

N. R.G. 6717/2019 V.G.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
TERZA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale di Bari, Terza Sezione Civile, riunito in camera di consiglio in forma telematica nelle persone dei Magistrati:

Dr. Sergio Cassano	-	Presidente
Dr. Mirella Delia	-	Giudice
Dr. Tiziana Di Gioia	-	Giudice relatore

per deliberare nell'ambito del giudizio di 'revoca di amministratore di condominio' promosso da [nome] (con l'avv. [nome]) nei confronti di [nome] (con gli avv.ti [nome]).

Dato atto che il tribunale ha disposto la celebrazione dell'udienza mediante trattazione scritta ai sensi dell'art. 83 co. 7 lett. h), del D.L. n. 18 del 17.03.2020 (convertito con l. n. 27/2020) con decreto del 13.5.2020 ritualmente comunicato dalla cancelleria ai difensori delle parti;

rilevata l'avvenuta costituzione della parte resistente;

rilevato che, in ottemperanza al decreto di fissazione della trattazione scritta, le parti hanno depositato le proprie note d'udienza; nessuna di esse ha chiesto la trattazione nelle forme ordinarie;

sentito il Giudice relatore;

esaminati gli atti ha pronunciato il seguente

DECRETO

Le parti ricorrenti, premesso di essere, la prima, comproprietaria con il germano di una unità immobiliare dello stabile condominiale sito in Bari alla v. G. [nome] n. [nome], e, le altre, comproprietarie di altra unità immobiliare del medesimo stabile, e che nel corso dell'assemblea dell'1.12.2018 veniva nominato, quale amministratore del condominio, il dott. rag. [nome], hanno lamentato il mancato possesso in capo a quest'ultimo dei requisiti prescritti dall'art. 71 bis disp. att. cc, chiedendone, pertanto, la revoca giudiziale.

L'amministratore si è costituito in giudizio con memoria depositata in data 14.5.2020, eccependo, in via preliminare, l'improcedibilità dell'istanza in ragione, sia del mancato espletamento della procedura di mediazione, sia dell'omessa convocazione, in data antecedente al deposito della domanda giudiziale di revoca, dell'assemblea condominiale. Nel merito ha contestato la fondatezza del ricorso.

In data 15.5.2020 le parti hanno depositato le proprie note di udienza.

In via preliminare vanno respinte le eccezioni di improcedibilità della domanda sollevate dalla parte resistente.

Quanto all'eccezione relativa al mancato espletamento della procedura di mediazione, ritiene il Collegio non necessaria, per la revoca dell'amministratore, la preventiva mediazione obbligatoria, trattandosi di procedimento camerale di volontaria giurisdizione.

E difatti, seppur vero che l'art. 71 quater disp. att. cc. precisa che per le controversie in materia di condominio ai sensi del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 5, comma 1, si intendono, tra le altre, quelle degli artt. da 61 a 72 disp. att. c.c., (e dunque, anche, l'art. 64 disp. att. c.c., relativo, appunto, alla revoca dell'amministratore), deve, tuttavia, considerarsi che l'art. 5, comma 4, lett.f (come sostituito dal D.L n. 69 del 2013, conv. in L. n. 98 del 2013) del D.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, è inequivoco nel disporre che il meccanismo della condizione di procedibilità, di cui ai commi 1 bis e 2, non si applica nei procedimenti – quale quello di cui trattasi – in camera di consiglio.

Tale conclusione trova valido conforto nella natura e nelle finalità del procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, il quale, come evidenziato dalla stessa giurisprudenza di legittimità richiamata dall'odierno resistente (Cass. 1237/2018), riveste un carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare, ed è ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore; trattasi, dunque, di procedimento improntato a celerità, informalità ed officiosità che non riveste alcuna efficacia decisoria, lasciando salva al mandatario revocato la facoltà di chiedere la tutela giurisdizionale del diritto provvisoriamente inciso, facendo valere le sue ragioni attraverso un processo a cognizione piena, pur non ponendosi questo come un riesame del decreto.

Parimenti, valutate le ragioni poste a base del presente ricorso dalla parte ricorrente, non si ritiene condizione di procedibilità dell'istanza di revoca la preliminare convocazione dell'assemblea.

La lettera dell'art. 1129 comma 11 cc, così come novellato dalla legge 220/2012, prevede, difatti, la possibilità di chiedere, anche singolarmente, la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore per le sole due ipotesi, differenti da quella qui oggetto di discussione, di mancata apertura e tenuta del conto corrente e di violazioni di carattere fiscale che devono avere il connotato di "grave irregolarità".

Tanto premesso, nel merito il ricorso deve trovare accoglimento per le ragioni di seguito indicate.

Le ricorrenti lamentano la carenza, in capo all'amministratore, dei requisiti di professionalità oggi richiesti dal novellato art. 71 bis disp. att. cc.

