

## **Tribunale di Torino decreto 31 luglio 2019 n. 1768**

I ricorrenti, premesso di essere condomini del Condominio sito in (...), via (...), hanno agito per la revoca dell'amministratore del Condominio (...), nominato con delibera dell'(...), e con successive delibere per gli anni successivi, esponendo che questi non avrebbe assolto agli obblighi formativi di cui all'art. 71 bis disp. att. c.p.c. Hanno quindi dedotto che l'amministratore non avrebbe dato esecuzione a due delibere dell'assemblea condominiale e non si sarebbe attivato per il recupero di somme dovute dai condomini morosi, meglio descritte in ricorso. Hanno infine lamentato l'erroneità del calcolo della quota della spesa per il consumo dell'acqua a loro attribuita relativamente alla gestione 2017/2018 e la circostanza che nei verbali dell'assemblea dell'anno 2015 sarebbe indicato quale condomino la società "(...)" in luogo del condomino (...) che era allora proprietario in via esclusiva, come risultante anche dall'anagrafe condominiale. Il resistente si è costituito in giudizio esponendo che la controparte ha proposto in precedenza svariate azioni, denunce ed esposti che hanno interessato direttamente o indirettamente l'operato dell'amministratore (meglio descritte in atto), contestando specificamente le allegazioni avversarie e chiedendo il rigetto della domanda.

2. La domanda di revoca dell'amministratore è infondata.

In ordine all'asserito inadempimento degli obblighi formativi il (...) ha esposto di essere esentato dall'obbligo di formazione iniziale, posto che egli ha iniziato a svolgere incarichi di amministrazione di condomini nell'anno 1979 e che nel triennio anteriore all'entrata in vigore del DM 140/2014 aveva esercitato regolarmente tale attività.

A corredo di tale allegazione il resistente ha prodotto il tesserino attestante la sua iscrizione al Ruolo dei Periti e degli Esperti con delibera dell'11.06.1984 per la categoria "conduzione e amministrazione di beni stabili", documento nel quale si legge altresì che lo stesso svolge la professione di "amministratore di stabili", nonché gli attestati di iscrizione (...) (anno 2011), all'(...) (anni 2013-2016) e all'(...) (anno 2016), nonché un decreto del Tribunale di Torino di nomina quale amministratore giudiziario di un condominio in data 16.07.2014.

Può pertanto ritenersi provato che il resistente abbia svolto incarichi di amministrazione di condomini sin da epoca molto antecedente all'entrata in vigore dell'art. 71 bis disp. att. c.c. (vigente dal 18.06.2013) e, segnatamente, che egli abbia svolto tale attività per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti all'entrata in vigore della predetta disposizione, essendo dunque esentato dall'obbligo di formazione iniziale a mente dell'ultimo comma dell'art. 71 bis disp. att. c.c.

Quanto all'obbligo di formazione periodica, il resistente ha dichiarato di avervi adempiuto, producendo all'uopo documentazione (doc. 12) attestante la frequenza di corsi on line per gli anni 2015-2016-2017-2018 e, con riferimento agli anni 2016, 2017 e 2018 attestante altresì il positivo superamento delle prove finali, prove che si sono svolte in forma telematica.

Dagli attestati di partecipazione e di superamento dell'esame finale prodotti per gli anni 2016, 2017 e 2018 si evince che ciascun corso ha avuto la durata minima normativamente prevista di quindici ore.

Con riferimento alla materia trattata, tutti i corsi a partire da quello dell'anno 2015 risultano essere specificamente rivolti alla formazione degli amministratori di condominio, dunque - può ritenersi in via presuntiva ex art. 2729 c.c., in assenza di elementi in senso contrario - vertenti sulle materie di cui all'art. 5 DM 140/2014 (ciò che peraltro, almeno con riferimento al corso dell'anno 2018, emerge chiaramente dalla fattura in data (...) prodotta in atti). Infine, con riferimento all'anno 2019,

pur non essendo stata prodotta l'attestazione di intervenuta frequenza del corso (che può ragionevolmente ritenersi non essere stata ancora completata) è stata prodotta la fattura relativa al pagamento del corrispettivo del corso stesso da parte dell'amministratore.

Quanto alle modalità di svolgimento del corso, è espressamente previsto a norma dell'art. 5, comma 5, D.M. 140/2014 che i corsi possano svolgersi anche con modalità telematiche.

