



LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA

SEZIONE SECONDA CIVILE

Nelle persone dei consiglieri:

Dott. Marcello Bruno	Presidente
Dott.ssa Valeria Albino	Consigliere
Dott. Fabrizio Pelosi	Consigliere relatore

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Tra

Guido Luciano difeso dall'avv. Fulvio Graziotto per delega
allegata al reclamo.

RECLAMANTE

CONTRO

Francesco difeso dall'avv. Gianluca Lanteri per procura
allegata alla comparsa di costituzione di primo grado.

RECLAMATO

MOTIVI

Guido Luciano condomino dell'edificio "Condominio NIA", di via Carlo Botta n. 12, a Imperia, ha proposto ricorso innanzi al Tribunale di Imperia, con il quale ha chiesto di revocare l'amministratore del condominio, arch. Francesco

A sostegno della propria richiesta, il condomino ha allegato, in estrema

[REDACTED]

sintesi:

- Che l'amministratore non aveva fatto transitare sul conto corrente condominiale tutte le somme incassate e pagate dai condomini ed aveva ingenerato confusione tra il suo patrimonio e quello condominiale, avendo provveduto al pagamento di alcune bollette con denaro proprio;
- Che non aveva tenuto regolarmente la contabilità condominiale né i registri obbligatori, né fornito la documentazione richiesta dal condomino ricorrente, senza alcuna giustificazione;
- Di aver predisposto rendiconti non intellegibili e privi degli elementi essenziali, in violazione dell'art. 1130 bis c.c.;

L'arch. si è costituito in giudizio ed ha chiesto di respingere le domande proposte.

Il Tribunale di Imperia ha respinto il ricorso ed ha sostenuto che:

- l'omesso accredito sul c/c condominiale di somme corrisposte in contanti costituiva *"un'irregolarità quasi trascurabile"*, essendo le stesse di importo modestissimo (41 euro) e, comunque, l'importo era confluito nella "cassa contante";
- il pagamento di bollette con denaro proprio costituiva *"un'operazione del tutto chiara e lineare di anticipazione di somme nell'interesse del Condominio e di successivo rimborso"*
- il rilievo relativo al criterio di redazione del rendiconto adottato dall'amministratore era generico, in quanto *"non è dato comprendere quali sarebbero le poste eterogenee"*; i rendiconti di gestione erano *"agevolmente comprensibili da chiunque"* e

“pienamente intelligibili” (in quanto riportanti l’elenco ed i totale delle spese generali sostenute nel corso dell’esercizio, i relativi stati patrimoniali/conti economici e vi erano acclusi i relativi piani di riparto) ed erano *“improntati con ogni evidenza al criterio di “cassa” atteso che le entrate e le uscite, ovvero l’inserimento delle spese eseguite e della ricezione dei pagamenti, sono state annotate sulla base della loro effettività in relazione al periodo di riferimento”*; *“tuttavia anche il criterio di “competenza” non può non essere applicato”* atteso che *“se non fossero stati riportati anche i debiti e i crediti ancora saldati e incassati andrebbe da sé che il rendiconto consuntivo non rispecchierebbe l’effettivo stato patrimoniale del Condominio”*;

- il legislatore non aveva previsto come motivo di revoca il rifiuto dell’amministratore di consegnare il registro di nomina e revoca dell’amministratore, il registro di anagrafe condominiale ed il registro di contabilità aggiornato e, comunque, non sussisteva alcun interesse del condomino ad ottenere copia di tali documenti, in assenza di un danno alla sfera giuridico-patrimoniale conseguente alla mancata ricezione degli stessi;
- l’omessa attestazione delle liti in corso *“è sostanzialmente priva di rilevanza”*, per non avere il ricorrente replicato all’asserzione di *“che gli unici procedimenti giudiziari pendenti sono quelli instaurati dal Lessa nei confronti del Condominio”* e, comunque, era stata soddisfatta dall’Arch. allegando all’avviso di convocazione dell’assemblea *“il riparto degli oneri*

gravanti su ciascun condomino con l'indicazione di quanto da costoro corrisposto e di quanto ancora dovuto";

Il condomino Lessa ha proposto reclamo avverso il suddetto provvedimento e ne ha chiesto la riforma integrale, con revoca dell'amministratore.

Il resistente si è costituito in giudizio ed ha chiesto di respingere le domande proposte nei suoi confronti.

Il collegio si è riservato all'udienza del 6 luglio 2022.

