

RG 5834/23 V.G.

Il Collegio, composto dai seguenti Magistrati

Dott. Lorenzo Pontecorvo Presidente

Dott. Fabio De Palo Giudice

Dott. Luigi Cavallo Giudice rel.

Sciogliendo la riserva in atti ha emesso la presente

ORDINANZA

Con ricorso ex art. 1129 c.c., i Sigg. xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx hanno richiesto disporsi la revoca giudiziale della xxxxxxxxxxx dalla carica di amministratore del condominio di Roma, Via xxxxxx. Hanno dedotto i ricorrenti di essere proprietari di unità immobiliari site nel detto Condominio, evidenziando come l'amministratore aveva compiuto gravi irregolarità, con specifico riferimento all'esecuzione, mancata o difforme rispetto la volontà assembleare, della delibera dell'8 luglio 2021, oltre che alla condotta tenuta in relazione all'omessa sicurezza della zona; i ricorrenti hanno altresì censurato la negazione del proprio diritto alla visione della documentazione condominiale. Disposta la comparizione delle parti, si è costituita la xxxxxxx, che ha contestato il ricorso, confermando la regolarità del proprio operato e ha concluso richiedendo il rigetto delle domande di controparte.

All'udienza del 25 ottobre 2023, lette le note depositate dalle parti, la controversia veniva trattenuta a riserva.

Occorre in primo luogo evidenziare, in riferimento alle censure avanzate, che, in relazione alla mancata o non corretta esecuzione della delibera assembleare dell'8 luglio 2021, le doglianze dei ricorrenti riguardano la mancata spesa della somma di euro 25.000,00 per la messa in sicurezza, per come in quella sede deciso.

La delibera in oggetto, per come emergente dalla documentazione in atti, prevedeva che, in relazione alle opere di messa in sicurezza dell'area verde di Via xxxx, la somma di euro 25.000,00 corrisposta dalla xxxxxx sarebbe stata utilizzata esclusivamente per la decisa messa in sicurezza, "con le modalità di dettaglio che verranno stabilite in una successiva Assemblea".

Ora, per come emergente dal verbale dell'assemblea condominiale del 29 marzo 2022, in atti, l'amministratore relazionava in quella sede sui punti riguardanti la messa in sicurezza del terreno adiacente Via di xxxx e gli interventi predisposti dalla xxxxxx, specificando che questi ultimi interessavano anche tratti di fognatura da riparare o da monitorare mediante video ispezione; nella successiva assemblea del 12 luglio 2022, veniva deliberata all'unanimità la nomina di una Commissione e le conclusioni di quest'ultima venivano esposte dall'amministratore nel corso dell'assemblea del 15 aprile 2023, laddove veniva chiarito che la società xxxxxxxxxxxx aveva eseguito le opere oggetto d'appalto per la messa in sicurezza del terreno dal lato di xxxxxxxxxxxx con i fondi messi a disposizione dalla xxxxxxxxxxxx senza ulteriori oneri a carico dei condomini.

Nell'assemblea del 21 giugno 2023, poi, avente all'ordine del giorno il riesame e l'eventuale ratifica degli argomenti di cui all'assemblea del 15 aprile 2023, impugnata, l'amministratore ribadiva quanto già riferito nella precedente riunione e l'assemblea ratificava a maggioranza quanto deliberato, in relazione alla circostanza che "la volontà per la messa in sicurezza del terreno è stata rispettata".

Deve quindi evidenziarsi, avuto riguardo alle delibere assembleari citate, come non possano condividersi le censure attoree, per come tempestivamente svolte, in ordine alla mancata o non corretta esecuzione della delibera del luglio 2021, tenuto conto che la questione della messa in sicurezza del terreno adiacente Via di xxxxxx veniva messa all'ordine del giorno delle riunioni del 29 marzo 2022, 12 luglio 2022, e che, nominata una Commissione, l'amministratore, nell'assemblea del 15 aprile 2023, poi ratificata da quella del 21 giugno 2023, relazionava sulle conclusioni della stessa; inoltre, per come chiarito, la deliberazione assembleare, a maggioranza, dava atto, nella riunione dell'aprile 2023, ratificata da quella del giugno 2023, che la volontà per la messa in sicurezza del terreno era stata rispettata.