La norma richiamata tuttavia specifica che in tale ipotesi l'esame finale deve essere svolto "nella sede individuata dal responsabile scientifico".

Parte ricorrente ha espressamente contestato al resistente, tra l'altro, l'inidoneità dei corsi frequentati atteso che l'esame finale si è svolto con modalità telematiche, mentre il resistente ha affermato che ciò sarebbe consentito dalla normativa vigente, atteso che per "sede" non dovrebbe intendersi un luogo fisico, potendo essa essere intesa anche come virtuale.

Ritiene il Collegio che sul punto l'interpretazione della parte resistente non possa essere condivisa, atteso il chiaro disposto normativo che, nel consentire la partecipazione ai corsi per via telematica, fa salvo espressamente, quale eccezione alla regola, lo svolgimento dell'esame finale, che deve avvenire in una sede, da intendersi come luogo fisico determinato, identificata dal responsabile scientifico del corso.

Ciò premesso, considerato che la presente causa non ha ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare di nomina dell'amministratore, ma la revoca giudiziale dell'amministratore stesso, è necessario interrogarsi su quali siano le conseguenze delle riscontrate irregolarità (per l'anno 2015: mancato espletamento dell'esame finale e mancata indicazione della durata di 15 ore; per gli anni 2016-2017-2018: espletamento dell'esame finale con modalità telematiche invece che nella sede indicata dal responsabile del corso), ossia se le stesse siano idonee a costituire gravi irregolarità tali da dare luogo alla revoca giudiziale dell'amministratore.

Al riguardo occorre partire dal disposto dell'art. 1129, comma 11, c.c., secondo il quale la revoca dell'amministratore può essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'art. 1131 c.c., se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Il comma seguente contiene un elenco di condotte che costituiscono gravi irregolarità di natura esemplificativa e non esaustiva (come si evince dall'inciso iniziale "tra le altre"), che dunque non esclude che l'autorità giudiziaria possa ravvisare l'esistenza di gravi irregolarità in condotte diverse poste in essere dall'amministratore.

Quanto invece al disposto dell'art. 71 bis disp. att. c.c., esso prevede una serie di requisiti relativi a caratteristiche soggettive che l'amministratore di condominio deve possedere, fra le quali l'assenza di condanne per alcuni tipi di reati, l'assenza di protesti, il godimento dei diritti civili e politici e la capacità di agire, sanzionando espressamente il venir meno di uno di tali requisiti (previsti dalle lettere da a) a e) della norma) con la cessazione *ipso iure* dall'incarico.

La norma in esame prevede poi alla lettera g) i requisiti della formazione iniziale (fatto salvo il successivo comma 6 che esonera dalla formazione iniziale coloro che alla data di entrata in vigore della norma già svolgessero l'attività di amministratore da un certo tempo, come meglio descritto in precedenza) e della formazione periodica, non collegando alla mancanza di essi espressamente alcuna sanzione, e tuttavia, specie con riferimento alla formazione periodica, la norma al successivo comma 6 si esprime chiaramente in termini di "obbligo".

Orbene, ritiene il Collegio che, alla luce di tale articolato quadro normativo, e per quanto qui interessa, debba valutarsi caso per caso se l'incompleto o comunque inesatto adempimento da parte

dell'amministratore dell'obbligo di formazione periodica costituisca una grave irregolarità tale da determinare la revoca dello stesso.

Tale valutazione non può che essere fatta tenendo in considerazione l'effettiva consistenza dell'inesatto adempimento di cui si discute, in particolare se lo stesso sia tale da potersi qualificare quale grave violazione ovvero come violazione di importanza trascurabile alla stessa stregua della valutazione di importanza dell'inadempimento che è demandata al giudice a norma dell'art. 1455 c.c., considerato che, in definitiva, le gravi irregolarità che danno luogo alla revoca giudiziale dell'amministratore costituiscono da parte di questi un inadempimento agli obblighi derivanti dal rapporto di mandato che lo lega al condominio tale da consentire all'autorità giudiziaria di porre fine a tale rapporto, analogamente a quanto accade nelle ipotesi di risoluzione giudiziale del contratto per inadempimento.