Con il primo motivo di reclamo, il reclamante ha sostenuto che al Tribunale era preclusa ogni valutazione di gravità o meno degli illeciti contestati, laddove questi erano stati indicati come motivi di revoca dall'art. 1129 c.c. Di conseguenza, Il Tribunale, a fronte di un inadempimento tipizzato, aveva sbagliato a valutare se questo giustificasse o meno la revoca; tale valutazione era già stata fatta dal legislatore quando aveva tipizzato le ipotesi di gravi irregolarità.

Con il secondo motivo, il reclamante ha sostenuto che l'inottemperanza agli obblighi di regolare tenuta del registro di anagrafe condominiale e del registro di nomina e revoca dell'amministratore (art. 1130 numeri 6) e 7) c.c.) costituisce ipotesi tipica di "grave irregolarità" espressamente prevista dall'art. 1129 comma 12 n. 7 c.c. che comporta la revoca giudiziale dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 comma 11.

Con il terzo motivo, il sig. Lessa ha sostenuto che anche la mancata utilizzazione del c/c condominiale costituisce ipotesi tipica di "grave irregolarità", espressamente prevista dall'art. 1129 comma 12 n. 3 c.c.,

[REDACTED]

che comporta la revoca giudiziale dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 comma 11. Inoltre l'asserita esiguità delle somme non era un dato certo e incontrovertibile: la mancanza del registro di contabilità aggiornato aveva, infatti, impedito al sig. Lessa di verificare – ed al Tribunale di Imperia di escludere – che altre somme fossero state incassate in contanti e non versate sul c/c condominiale. Il Tribunale di Imperia aveva poi dato adito all'infondata asserzione di controparte, secondo cui le somme corrisposte in contanti dai condomini erano confluite nella "cassa contanti": nei rendiconti condominiali, l'Arch.

non aveva evidenziato alcuna specifica "cassa contante" con relativi flussi di entrate e uscite, né aveva indicato l'ammontare totale delle somme in contanti a sue mani, a ulteriore conferma e dimostrazione dell'inattendibilità ed irregolarità della tenuta della contabilità condominiale.

Con il quarto motivo, il sig. Lessa ha sostenuto che l'inottemperanza all'obbligo di fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso costituiva ulteriore motivo di revoca ai sensi dell'art. 1130 numeri 9) c.c.) Il Tribunale di Imperia aveva riconosciuto come "pacifico" che l'Arch. non avesse consegnato al condomino Lessa sia l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali sia l'attestazione delle eventuali liti in corso, ma, invece di considerarle "gravi violazioni", sanzionate con la revoca giudiziale aveva giustificato il comportamento dell'Arch.

Con il quinto motivo, il reclamante ha evidenziato di avere contestato

all'amministratore di aver predisposto e portato all'approvazione dei condomini dei rendiconti:

- contenenti poste "eterogenee", cioè riportate senza criterio univoco, ma con confusione dei criteri "di cassa" e di "competenza";
- con importi omessi o difformi e contrastanti rispetto ai documenti giustificativi;
- privi del registro di contabilità e della nota sintetica esplicativa, e, quindi, nulli ex art. 1130 bis c.c.

Il Tribunale non aveva preso posizione su alcune voci riportate o non riportate irregolarmente e, dall'altro, nulla aveva detto in merito alla mancanza del registro di contabilità e della nota sintetica esplicativa unitamente al rendiconto condominiale, condizioni perché, da un lato, un rendiconto condominiale possa essere considerato chiaro ed intelligibile e, dall'altro, un condomino possa verificarlo.

Infine, il reclamante ha lamentato che l'importo liquidato a favore del condominio, a titolo di spese di lite, pari a 3.000,00 euro risultava eccessivo.

Il reclamo viene deciso sulla base della ragione più liquida esaminando quello che è l'inadempimento che giustifica la revoca richiesta dal condomino.

Il 1 ottobre 2021, l'avv. Graziotto, per conto del condomino chiese di poter visionare ed avere copia di parte della documentazione condominiale.

Tra i documenti richiesti, vi era anche il registro di contabilità aggiornato (doc. 26 e 27 di parte reclamante), che, al momento

dell'accesso, non era aggiornato né visibile e che l'amministratore si riservò di consegnare in un secondo momento.

Risulta, ancora, pacifico o, comunque, non è stato dimostrato il contrario che, a tutt'oggi, tale registro non è stato né mostrato né consegnato (nonostante un'ulteriore richiesta ad aprile 2022; prod. 38 di parte reclamante).

