

N. R. V. G. 1294/2025



TRIBUNALE ORDINARIO di PISA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Pisa in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Giuseppe Laghezza	Presidente
dott.ssa Alessia De Durante	Giudice
dott. Luca Pruneti	Giudice relatore

ha pronunciato il seguente

DECRETO

nel proc. R.G.V.G. n. 1294/2025 avente ad oggetto: “revoca di amministratore di condominio ex art. 1129 c.c.”

promosso da:

dall'Avv. *Parte_1* (c.f. *C.F._1*), rappresentata e difesa
(PEC: *Email_1*)

nei confronti di

Controparte_1 (c.f. *C.F._2*), quale amministratore *pro tempore*
del Condominio di Via , n.

Il procedimento ha ad oggetto la revoca dell'amministratore di condominio per gravi irregolarità.

Allega in fatto la ricorrente di aver più volte invitato l'amministratore a metterle a disposizione la documentazione contabile relativa agli ultimi tre anni avendo la stessa riscontrato criticità nelle spese condominiali; al tempo stesso ha formulato contestazioni in ordine all'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitario centralizzato, in quanto non dotato di ripartitori dei consumi. L'amministratore Condominiale si è reso irreperibile in quanto l'esito di tutte le notifiche recapitate al suo luogo di residenza è stato quello dell'irreperibilità o della compiuta giacenza.

In diritto, ha argomentato che il mancato riscontro alle legittime richieste di verifica contabile, nonché la mancata messa a norma dell'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitario centralizzato costituiscono gravi irregolarità della gestione da parte dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, comma XI, c.c.

Il ricorso è fondato.

Com'è noto, la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, sul presupposto della presenza delle gravi irregolarità ex art. 1129 c.c., costituisce oggetto di un potere discrezionale da parte dell'autorità giudiziaria, tenuta a valutare se la condotta del revocando possa essere giustificata, se sia stata causa di pregiudizio per il condominio o comunque rappresenti indizio di gestione impropria o illegittima. Milita in tal senso l'allocuzione lessicale " può essere revocato" utilizzata dal comma 4 dell'art. 1131 c.c. proprio in riferimento ad una condotta espressamente tipizzata dal legislatore quale grave irregolarità (art. 1129 comma 11 c.c.) e *"richiede il riscontro giudiziale sia dell'imputabilità dell'inadempimento ascritto all'amministratore - mandatario per violazione del rapporto di mandato intercorrente tra i condomini e l'amministratore ex art 1218 c.c. - sia la valutazione dell'importanza dello stesso parametrato al criterio - desumibile dal sistema e dalla delineata natura giuridica del rapporto tra condominio ed amministratore - dell' incidenza sulla relazione fiduciaria tra la compagine condominiale e l'amministratore"* (Trib. Napoli, Sez. VI, decreto del 15.1.2025).

Si rammenta, altresì, che le "gravi irregolarità" espressamente previste dal legislatore agli artt. 1129 e 1130 c.c., non sono tassative, bensì un'elencazione esemplificativa dei casi di revoca dell'amministratore, come suggerito dalla stessa formulazione della norma che fa salve "le altre" irregolarità.

Orbene, la rilevata atipicità dei presupposti suscettibili di giustificare la revoca dell'amministratore, coniugata con la natura discrezionale del potere del Tribunale di disporla, impone di valorizzare un significativo elemento emergente dagli atti di causa, ossia la circostanza che il resistente, reso destinatario di diffide a mezzo posta, quindi a mezzo di ufficiale giudiziario, e, infine, raggiunto dalla notifica del ricorso, non ha mai curato il ritiro delle stesse (cfr. anche certificato di residenza) e in un caso è risultato irreperibile.

Il dato in questione, oltre a dimostrare, allo stato, che a fronte della legittima richiesta di documentazione inerente alla contabilità condominiale veicolata dapprima a mezzo messaggio di posta elettronica ordinaria, quindi plurime volte in via formale (docc. 3, 4, 5), l'amministratore non ha dato riscontro, rivela una condotta potenzialmente dannosa nei confronti dei condòmini e dei terzi.

Ed invero, la mancata cura del ritiro di atti provenienti da privati o di atti giudiziari è sintomo di disinteresse per le vicende del condominio e dimostra, in ogni caso, l'ineidoneità a ricoprire la funzione, nella misura in cui espone con ogni evidenza l'ente di gestione, e i suoi compartecipi, a conseguenze pregiudizievoli anche gravi.

Ogni diverso profilo è assorbito.

Spese secondo soccombenza, liquidate come in dispositivo in applicazione dei valori minimi tenuto conto dell'attività espletata e della natura contumaciale del procedimento.

P.Q.M.

Il Tribunale, in accoglimento del ricorso:

- dispone la revoca dell'amministratore di condominio Parte_2 per gravi irregolarità;

- condanna *Controparte_I* a rimborsare alla ricorrente le spese di lite, liquidate in € 800,00 per compensi, oltre spese generali 15%, C.P.A. e I.V.A.

Così deciso nella Camera di consiglio del Tribunale di Pisa, il 3 giugno 2025.

Il Giudice relatore
Dott. Luca Pruneti

Il Presidente
Giuseppe Laghezza