



TRIBUNALE DI VASTO

DECRETO DI REVOCA DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

- art. 1105, quarto comma, c.c. -

Il Tribunale

in composizione collegiale, nelle persone dei seguenti Magistrati:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| - dott. Fabrizio Pasquale | Presidente relatore |
| - dott.ssa Silvia Lubrano | Giudice |
| - dott.ssa Elisa Ciabattoni | Giudice |

a scioglimento della riserva assunta dal Giudice relatore all'udienza a trattazione scritta del 20.04.2022, nel procedimento iscritto al n. 550/2019 R.V.G.;

LETTO il ricorso ex art. 1129 c.c. promosso da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] tutti rappresentati e difesi dagli avv.ti [REDACTED] contro [REDACTED] s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] per la revoca dell'amministratore del Condominio "[REDACTED]" sito in San Salvo, alla Via [REDACTED]

LETTI gli atti e i documenti di causa;

osserva

1. L'iniziativa giudiziaria promossa dagli odierni ricorrenti si fonda sull'assunto che l'operato dell'amministratore [REDACTED] quale legale rappresentante della società [REDACTED] s.r.l., sarebbe caratterizzato da gravi irregolarità, ravvisabili nelle seguenti circostanze:

- 1) mancanza dei requisiti di cui alla L. 220/2012 per l'esercizio dell'attività di amministratore condominiale;
- 2) violazione da parte dell'amministratore dell'obbligo di eseguire le deliberazioni assembleari imposto dall'art. 1129, co. 12, n. 2 e dall'art. 1130 n. 1 c.c.;
- 3) utilizzazione di un conto corrente bancario intestato a [REDACTED] s.r.l. invece che al Condominio "[REDACTED]" in violazione dell'art. 1129, comma 12, nn. 3 e 4, c.c.;
- 4) gestione del condominio secondo modalità che generano confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale dell'amministratore, in violazione dell'art. 1129, comma 12, n. 4 c.c.;
- 5) omessa fornitura ai ricorrenti dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle liti in corso, in violazione dell'art. 1129, comma 12 n. 7 e dell'art. 1130, comma 9 c.c.;





TRIBUNALE DI VASTO

6) omesso compimento degli atti conservativi delle parti comuni, in violazione del comma 1, n. 4 dell'art. 1130 c.c. e del regolamento di condominio;

7) violazione da parte dell'amministratore dell'art. 1135, comma 1, n. 4, comma 2 c.c. e dell'art. 20 del regolamento di condominio;

8) omessa cura dell'azione e della esecuzione coattiva per la riscossione di somme dovute dai condòmini, con violazione del comma 1 dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1, n. 3 dell'art. 1130 c.c. e del comma 12, n. 6 dell'art. 1129 c.c.;

9) violazione dell'art. 1129, comma 5, c.c., per non aver affisso sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, l'indicazione delle sue generalità, del domicilio e dei suoi recapiti anche telefonici;

10) violazione della legge 2/2009 e della legge 221/2012, per non essere dotato l'amministratore di una pec funzionante;

11) violazione del regolamento di condominio contrattuale;

12) impedimento frapposto ai condòmini, che ne hanno fatto e ne fanno richiesta, di accedere agli atti di amministrazione del condominio.

2. L'amministratore, costituendosi in giudizio, ha contestato specificamente ogni singola irregolarità denunciata dai ricorrenti ed ha concluso per il rigetto del ricorso, con il favore delle spese.

3. La questione preliminare, sollevata d'ufficio da questo collegio giudicante, circa la possibile improcedibilità del ricorso, per omessa preliminare convocazione dell'assemblea di condominio per la revoca dell'amministratore, deve considerarsi superata alla luce delle condivisibili argomentazioni articolate da parte ricorrente, in base alle quali – ad una più attenta lettura del dato normativo – l'art. 1129, comma 11, c.c. prevede la convocazione dell'assemblea come atto preliminare alla revoca giudiziale dell'amministratore solamente per i casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali nella gestione del condominio ovvero in caso di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del comma 12 del medesimo articolo, che contempla l'ipotesi della mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale (ipotesi estranee alla fattispecie in esame).