In quest'ottica, per essere rilevanti ai fini della revoca, ove tale conseguenza non sia prevista direttamente dal legislatore, le condotte poste in essere dall'amministratore devono essere indice di una negligenza macroscopica e di una dannosità potenzialmente significativa, giustificando così un intervento invasivo, in quanto sostitutivo della volontà assembleare, quale quello della rimozione dell'organo gestorio.

Nel caso di specie ritiene il Collegio che si verta in una ipotesi di inadempimento del tutto trascurabile, ossia di una irregolarità non tale da dare luogo alla revoca dell'amministratore (e alla conseguente risoluzione del rapporto che lo lega al condominio), considerato in particolare che:

- come si è detto in principio l'amministratore (...) non era tenuto alla formazione iniziale, quindi con riferimento ad essa nulla quaestio;
- non vi è stata completa omissione degli obblighi di formazione periodica per alcuno degli anni in cui lo stesso ha amministrato il Condominio di (...) in (...);
- le irregolarità riscontrate hanno riguardato aspetti del tutto marginali, ossia per l'anno 2015 – primo anno successivo all'entrata in vigore del DM 140/2014, quando con ogni probabilità le scuole di formazione per gli amministratori di condominio erano ancora in fase di rodaggio - l'indicazione della durata del corso di quindici ore e l'effettuazione della prova finale, per gli anni successivi la sola effettuazione dell'esame finale con modalità telematiche da postazione remota invece che nella sede indicata dal responsabile del corso.

In definitiva, le menzionate irregolarità non possono ritenersi gravi e dunque – in assenza, lo si ribadisce, di una espressa previsione normativa in tal senso - non possono dare luogo alla revoca dell'amministratore.

3. Con riferimento alle restanti contestazioni svolte dalla parte ricorrente, premesso che le stesse non sono poste espressamente a fondamento della domanda di revoca, come si evince dalle conclusioni del ricorso introduttivo, che fanno riferimento in via esclusiva alle "irregolarità poste in essere nell'espletamento del mandato conferitogli ai sensi dell'art. 71 bis, lettera g, disp. att. c.c. e del D.M. n. 140/2014 (...)", deve in ogni caso rilevarsi che le stesse sono infondate o comunque inidonee a dare luogo al provvedimento di revoca dell'amministratore.

3.1. In particolare, quanto alla mancata ottemperanza alla deliberazione assembleare assunta in data (...), al punto 3 del verbale assembleare, non si ravvisa nella specie alcun obbligo dell'amministratore rimasto inadempito. Si trattava in fatti di un punto che, già per come dedotto nell'ordine del giorno, non prevedeva il conferimento di alcuno specifico mandato da parte dell'assemblea, ma semplicemente una presa d'atto, posto che aveva ad oggetto una mera

comunicazione da parte dell'amministratore all'assemblea (si legge testualmente nell'ordine del giorno riportato nel verbale assembleare: "comunicazione amministratore sulle normative di legge in base alla nuova legge 220/2012"). Conseguentemente, nell'ambito di tale punto all'o.d.g., l'assemblea si limitò ad approvare l'operato dell'amministratore, senza assumere alcuna formale deliberazione circa ulteriori azioni da intraprendere, mentre l'amministratore comunicò che avrebbe effettuato un sopralluogo per verificare l'accesso al tetto e le varie possibilità di apertura per l'accesso stesso a norma di sicurezza, senza assumere uno specifico obbligo in tal senso (cfr. il punto 3 del verbale di assemblea di cui al doc. 17 di parte ricorrente).

3.2. Quanto all'asserita mancata ottemperanza alla delibera del (...), relativa al punto dell'ordine del giorno descritto come "delibera lavori di messa in sicurezza condominiale", con la quale erano stati deliberati i lavori per la sola installazione della cartellonistica per i lavori di adeguamento degli impianti elettrici condominiali sulla base del preventivo proposto dalla ditta Melia Impianti di Euro 115,00 oltre Iva, risulta provato sulla base della documentazione prodotta dal resistente (doc. 13) che l'amministratore diede esecuzione al deliberato assembleare, tanto che l'impresa (...) s.n.c. emise fattura nei confronti del Condominio.

