



TRIBUNALE DI GENOVA
Ili SEZIONE CIVTLE

Composto dai magistrati:

Dr. Glauco Gandolfo	Presidente
Dr. Marino Ferrari	Giudice
D.ssa Raffaella Gabriel	Giudice relatore

ha pronunciato il seguente

DECRETO MOTIVATO

sul ricorso presentato da:

S.

-avv. S. B. e avv. L.T.

-ricorrente-

contro

S snc, in persona dei legali rappresentanti pro tempore

-avv. D. R.-

-resistente-

Sentiti i difensori delle parti, esaminati gli atti e i documenti, osserva quanto segue.

S. T., proprietaria di una unità immobiliare sita nel condominio di Via L, ha presentato ricorso al fine di ottenere la revoca dell'amministratore del condominio..., nominato con delibera

del (doc. 3), sulla base dei motivi che di seguito, sinteticamente, si riportano.

omissis...

1) violazione dell'art. 71 bis disp. att. cc: non risultano rispettati, in capo a nessuno dei due soci della società (A. M. e A. V.) i requisiti posti dalla lettera g) della norma per poter svolgere l'incarico di amministratore, ossia l'aver frequentato un corso di formazione iniziale (o quello alternativo di cui al comma 5 consistente nell'aver svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno nei tre anni antecedenti all'entrata in vigore della disposizione) e la frequenza di attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale;

Occorre brevemente premettere che il novellato -ad opera della legge 220/2012- art. 1129 comma 11 cc contempla tre ipotesi di revoca dell'amministratore di condominio:

- la prima ad opera dell'assemblea, secondo le maggioranze richieste per la nomina o con le modalità di cui al regolamento di condominio;
- la seconda da parte dell'a.g.o. nei casi di cui all'art. 1131 comma 4 cod.civ., di mancata resa del conto di gestione, di gravi irregolarità, le quali ultime vengono enumerate dal comma 12 della medesima disposizione. Tale elencazione è pacificamente esemplificativa e non tassativa e deve sottolinearsi come, da un lato, il ricorrere di una delle ipotesi ivi contemplate non conduce di per sé alla rimozione dell'amministratore, poiché assurge a mero parametro di verifica della "*irrimediabile alterazione funzionale della relazione gestoria tra amministratore e condominio*" (così efficacemente definita in dottrina); dall'altro, come anche un caso non riportato nel comma 12 potrebbe teoricamente fondare una pronuncia di revoca qualora sia segno di quella frattura del rapporto condomini amministratore sopra descritta (anche se la dottrina mette in luce come, in

realità, ciò potrà accadere difficilmente, atteso il carattere fortemente particolareggiato dell'enumerazione);

- la terza da parte dell'assemblea e, in caso di mancata revoca da parte di tale organo, dall'a.g.o., qualora vi siano gravi irregolarità fiscali o inottemperanza al n. 3 del comma 12, ossia non venga aperto o utilizzato il conto corrente del condominio.

Nel caso di specie, il ricorrente pone a fondamento della sua domanda di revoca giudiziale diverse condotte, di cui la n. 3) rientra nell'enumerazione delle gravi irregolarità di cui al com.ma 12 dell'art. 1129 cod.civ. mentre le altre ne sono estranee. Deve quindi valutarsi se esse pregiudichino la relazione gestoria condomini/ amministratore sopra descritta.

omissis

In ordine alla violazione sub 2), si osserva, diversamente dal punto precedente, che tale asserita violazione (la quale appare peraltro smentita dalla documentazione prodotta subb 5,6,7 da parte resistente), non può costituire una grave irregolarità fondante la revoca giudiziale dell'amministratore: si consideri in primo luogo che il comma 4 della norma non contempla la lettera g) -che in tale sede si assume violata- tra le ipotesi di cessazione dell'incarico, dal che si desume che la sua lesione non può neppure comportare la revoca dell'amministratore; in secondo luogo, la formazione antecedente (o il requisito sostitutivo di cui al comma 5) precede la nomina stessa e non si riverbera in nessun modo sulla attività gestoria dell'amministratore, cosicché non può integrare un motivo di revoca; infine, l'obbligo di formazione periodica, pur sviluppandosi nel corso dell'incarico, non incide sulla concreta gestione del condominio, non potendo pertanto condurre la sua violazione ad una pronuncia di revoca.

omissis.

Ne discende che l'amministratore non è incorso in alcuna grave irregolarità idonea a comportare una pronuncia giudiziale di revoca dello stesso.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo, in applicazione del dm 55/2014 e avuto riguardo allo scaglione da euro 26.000,00 ad euro 52.000,00 (trattasi di controversia dal valore indeterminabile).

P.Q.M.

- a) respinge il ricorso;
- b) condanna S. T. al pagamento delle spese di lite, che liquida in euro 2.225,00 per compenso, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

Genova, lì camera di consiglio 25.05.2016.

Il Presidente
dott. Glauco Gandolfo

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 3 GIU. 2016

IL CANCELLIERE
SANTO DE MARTINO