

R.G. N. 3041/2016 V.G.

IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII civile

Composto dai sigg. magistrati

Dott. Caterina Spinnler Presidente

Dott. Francesca Savignano Giudice

Dott. Giacomo Rota , Giudice rel.

Nel procedimento ex artt. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c. promosso

Da

██████████ con l'avv. ██████████

Contro

██████████, con gli avv. ██████████

Sciogliendo la riserva assunta a verbale in data 26 maggio 2016,  
ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Reputa il Collegio che il ricorso presentato dalla ricorrente s.r.l. Franconia Immobiliare sia da accogliere per i motivi di seguito indicati.

Due sono le censure mosse dalla condomina odierna ricorrente nei confronti dell'operato della convenuta ██████████ in qualità di amministratore del Condominio di Via ██████████ in Milano di cui la ricorrente fa parte: 1) l'avere la predetta convenuta ██████████, in spregio a quanto stabilito dall'art. 1129, dodicesimo comma, n. 8, c.c., omesso la comunicazione dei dati di cui all'art. 1129, secondo comma, c.c. in occasione della sua nomina quale amministratore del Condominio di Via Pontida n. 4 in Milano, nomina posta in essere dall'assemblea condominiale del 22 febbraio 2016, e 2) il non avere adempiuto, in spregio a quanto stabilito dall'art. 1129, dodicesimo comma, n. 7, c.c., alla cura del registro di anagrafe condominiale il cui obbligo è previsto dall'art. 1130,



*[Firma manoscritta]*

5

1

comma primo, n. 6 c.c.; entrambe tali censure costituiscono, ove nel concreto riscontrate, gravi irregolarità ai sensi dell'art. 1129, dodicesimo comma, c.c. che determinano la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio dall'incarico gestorio.

La prima censura è positivamente riscontrata sol che si legga il contenuto del verbale assembleare del Condominio di [REDACTED] in Milano datato 22 febbraio 2016: al punto numero due dell'ordine del giorno figura la nomina all'unanimità dell'amministratore [REDACTED] quale organo gestorio del Condominio di [REDACTED] in Milano nonché la nomina dei consiglieri senza alcun richiamo, anche *per relationem*, ai dati richiamati e menzionati nell'art. 1129, secondo comma, c.c.; irrilevante si palesa quanto asserito a discolpa dalla difesa di parte convenuta secondo la quale i profili afferenti i dati anagrafici e professionali dell'amministratore, il codice fiscale, nonché la indicazione dei locali in cui si trovano i registri di cui all'art. 1130, comma primo, n. 6, 7 e 9 c.c. erano già a conoscenza della condomina ricorrente – al pari che degli altri condomini – per il fatto che essi potevano essere facilmente desunti dal contenuto delle convocazioni assembleari piuttosto che dalla copia fotostatica del verbale inoltrato ai condomini e/o dalle risultanze dell'Albo degli Avvocati, stante il suo status di professionista legale, e ciò per il fatto che la legge ha espressamente richiesto, per evidenti esigenze di trasparenza che deve balzare *ictu oculi* dal testo del verbale senza che i condomini debbano sobbarcarsi estenuanti ricerche al fine di reperire i dati di cui all'art. 1129, secondo comma, c.c. *aliunde*, che i predetti dati debbano essere comunicati dall'amministratore ai condomini contestualmente al momento dell'accettazione della nomina o, come nel presente caso, contestualmente al rinnovo dell'incarico.

Del pari riscontro ha avuto la seconda doglianza di parte ricorrente relativa alla mancata cura, ad opera della convenuta [REDACTED] del registro di anagrafe condominiale il cui obbligo è previsto in capo all'amministratore di condominio

4  
2

dall'art. 1130, comma primo, n. 6 c.c. pena la sua revoca secondo quanto stabilito dall'art. 1129, dodicesimo comma, n. 7, c.c.: in presenza di una specifica contestazione sul punto ad opera della ricorrente [REDACTED] che era interessata a reperire il nominativo dei condomini soprastanti la propria unità immobiliare locata a terzi al fine di individuare con precisione i dati dei soggetti da eventualmente evocare in giudizio a tutela delle proprie ragioni, la convenuta Antonella Falcone non ha prodotto né esibito in giudizio copia del registro di anagrafe condominiale sia pur espunto dai dati dei condomini sensibili, salvo avere depositato agli atti uno "schema excel" – a dire della stessa convenuta riportante dai inesatti e/o incompleti – con la indicazione dei nominativi dei condomini le cui unità immobiliari asseritamente sovrastavano il bene di proprietà della ricorrente [REDACTED] schema che la convenuta Falcone ha asserito avere comunicato alla odierna ricorrente.

Ad avviso del Collegio tale condotta della convenuta [REDACTED] non basta a costituire prova liberatoria dal proprio inadempimento alle obbligazioni contrattuali che il Legislatore della riforma ha imposto all'amministratore mandatario avendone meglio cristallizzato il contenuto agli artt. 1129 e 1130 c.c.: non era compito dell'amministratore Falcone quello di selezionare i dati da comunicare ed eventualmente mostrare al condomino odierno ricorrente, dovendo la convenuta piuttosto estrarre il registro anagrafico e mostrarlo al condomino nella sua interezza eventualmente previa espunzione dei dati sensibili, cosa che pacificamente non è avvenuta.

La cristallizzazione delle predette inadempienze da imputare alla sfera giuridica soggettiva sostanziale della convenuta Falcone, inadempienze la cui verifica non può revocarsi in dubbio e che costituiscono concretizzazione di un grave inadempimento contrattuale ex artt. 1176, 1218 e 1455 c.c., giustifica, in accoglimento del ricorso della [REDACTED] la revoca di [REDACTED]

2



Falcone all'incarico di amministratore del Condominio di [REDACTED] in Milano per violazione dell'art. 1129, dodicesimo comma, n. 7 e 8, codice civile.

Quanto infine al regime delle spese di lite, [REDACTED] deve essere condannata al pagamento delle stesse a favore della ricorrente s.r.l. [REDACTED] nella misura di cui al dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

**P.Q.M.**

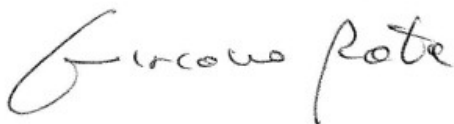
1. In accoglimento del ricorso presentato dalla ricorrente s.r.l. Franconia Immobiliare, revoca [REDACTED] dall'incarico di amministratore del Condominio di [REDACTED] in Milano;
2. condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite a favore della ricorrente s.r.l. [REDACTED], spese liquidate complessivamente in Euro 150,00 per spese ed Euro 2.000,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15%, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Milano, 26 maggio 2016

Si Comunichi

Il Giudice relatore

Dott. Giacomo Rota



Il Presidente

Dott. Caterina Spinnler

