



**IL TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
PRIMA SEZIONE CIVILE**

così composto

**Dott.ssa Loredana DI GIROLAMO**  
**Dott.ssa Giovanna CASO**  
**Dott. Maurizio SPEZZAFERRI**

**PRESIDENTE**  
**GIUDICE**  
**GIUDICE Rel./Est.**

riunito in camera di consiglio ha pronunciato la seguente

**DECRETO**

nella causa iscritta al n. del Ruolo Generale Affari Civili Contenziosi per l'anno 2014

da

**P**, rapp.to e difeso, sia congiuntamente che disgiuntamente, giusta procura a margine del ricorso depositato in data 29-10-2014, dal

, con i quali elett.te domicilia in Casagiove (CE) alla via

**RICORRENTE**

contro

**U**, in qualità di Amministratore p.t. del Condominio  
, rapp.to e difeso dall'Avv. , presso il cui studio in Santa Maria C.V. è elett.te dom.to in forza del mandato reso in calce alla memoria di costituzione del 3-3-2015;

**RESISTENTE**

**OGGETTO:** *Revoca di amministratore di comunione o condominio (artt. 1105 e 1129, terzo comma, c.c.).*

\*\*\*\*\*

letti gli atti ed i verbali di causa;  
esaminata la relativa documentazione;  
sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 22-5-2015;

**OSSERVA**

1. Il ricorrente richiede la revoca dell'amministratore del condominio sito in , Dott. U, al quale addebita: 1) di aver rifiutato di ricevere il pagamento delle proprie quote in contanti, come avvenuto fino ai primi mesi dell'anno 2014; 2)

mancata indicazione in un luogo accessibile delle proprie generalità, il domicilio ed i relativi recapiti; in particolare, all'interno dell'androne del condominio è stato affisso un avviso con orari di ricevimento su carta intestata della U.I.C. & Associati S.a.s di società che non è stata mai nominata quale amministratrice del Condominio in analisi.

Instaurato il contraddittorio, parte resistente si difende richiedendo il rigetto della domanda in quanto infondata in fatto ed in diritto con condanna alle spese ed al relativo compenso di lite.

2. Tanto premesso, il collegio, sentiti i difensori delle parti, ritiene insussistenti le ipotesi di gravi irregolarità prospettate dal ricorrente per le ragioni che si passa ad esplicitare.

2.1. In via generale, occorre evidenziare come la revoca dell'amministratore può essere disposta dall'Autorità Giudiziaria su ricorso di ciascun condominio, tra l'altro, in caso di gravi irregolarità che, secondo la modifica legislativa del 2012 (legge n. 220/2012), sono quelle indicate, tra le altre, all'interno del comma 12 dell'art. 1129 c.c.

La precedente disposizione prevedeva come norma di chiusura, avente valenza di clausola generale, il rinvio al concetto di "fondati sospetti di gravi irregolarità", che implicava il riscontro di elementi precisi e concordanti che facessero prevedere come del tutto verosimile un danno imminente e irreparabile per il condominio.

Del pari le "gravi irregolarità" presupponevano l'individuazione di comportamenti indicativi del venir meno del necessario rapporto di *intuitus personae* (ossia di piena fiducia) tra amministratore e condomini.

La nuova normativa, utilizzando una tecnica di tipo amministrativo e regolamentare, ha fornito elementi di dettaglio in modo da individuare il tenore e l'operatività della nozione generica ed elastica mediante una serie di previsioni paradigmatiche specifiche e circostanziate.

Senonché tale previsione, come adombrato dalla locuzione "*tra le altre*" di cui al comma 12 dell'articolo in analisi, fornisce una mera elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa per far intendere in che modo possa essere leso il rapporto di fiducia tra l'amministratore ed il condominio.

Non si può, pertanto, dedurre da quelle prescrizioni alcuna automatica conseguenza in ordine alla causa di revoca dell'amministratore.

Difatti, l'integrazione delle condotte riportate nell'astratta tipizzazione legislativa di gravi irregolarità costituisce, per il giudice, solo uno degli elementi in base ai quali apprezzare la sussistenza in concreto della lesione del suddetto vincolo fiduciario, derivandone unicamente criteri utili di orientamento e non rigidi ed esclusivi parametri valutativi, come invece ritiene la difesa di parte ricorrente.