D'altra parte, appare condivisibile l'osservazione per cui, in punto di diritto, le condizioni di procedibilità, per la loro caratteristica di limitazione all'esercizio dei diritti, devono essere tassativamente previste, senza possibilità di applicazione analogica a casi diversi da quelli espressamente previsti. Ne consegue che, quando la revoca dell'amministratore viene richiesta sul presupposto della commissione di gravi irregolarità diverse da quelle contemplate dall'art. 1129, comma 11, c.c. – come è accaduto nel caso in questione – la previa convocazione dell'assemblea condominiale non può considerarsi alla stregua di una condizione di procedibilità della domanda.

4. Passando alla disamina delle singole contestazioni avanzate avverso l'operato dell'amministratore, occorre evidenziare quanto segue.

5. La prima doglianza, secondo cui l'amministratore non sarebbe in possesso dei requisiti di cui alle lettere f) e g) dell'art. 71 bis disp. att. c.c., è fondata e, pertanto, merita di essere accolta.

L'espletamento dell'incarico di amministratore di condominio è subordinato al possesso di alcuni requisiti soggettivi elencati dall'articolo 71-bis disp. att. c.c., fra cui figura quello della frequenza di un corso di formazione iniziale e dello svolgimento di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale (lett. g). Lo svolgimento dell'attività di amministratore è consentito anche in mancanza di frequentazione di un corso di formazione iniziale solo a coloro che hanno





TRIBUNALE DI VASTO

svolto detta attività per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della L. 220/12 (18.6.2013).

Nel caso di specie, l'amministratore convenuto non ha offerto adeguata prova di avere svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel triennio antecedente al 18.6.2013, non potendosi ritenere, a tal fine, sufficiente la produzione del mero atto di costituzione della società [REDACTED] s.n.c. in data 05.04.2012, in assenza di qualsiasi ulteriore elemento probatorio che dimostri l'effettivo svolgimento dell'attività di amministrazione condominiale da parte della neocostituita società.

Anche per quanto concerne l'obbligo di formazione periodica, va innanzitutto premesso che il D.M. n. 140/2014, entrato in vigore il 9 ottobre 2014, stabilisce che l'obbligo di formazione ha cadenza annuale e, poiché non si parla di anno solare, si deve ritenere che l'obbligo di aggiornamento vada dal 9 ottobre 2014 al 8 ottobre 2015 e di seguito per gli anni successivi. Nel caso di specie, il [REDACTED] ha prodotto un attestato del 3.9.2018 di partecipazione e superamento del corso di aggiornamento obbligatorio per gli amministratori, valido sino al 9.10.2018. Per il periodo successivo – e quanto meno per l'annualità compresa tra ottobre 2018 e ottobre 2019, precedente alla data di presentazione del ricorso – nessuna prova è stata offerta dall'amministratore circa l'ottemperanza all'obbligo di formazione periodica.

L'omessa dimostrazione del possesso dei requisiti di cui all'art. 71-bis, lett. g), disp. att. c.c. e dell'ottemperanza all'obbligo di una continuativa formazione periodica, a parere di questo collegio, costituisce già di per sé una grave irregolarità che giustifica la revoca dell'amministratore, in linea con l'orientamento maggioritario della giurisprudenza di merito (cfr., a titolo esemplificativo, Trib. Verona, 13.11.2018, n. 2515; Trib. Milano, sez. XIII, 27/03/2019, n. 3145; Trib. Bari, 22.05.2020, n. 8143; Trib. Brescia, 30.06.2022).

6. La seconda doglianza, concernente l'omessa esecuzione delle delibere assembleari del 29.08.2018 e del 09.04.2019, è fondata e, pertanto, merita di essere accolta.

