



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



FONDAZIONE
COMMERCIALISTI
ODCEC di MILANO

CORSO DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO NOMINATO DAL TRIBUNALE

Michele Giliberti – Avvocato in Milano

10/09/2025

- Art. 1129 c.c. – Obbligo di nomina oltre 8 condomini
- Art. 1136 c.c. – Quorum per la nomina assembleare
- Art. 1105, 4° co. c.c. – Nomina giudiziale nelle comunioni
- Art. 64 disp. att. c.c. – Procedura per la nomina giudiziaria

1129 Comma 1:

- Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario

1129 Comma 11:

- La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina(10) oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.



Segue: Art. 1129 C.C.

Costituiscono, tra le altre, 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 di cui al settimo comma;
 - 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;
 - 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
 - 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.
- In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

Comma 4: Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza(2) dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio [1117]; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto(3).

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni

4 comma: Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore ...
... devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del
presente articolo;

2 comma: Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti
la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (maggioranza
delle teste presenti e 501 mm.

4 comma: Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero, se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'art. 1129 e dal quarto comma dell'art. 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore medesimo.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione



M I Il G.U. Dr.ssa Arianna Chiarentin,

visto il ricorso presentato da [REDACTED] diretto alla nomina dell'amministratore del Condominio denominato [REDACTED];

ritenuto preliminarmente, in rito, che il procedimento di volontaria giurisdizione per la nomina di amministratore, a differenza di quanto previsto per la revoca dell'amministratore stesso (art. 64 disp. att. c.c.), non deve essere assunto in camera di consiglio atteso che l'art. 1129 c.c. si limita a prevedere che sul ricorso debba provvedere l'"autorità giudiziaria", senza alcuna prescrizione in ordine alla forma o al procedimento e che, pertanto, il procedimento in esame è soggetto al generale principio della composizione monocratica dell'organo giudicante di cui all'art. 50 ter c.p.c.;

ritenuto, nel merito, che possa farsi luogo alla nomina, tenuto conto che dalla documentazione allegata emerge che l'assemblea dei condomini, pur convocata appositamente, non ha raggiunto la maggioranza prescritta per la nomina per ben due volte (Cfr. verbale assemblea dell'11.12.2015 e del 25.11.2016);

P.Q.M.

nomina quale amministratore del Condominio denominato [REDACTED] [REDACTED] il Sig. [REDACTED] con studio in [REDACTED]

Si comunichi ai ricorrenti e all'amministratore nominato.

Milano, 28 febbraio 2017

Il Giudice
Dott.ssa Arianna Chiarentin



V.G. [REDACTED] 2017

Tribunale di Milano
Sezione Volontaria Giurisdizione

Il Tribunale di Milano, riunito in camera di consiglio nelle persone dei sigg.

Dott.ssa Caterina Spinnler	Presidente
Dott. Pierdomenico Santolini	Giudice a latere
Dott.ssa Arianna Chiarentin	Giudice relatore

nel procedimento per la revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c. promosso da:
S.I.V.A.G. S.p.A.

(con l'avv. [REDACTED])

nei confronti di

[REDACTED]

(con l'avv. [REDACTED])

sciogliendo la riserva assunta all'odierna udienza emette il seguente:

DECRETO

Con ricorso depositato in data 30 marzo 2017 S.I.V.A.G. S.p.A., nella propria qualità di custode dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva R.G. n. [REDACTED] 2012 ed amministratore giudiziario ex art. 592 c.p.c. in forza di ordinanza emessa dal giudice dell'esecuzione in data 29 marzo 2017 (cfr. doc. 1), ha chiesto la revoca di [REDACTED] e [REDACTED] dalla carica di amministratore del Condominio [REDACTED], scale M e N, sito in [REDACTED] p. Via [REDACTED] 1 e [REDACTED].

Si è costituito [REDACTED] - [REDACTED] il quale ha eccepito, in via preliminare, la carenza di legittimazione attiva di S.I.V.A.G. S.p.A. e, nel merito, ha chiesto il rigetto del ricorso.

L'eccezione svolta dalla difesa del resistente merita accoglimento.

Da un'attenta lettura degli atti di causa si evince, infatti, che l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva R.G. n. [REDACTED] - in forza della quale S.I.V.A.G. S.p.A. agisce nel presente giudizio - non fa parte del Condominio [REDACTED] scale [REDACTED] e N bensì del Condominio [REDACTED] scala 1 come da documentazione prodotta dal resistente e non fatta

①



oggetto di alcuna contestazione da parte della difesa della ricorrente (cfr. doc. 7 fascicolo resistente).

Priva di pregio, ad avviso del Collegio, è la circostanza secondo cui anche nel Condominio [redacted] Scala [redacted] e [redacted] vi sarebbero immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari, posto che S.I.V.A.G. S.p.A. agisce, nel presente giudizio, nella propria qualità di custode dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva R.G. n. [redacted] 2012 e non già nella veste di custode degli immobili oggetto delle altre procedure.