Necessita, dunque, preliminarmente vagliare, in astratto, le conseguenze di siffatta violazione.

L'art. 71 bis disp. att. cc, difatti, disciplina unicamente le ipotesi di perdita, successiva alla nomina, dei requisiti previsti dalle lettere a), b), c) ed e), indicando quale rimedio la cessazione dall'incarico, e nulla stabilendo, per contro, in caso di mancanza dei requisiti relativi al grado di istruzione (lettera f)) e alla formazione sia iniziale che periodica (lettera g)). Deve ritenersi, tuttavia, che il silenzio normativo trovi una sua giustificazione nell'art. 1129 comma 12 cc, il quale contempla, tra le ipotesi di grave irregolarità, l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione da parte dell'amministratore dei dati indicati nel secondo comma della medesima disposizione normativa, tra i quali figurano, appunto, anche i dati professionali. Ne consegue che, se la sola omessa comunicazione dei dati professionali è sufficiente a comportare la revoca giudiziale dell'amministratore, *a fortiori* la medesima soluzione si impone in caso di assoluta carenza di tali requisiti (in tal senso anche Tribunale Milano, sent. 27.3.2019, n. 3145).

Tale soluzione appare coerente con la *ratio* ispiratrice della riforma introdotta con la l. 220/2012, che ha determinato in modo più puntuale i requisiti, le attribuzioni e i doveri dell'amministratore (art. 71 bis cit.), con l'obiettivo di garantire una maggiore responsabilizzazione e professionalizzazione di questa figura.

Lo stesso art. 71 bis disp. att. cc ha indicato le cause che esonerano l'amministratore dal possesso dei requisiti di cui alle lettere f) e g), individuandole esclusivamente nel pregresso esercizio dell'attività di amministratore per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti l'entrata in visore della stessa disposizione (18.6.2013) oppure nella nomina di un condomino dello stabile.

Tanto evidenziato in punto di diritto, nella specie parte resistente non ha prodotto alcun attestato comprovante il possesso di tutti i requisiti richiesti dalla normativa richiamata, limitandosi ad allegare una schermata estratta dal proprio ordine professionale di appartenenza comprovante lo



svolgimento di corsi formativi relativamente all'anno 2019; alcuna prova, per contro, è stata fornita in relazione allo svolgimento del corso di formazione iniziale di almeno 72 ore.

All'uopo deve evidenziarsi, difatti, che l'art. 5 del dm 13.8.2014, n. 140, stabilisce che: *'Il corso di formazione iniziale si svolge secondo un programma didattico predisposto dal responsabile scientifico in base a quanto specificato al comma 3 del presente articolo. Il corso di formazione iniziale ha una durata di almeno 72 ore e si articola, nella misura di un terzo della sua durata effettiva, secondo moduli che prevedono esercitazioni pratiche. 2. Gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale. Il corso di aggiornamento ha una durata di almeno 15 ore e riguarda elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici. 3. I corsi di formazione e di aggiornamento contengono moduli didattici attinenti le materie di interesse dell'amministratore, quali: a) l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore; b) la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi; c) le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali; d) i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia; e) la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche; f) i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato; g) le tecniche di risoluzione dei conflitti; h) l'utilizzo degli strumenti informatici; i) la contabilità...'*

Neppure il resistente ha fornito prova della sussistenza di una delle eccezioni indicate dall'art. 71 bis cit.: il resistente ha dimostrato, difatti, di aver ricoperto il ruolo di amministratore di condominio nel gennaio 1998 e nel marzo 2009 (cfr. delibere in atti), laddove, l'eccezione prevista dalla norma in commento è limitata *'a quanti hanno svolto l'attività di amministratore di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione'*, id est il 18 giugno 2013.

L'addebito mosso dalla parte ricorrente all'amministratore deve quindi considerarsi fondato e giustificato, a parere del Collegio, l'accoglimento dell'istanza di revoca, essendo la normativa in questione volta alla tutela dell'ordine pubblico.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo facendo applicazione dei valori medi di cui al dm 55/2014 (tab. 7 – scaglione di valore indeterminabile non elevato), ridotti del 50% in considerazione della non complessità delle questioni emerse e dell'attività in concreto espletata.

PQM

Il Tribunale, in composizione collegiale, pronunciando sul ricorso presentato da C. Di Gioia, ha provveduto, nei confronti di C. Di Gioia, così

- revoca dall'incarico di amministratore di condominio;
- condanna la parte resistente al pagamento delle spese di lite sostenute dalla parte ricorrente che si liquidano nell'ammontare complessivo di €800,00, di cui €125,00 per borsuali documentati e €675,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali (15%), iva e epa come per legge.

Così deciso in Bari, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile del 22.5.2020

Il Presidente
Dr. Sergio Cassano

Il Giudice estensore
Dr.ssa Tiziana Di Gioia

