

relativo al "Bilancio Preventivo Ordinario" dell'«Esercizio ordinario 2022 – Periodo 01/01/2022-31/12/2022», avendo anche omesso di convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale relativo all'esercizio dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022, benché fosse ormai scaduto anche il termine dilatorio massimo dei centottanta giorni concesso dall'art. 1130 c.c.

Il ricorrente ha quindi chiesto che il Tribunale “...previa ogni più opportuna e necessaria declaratoria, ritenuta sussistere la grave irregolarità di cui in premessa nell'operato della soc.

Controparte_1 inerente l'amministrazione del Condominio ' [REDACTED] 6", di [REDACTED] in Rimini, ne disponga – in persona del suo legale rappresentante pro tempore – la sua revoca dall'incarico. Con vittoria delle spese e compensi del procedimento”.

La società *Controparte_1* costituendosi in giudizio, non si è opposta alla domanda di revoca, rappresentando come *CP_2* avesse a più riprese sollecitato la compagine condominiale a rinvenire un nuovo amministratore, stante la volontà di non proseguire nel mandato. In particolare, parte resistente precisa che, per il condominio in questione, non sussiste, ai sensi dell'art. 1129 comma 1 c.c., obbligatorietà della nomina dell'amministratore, stante il numero di condomini inferiore alle otto unità. Tuttavia, vista la volontà di dar corso a lavori di straordinaria manutenzione e beneficiare, ove possibile, delle agevolazioni 110%, il Condominio aveva ritenuto opportuno individuare un soggetto che si occupasse di tale incombenza e che curasse tutti gli aspetti burocratici legati al progetto di riqualificazione dell'immobile. Malgrado le iniziative assunte dall'amministratore nominato, il *CP_3* non aveva dato corso a nessuna opera di ristrutturazione, anche a causa della forte litigiosità esistente tra i condomini. In tale contesto, la società *Controparte_1* in persona del sig. *CP_2* aveva già manifestato l'intenzione di dimettersi da tale carica e, fino alla data di deposito del ricorso, non aveva mai richiesto alcun compenso, percependo poi solo la somma di € 224,91 in data 06/03/2024.

La resistente rileva poi che lo stesso ricorrente era rimasto inadempiente rispetto all'obbligo di pagare le spese condominiali dell'esercizio 01/01/2022-31/12/2022, provvedendo a saldarle solo in data 27/02/2024.

Tanto premesso, parte resistente ha eccepito l'improcedibilità del ricorso per il mancato esperimento del tentativo di mediazione e ha concluso come segue: “- in via preliminare, dichiarare l'inammissibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatorio, rientrando la presente materia tra quelle previste dall'art. 71 quater disp. att. c.p.c.; - nel merito, qualora non si ritenesse accoglibile l'eccezione preliminare di cui sopra, prendere atto che nulla osta all'accoglimento dell'istanza proposta da parte ricorrente e, per l'effetto, accordare provvedimento di revoca dalla carica di amministratore della società *Controparte_1* -

dichiarare la compensazione delle spese del presente giudizio, stante l'assenza di posizioni soggettive di contrasto e pertanto dei presupposti per l'applicazione delle previsioni di cui agli artt. 91 e ss. cpc; - in via meramente subordinata, nella denegata ipotesi in cui dovesse ritenersi operabile la previsione di cui all'art. 91 c.p.c. in tema di spese di spese processuali, si chiede l'applicazione dei valori tabellari minimi".

All'udienza di comparizione delle parti del 20/03/2024 i procuratori delle parti hanno insistito per le rispettive richieste. **CP_2** personalmente presente, ha dichiarato che: *"trattasi di piccolo condominio di quattro unità che in precedenza non aveva mai avuto l'amministratore. Il condominio è stato costituito perché uno dei condomini voleva usufruire del bonus per i lavori del 110%, per il resto non vi era bilancio se non quello riferito alle spese dell'amministratore. Non vi erano spese per parti comuni, nemmeno la luce che non aveva un proprio contatore autonomo. Il rendiconto non è stato presentato a fine 2022 ma non c'era una gestione, a parte i costi del conto corrente della banca. In un'assemblea il **Pf_1** aveva proposto di installare autonomo contatore ma poi non si è fatto. I lavori al momento non sono stati avviati, non è stata ravvisata l'urgenza di depositare il conto".*

All'esito dell'udienza, il Giudice ha assegnato alle parti termini per repliche e controrepliche, riservando all'esito di riferire al Collegio.