Ne deriva quindi come, a parere di questo Collegio, all'amministratore debba essere addebitato un fatto che sia tale da giustificare, la risoluzione immediata del rapporto di mandato, anche a prescindere dell'inquadramento della condotta nell'elenco esemplificativo fissato dal legislatore.

Applicando tali direttive interpretative ai fatti portati all'attenzione dell'intestato Tribunale, un simile rilievo non può essere attribuito alle omissioni ascritte all'U

3. Passando allo scrutinio del **primo motivo di addebito**, occorre evidenziare come l'obbligo di accettazione della moneta legale va coordinato con l'evoluzione normativa che, al fine di prevenire e reprimere riciclaggio di valori ed evasioni fiscali, ha imposto l'uso (al posto del denaro contante) di strumenti di pagamento che potessero essere documentati.

Nel caso delle amministrazioni condominiali, alcuni giudici di merito hanno ~~ritenuto che~~, l'amministratore sia tenuto a far affluire i versamenti delle quote condominiali su un apposito e separato conto corrente, intestato a ciascun condominio da lui amministrato, onde evitare che possa sorgere confusione tra il patrimonio dei diversi enti di gestione da lui amministrati (cfr. Tribunale Roma, sezione V, 24 agosto 2009).

Orbene, costituisce indubbiamente una irregolarità non aver accettato il pagamento in contanti nel limite della vigente normativa: è stata vietata l'effettuazione di versamenti o il pagamento mediante denaro contante o altri titoli al portatore quando il valore dell'operazione, oggetto di trasferimento, è (cfr. l'art. 49 D.Lgs. 231/07, come modificato anche dal D.Lgs. 169/2012) complessivamente pari o superiore all'importo di euro 1.000,00 [limite riportato a tale livello, nei tempi più recenti, per effetto della conversione in legge del D.L. 201/11 (c.d. Decreto "Salva Italia", conversione effettuata con l'emanazione della L. 214/11)], che di poco ha seguito l'intervento effettuato pochi mesi prima in esito alla conversione in legge del D.L. 138/11) che, a propria volta, aveva portato a 2.500,00 euro il precedente limite di euro 12.500,00.

Ma a fronte di ciò, la Suprema Corte ha ribadito che il principio di cui all'art. 1277 c.c. secondo cui il debitore deve adempiere con moneta avente corso legale, ai sensi dell'art. 1277 cod. civ., può tuttavia essere derogato anche in forza di un accordo tacito fra debitore e creditore (Cass.n.20643/2014).

Nel caso in trattazione, il rifiuto apposto dall'amministratore del condominio non appare effettuato in violazione del principio di correttezza e buona fede, i quali impongono allo stesso creditore l'obbligo di prestare la sua collaborazione all'adempimento dell'obbligazione, a norma dell'art. 1175 c.c., in quanto, da una parte, non vi è stato formale atto di messa in mora dell'amministratore mediante offerta ai sensi dell'art. 1208 c.c. e, dall'altro, nell'assemblea condominiale tenuta in data 24-4-2015, dopo l'instaurazione del presente procedimento, l'unanimità dei presenti, nel rinnovare l'incarico di amministratore al resistente per l'anno 2015, ha espressamente confermato la "...modalità di pagamento normativamente prevista e richiesta dal Dott. ....", cioè



*che il versamento delle quote di spese condominiali, ordinarie e straordinarie, non avvenga con il pagamento in contanti" (delibera in fascicolo d'ufficio).*

Emerge, quindi, come i condomini hanno convenuto circa l'opportunità che i versamenti delle quote condominiali avvengano in forme diverse dalla dazione di denaro in contanti e tale intendimento costituisce emersione probatoria di una precedente prassi tra i condomini (almeno nella maggioranza dei medesimi) ed l'amministratore p.t. circa l'utilizzo di strumenti tracciabili di pagamento.

Ebbene, il fondato sospetto di gravi irregolarità di cui all'art. 1129 c.c. ricorre in presenza di comportamenti gravemente significativi del venir meno del necessario rapporto di fiducia tra amministratore e condomini, e tale situazione è esclusa nel caso di lamentele ~~pertinenti a una~~ gestione avallata dalla maggioranza assembleare con delibere non impugnate dai condomini ricorrenti (cfr. Trib. Modena Dec., 17-05-2007, in Sito Giuraemilia.it, 2007).