Né devono condividersi le censure dei ricorrenti in ordine alla contestata condotta dell'amministratore in quanto esorbitante le attribuzioni ex art. 1130 c.c., in relazione all'omessa messa in sicurezza della zona, tenuto conto di quanto esposto dal Dott. xxxxxxxxxxxxxx, nella propria comunicazione del 14 marzo 2023, in atti.

Nella stessa, infatti, il xxxxxxxxxxxx rilevava di aver fornito in via informale alcuni consigli per le sue conoscenze geologiche e che, richiesto dall'amministratore, a lavoro finito, se la soluzione adottata era reputata valida, aveva concluso come la metodologia dell'intervento

rientrava fra quelle in uso per la soluzione dei problemi di tal genere; nella medesima comunicazione, poi, il xxxxxxxxx evidenziava come la scelta degli arbusti e delle essenze arboree risulta di prassi affidata all'Impresa specializzata che metterà in sede gli arbusti sulla base dell'apparato radicale ritenuto più efficace in relazione alla natura dei terreni o allo loro esposizione.

Ne consegue, nei limiti che in questa sede interessano, come alcuna condotta esorbitante le attribuzioni ex art. 1130 c.c., utilmente valutabile ai fini della revoca, risulta configurarsi in capo all'amministratore, tenuto in ogni caso conto delle comunicazioni fornite in sede assembleare sul punto dall'amministratore, come nella riunione del 15 aprile 2023, ratificata dalla delibera del giugno 2023, laddove venivano illustrate le rimostranze svolte, successivamente all'inizio dei lavori e solo in occasione della piantumazione delle alberature, e veniva in ogni caso confermato che era stata rispettata la volontà assembleare della messa in sicurezza del terreno. Quanto poi alla lamentata negazione del diritto di presa visione e richiesta della documentazione contabile, occorre in primo luogo ricordare che le gravi irregolarità previste dall'art. 1129 cc non sono irregolarità formali, che si consumano per il solo motivo che i fatti rappresentati si verificano, ma occorre che la violazione abbia determinato conseguenze pregiudizievoli per gli interessi dei condomini ed in particolare per gli interessi di coloro che avanzano la domanda di revoca. Ciò in particolare sul rilievo che il legislatore ha previsto (v. art. 1129 comma 11 cc) che l'A.G. *possa* e non *debba*, in presenza di tali requisiti, pronunciare la revoca dell'amministratore dovendo così riempire di contenuto il dato formale onde, soltanto in

presenza di conseguenze effettivamente pregiudizievoli, l'irregolarità contestata può costituire causa della revoca.

Nel caso di specie, per come evidenziato, se è vero che alla richiesta formulata dai ricorrenti in data 14 febbraio 2023 non seguiva la risposta dell'amministratore, nessuna specifica conseguenza pregiudizievole risulta tempestivamente allegata dai ricorrenti, evidenziandosi in ogni caso sul punto come parte resistente abbia prodotto gli screen shots delle pagine web del sito condominiale, laddove, ad esempio, risultano riportati i verbali assembleari e gli estratti conto, oggetto della richiesta avanzata da parte ricorrente.

Lo stesso è a dirsi in relazione alla mancanza dei requisiti professionali ex art. 71 disp. att. c.c., avuto riguardo, indipendentemente da ogni ulteriore valutazione, alla depositata documentazione in ordine anche all'aggiornamento professionale svolto dal legale rappresentante di parte resistente.

Alla luce delle considerazioni che precedono, pertanto, e tenuto conto degli elementi tempestivamente e ritualmente introdotti in giudizio, il presente ricorso deve essere rigettato.

Le spese di lite, avuto in ogni caso riguardo al complesso dei motivi della decisione e alla natura del rito, vengono interamente compensate fra le parti.

PQM

Rigetta il ricorso;

compensa le spese di lite.

Roma, così deciso nella camera di consiglio del 15 novembre 2023.

Si comunichi.

IL PRESIDENTE