



TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Composto dai Sigg.:

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| - dott.ssa Gabriella Di Marco | Presidente |
| - dott.ssa Denaro Cristina | Giudice |
| - dott. Stefano Sajeva | Giudice relatore |

riunito in Camera di Consiglio, ha reso il seguente

DECRETO

nella causa iscritta al n° 5655 del registro generale volontaria giurisdizione dell'anno 2021, vertente tra

██████████ nato a Palermo il ██████████
rappresentato e difeso congiuntamente e disgiuntamente dagli Avv.ti ██████████
██████████ e ██████████ giusta procura in calce al ricorso.

e

██████████ (c.f. ██████████) n.q. di amministratore del
Condominio ██████████ in Palermo, rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████
giusta procura allegata alla comparsa di costituzione.

avente per oggetto: revoca di amministratore di condominio ai sensi degli artt. 1129 e 1130

c.c.

rilevato che con ricorso depositato il 2 dicembre 2021 il ricorrenti indicati in epigrafe, agendo n.q. di partecipanti al condominio dello stabile sito in Palermo via [REDACTED] n. [REDACTED] instava per ottenere la revoca dell'amministratore *pro tempore* (e la sua condanna al rimborso delle spese processuali) deducendo che questi: (i) avrebbe omesso di redigere il rendiconto di gestione relativo al 2018, 2019 e al 2020 e consequenzialmente di convocare l'assemblea per procedere alla sua approvazione;

rilevato che con comparsa del 8 gennaio 2022 si costituiva il resistente, il quale eccepiva preliminarmente l'improcedibilità del ricorso per mancato esperimento della mediazione obbligatoria e nel merito domandava il rigetto della domanda replicando che l'omessa convocazione dell'assemblea era stata causata da un fatto a lei non imputabile ovvero le restrizioni imposte dalla normativa di contenimento dell'emergenza pandemica da Covid-19;

ritenuta, preliminarmente, l'infondatezza dell'eccezione d'improcedibilità sollevata dal resistente, dovendosi al riguardo osservare che se è vero che l'art. 71 *quater* disp. att. c.c., (introdotto dalla l. n. 220/2012) precisa che per "controversie in materia di condominio", ai sensi dell'art. 5, co. 1, D.Lgs. 4 n. 28/2010, si intendono, tra le altre, quelle degli artt. da 61 a 72 disp. att. c.c., (essendo l'art. 64 disp. att. c.c., relativo, appunto, alla revoca dell'amministratore), per contro, l'art. 5, comma 4, lett. f, (come sostituito dal D.L. n. 69 del 2013, conv. in l. n. 98/2013) del D.Lgs. n. 28/2010, è inequivoco nel disporre che il meccanismo della condizione di procedibilità, di cui ai commi 1 bis e 2, non si applica nei procedimenti in camera di consiglio, essendo proprio il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio un procedimento camerale plurilaterale tipico (in tal senso Cass. n. 1237/2018);

ricordato, nel merito, che essendo la presente azione diretta a provocare la rimozione giudiziale dell'amministratore sul presupposto che questi, quale mandatario dei condomini, sia rimasto inadempiente a talune obbligazioni (anche di fonte legale) che derivano dal suddetto rapporto gestorio, trovano applicazione al caso che ci occupa le

regole generali in materia di riparto dell'onere probatorio previste per la responsabilità da inadempimento (in ordine alle quali si rimanda per tutte a Cass, Sez Un., n. 13533/01) sicché compete al creditore (nella specie il singolo condomino mandante) soltanto di allegare il fatto storico dell'inadempimento competendo poi al resistente fornire la prova contraria (sulla questione da ultimo Tribunale di Roma, 21/11/2019 *"l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato"*);

considerato che la legge 11 dicembre 2012 n. 220 – in vigore dal 18 giugno 2013 – ha modificato il testo degli artt. 1129 e 1130 c.c., nel senso di prevedere espressamente, all'art 1130 co. 1 n. 10) c.c., l'obbligo dell'amministratore di: *"redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni"*; e nel senso di inserire espressamente all'art. 1129 co. 11 n. 1), quale motivo tipizzato di revoca dell'amministratore di condomino la mancata relativa sottoposizione all'assemblea per l'approvazione -, nel termine prescritto dal citato art.1130 c.p.c.;

rilevato, che, per pacifico indirizzo giurisprudenziale, *"integra grave irregolarità - e conseguentemente integra comportamento legittimante la revoca giudiziale ex art. 1129 c.c. - la condotta dell'amministratore condominiale che presenti il rendiconto della gestione oltre il termine di 180 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio di riferimento previsto dall'art. 1130, ultimo comma, c.c., anche laddove l'assemblea lo approvi"* (sul punto cfr. fra le numerose altre Tribunale Taranto, sez. II, 21/09/2015);

preso atto che è pacifico oltre che documentalmente provato che l'amministratore resistente abbia convocato soltanto il 7 giugno 2021 l'assemblea dei condomini per la contestuale discussione e approvazione dei rendiconti relativi alle annualità dal 2018 al 2020;

ritenuta quindi, che la fondatezza del ricorso poiché per legge l'amministratore avrebbe dovuto redigere e presentare **il rendiconto della gestione relativa all'anno 2018 entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio (e dunque entro il giugno 2019)**

mentre soltanto per i rendiconti relativi alle successive annualità il termine di convocazione dell'assemblea condominiale è stato sospeso più volte dalla normativa emergenziale e risulta allo stato prorogato sino all'ottobre 2021 (cfr. DPCM del 25 marzo 2020, decreto legge 13.5.2020; il decreto legge n. 104/2020, decreto legge n. 2 del 14 gennaio 2021);

considerato che la sussistenza del motivo di revoca sopra esaminato sia da sola sufficiente ad integrare i presupposti di accoglimento della domanda: ed invero la qualificazione legislativa di tale condotta in termini di grave irregolarità implica un valutazione in termini di grave inadempimento della condotta del mandatario ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1129 c.c., presunzione che è onere dell'interessato smentire fornendo al Tribunale concreti elementi contrari, i quali difettano nella specie, avendo questi eletto a giustificazione della propria condotta soltanto l'applicazione della sopravvenuta normativa emergenziale, la quale tuttavia, come anzidetto, non scusa l'omessa redazione del rendiconto di gestione dell'anno 2018;

ritenuto che in ragione dell'accoglimento della domanda del ricorrente e della natura sostanzialmente contenziosa del giudizio *de quo* (caratterizzato, invero, dalla contrapposizione delle pretese delle parti del procedimento sul punto *ex multis* Cass., n. 14742/06), le spese del presente procedimento - liquidate in applicazione dei parametri previsti dal D. M. n. 55/2014, in euro 125,00 per esborsi, ed euro 1.113,00 per compensi, oltre I.V.A., C.P.A, e spese generali come per legge vanno poste a carico del resistente soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale di Palermo, in composizione collegiale, disattesa ogni contraria istanza, eccezione o difesa,

REVOCA l'amministratrice *pro tempore* del Condomino [REDACTED]

Pollara Giuseppina.

CONDANNA [REDACTED] [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore del ricorrente, che si liquidano in complessivi euro 125,00 per esborsi, ed euro 1.113,00 per

compensi, oltre IVA, CPA e spese generali come per legge.

Così deciso in Palermo, nella camera di consiglio del 14 gennaio 2022.

Il Giudice Relatore

dott. Stefano Sajeve

Il Presidente

dott.ssa Gabriella Di Marco