



**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
I SEZIONE CIVILE

riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti Magistrati

Dott.ssa Presidente relatore

Dott.ssa Giudice

Dott.ssa Giudice

riunito in camera di consiglio, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 6 febbraio 2024 nel procedimento n. .../2023 V.G. vertente

TRA

... (CF/PI ...), rappresentata e difesa, giusta procura in calce al ricorso, dall'Avv. ...;

*ricorrente*

E

..., rappresentato e difeso, giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. ...;

*resistente*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Con ricorso depositato in data ... quale condomina del fabbricato condominiale sito in ... alla via ... – denominato Condominio ..., ha adito il Tribunale per sentire revocare, ai sensi dell'art. 1129, comma III, c.c., ... dalla carica di amministrazione condominiale, stante le gravi irregolarità dal medesimo commesse nello svolgimento del mandato.

In particolare, nel ricorso sono state dedotte le irregolarità commesse dall'amministratore del Condominio il quale, secondo l'assunto della ricorrente, si è reso responsabile:

- di mancanza di trasparenza nella gestione delle attività del Condominio. In particolare, è stata lamentata la mancata considerazione delle questioni "condominiali" sottoposte all'attenzione dell'amministratore e mai inserite nell'ordine del giorno dell'assemblea dei condomini;

- di avere assunto alcune decisioni in modo unilaterale, senza una consultazione adeguata di tutti i proprietari, in particolare la decisione relativa ai lavori di ripristino della sbarra e del cancello d'accesso al complesso condominiale;
- dell'assenza di una relazione sulla gestione;
- di gravi irregolarità per condotte commissive o omissive derivanti dall'inosservanza dei doveri prescritti dalle norme civilistiche riguardo alla posizione di garanzia e all'imparzialità nella gestione dei beni comuni, gestione e scelte a vantaggio di solo alcuni condomini;
- dell'assenza di un conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio;
- di manutenzione inadeguata e trascurata delle aree comuni del condominio.
- di una comunicazione inefficace, in particolare era lamentata una comunicazione con la ricorrente di fatto completamente assente.

La ricorrente ha sostenuto che tali condotte dell'amministratore condominiale hanno avuto, ed hanno, tutt'ora un impatto negativo sulla qualità della vita dei condomini e sulla manutenzione del Condominio nel suo complesso e che la condotta omissiva e negligente dell'amministratore ha determinato, non solo un grave e notevole disagio per i condomini, bensì anche un evidente pericolo di arrecare ulteriori gravi pregiudizi sia alla società istante, sia agli altri condomini oltre che al Condominio stesso.

Si è costituito ... il quale ha contestato l'avverso ricorso di cui ha chiesto il rigetto.

In via preliminare, deve osservarsi che la legge n. 220/2012 di riforma del Condominio ha introdotto profonde innovazioni in tema di responsabilità dell'amministratore, disciplinando in modo rigoroso i casi costituenti "gravi irregolarità" in presenza delle quali ha ritenuto sussistere profili patologici tali da sfociare nella revoca dell'incarico conferitogli.

L'elenco delle ipotesi costituenti "gravi irregolarità" contenuto nell'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c. deve, tuttavia, ritenersi meramente esemplificativo, dovendo essere completato da altre fattispecie ricomprendenti tutti quei comportamenti che fanno sospettare una gestione anomala della cosa comune da parte dell'amministratore o che siano indici di una condotta poco trasparente da parte di quest'ultimo.

Nel caso che ci occupa alcuni dei motivi che sostengono la richiesta di revoca dell'amministratore non integrano le condotte tipizzate e dunque la valutazione della loro gravità deve essere effettuata sulla base del principio generale sopra esposto.

In primo luogo va evidenziato che è infondato quanto dedotto dalla ricorrente in merito alla mancata apertura di un conto corrente, postale o bancario, intestato al Condominio (ipotesi che l'art. 1129 comma 11 n. 3 c.c. prevede quale ipotesi tipica di grave irregolarità dell'amministratore).

Si osserva che il resistente ha documentato l'esistenza del conto corrente intestato al Condominio ..., aperto presso la ... già nel ..., sul quale risulta che la stessa società ricorrente ha effettuato dei bonifici bancari per il pagamento delle quote condominiali (allegati 4 e 6 della produzione di parte resistente).

Il ... ha assunto l'incarico di amministratore del Condominio ... nel maggio 2021 per cui alcun inadempimento vi è stato.

Risulta altresì infondato che l'amministratore abbia ommesso di rendere il conto della gestione del Condominio in quanto ... ha documentato di avere inviato in data 28.8.2023, a mezzo di posta elettronica, a tutti i condomini, tra i quali la ricorrente, i bilanci consuntivi per gli anni 2021, 2022 e 2023 sino al mese di agosto, unitamente all'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale (per la data del 11.9.2023 in prima convocazione e del 12.9.2023, in seconda convocazione). Nel corso di tale assemblea tali bilanci sono stati approvati, seppure tardivamente

In proposito si osserva che l'art. 1129 c.c. indica come grave irregolarità la omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, mentre, nel caso in esame, è documentato che i bilanci sono stati portati a conoscenza dei Condomini, per cui l'amministratore ha reso il conto della sua gestione.