Così riassunto lo svolgimento del processo, prima di tutto si rileva che parte resistente ha depositato nuova documentazione in data 15/05/2024, di cui non può tenersi conto ai fini della decisione della causa, in quanto la produzione è avvenuta a termini scaduti e in assenza di contraddittorio con la controparte.

Dal punto di vista processuale, occorre chiarire che, secondo l'orientamento giurisprudenziale maggioritario, la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, in quanto procedimento di volontaria giurisdizione, non rientra tra le controversie condominiali in senso stretto e, pertanto, esula dalle ipotesi di mediazione obbligatoria (v. Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1237 del 2018).

Nel merito, il Collegio osserva che la revoca di cui all'art. 1129 c.c. presuppone l'accertamento di irregolarità da parte dell'amministratore, suscettibili di minare il rapporto di fiducia che è alla base del mandato intercorrente tra lo stesso e la collettività dei condomini.

Ebbene, nel caso di specie, le allegazioni del ricorrente integrano senza dubbio l'estremo delle gravi irregolarità nella gestione del condominio e la violazione dei doveri di correttezza e professionalità previsti in capo all'amministratore.

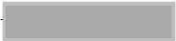
In particolare, l'omessa presentazione del rendiconto annuale integra una delle ipotesi tipiche previste dall'art. 1129, comma 10, n. 1 c.c., che qualifica espressamente come grave irregolarità *"l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale"*.

Né può ritenersi che l'obbligo di presentare il conto venga meno, o sia attenuato, in ragione della (asserita) semplicità della gestione, posto che l'amministratore è comunque tenuto a sottoporre all'approvazione dell'assemblea i risultati dell'attività svolta, con indicazione delle somme incassate e delle spese effettuate nell'interesse del condominio.

Ad ulteriore conferma della irregolarità della gestione, tale da fondare la pronuncia di revoca, occorre considerare che l'omissione dell'amministratore rispetto all'obbligo di rendere il conto è continuata nel tempo, malgrado i solleciti ricevuti da uno dei condomini, così da rendere necessaria l'instaurazione del presente procedimento.

Il ricorso merita, pertanto, accoglimento, con la conseguente condanna del resistente al pagamento delle spese del procedimento (in virtù del principio per cui *“l'art. 91 c.p.c., secondo cui il giudice con la sentenza che chiude il processo dispone la condanna alle spese giudiziali, intende riferirsi a qualsiasi provvedimento che, nel risolvere contrapposte pretese, definisce il procedimento, e ciò indipendentemente dalla natura e dal rito del procedimento medesimo; pertanto, la norma trova applicazione anche ai provvedimenti di natura camerale e non contenziosa, come quelli in materia di revoca dell'amministratore di condominio, tant'è vero che mentre la decisione nel merito del ricorso di cui all'art. 1129 c.c. – avendo sostanzialmente natura cautelare e tale da non pregiudicare il diritto dell'amministratore – non è ricorribile in cassazione, la consequenziale statuizione relativa alle spese, in quanto dotata dei caratteri della definitività e della decisorietà, è impugnabile ai sensi dell'art. 111 cost.”*: Cass., n. 14742/06).

P.Q.M.

- Revoca la società *Controparte_1* dall'amministrazione del Condominio "   in Rimini;

- Condanna la parte resistente a rifondere al ricorrente le spese del presente procedimento, che si liquidano in € 286,00 per spese ed € 2.336,00 per compensi professionali, oltre a spese generali, iva e c.p.a. di legge.

Si comunicò.

Così deciso in Rimini nella Camera di Consiglio del 13 giugno 2024.

IL GIUDICE RELATORE

Dott.ssa Chiara Zito

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Francesca Miconi