Né vale ad emendare la carenza di legittimazione in capo a S.I.V.A.G. S.p.A. l'atto prodotto sub doc. 10 dalla difesa della ricorrente, in forza del quale il giudice dell'esecuzione autorizza quest'ultima ad intervenire nel presente giudizio R.G. n. [redacted] 2017 "anche quale amministratore giudiziario nelle altre procedure pendenti nelle scale [redacted]".

S.I.V.A.G. S.p.A., infatti, ha omesso di svolgere un atto di intervento in giudizio volto a sanare la propria carenza di legittimazione attiva, né si è fatta conferire idonea procura alle liti dal soggetto titolare della custodia dell'unità immobiliare per la quale si è agito nel presente giudizio che, peraltro, nemmeno è stata compiutamente identificata.

Consegue la condanna della ricorrente alla rifusione delle spese a favore della resistente, secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

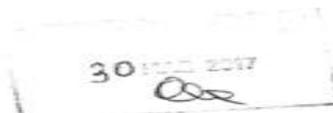
Il Collegio, visto l'art. 1129 c.c.

- 1) dichiara la carenza di legittimazione attiva di S.I.V.A.G. S.p.A.;
- 2) condanna S.I.V.A.G. S.p.A. a rifondere a [redacted] e [redacted] le spese di giudizio, liquidate in euro 1.500,00 per compensi; oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Si comunichi.

Il Giudice Relatore
Dott.ssa Arianna Chiarentin

Il Presidente
Dott.ssa Caterina Spinnler





Presupposti per la Nomina Giudiziale



- Numero di condomini > 8 (art. 1129 c.c.)
- Mancata nomina da parte dell'assemblea:
 - Inerzia assembleare
 - Assemblea non convocata
 - Nomina annullata o revocata senza sostituzione
- Revoca dell'amministratore (o assembleare o giudiziale) senza nomina di un sostituto



Casi di inerzia:

- L'assemblea non viene convocata dall'amministratore cessato
- L'assemblea non viene convocata neppure dai condomini ai sensi dell'art. 66 disp. Att. C.C. (... richiesta da **almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione**)
- L'assemblea è in stallo: non si raggiunge né il quorum costitutivo (501 mm. Dell'edificio) né il quorum deliberativo (maggioranza teste e 501 mm.)

In tale caso, il Tribunale decide in composizione monocratica e con libertà di procedimento, ossia senza contraddittorio.

Revoca da parte dell'autorità giudiziaria senza che si provveda alla nomina del sostituto:

Per la revoca giudiziaria, il Tribunale decide in composizione collegiale, in Camera di Consiglio e previa instaurazione del contraddittorio nei confronti dell'amministratore del quale è richiesta la revoca e che ha diritto di difendersi, a fronte dei comportamenti che gli vengono addebitati dai ricorrenti, per suffragare l'istanza di revoca.

In tal caso, il Tribunale può sia provvedere, in caso di revoca, anche alla nomina di un sostituto, ma anche solo accogliere l'istanza di revoca.

In tale ultimo caso, si deve provvedere a far nominare un nuovo amministratore, ai sensi dell'art. 64 disp. Att. C.C.



Soggetti Legittimati a Richiedere la Nomina

- Ciascun condomino (art. 64 disp. att. c.c.)
- Qualsiasi interessato (creditore, locatario, usufruttuario)
- Il Custode / Amministratore Giudiziario
- Non serve un quorum: basta un solo condomino



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI

Competenza e Procedimento



- Tribunale ordinario del luogo dell'immobile:
 - (art. 23 c.p.c.): ... ***per le cause tra condomini ovvero tra condomini e condominio, il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi ...***

Giudizio in sede di volontaria giurisdizione, quindi procedimento non contenzioso

- Fasi:
- **In caso di inerzia:**
 - Ricorso con prove documentali di inerzia della convocazione dell'assemblea o di stallo assembleare
 - Provvedimento motivato di nomina
- **In caso di contestuale istanza di revoca e nomina del sostituto:**
 - Ricorso motivato e documentato circa la contestazione di gravi inadempienze
 - Convocazione delle parti e integrazione del contraddittorio
 - Provvedimento motivato di revoca e nomina



Poteri e Durata dell'Amministratore

- Stessi poteri di un amministratore nominato dall'assemblea:
 - **Art. 1129 comma 10:** L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata.
 - **Cass. n. 14039 del 26 maggio 2025:** l'incarico dell'amministratore ha una durata di un anno dalla nomina, e si rinnova automaticamente per un secondo anno, salvo revoca da parte dell'assemblea. Decorso il secondo anno, l'incarico cessa automaticamente, anche senza una nuova delibera assembleare.
 - Dopo i due anni previsti per legge, l'amministratore non è più in carica e non può continuare a esercitare il suo ruolo. Si configura quindi una drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina. Potrà, quindi, intervenire solo per atti urgenti e indifferibili, ma non potrà:
 - ricevere un nuovo compenso
 - gestire attività ordinarie
 - convocare assemblee, salvo per proporre la nuova nomina



