



Tribunale Ordinario di Paola
Ufficio Volontaria Giurisdizione

Con decreto ritualmente comunicato alle parti è stata disposta la trattazione cartolare del procedimento iscritto al n. r. vg. **85/2026**. Le parti, nel rispetto dei termini assegnati, hanno fatto pervenire note scritte ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c.

Il Collegio, composto dai seguenti Magistrati:

dott. Luigi Varrecchione	Presidente
dott. Matteo Torretta	Giudice relatore
dott.ssa Bianca Petrillo	Giudice

all'esito della camera di consiglio del 13/07/2026, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

TRA

Parte_1 (C.F. **C.F._1**), rappresentata e difesa dall'avv. DONATELLA ATTANASIO;

Ricorrente

E

Controparte_1 (C.F. **C.F._2**), rappresentato e difeso da sé medesimo;

Resistente

NONCHÉ

CP_2 (C.F. **C.F._3**), **Controparte_3** (C.F. **C.F._4**), **Controparte_4** (C.F. **C.F._5**), **Controparte_5** (C.F. **C.F._6**), tutti rappresentati e difesi dall'avv. DONATELLA ATTANASIO

Intervenuti

1. **Parte_1** quale condomina del condominio "Residence Nervoso", sito in Paola alla II Traversa di Via Melissa n. 2/A, ha proposto domanda di revoca dell'amministratore in carica, avv. **Controparte_1**, per gravi irregolarità.

1.1. La condomina contesta all'amministratore la tardiva presentazione dei rendiconti relativi agli esercizi 2020-2024 e la loro mancata approvazione; l'omessa convocazione dell'assemblea ordinaria per tutto il corso del periodo che va da settembre 2019 a febbraio 2025; la colpevole inerzia nell'esecuzione delle delibere assembleari e, segnatamente, della delibera del 19/09/2019, con la quale è stata disposta la revisione delle tabelle millesimali a seguito della realizzazione di 10 nuovi garage e la sistematica

violazione degli obblighi informativi in ordine alle azioni intraprese o da intraprendere nei confronti del professionista incaricato; l'arbitrarietà nella gestione delle aree verdi e della corte comune in merito alla scelta della ditta incaricata e alle modalità di esecuzione del servizio; la persistente omessa trasmissione della documentazione condominiale in formato digitale e della documentazione concernente l'appalto conferito a marzo 2017 per l'esecuzione di lavori straordinari; la falsità in atto privato e manipolazione del verbale dell'assemblea del 31 maggio 2025. Riferisce, inoltre, che il giudizio avrebbe ad oggetto la gestione del supercondominio "Residence Nervoso", distinto dai singoli condomini costituenti il complesso immobiliare, e che l'attuale amministratore, rivestendo altresì l'incarico presso i singoli enti condominiali, avrebbe esercitato un controllo unitario e trasversale sulla gestione dell'intero complesso. Deduce la ricorrenza della gravità delle irregolarità ascrivibili all'amministratore e l'esistenza del potere dovere del Tribunale di revoca dello stesso, nonostante l'assemblea dei condomini, nell'adunanza del 19 ottobre 2025, non abbia raggiunto il *quorum* per la revoca. Conclude per la revoca dell'amministratore e per la conseguenziale nomina di un amministratore giudiziario, e chiede, altresì, l'adozione di ulteriori provvedimenti conseguenti, tra cui l'ordine di consegna della documentazione condominiale con condanna alle spese del procedimento.

1.2. L'amministratore resistente eccepisce il difetto di giurisdizione del giudice ordinario e/o l'improcedibilità del ricorso in presenza di clausola compromissoria nel regolamento condominiale e, nel merito, in ragione della qualificazione del complesso immobiliare quale supercondominio, distinto dai singoli fabbricati dotati di autonomia gestionale, chiede il rigetto della domanda, ritenendo insussistenti gli addebiti contestati e/o la gravità degli stessi ai sensi dell'art. 1129 cod. civ. Deduce, in particolare, di aver sempre garantito la continuità della gestione condominiale, ponendo in essere le iniziative necessarie in relazione alle diverse problematiche evidenziate dalla ricorrente, nonché di aver operato in conformità agli indirizzi assembleari, evidenziando altresì la contraddittorietà della condotta della medesima ricorrente in considerazione del fatto che anch'ella ha favorevolmente votato, all'assemblea del 08/02/2025, per il rinnovo dell'incarico amministrativo.

1.3. Con atto di intervento adesivo dipendente del 08/06/2026, i condomini **CP_2** [...] **Controparte_3** **Controparte_4** e **Controparte_5** chiedono la revoca del resistente dalla carica di amministratore *anche* dei singoli condomini da lui amministrati. Aderendo alle domande formulate dalla ricorrente, gli intervenienti deducono, in particolare, la sussistenza di gravi irregolarità nella gestione condominiale, richiamando profili attinenti alla mancata trasparenza nella gestione contabile, alla mancata approvazione dei rendiconti e alla gestione dei singoli enti condominiali facenti parte del complesso.

1.4. Disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini relativamente alla domanda di nomina dell'amministratore, la causa è stata rinviata all'udienza del 17/06/2026, sostituita dal deposito di note scritte, per la discussione. Il resistente ha quindi contestato la regolarità dell'integrazione del contraddittorio, eccependo l'impossibilità di verificare l'effettivo perfezionamento delle notifiche nei confronti di tutti i condomini e sostenendo che gli interventi spiegati successivamente sarebbero maturati sulla base di una rappresentazione solo parziale delle vicende oggetto del procedimento in quanto maturati sulla base della sola prospettazione di parte ricorrente. Questa, di contro, ha sostenuto la piena regolarità dell'attività

notificatoria eseguita in attuazione del provvedimento del Tribunale, richiamando la documentazione prodotta a sostegno e insistendo sulla validità dell'integrazione del contraddittorio.