Nel caso di specie, l'assemblea condominiale per l'approvazione dei bilanci è stata convocata, seppure oltre il termine di legge di 180 gg previsto dall'art. 1130 n. 10 c.c. (il quale dispone che l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni), per cui non si ravvisa alcuna grave irregolarità in quanto alcun concreto pregiudizio nella gestione del Condominio si è di fatto verificata a causa di questo mero ritardo.

Riguardo alla presunta grave irregolarità per una presunta mancanza di trasparenza nella gestione condominiale, si osserva che:

alcuna grave irregolarità vi è a carico dell'amministratore per non avere convocato l'assemblea condominiale sulle questioni segnalate dalla ricorrente nella richiesta di convocazione inoltrata in data 3.1.2022. Nessun addebito può essere mosso all'amministratore in quanto le questioni segnalate dalla società ricorrente non costituivano motivi per i quali l'amministratore aveva l'obbligo di convocare l'assemblea.

Riguardo alle segnalazioni dei guasti agli impianti va evidenziato che l'assemblea del 27.10.2022 venne convocata proprio per discutere delle comunicazioni del Condomino ... in merito alla manutenzione della barra elettrica e di accesso al Condominio. A tale assemblea proprio la ricorrente era assente. Nella successiva assemblea del 17.11.2022 l'amministratore dava lettura della relazione del sopralluogo effettuato dalla ditta ..., incaricata di svolgere un'analisi di

quanto necessario per il funzionamento di detti impianti, e l'assemblea condominiale deliberò di incaricare il condomino ... di procedere a eseguire un sopralluogo con l'amministratore per riscontrare i problemi dei due impianti e prospettare le possibili soluzioni per la loro rimessa in funzione.

Dagli atti di causa risulta che l'amministratore in data 20.9.2023 ha comunicato a tutti i condomini che la ditta ... aveva comunicato alla ...s.p.a (la quale si era assunta l'impegno di provvedere a sostenere le spese di riparazione) l'ultimazione dei lavori di ripristino della sbarra e del cancello di accesso al complesso condominiale con conseguente consegna dei nuovi telecomandati singoli condomini.

La ricorrente, nelle note depositate per l'udienza cartolare del 6.2.2024, ha imputato all'amministratore di essere incorso in grave irregolarità per avere gestito la manutenzione dei suddetti impianti come se non fossero beni comuni del Condominio bensì di proprietà del Condominio ... (la quale infatti si è accollata le spese di riparazione degli impianti).

In proposito si osserva, senza entrare nel merito della natura condominiale o meno di detti impianti, alcuna grave irregolarità è imputabile all'amministratore in quanto avere assunto delle iniziative in tale senso non ha comportato alcuna effettiva e concreta confusione tra il patrimonio del Condominio e quello del singolo condomino poiché si è trattato solo della gestione di una mera attività di manutenzione di impianti utilizzati da tutti i Condomini. Pertanto l'amministratore, nel caso di specie, ha agito a tutela degli interessi di tutti i condomini, per cui alcuna grave irregolarità è stata commessa. Tra l'altro nessun danno patrimoniale è stato arrecato né al Condominio quale ente di gestione né ai singoli condomini in quanto detta spesa è stata sostenuta dal condomino ..., come dedotto proprio dalla ricorrente nelle note difensive depositate in data 30.1.2024.

Riguardo alle questioni proprietarie tra Condominio e singoli condomini il Collegio rileva che l'assemblea condominiale del 22.2.2002 ha deliberato di dare mandato ad un tecnico per la verifica della proprietà degli spazi condominiali, con consultazione degli atti di acquisto nonché di incaricare il geom. ... per la verifica delle proprietà ai fini dell'aggiornamento e la verifica delle tabelle condominiali.

Alcun addebito di grave irregolarità può essere, quindi, mosso all'amministratore riguardo alla gestione delle questioni sorte in merito alle pretese di alcuni condomini riguardo alla proprietà di alcune parti dell'edificio.

Se dunque sono sorte contestazioni in merito alla natura condominiale di alcuni spazi e parti dell'edificio, certamente non competeva all'amministratore assumere provvedimenti ai fini della risoluzione di dette contestazioni, trattandosi piuttosto di questioni da risolvere eventualmente in sede contenziosa tra le parti.

Infine le doglianze circa presunte inadempienze dell'amministratore in merito alla gestione delle aree di parcheggio e delle aree destinate alla raccolta dei rifiuti mai potrebbero essere valutate come gestione anomala della cosa comune e quindi come "grave irregolarità" tali da giustificare l'accoglimento della domanda di revoca dell'amministratore, trattandosi di questione davvero bagattellari.

In conclusione il ricorso va respinto.

Le spese processuali seguono la soccombenza.

P.Q.M.

rigetta il ricorso;

condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali liquidate in € ... per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA come per legge.

Si comunichi.

Benevento 15 aprile 2024.

Il Presidente relatore

Dott.ssa ...