Ne deriva che nessun inadempimento può dirsi posto in essere dall'amministratore, atteso che la mancata installazione della cartellonistica in questione non dipese da una omissione a lui imputabile, potendo tutt'al più essere dipesa dall'inottemperanza da parte dell'impresa all'obbligo contrattuale assunto nei confronti del Condominio. Tale inottemperanza da parte dell'impresa peraltro, secondo quanto allegato dall'amministratore, dipese dalla circostanza che nelle more dell'esecuzione dell'incarico vi fu una modifica della normativa di riferimento a seguito della quale si rese necessario l'adeguamento dei cartelloni.

3.3. Quanto all'omessa riscossione dei contributi condominiali dovuti dai condomini morosi, il resistente ha dedotto che con riferimento al Condominio in oggetto non vi sono situazioni di morosità conclamata, essendo le morosità evidenziate dai ricorrenti di ammontare particolarmente esiguo, tali da non poter mettere in difficoltà l'intera gestione, che allo stato non vi è alcuna situazione di difficoltà finanziaria per il Condominio, che riesce a soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni nei confronti dei fornitori, e che in ogni caso è generalmente sufficiente inoltrare ai condomini un sollecito verbale in seguito al quale gli stessi provvedono a versare il dovuto, trattandosi peraltro di condominio composto da soli tre condomini.

In punto di diritto deve osservarsi che se in linea generale rientra tra gli obblighi dell'amministratore la riscossione dei contributi condominiali (art. 1130, n. 3 c.c.), il legislatore non ha previsto come obbligatoria una particolare modalità di riscossione, come si evince dal disposto dell'art. 63 disp. att. c.c., secondo cui il ricorso al procedimento monitorio, come pure la sospensione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato in caso di morosità protrattasi per più di un semestre, costituiscono mere facoltà dell'amministratore. Può dunque ritenersi consentita all'amministratore un'attenta ponderazione circa l'opportunità di agire giudizialmente nei confronti dei condomini per la riscossione delle quote ancora dovute anche sulla scorta delle condotte abituali degli stessi, ossia in considerazione della circostanza che si tratti di condomini abitualmente solventi o meno, anche al fine di evitare l'inutile dispendio di attività giurisdizionale con conseguente possibile aggravio delle spese gravanti sul Condominio stesso.

3.4. Quanto al costo dell'acqua che sarebbe stato erroneamente attribuito ai ricorrenti, risulta dalla documentazione prodotta che il rendiconto in questione è stato regolarmente approvato dall'assemblea all'unanimità, dunque con il voto favorevole anche dei condomini odierni ricorrenti (salvo che per una spesa non riguardante l'acqua, in ordine alla quale gli odierni ricorrenti hanno

espresso voto contrario), e non risulta che la deliberazione in questione sia stata impugnata, dovendosi di conseguenza ritenere preclusa ogni ulteriore questione al riguardo (cfr. doc. 5 di parte ricorrente).

3.5. Infine, la non corrispondenza tra la parte indicata nei verbali assembleari e la parte indicata nel registro dell'anagrafe condominiale non costituisce grave irregolarità idonea a determinare la revoca dell'amministratore, essendo la stessa evidentemente frutto di errore materiale che non inficia la regolare costituzione delle assemblee, che del resto neppure è stata messa in dubbio dalla parte ricorrente.

4. In conclusione, ritiene il Collegio che per le ragioni esposte la domanda debba essere integralmente rigettata.

5. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo in applicazione dei parametri di cui al D.M. 55/2014 e successive modificazioni, in particolare nella parte relativa ai procedimenti di volontaria giurisdizione, al valore medio, tenuto conto del valore indeterminato della causa.

6. Non può essere accolta la domanda di condanna al pagamento di una somma equitativamente determinata a norma dell'art. 96, comma 3, c.p.c. formulata dal resistente: sebbene la domanda svolta sia infondata nel merito, non si ravvisano con riferimento ad essa caratteri di pretestuosità tali da indurre ad affermare che la parte abbia agito in giudizio con colpa grave.

P.Q.M.

1) rigetta la domanda;

2) condanna (...) e (...) in solido alla rifusione a favore di (...) delle spese processuali, che liquida in Euro 2.225,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, IVA e c.p.a.;

3) rigetta la domanda di condanna ex art. 96, comma 3, c.p.c. formulata dalla parte resistente.

Così deciso in Torino nella camera di consiglio dell'11.07.2019