2. L'eccezione di improponibilità della domanda per sussistenza di clausola compromissoria è fondata.

2.1. L'art. 1129, co. 11, cod. civ. nel riconoscere ad ogni condomino la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria al fine di ottenere la revoca giudiziale dell'amministratore non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri di tale controversia, la quale non rientra in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 c.p.c. Sono infatti escluse dalla compromettibilità solo quelle controversie che concernono diritti indisponibili. Per come chiarito dalla Suprema Corte, l'area dell'indisponibilità deve ritenersi circoscritta a quegli interessi protetti da norme inderogabili, la cui violazione determini una reazione dell'ordinamento *svincolata* da qualsiasi iniziativa di parte, come, ad esempio, le norme dirette a garantire la chiarezza e la precisione del bilancio di esercizio delle società, la cui inosservanza rende la delibera di approvazione illecita e, quindi, nulla [Cass. Civ. Sez. 1, Sentenza n. 8204 del 29/04/2004 (Rv. 572431 - 01)].

2.2. Nel caso che ci occupa, l'art. 36 del regolamento condominiale prevede che *"qualora insorgessero vertenze o dissidi fra i Condomini o tra questi e l'amministratore, le parti interessate, prima di adire l'autorità giudiziaria dovranno tentare un bonario componimento della controversia attraverso un arbitrato"*. La disposizione regolamentare impone il previo ricorso a un arbitrato, da intendersi irrituale – per la sua finalità conciliativa e perché non preclude il ricorso, successivo, al giudice ordinario – e si riferisce, in mancanza di espressa delimitazione, a tutte le controversie che derivano dal rapporto per cui è causa, ivi inclusa quella concernente la revoca dell'amministratore per presunte gravi irregolarità gestorie.

Non si condivide l'assunto attoreo secondo cui la materia in questione deve ritenersi inderogabile per le parti e, come tale, non compromettibile.

Ritiene il Collegio che le denunciate *gravi* irregolarità attribuite all'amministratore e, soprattutto, quella concernente il tardivo deposito dei rendiconti, che lo stesso legislatore ha ritenuto comportamento idoneo a giustificare la revoca dell'amministratore, siano sicuramente volte alla tutela di un interesse tanto individuale quanto collettivo (dei condòmini) alla corretta e trasparente, oltre che ordinata, gestione condominiale. Nondimeno, tale interesse resta circoscritto alla sfera dei rapporti che riguardano i condòmini, sia come singoli che come appartenenti a un gruppo organizzato, e l'amministratore, quale mandatario degli stessi. Pertanto, l'interesse a ottenere il tempestivo deposito del rendiconto e, più in generale, alla trasparente e corretta gestione della cosa comune da parte dell'amministratore, rientra sempre nell'ambito della loro *disponibilità*, potendo essi anche decidere approvare l'operato dell'amministratore, assolvendolo così dalla scorrettezza del suo operato. A comprova della disponibilità della materia di cui si discute, occorre rilevare che al compimento di *gravi* irregolarità del tipo di quelle in queste sede denunciate l'ordinamento non reagisce comminando sanzioni di nullità – in *tesi* dei bilanci condominiali – rilevabili ufficiosamente anche dal Giudice investito della controversia di impugnativa, ad esempio, della delibera assemblea di approvazione proposta per motivi e/o vizi invalidanti diversi da quello di cui si discute. Così come non è prevista alcuna decadenza *ex lege* dalla carica a fronte di tali condotte.

L'attribuzione di un potere di provocare la revoca giudiziale dell'amministratore condominiale *anche* al singolo assolve, allora, non già allo scopo di tutelare interessi indisponibili, ma a quello di riequilibrio delle dinamiche interne a gruppi organizzati (quale è, appunto, la comunione) mediante il riconoscimento anche ai singoli della legittimazione a reagire all'inerzia o alla contraria volontà espressa dalla maggioranza dell'assemblea dei condòmini o, comunque sia, a contrastare la perpetuazione di gravi irregolarità gestorie da parte dell'amministratore (che si sostanziano pur sempre in inadempimenti agli obblighi inerenti al mandato), coerentemente alla generale previsione dell'art. 1726 cod. civ. Pertanto, la revocabilità dell'amministratore per gravi irregolarità, anche su denuncia del singolo condòmino, non rende, ad avviso di questo Collegio, *indisponibile* e, dunque, non compromettibile in arbitri, la materia *de qua*.

Poiché, dunque, la presente controversia rientra nel novero di quelle vertenze che, secondo il regolamento, debbono essere preventivamente devolute in arbitrato, la domanda va dichiarata improponibile.

3. In considerazione della definizione solo in rito della controversia e della novità della questione, si ravvisano gravi ed eccezionali ragioni per disporre la compensazione integrale delle spese di lite tra le parti.

PQM

Il Collegio dichiara improponibile la domanda dinnanzi al giudice ordinario, per essere la materia devoluta ad arbitrato.

Spese compensate.

Si comunichi.

Paola, 13/07/2026.

Il Presidente del Collegio
dott. Luigi Varrecchione