Il reclamante poté, quindi, prendere visione solo del registro di contabilità aggiornato al 31 dicembre 2020 e dell'estratto del conto corrente condominiale aggiornato.

Non è dubbio che, pur avendo il sig. Lessa incentrato i motivi di reclamo sulla mancanza dei registri dell'anagrafe condominiale e di nomina e revoca dell'amministratore, tra gli inadempimenti contestati all'amministratore a fondamento della richiesta di revoca, vi è anche quello dell'omessa tenuta/aggiornamento del registro di contabilità.

Sin dal ricorso di primo grado, l'appellante ha lamentato sia una gestione contabile confusa e non intellegibile, sia l'ingiustificato rifiuto dell'amministratore di fornirgli la documentazione richiesta, tra cui, appunto, figura il registro di contabilità aggiornato.

Tale motivo è stato riproposto anche nel reclamo: a pag. 4 del reclamo, si legge: *"...Ad oggi l'Arch. non ha fornito copia della documentazione più volte richiesta fin dal 2021, compreso il registro di contabilità aggiornato (del quale non vi è traccia) ..."*; a pag. 5, il reclamante ha lamentato che non gli era stata fornita dall'amministratore alcun registro obbligatorio e che questi non erano stati aggiornati neppure per l'udienza. Su queste basi, il reclamante ha

criticato il Tribunale di Imperia sostenendo che il Giudice, *“invece di considerare grave irregolarità la mancata tenuta dei registri obbligatori da parte dell’Arch. _____”, aveva “dissertato in ordine al diritto del condomino Lessa ad ottenere copia dei registri”, per, poi, proseguire, sostenendo che “L’Arch. _____ non ha adempiuto agli obblighi previsti dall’art. 1130, comma 1, numeri 6) e 7) c.c. e il Tribunale di Imperia ha errato, in presenza di grave irregolarità già tipizzate che costituiscono cause di revoca giudiziale, a non disporre la revoca dello stesso dalla carica di amministratore”; a pag. 6, il reclamante, nel contestare il provvedimento impugnato che aveva minimizzato il mancato utilizzo del c/c per ricevere alcuni minimi pagamenti da parte di alcuni condomini, ha ulteriormente rimarcato che “l’asserita esiguità delle somme non è un dato certo e incontrovertibile: la mancanza del registro di contabilità aggiornato ha infatti impedito al sig. Lessa di verificare – ed al Tribunale di Imperia di escludere – che siano state incassate in contanti e non versate sul c/c condominiale altre somme”, per concludere che “L’omesso utilizzo del c/c condominiale unitamente ad una contabilità non corretta e regolare costituiscono grave violazione dell’Arch. _____ nella gestione condominiale, con conseguente revoca del medesimo dall’incarico di amministratore”.*

Infine, nelle conclusioni sintetiche riportate in calce al reclamo, il reclamante ha chiesto di *“accertare e dichiarare le plurime e reiterate gravi irregolarità nell’amministrazione del Condominio NIA sito in Via Carlo Botta n.12 a Imperia, da parte dell’Arch. Francesco _____ in particolare violazione degli artt. 1129 comma 12 n. 3), 4) e 7), 1130 n.*

6), 7) e 9) e 1130 bis c.c.”

Si deve, quindi, valutare se l'inadempimento contestato è di gravità tale da giustificare la revoca dell'amministratore.

Il Tribunale, nel provvedimento impugnato, lo ha escluso.

Il provvedimento impugnato ha evidenziato che l'omessa esibizione al condomino richiedente dei registri obbligatori dell'amministratore non è sanzionata con la revoca dell'amministratore, mentre tale conseguenza è legata solo alla mancata tenuta; sotto un altro profilo, poi, secondo il Tribunale, il condomino deve avere un interesse giuridicamente rilevante, per poter consultare il registro di contabilità e gli altri registri obbligatori, nella specie insussistente.

La prima affermazione non convince appieno.

L'art. 1129, co. 12, n. 7) c.c. prevede che costituiscono gravi irregolarità, che giustificano la revoca dell'amministratore, tra l'altro, l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130 n. 7 c.c.

Ai sensi della disposizione da ultimo citata, l'amministratore deve curare la tenuta del registro di contabilità.

