

## TRIBUNALE DI MESSINA

### Prima sezione civile

Riunito in camera di consiglio, in persona dei magistrati:

presidente

giudice relatore

giudice

nel proc. iscritto al n.1435/25 V.G.,

lette le note depositate dalle parti all'udienza a trattazione scritta del 17 giugno 2025

ha emesso la seguente

### ORDINANZA

Con ricorso depositato il 29.4.2025 P1 , P2 e P3 chiedevano la revoca dell'amministratore del P4 C1 , deducendo: 1) la mancata esecuzione della delibera del 27.3.2023 per l'omessa riscossione degli insoluti condominiali, che ha comportato anche la sospensione dei servizi essenziali; 2) la mancata presentazione del rendiconto 2023 nei termini di legge; 3) la mancata consegna di copia dei verbali dell'assemblea e della relazione sullo stato di recupero degli insoluti.

Si costituiva in giudizio C1 , deducendo che la delibera condominiale del 27.3.2023 – che allegava unitamente alle altre delibere dell'assemblea – prevedeva un'azione di recupero giudiziale, dopo la diffida, solo per le esposizioni debitorie superiori a mille euro e fatta salva la possibilità di concordare un piano di rientro non superiore a dodici mesi, con la previsione della decadenza dal piano di rientro in caso di mancato pagamento anche di una sola rata; evidenziava, pertanto, di avere accordato dei piani di rientro ai condomini. Chiedeva pertanto, di articolare una prova testimoniale.

In ordine alla mancata presentazione del rendiconto 2023 nei termini di legge allegava il proprio stato di salute documentato con certificazione medica.

Il ricorso è fondato e va, pertanto, accolto.

L'art. 1129 comma 12, c.c. prevede espressamente tra le gravi irregolarità che costituiscono causa di revoca dell'amministratore di condominio, la mancata esecuzione delle delibere assembleari. E l'art. 1129, comma 9, c.c. prevede che l'amministratore di condominio deve agire per la riscossione dei crediti entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio.

Ebbene, con la produzione documentale, il C1 ha provato di avere inviato la diffida per il pagamento e di avere concordato un piano di rientro solo nei confronti di due condomini (mail da X1 e lettera da X2 , di cui all'all.3), ma non ha dimostrato di avere inviato la diffida e intrapreso le azioni giudiziarie nei confronti degli altri condomini che avevano maturato un'esposizione debitoria superiore a mille euro.

E di ciò si ha l'ulteriore conferma dall'approvazione del consuntivo 2024, in quanto i crediti del P4 passano da euro 58.751,77 (di cui alla delibera del 27.3.2023) ad euro 71.882,02.

Al riguardo appare ininfluenza la prova testimoniale articolata dalla parte resistente sui servizi essenziali, in quanto quello che viene in considerazione nel caso di specie è la grave irregolarità correlata alla mancata esecuzione della delibera assembleare.

Peraltro, l'amministratore non ha contestato la tardiva presentazione del rendiconto 2023 nel termine previsto dall'art. 1130, comma 10, c.c., cioè entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, non essendo contestato che il rendiconto è stato presentato all'assemblea del 20.11.2024.

E, in adesione alla recente giurisprudenza di merito, si ritiene che questa irregolarità, unitamente alla mancata esecuzione della delibera, costituisca un grave inadempimento che non viene sanato neanche dall'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea.

Né al riguardo rileva la certificazione medica allegata dal C1, che attiene ad un'a estazione di ricoveri relativi ad anni precedenti e, pertanto, ininfluenti ai fini del rispetto del termine per la presentazione del rendiconto 2023.

Destituito di fondamento è, di contro, il terzo motivo allegato nel ricorso in quanto l'art. 1129 c.c. prevede espressamente come ipotesi di inadempimento la mancata consegna al condomino che ne faccia richiesta dell'attestazione sullo stato dei pagamenti dei condomini. Nel caso di specie, invece, il ricorrente, con la raccomandata del 14.1.2025, chiedeva all'amministratore solo le delibere assembleari dal 2020 al 2024 con i relativi bilanci approvati, richiesta rimasta senza riscontro, mentre non risulta una richiesta di consegna dello stato de' pagamenti dei condomini.

In accoglimento, pertanto, del primo e del secondo motivo del ricorso, va disposta la revoca dell'amministratore di condominio.

Le spese processuali seguono la soccombenza vanno poste a carico del resistente. Tenuto conto del valore indeterminabile della causa, va liquidata in favore dei ricorrenti la complessiva somma di euro 2.000,00 oltre spese generali, iva e cpa, da distrarre in favore dell'avv P1

#### **P.Q.M.**

1. accoglie il ricorso e, per l'effetto, revoca C1 dalla carica di amministratore del Condominio ' X ';

2. condanna C1 a pagare ai ricorrenti le spese processuali, che liquida in euro 2.000,00 oltre spese generali, iva e cpa, da distrarre in favore dell'avv.

Manda alla Cancelleria di darne comunicazione alle parti costituite.

Così deciso in Messina, nella camera di consiglio del 14 luglio 2025

Il Presidente