4. Anche il **secondo motivo di impugnativa**, ossia la mancata e/o inesatta indicazione ed indicazione dei recapiti dell'amministratore p.t. nel luogo di accesso al condominio o di maggiore uso comunale, non può essere accolto.

Difatti, non è stata acclarata la sussistenza di incertezze circa l'individuazione della gestione condominiale.

Richiamando quanto sopra indicato, la "grave irregolarità" che può legittimare la revoca giudiziaria dell'amministratore nominato, è integrata solo quando siano presenti seri elementi probatori che facciano prevedere, come del tutto verosimile, un pregiudizio imminente e irreparabile per l'ente (cfr. Trib. Napoli 24-11-1994 in Gius 1995, 256; Trib. Foggia 18-02-1997 in Arch. locazioni 1997, 849; Trib. Messina, 22-01-2013, Arch. Giuffrè).

Come detto, non è stata fornita alcuna prova circa la non riferibilità dei recapiti telefonici al dott. Ur nella relativa qualità: in questo senso il richiamo nell'intestazione dell'avviso allegato in atti alla Società ben può intendersi come luogo ove è assicurata la reperibilità dell'amministratore p.t. del condominio in osservanza alla ratio di cui alla norma sopra citata.

Come è orientamento dell'intestato Tribunale, non basta una violazione solo formale per addivenire alla revoca dell'amministratore, ma occorre che tale irregolarità si inserisca in una fattispecie concreta che porti a ritenere probabile l'incisione della condotta sulla corretta e serena gestione condominiale ovvero che la medesima abbia effettivamente inciso sui diritti e le aspettative dei condomini.

E' noto l'orientamento della giurisprudenza di merito secondo cui *"in materia condominiale, il fondato sospetto di gravi irregolarità di cui all'art. 1129 c.c. ricorre in presenza di comportamenti gravemente significativi del venir meno del necessario rapporto di fiducia tra amministratore e condomini, e tale situazione è esclusa nel caso di lamentele attinenti a una gestione avallata dalla*

*maggioranza assembleare con delibere non impugnate dai condomini ricorrenti?* (cfr. Trib. Modena, 16-05-2007 in Giurisprudenza locale - Modena 2007).

5. Si ritiene la presenza dei motivi per addivenire alla **integrale compensazione delle spese tra le parti ai sensi dell'art. 92, secondo comma, c.p.c.** in considerazione dell'assoluta novità della questione trattata e del corretto comportamento processuale delle parti, nonché per la natura del presente procedimento e per quanto emerso in motivazione in relazione ai fatti di causa.

Come ha affermato la giurisprudenza (*Cass. civ., Sez. Un., 3 settembre 2008, n. 20598; Trib. Lamezia Terme, ordinanza 12 luglio 2010, Pres. Fontanazza, est. G. Danise*) la compensazione ricorre, tra l'altro, in ipotesi di istruttoria particolarmente problematica caratterizzata dalla sovrapposizione ed incompatibilità tra elementi fattuali in parte favorevoli ad una parte ed in parte all'altra (cd. complessità in fatto).

Nel caso in analisi, si è riscontrata effettivamente la presenza di oggettive difficoltà di accertamento in fatto sulla esatta conoscibilità a priori delle rispettive ragioni delle parti, situazione che ha determinato l'effettuazione di un accertamento dei fatti processuali caratterizzati, effettivamente, da elementi contraddittori tali da ingenerare, nell'una e nell'altra parte (almeno quanto all'addebito), l'idea della ragione verso l'altrui torto.

**P.Q.M.**

Rigetta il ricorso.

Compensa tra le parti integralmente le spese di giudizio.

Si comunichi.

Così deciso in S. Maria C.V. in camera di consiglio addì **26/5/2015**

Il Giudice relatore/estensore  
Dott. *Mario Spezzani*

Il Presidente  
Dott.ssa *Lorena Di Girolamo*

Depositato in Cancelleria  
**28/5/15**  
IL CANCELLIERE