Per quanto riguarda la delibera del 29.08.2018, con la quale l'assemblea, preso atto della segnalazione del condomino [REDACTED] circa il rigurgito di fogna manifestatosi più volte nella propria unità immobiliare, disponeva testualmente: *“il condominio richiede all'amministratore di provvedere a risolvere il problema”*, l'amministratore si è difeso sostenendo di essersi adoperato facendo eseguire rilievi e relazioni tecniche, come risulterebbe comprovato dal verbale di sopralluogo effettuato in data 11.11.2019. Orbene, dalla documentazione prodotta dallo stesso convenuto, risulta che, a fronte di una necessità di intervento segnalata dall'assemblea condominiale in data 29.08.2018, il primo atto di iniziativa che l'amministratore ha dimostrato di aver compiuto è successivo di oltre un anno. Né l'amministratore ha dato prova di aver posto in essere attività prodromiche rispetto al primo sopralluogo dell'11.11.2019 ovvero di aver avuto imprevisti o difficoltà tali da giustificare il decorso di un così lungo lasso di tempo. Tali circostanze, a giudizio di questo organo giudicante, sono dimostrative di una evidente ed ingiustificata inerzia dell'amministratore nel dare seguito al deliberato assembleare, che – per quanto generico – avrebbe dovuto indurre il [REDACTED] quantomeno ad attivarsi tempestivamente per compiere atti di verifica e di accertamento delle cause del fenomeno lamentato ben prima di un anno dalla data della delibera. Per quanto detto, il comportamento assunto dall'amministratore integra gli estremi di una grave irregolarità ai sensi dell'art. 1129, comma 12, n. 2) c.c., essendo di fatto equiparabile ad una mancata esecuzione di deliberazione assembleare.

Lo stesso dicasi per la delibera condominiale del 09.04.2019, nella quale l'assemblea, dopo aver preso atto della richiesta di alcuni condòmini di *“attribuire la pulizia delle scale della palazzina “A” ad altra impresa”* di pulizie, deliberava di accogliere la richiesta, conferendo mandato all'amministrazione di provvedere in tal senso. Anche in questo caso, l'amministratore non ha





TRIBUNALE DI VASTO

provveduto a dare tempestiva esecuzione al deliberato assembleare, tant'è vero che alla successiva assemblea del giugno 2019 – come dichiarato dallo stesso convenuto – il condomino [REDACTED] rendeva edotto l'amministratore e gli altri condomini di aver provveduto direttamente alla nomina di una impresa di pulizia.

7. La terza doglianza, relativa alla mancata utilizzazione del conto corrente intestato al condominio, è anch'essa fondata e, pertanto, merita di essere accolta.

L'amministratore, pur ammettendo in aver provveduto in data 25.10.2018 al pagamento del premio per l'assicurazione dei rischi del fabbricato alla [REDACTED] s.p.a. con bonifico bancario ordinato su un conto corrente non intestato al condominio, bensì a [REDACTED] s.r.l., si è giustificato affermando di aver effettuato una anticipazione a nome della società al solo scopo di non lasciare scoperto il condominio in relazione ad una polizza assicurativa per rischi del fabbricato, posto che la polizza era in scadenza e sul conto condominiale non vi era sufficiente disponibilità. Tale ultima circostanza, tuttavia, risulta documentalmente smentita dalla copia dell'estratto conto del condominio versata in atti dai ricorrenti, dalla quale risulta che alla data del 25.10.2018 sul conto corrente condominiale vi erano depositate sufficienti somme per il pagamento del premio di assicurazione.

Da quanto detto deriva che l'incontestata inutilizzazione del conto corrente condominiale, anche se riferita ad una sola operazione di pagamento, non essendo supportata da alcuna valida giustificazione, configura un'ulteriore grave irregolarità commessa dall'amministratore, ai sensi dell'art. 1129, comma 12, n. 3) c.c., idonea a giustificare la revoca dello stesso

8. Anche la quarta doglianza, riferita ad una gestione secondo modalità tali da ingenerare confusione tra il patrimonio dell'amministratore e quello del condominio, è fondata e, pertanto, meritevole di accoglimento.

Premesso che il transito di somme dal conto condominiale a quello personale dell'amministratore integra, su un piano astratto, una delle possibili forme di quella confusione fra patrimoni che la norma dell'art. 1129, comma 12, n. 4) c.c. mira a scongiurare, è pur sempre necessario – in una preferibile ottica sostanzialistica – verificare, caso per caso, se tale gestione promiscua dei conti sia avvenuta in violazione dei criteri codicistici che disciplinano la tenuta del conto corrente condominiale.