E' vero quanto sostiene il provvedimento impugnato: il rifiuto di far vedere tale documentazione ad un condomino non è, espressamente, motivo di revoca; tuttavia, è anche vero che, nella specie, il reclamato non ha dimostrato di aver provveduto all'adempimento richiesto. Anzi, è stato lo stesso amministratore ad ammettere che il registro di contabilità 2021 non era pronto e non era stato aggiornato, nonostante, l'art. 1130, n. 7 c.c. preveda un termine di 30 gg. per aggiornarlo dal momento dell'effettuazione delle singole operazioni. Del resto, la tenuta

dei registri è funzionale a consentire al condomino di controllare la gestione da parte del condomino (prod. 26 di parte reclamante).

Allo stato, quindi, né il condomino né, tanto meno, l'A.G. sono in grado di valutare se l'amministratore è ottemperante a tale disposizione, mentre è pacifico che l'amministratore non ha consentito al condomino di prendere visione, pur a distanza di quasi un anno dalla richiesta, della documentazione.

Non ci sono reali ragioni giuridiche che possono giustificare la mancata ostensione del registro di contabilità.

Secondo il Tribunale, il condomino non aveva diritto di prendere visione della documentazione, in difetto di uno specifico interesse.

Tale affermazione non risulta condivisibile.

L'amministratore ha, all'interno del condominio, un ruolo "servente" rispetto ai condomini; questi ha la disponibilità della documentazione condominiale non nel proprio interesse, bensì nell'interesse dei condomini. Questi è assimilabile ad un mandatario dei condomini (Cass. 9148/08, Cass. 7874/21; Cass. 20137/2017; Cass. 9082/2014), che gestisce un patrimonio altrui; lo stesso art. 1129 c.c. rimanda alla normativa sul mandato.

Il condomino ha, quindi, diritto di prendere visione della documentazione che riguarda la gestione del suo patrimonio in ogni tempo, come conferma l'art. 1129, co. 2, c.c., secondo cui l'amministratore è tenuto ad indicare il luogo ove si trovano i registri obbligatori e le date in cui i condomini possono prenderne visione. A testimonianza della necessaria pubblicità a favore dei condomini della

documentazione in esame, l'art. 71-ter disp. att. c.c. consente all'assemblea di obbligare l'amministratore ad attivare un sito internet del condominio, che consenta agli interessati di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla deliberazione assembleare in discussione.

Non si condivide, inoltre, la seconda affermazione contenuta nel provvedimento impugnato, secondo cui il diritto del condomino di prendere visione dei documenti che l'amministratore è obbligato a tenere nasce solo quando il condomino dimostri di avervi interesse. Diversamente, l'amministratore di condominio, come ogni altro soggetto che esercita una gestione o svolge un'attività nell'interesse di altri, ha, invero, il dovere di soggiacere al controllo di questi e, quindi, di portare a conoscenza, secondo il principio della buona fede, gli atti posti in essere, per far conoscere a ciascuno condomino il risultato della propria attività, in quanto influente nella sfera patrimoniale altrui.

La giurisprudenza sul punto è chiara. Cass. 5443/21 afferma che *“In materia condominiale, ciascun condomino ha diritto di prendere visione e di ottenere il rilascio di copia dall'amministratore dei documenti attinenti all'adempimento degli obblighi da questo assunti per la gestione collegiale di interessi individuali (nella specie, finalizzati al compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni quali una diffida inoltrata per far cessare la realizzazione di lavori abusivi su aree condominiali), senza avere l'onere di specificare ulteriormente le ragioni della richiesta, purché l'esercizio di tale diritto non risulti di ostacolo*

all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti".

Si veda, inoltre, Cass. 19210/11, secondo cui *"In tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti".*

Del resto, la documentazione condominiale è bene di esclusiva pertinenza dei condomini mandanti che l'amministratore detiene unicamente in funzione e per lo svolgimento delle sue funzioni, senza che, sulla stessa, possa vantare alcun diritto, tantomeno di ritenzione (Cass. 6760/19).

Inoltre, il condomino ha un interesse che è in re ipsa a prendere visione della documentazione: verificare la corretta gestione amministrativa.

L'amministratore resistente non ha indicato alcuna ragione riconducibile a quelle giustificazioni indicate dalla giurisprudenza in ordine alla mancata consegna.

L'estrema semplicità della gestione condominiale non è un argomento per non applicare la normativa sopra richiamata, che non dà alcun rilievo al numero dei condomini presenti.

