

# I reati e la revoca dell'amministratore

Questo mese si segnala un'interessante pronuncia milanese sul rapporto tra revoca giudiziale dell'amministratore e la presenza di eventuali condanne penali a suo carico (Trib. Milano, sez. XIII civile, 20 giugno 2018, relatore: dott.ssa Chiarentin).

Con tale pronuncia, infatti, il Tribunale ha ritenuto la condanna dell'amministratore di condominio per finanziamento illecito ai partiti politici irrilevante per la revoca giudiziale, non essendo configurabile tale reato come "delitto contro il patrimonio" (fattispecie espressamente prevista dall'art. 71-bis disp. att. cod. civ.).

In proposito si rileva che l'azione di revoca dell'amministratore è del tutto assimilabile a un'azione di risoluzione per (grave) inadempimento del contratto di mandato e che la riforma del 2012 ha modificato sensibilmente l'art. 1129 c.c. elencando i casi di "gravi irregolarità" rilevanti.

L'elenco delle otto fattispecie previste ai sensi di tale articolo, secondo consolidata giurisprudenza, non è tassativo né esaustivo, ma puramente esemplificativo: il giudice, infatti, potrà revocare l'amministratore tutte le volte che accerti dei gravi inadempimenti tali da pregiudicare il rapporto fiduciario e non consentire la prosecuzione del rapporto, anche al di fuori delle ipotesi previste dalla norma.

La riforma condominiale ha altresì introdotto l'art. 71-bis disp. att. cod. civ., ai sensi del quale possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro: a) che hanno il godimento dei diritti civili; b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministra-

zione 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; f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado; g) che hanno frequentato un corso



di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Nel caso di cui alla sentenza in commento, i condomini avevano richiesto la revoca giudiziale dell'amministratore perché manchevole del requisito di cui al punto all'art. 71-bis cod. proc. civ., lett. b): l'amministratore, infatti, risultava essere stato condannato penalmente per finanziamento illecito (con fondi occulti) a un partito politico.

Il Tribunale rigettava la domanda per tre ordini di motivi: (1) non si era alla presenza di un delitto contro il patrimonio; (2) la cornice edittale della pena per tale reato era inferiore a quelle di cui all'art. 71-bis disp. att. cod. civ. e da ultimo (3) una lettura costituzionalmente

orientata della parola "condanna".

Il Tribunale di Milano rilevava, infatti, che (1) il finanziamento illecito ai partiti non può configurarsi come delitto contro il patrimonio: bensì «il valore tutelato dal delitto in esame è da indentificare nell'inscindibile binomio "trasparenza e democrazia" poiché il finanziamento illecito altera il libero concorso dei cittadini a determinare la politica nazionale, nella misura in cui i gruppi di pressione pubblica o privata divengono determinanti o comunque concorrono a determinare scelte dei partiti sulla po-

litica nazionale» (V. Cass. 1998/10041) e (2) tale reato risulta, in ogni caso, punito con la reclusione da sei mesi a quattro anni: inferiore, quindi, alla forbice prevista dall'art. 71-bis disp. att. c.c. (da due a cinque anni).

Da ultimo, il Tribunale - rilevato che la condanna penale nel caso in esame non era passata in giudicato (essendo ancora pendente il ricorso in Cassazione) - pre-

cisava che una lettura costituzionalmente orientata non consente di valorizzare la parola "condanna" se non alla presenza di una condanna passata in giudicato.

Ciò premesso, ad avviso di chi scrive il Tribunale si è attenuto correttamente al tenore letterale del dato normativo, senza consentire di dare valore a fattispecie (seppur con tratti di analogia) non espressamente previste espressamente dall'art. 71-bis disp. att. cod. civ.; come, invece, avviene per le fattispecie di cui all'art. 1129 cod. civ. dove le parole "tra le altre" prevedono espressamente che si tratta soltanto di un elenco esemplificativo, estensibile secondo l'interpretazione del giudice.

Avv. F. Pizzagalli e avv. N. A. Maggio  
FEDERPROPRIETÀ MILANO