Nel caso di specie, l'amministratore non ha offerto alcuna prova di aver anticipato spese di importo corrispondente alle somme che risultano bonificate in suo favore dal conto corrente condominiale, né ha dimostrato di aver incassato personalmente le somme che risultano riversate tramite bonifico sul conto corrente condominiale. Questa insufficienza probatoria è un chiaro indice sintomatico della scarsa trasparenza della gestione promiscua che l'amministratore ha fatto del conto personale e di quello condominiale, tanto da ritenere configurabile nel caso concreto la grave irregolarità denunciata dai ricorrenti, in forza dell'art. 1129, comma 12, n. 4) c.c.

9. La quinta doglianza, riferita alla omessa consegna ai ricorrenti dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle liti in corso, è parimenti fondata e, pertanto, merita di essere accolta.

A fronte della contestazione sollevata dai ricorrenti, l'amministratore si è limitato a confutare gli avversi assunti sostenendo che *“all'esito di un incontro tenutosi presso lo studio dell'amministratore al [REDACTED] sono stati elencati i nomi dei condomini morosi, lo stato dei pagamenti e le azioni di recupero intraprese, e lo stesso si è dichiarato soddisfatto delle notizie fornite”*. Tale circostanza, tuttavia, è rimasta totalmente indimostrata, mentre i ricorrenti hanno depositato un verbale di incontro del 15.04.2019 (cfr. all. 13) dal quale risulta che in quella data i condomini istanti, recatisi presso lo studio dell'amministratore nella data e nell'orario indicato, ricevevano solo alcuni documenti, ma non





TRIBUNALE DI VASTO

l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali da parte di ogni singolo condomino e allo stato delle eventuali liti in corso.

Da quanto detto deriva che la contestazione sollevata dai ricorrenti deve ritenersi fondata, concorrendo ad integrare gli estremi di un'ulteriore grave irregolarità di cui si è reso responsabile l'amministratore.

10. Con la ottava doglianza, i ricorrenti hanno lamentato che l'amministratore ha omesso di curare l'azione e la esecuzione coattiva per la riscossione delle somme dovute al condominio nei confronti dei condomini [REDACTED] e [REDACTED] in violazione dell'art. 1129, comma 12, n. 6, c.c.

Anche questa doglianza risulta fondata, per il dirimente motivo che il convenuto, sul quale gravava l'onere della prova di essersi attivato diligentemente, si è limitato a confutare le asserzioni avversarie, senza corroborare con alcun riscontro documentale le proprie contestazioni.

Deve, quindi, concludersi, anche per il tenore delle argomentazioni difensive del resistente, che le omissioni di cui è accusato l'amministratore sono da considerarsi provate, concretando in tal modo l'ennesima grave irregolarità, che giustifica l'accoglimento della istanza di revoca.

11. La riscontrata sussistenza di plurime e concorrenti gravi irregolarità imputabili all'amministratore, nei termini innanzi esposti, esime questo Collegio dalla disamina degli ulteriori motivi di revoca rappresentati dalla parte istante a supporto della propria domanda, essendo ampiamente sufficienti a giustificare l'accoglimento del ricorso.

12. Il regime delle spese processuali è regolato dal principio della soccombenza; questo implica che all'accoglimento della domanda segue la condanna di parte resistente al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano come in dispositivo, secondo lo scaglione corrispondente al valore della presente controversia. In particolare, tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate, il calcolo dei compensi professionali è stato effettuato sulla base dei valori medi dei parametri tabellari applicabili allo scaglione di riferimento, ai sensi del D.M. n. 55 del 10 marzo 2014.

Per Questi Motivi

Il Tribunale, disattesa ogni diversa richiesta, così provvede:

ACCOGLIE il ricorso di cui in epigrafe;

REVOCA [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] s.r.l., dall'incarico di amministratore del Condominio "[REDACTED]" sito in San Salvo, alla [REDACTED] n. [REDACTED]

CONDANNA [REDACTED] s.r.l., in persona del legale rappresentante [REDACTED] al pagamento, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] in solido tra loro, delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 2.683,75 (di cui € 125,00 per spese documentate, € 2.225,00 per compensi professionali ed € 333,75 per rimborso forfettario spese generali, ai sensi del D.M. 10 marzo 2014, n. 55), oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge;

Vasto, 12/11/2022.

IL PRESIDENTE ESTENSORE

dott. Fabrizio Pasquale

