

N. R.G. 231/2022



**TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE CIVILE**

riunito in camera di consiglio e composto dai magistrati:

dott. Riccardo Rosetti	Presidente
Dott. Gianluca Gelso	Giudice
Dott.ssa Alessandra Dominici	Giudice relatore

ha pronunciato il seguente

DECRETO

nel procedimento di revoca di amministratore di condominio proposto ai sensi degli artt. 1105, 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c. da Cesare Muneghina nei confronti di Voccia Giovanni riservato per la decisione all'udienza del 3.11.2022

FATTO E DIRITTO

Con ricorso depositato in data 2.3.2022 Cesare Muneghina deduceva:

- di essere condomino del Condominio di Ladispoli, sito in Via Lazio n. 27 per essere proprietario di un appartamento;
- che Giovanni Voccia era amministratore del predetto condominio;
- che l'amministrazione era caratterizzata da gravi e ripetute irregolarità nella gestione;
- che, in particolare, l'amministratore aveva omesso di convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale dal 2019 all'attualità, aveva omesso di agire giudizialmente per il recupero dei canoni condominiali non versati dai condomini morosi e ha omesso di attivarsi per le necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per la manutenzione dell'edificio condominiale;
- tanto dedotto e rilevato il ricorrente concludeva chiedendo la revoca dell'amministratore dalla carica.

Notificato il ricorso per l'udienza del 3.11.2022, Voccia Giovanni, che pure aveva ricevuto rituale notifica dell'atto introduttivo, non si costituiva in giudizio. Alla stessa udienza il G.d. rimetteva la decisione al Collegio.

oooooooooooooooooooo

La domanda di revoca è fondata e deve essere accolta in quanto le allegazioni del ricorrente circa gravi irregolarità della gestione sono confermate dalla documentazione allegata in atti.

In particolare, l'amministratore ha omesso di convocare per quattro anni si seguito l'assemblea per l'approvazione del rendiconto e non si è attivato ai sensi dell'art 1130 co 4 per gli interventi di manutenzione urgenti indicati nella



perizia di parte allegata, nonostante espressa segnalazione in tal senso da parte del ricorrente.

Si rileva che a fonte della deduzione specifica dell'inadempimento agli obblighi gravanti sull'amministratore ex lege l'onere di provare l'adempimento grava sul resistente.

Nel caso di specie il resistente non costituendosi non ha assolto tale onere e l'inadempimento, ove dedotto in modo sufficientemente puntuale, deve pertanto ritenersi accertato.

In particolare, la mancata convocazione dell'assemblea dal 2019 ad oggi è inadempimento all'obbligo di cui all'art. 1130 n.1 c.c. dedotto in modo puntuale perché circostanziato nel tempo.

Le allegazioni in merito al mancato intervento per il compimento di atti conservativi delle parti comuni sono specifiche e corredate da documentazione attestante la necessità di interventi di manutenzione urgenti. E' depositata perizia tecnica di parte corredata da foto ove si evince lo stato di fatiscenza dello stabile condominiale e dalle lettere di diffida del Muneghina all'amministratore a provvedere alla messa in sicurezza dell'immobile. Il ricorrente ha depositato anche verbale di intervento dei vigili del fuoco del 23.9.2022 ove si dà atto del crollo di parte di "cornicioni pericolanti" compresi quelli sopra al viale di accesso al condominio e della delimitazione dell'area pericolosa, nonché dell'urgente necessità di ripristino di condizioni di sicurezza dell'immobile. Dal suddetto verbale risulta anche che gli stessi Vigili del fuoco abbiano allertato l'amministratore del Condominio, allo stato ancora inerte.

Anche l'inadempimento all'obbligo di cui all'art. 1130 n. 4 c.c. deve pertanto ritenersi accertato.

Al contrario la deduzione in merito all'omesso recupero dei crediti condominiali è formulata in modo troppo generico per poter determinare il sorgere dell'onere della prova in capo al resistente, in quanto il ricorrente non fornisce neanche indicazione specifica dei crediti esistenti.

Ad ogni modo l'accertata violazione da parte dell'amministratore degli obblighi sullo stesso gravanti ai sensi dell'art. 1130, primo comma, numeri 1) e 4), c.c. integra l'ipotesi di "gravi irregolarità" che giustificano la revoca dell'incarico ai sensi dell'art. 1129, comma undici, n. 1).

Non può essere accolta l'ulteriore domanda di nomina di un amministratore giudiziale perché la nomina dell'amministratore spetta innanzi tutto all'assemblea e il potere attribuito dall'art. 1129, primo comma, c.c. al Giudice è fondato sull'inerzia dell'assemblea e non sulla intervenuta revoca dell'amministratore in carica per gravi irregolarità.

Le spese seguono la soccombenza e sono distratte nei confronti del procuratore dichiaratosi antistatario.

P.Q.M.

il Tribunale di Civitavecchia, sezione civile, definitivamente pronunciando sul ricorso per revoca di amministratore di condominio proposto ai sensi degli artt. 1105, 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c. da Cesare Muneghina nei confronti di Giovanni Voccia, ogni diversa istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede;

revoca Giovanni Voccia dalla carica di amministratore del Condominio di Ladispoli, Via Lazio n 27

condanna Giovanni Veccia a rifondere le spese legali della parte ricorrente, spese che liquida in complessivi euro 1.000,00 per compensi



professionali, euro 98,00 per esborsi oltre rimborso forfettario spese generali e accessori come per legge

Così deciso, in camera di consiglio, in Civitavecchia, il 3.11.2022

Si comunichi,

IL GIUDICE REL.
Dott.ssa Alessandra Dominici

IL PRESIDENTE
Dott. Riccardo Rosetti