Del tutto inconsistente è, poi, la argomentazione addotta dall'amministratore per giustificare il mancato rilascio della documentazione in questione: secondo il resistente, l'incontro del 1 ottobre 2021 si era tenuto dopo che l'A.G. aveva sospeso la nomina dell'amministratore; l'amministratore era stato sì rinominato dall'assemblea quello stesso giorno, ma il condomino Lessa aveva impugnato anche tali delibere. Per queste ragioni, *“l'arch. ha dovuto quindi operare con prudenza, timoroso che il suo benché minimo comportamento potesse essere inteso come non corretto, da qui una parte delle motivazioni all'indugio dell'amministratore a consegnare documentazione condominiale involvente anche (si pensi all'anagrafe condominiale) problemi non semplici di privacy”*.

Da allora, però, sono passati diversi mesi, durante i quali l'arch.

ha continuato a gestire il condominio; non si capisce allora, perché solo alcune attività gli siano precluse.

Ancora, non si vede qual è il collegamento tra l'impugnazione della sua nomina ed il rifiuto a dimostrare di aver tenuto la documentazione obbligatoria; non è neppure chiaro come si possa parlare di privacy rispetto al regolamento di contabilità condominiale.

Infine, neppure rileva la circostanza che l'amministratore abbia prodotto l'estratto conto bancario aggiornato del condominio.

Infatti, nel registro di contabilità, devono essere annoverati tutti i

movimenti, anche quelli in contanti, che, invece, non sono ovviamente contabilizzati dall'estratto conto. E, come si è visto, una delle contestazioni mosse all'amministratore è proprio quella di non aver sempre utilizzato il conto corrente bancario. Il registro di contabilità, confrontato con tutta la documentazione contabile, ivi compreso l'estratto del c/c, consente di verificare la corretta gestione dell'amministratore. L'omessa predisposizione del registro, quindi, preclude uno strumento di verifica.

Si deve valutare se tale condotta giustifica la revoca dell'amministratore.

Non è condivisibile quanto sostenuto dall'appellante al primo motivo di appello. Anche la tipizzazione da parte del legislatore delle gravi irregolarità non esclude che il Giudice abbia un certo margine di discrezionalità, in quanto la revoca, in presenza delle predette circostanze, è configurata dal legislatore come facoltativa e non come necessaria. Il legislatore, infatti, all'art. 1129, co. 11, c.c. usa il termine "può" e questo significa che il giudice dovrà valutare, tra l'altro, anche la reale gravità delle violazioni accertate, la presenza di eventuali circostanze che giustifichino la condotta dell'amministratore e la determinazione di conseguenze pregiudizievoli per il condominio.

Il registro di contabilità condominiale, come si evince dall'art. 1130, n. 7 c.c., è il documento utile a monitorare le disponibilità liquide del condominio e l'andamento della gestione, verificando, periodicamente, l'attivo e passivo del condominio.

La sua tenuta risponde, quindi, a criteri di trasparenza gestionale, in

[REDACTED]

Nella specie, la condotta dell'amministratore ha sottratto ai condomini uno strumento essenziale di controllo sul suo operato.

Questi, infatti, non solo non ha aggiornato il registro di contabilità secondo le scadenze codicistiche, ma nonostante le accuse di gestione contabile scorretta e nonostante l'instaurazione di un giudizio, ha, comunque, persistito nel proprio illegittimo rifiuto, non producendo il registro che era obbligato a compilare e ad esibire a richiesta.

La gravità della condotta, che giustifica il venire meno del rapporto fiduciario, è ulteriormente acuita dal fatto che le giustificazioni a tale condotta sono del tutto inconsistenti.

Ne discende che la richiesta di revoca è fondata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo.

PQM

In riforma del decreto n. cronol. 1566/2022 del 04/05/2022 RG n. 72/2022 pronunciato dal Tribunale di Imperia;

Revoca Francesco da amministratore del condominio di via
Carlo Botta n. 12, a Imperia;

Condanna Francesco [REDACTED] a rifondere a Guido Luciano [REDACTED] le
spese di lite del giudizio, che liquida in euro 2.225,00 per compensi,
oltre accessori di legge e spese generali al 15% per il giudizio innanzi
al Tribunale e in euro 2.225,00 per compensi, oltre accessori di legge
e spese generali al 15% per il giudizio innanzi alla Corte di Appello.

Genova 6 luglio 2022

Il Relatore

Fabrizio Pelosi

Il Presidente

Marcello Bruno

Genova 13/07/2022