censura del L.R. secondo cui il Tribunale avrebbe errato affermando che egli non avrebbe neanche tentato di giustificare il ritardo. Infatti, la certificazione medica prodotta (attestante una grave patologia a suo carico) risale al 2019 e di per sé, in difetto di ulteriori elementi non allegati e prodotti, non può giustificare una condotta omissiva del 2022.

7. In conclusione il reclamo va rigettato, con conseguente conferma del provvedimento impugnato e condanna del reclamante al pagamento delle spese di lite, come da dispositivo, in base alle tabelle per cause di volontaria giurisdizione di valore indeterminabile e complessità bassa.

## P.Q.M.

Rigetta il reclamo e, per l'effetto, conferma il provvedimento impugnato;

condanna il reclamante a pagare ai reclamati in solido le spese del giudizio, liquidate in Euro 2.200,00,

oltre spese generali, c.p.a ed iva.

## **Conclusione**

Così deciso in Messina, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Appello, in data 2 ottobre 2025.

Depositata in Cancelleria il 10 ottobre 2025.