Di norma non vengono indicati né la durata né il compenso:

- La durata è stabilita dalla legge (art. 1129 comma 10 1 anno + 1); la Cassazione (sez. 3, sentenza n. 11717 del 05 maggio 2021) ha però stabilito che **l'Amministratore giudiziario viene nominato per sopperire all'inerzia dell'assemblea; dura in carico un anno; può essere revocato dall'assemblea in ogni tempo o dal Giudice in caso di mancato assolvimento degli oneri posti a suo carico dalla legge**; e ha poi precisato che l'amministratore di nomina assembleare e di nomina giudiziaria sono fattispecie divise e non accomunabili.
- L'Amministratore giudiziale ha un ruolo diverso e una protezione diversa. Quando il Condominio non è in grado di deliberare, infatti, i condomini possono fare ricorso al Tribunale per ottenere un Amministratore di nomina giudiziale. Tale professionista, tuttavia, è legato al Condominio da un mandato più limitato di un normale Amministratore e volto unicamente al compimento dell'atto per il quale l'assemblea non era in grado di deliberare.
- Conseguentemente, terminato detto compito, l'Amministratore può ben essere revocato, non sussistendo più la motivazione originaria che aveva portato alla sua nomina



- **Il Compenso:**

- Art. 1129 C.C. comma 14: L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.
- Se non determinato nel decreto di nomina, sarebbe quindi opportuno che alla prima assemblea utile l'amministratore esponga gli importi richiesti a titolo di compenso e li faccia approvare.
- Diversamente:
 - Ai sensi dell'art. 2233 C.C. il compenso dev'essere determinato dal Giudice.



- **Differenza di tutela tra amministratore di nomina assembleare e giudiziale:**
 - **Per l'amministratore nominato dall'assemblea**, si applica pacificamente l'art. 1725 c.c. che prevede che *“la revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa”*.
 - In tal senso Corte d'Appello di Milano, n. 803/2023 pubbl. il 08/03/2023 che:
 - richiama Cass. Cass., ord. 19 marzo 2021, n. 7874, la quale enuncia il seguente principio di diritto: *L'amministratore di condominio, in ipotesi di revoca deliberata dall'assemblea prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725 c.c., comma 1, salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico);*



- E afferma che:
 - Nel caso in esame Il Sig. SP è stato nominato amministratore condominiale con delibera del 7 luglio 2015 (doc. n. 1, fascicolo di primo grado di SP) e revocato in data 11 luglio 2016 (doc. n. 9, fascicolo di primo grado di SP), quando il mandato si era già rinnovato tacitamente, ai sensi dell'art. 1129, comma 10, c.c. per un altro anno e, quindi, sino al 7 luglio 2017. Considerato che il compenso richiesto e corrisposto riguarda il detto periodo biennale di durata del mandato; considerato che, sulla base dei richiamati principi di diritto, la norma dell'art. 1129, comma 11, c.c., secondo cui "La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea", deve essere interpretata in combinato disposto con la norma dell'art. 1725 c.c., si deve affermare che, fermo il potere dell'assemblea condominiale di sollevare in ogni tempo l'amministratore dall'incarico conferitogli, in assenza di giusta causa di revoca, ove quest'ultima intervenga prima della scadenza naturale dell'incarico, spettano all'amministratore i diritti maturati ai sensi dell'art. 1720 c.c. e, quindi, il diritto al compenso.

- **Per l'amministratore di nomina giudiziaria, invece:**
 - Secondo la Suprema Corte Cassazione (sez. 3, **sentenza n. 11717 del 05 maggio 2021**) la disciplina generale, e conseguentemente la protezione stabilita dall'art. 1725 c.c., sono unicamente applicabili alla fattispecie dell'Amministratore di nomina assembleare.
 - Egli non ha, quindi, diritto a richiedere il compenso per l'intero anno di mandato, prerogativa concessa al mandatario di nomina assembleare.
 - Se non stabilito anzitempo, quindi, l'Amministratore ha diritto a un compenso per il lavoro svolto, che viene determinato dal Giudice sulla base delle tariffe e degli usi. Il compenso, però, deve essere relativo solamente al periodo di tempo in cui il professionista aveva effettivamente ricoperto l'incarico, e non anche al successivo.



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
M I L A N O



**GRAZIE PER L'ATTENZIONE
AVV. MICHELE GILIBERTI
FORO DI MILANO**
