



LA CORTE D'APPELLO DI TORINO
SEZIONE II CIVILE

La Corte, riunita nella Camera di Consiglio del 05/12/2017, nelle persone dei Signori Magistrati

dott. Emanuela Germano Cortese

Presidente

dott. Patrizia Dolcino

Consigliere

dott. Marco Rossi

Consigliere relatore

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Oggetto:

Revoca di amministratore di comunione o
condominio (artt. 1105, 1129 3om cc)

nel procedimento civile iscritto al n. [REDACTED]/2017 promosso da:

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) rappresentata e difesa dagli Avvocati [REDACTED] del Foro di Torino ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Torino, [REDACTED] per procura in calce al reclamo

RECLAMANTE

nei confronti di

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED] del Foro d Asti e dall'Avvocato [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo [REDACTED] per procura in calce alla comparsa di costituzione del giudizio di primo grado

RECLAMATO

* * *

La Corte,

-letto il reclamo ex art. 739 c.p.c. avverso il decreto di rigetto emesso dal Tribunale di Asti nell'ambito del procedimento avente R.G. n. [REDACTED]/2016 V.G., depositato il 18/8/2017, relativo alla revoca dell'amministratore del Condominio Palazzo [REDACTED] di [REDACTED] signora E [REDACTED]

-viste le argomentazioni contenute nel reclamo e nell'atto di costituzione della resistente signora E [REDACTED]

OSSERVA

quanto segue:

-la signora C [REDACTED] ha chiesto al Tribunale di Asti di procedere alla revoca dell'amministratrice, signora E [REDACTED] del condominio Palazzo [REDACTED] di [REDACTED] evidenziando che costei era stata condannata per appropriazione indebita con sentenza di primo grado;

-si è costituita innanzi al Tribunale di Asti la signora E [REDACTED] affermando di aver compiutamente informato i condomini della condanna penale e di essere stata, quindi, dagli stessi nominata amministratrice, con conferma del proprio mandato;

-il Tribunale di Asti ha emesso il provvedimento oggetto del presente reclamo affermando l'improcedibilità del ricorso per la revoca dell'amministratrice e condannando la signora C [REDACTED] al pagamento delle spese del giudizio, affermando che:

- 1) la pronuncia penale non era passata in giudicato e non ricorreva, quindi, una delle ipotesi di decadenza immediata per il venir meno dei requisiti soggettivi dell'Amministratore ;
- 2) l'assemblea del condominio Palazzo [REDACTED] non si era mai pronunciata in merito alla revoca dell'amministratrice, giacché la delibera assembleare 12/10/2016 non aveva affrontato tale questione, mai posta all'ordine del giorno;
- 3) l'assemblea, convocata per la nomina dell'amministratrice, da costei informata della condanna penale, aveva comunque espresso la propria fiducia nei confronti della signora E [REDACTED] che era stata confermata nel proprio incarico;

-la signora C [REDACTED] ha proposto reclamo avverso il provvedimento del Tribunale di Asti, evidenziando i seguenti profili:

- 1) si era tenuta una assemblea nella quale era stata comunque nominata l'amministratrice;
- 2) la votazione necessaria alla nomina dell'amministratrice era equivalente ad un giudizio negativo relativo alla sua revoca;
- 3) non sarebbe stata necessaria, ai fini della revoca giudiziale dell'amministratrice, una preventiva assemblea avente tale oggetto, ai sensi dell'articolo 1129, comma undicesimo, c.c.;
- 4) la possibilità di confusione tra i patrimoni del condominio e quello della amministratrice, generata dalle modalità di gestione tenute da costei, era motivo utile alla revoca della stessa;
- 5) doveva ritenersi irrilevante l'avvenuta delibera di nomina della signora E [REDACTED] da parte dell'assemblea, in presenza della inadeguatezza dell'amministratrice;



• ritenuto che:

- dall'esame degli atti non emerge che l'amministratrice signora E [REDACTED] abbia violato l'art. 1129, comma settimo, c.c. che prescrive come *"l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio .."*, giacché, la sentenza penale di condanna richiamata dalla signora C [REDACTED] si è basata anche sull'esame di tale conto per affermare l'esistenza di una indebita richiesta di 1.800,00 euro, a titolo di emolumenti, con versamento dal conto condominiale a quello dell'amministratrice;
- non esista, quindi, possibilità di confusione tra i due distinti patrimoni;
- non sussista nel caso di specie alcuna delle ulteriori ipotesi di *"gravi irregolarità"*, così come tipizzate dall'art. 1129, comma dodicesimo, c.c.

• considerato che:

- le ipotesi di revoca giudiziale sono tipizzate dall'art. 1129, comma undicesimo, c.c. nella parte in cui dispone che *"... può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. ..."*;
- nel caso in esame, come visto, la condotta addebitata all'amministratrice non costituisce una delle *"gravi irregolarità"*, sopra indicate, né ricorre l'ipotesi contemplata dall'art. 1131, né risulta sia stato omesso il conto della gestione;

• rilevato che, conseguentemente, deve trovare applicazione la restante parte dell'art. 1129, comma undicesimo, che afferma come *"... la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato"*;

• ritenuto che sia, quindi, necessario procedere dapprima a convocazione di un'assemblea per la revoca dell'amministratore e, in caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, procedere giudizialmente;

- **esaminato** il verbale dell'assemblea 12/10/2016 e rilevato come non vi sia alcun cenno ad una delibera in merito all'eventuale revoca dell'amministratrice, giacché l'assemblea si è limitata a rinnovare la signora E [REDACTED] nella carica in corso che già ricopriva;
- **considerato** che non si possa equiparare la nuova nomina o la conferma ad una mancata revoca, trattandosi di ipotesi del tutto diverse tra loro;
- **ritenuto** che l'istanza di revoca giudiziale oggetto del presente giudizio sia quindi improcedibile e che il Tribunale di Asti abbia correttamente rilevato tale improcedibilità;
- **considerato** che per gli esposti motivi il reclamo deve essere rigettato;
- **ritenuto** che il reclamante, soccombente, vada condannato alla refusione delle spese del presente giudizio a favore della controparte, ai sensi del D.M. n. 55/2014, nella misura di 1.200,00 euro a titolo di compensi, oltre al rimborso forfetario ex art. 2, co. 2, D.M. n. 55/2014 nella misura del 15%, I.V.A. se non detraibile dalla parte vittoriosa, C.P.A. come per legge e alle successive spese occorrenti;

P.Q.M.

LA CORTE D'APPELLO DI TORINO

Seconda Sezione Civile

RESPINGE

il reclamo formulato dalla signora C [REDACTED] nei confronti della signora E [REDACTED] avverso il decreto di rigetto emesso dal Tribunale di Asti nell'ambito del procedimento avente R.G. n. [REDACTED]/2016 V.G., depositato il 18/8/2017;

CONDANNA

la signora C [REDACTED] a rifondere alla signora E [REDACTED] le spese del presente procedimento che si liquidano in 1.200,00 euro a titolo di compensi, oltre al rimborso forfetario ex art. 2, co. 2, D.M. n. 55/2014 nella misura del 15%, I.V.A. se non detraibile dalla parte vittoriosa, C.P.A. come per legge e alle successive spese occorrenti.

Si comunichi alle parti.

Così deciso in Torino, nella camera di consiglio del giorno 05/12/2017.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

(dr. Marco Rossi)

IL PRESIDENTE

(dr. Emanuela Germano Cortese)

