

R.G. 1908/2026 V.G.



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale di Milano

riunito in camera di consiglio nelle persone dei Magistrati

Dr Antonio Sammarro Presidente

Dr Francesca Maria Ferruta Giudice relatore

Dr Jacopo Blandini Giudice

nel procedimento per la revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 comma 11 c.c. promosso da:

CP_1 in persona del L.R. pro-tempore *Controparte_2* *Controparte_3* , *CP_4*
CP_5 tutti rappresentati e difesi dall'Avv. Maria Grazia Ruvolo, ed elettivamente domiciliati presso lo studio del difensore sito in Piazza Mentana nr. 8 a Cologno Monzese;

PARTE RICORRENTE

nei confronti di

Controparte_6 (C.F. *C.F._1*), nella veste di Amministratrice pro-tempore del
Parte_1 a Cologno Monzese;

PARTE RESISTENTE

e con l'intervento del *Controparte_7* (C.F. *P.IVA_1*),

rappresentato e difeso in via congiunta/disgiunta dalle Avv. Federica Tentori e *Controparte_6* del Foro di Milano, con studio in Milano Via Guastalla nr. 15;

PARTE INTERVENUTA

sciogliendo la riserva che precede, emette il seguente

DECRETO

In via preliminare, deve osservarsi che la legge n. 220/2012 di riforma del *Parte_1* entrata in vigore in data 18 giugno 2013, ha profondamente innovato 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, con l'unico limite della loro gravità.

La ricorrente ha esposto una serie di comportamenti assunti dalla resistente, che è stata nominata Amministratrice con delibera del 10.3.2025, confermata in data 19.6.2025, indicativi di una gestione anomala del condominio - considerati sia complessivamente, che partitamente - la cui valutazione conduce ad un giudizio che preclude in via assoluta la possibilità della prosecuzione del mandato condominiale.

E' opportuno selezionare, nell'ambito delle molteplici circostanze ed avvenimenti citati in narrativa, quelli che - ad avviso del Collegio - conducono a formulare il giudizio di revoca in quanto di per sé sintomatici di gravi anomalie gestionali in uno all'assenza di argomenti difensivi idonei a confutarne la valenza negativa.

Tra di essi, assumono rilievo, in quanto di indubbia e rilevante gravità, le circostanze indicate al punto 3) di pag. 3 del ricorso, ovvero il fatto che l'Amministratrice CP_6 abbia violato il diritto di accesso alla documentazione condominiale, spettante ad ogni singolo condominio ex art. 1129 secondo comma C.C., richiedendo, oltre al pagamento, dello importo di Euro 0,30, oltre I.V.A., per ogni copia effettuata, corrispettivi non dovuti secondo la disposizione codicistica, ma secondo un "Regolamento di accesso ai documenti condominiali", da essa stessa predisposto (cfr. doc. nr. 16 allegato al ricorso), ovvero il versamento da effettuarsi in via preventiva, al momento della "prenotazione della sessione", dello importo di "Euro 450,00+I.V.A.+C.P.A.+ 15% per ciascuna sessione", della singola durata di, al massimo, 2 ore, costituendo l'attività di assistenza alla visione, secondo tale Amministratrice, una "attività straordinaria al mandato condominiale".

Assume altresì indubbio rilievo quanto esposto alla lettera C di pag. 8 del ricorso, ovvero il fatto che l'Amministratrice CP_6 abbia ommesso di fornire alla condomina CP_4 che aveva formulato richiesta in tale senso in data 28.1.2026 (cfr. doc. nr. 20 allegato al ricorso), l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso ex art. 1130 nr. 9 C.C.:

difatti, dal documento prodotto sub doc. nr. 21 da parte ricorrente, risulta che l'Amministratrice CP_6 abbia risposto ad una tale richiesta limitandosi a fare generico riferimento ad un contenzioso pendente per l'indebito utilizzo di un montacarichi, senza tuttavia rilasciare una formale attestazione, indicativa dei dati identificativi delle cause promosse (Autorità adita; oggetto della causa; nr. di Registro Generale).

Assume infine rilievo la gestione del Condominio con modalità che possono ingenerare possibile confusione tra il patrimonio del primo e quello personale della Amministratrice, la quale, oltre che condomina a titolo personale del Parte_1 a Cologno Monzese, è socia al 65% della condomina Green Additech S.r.l. e, infine, Legale del Condominio in alcune cause.

A titolo esemplificativo, nel corso assemblea condominiale del 22.12.2025, è stata deliberato un rimborso delle spese per Euro 5.250,00, oltre I.V.A., in favore della "condomina CP_6", anticipataria di spese per la pulizia e lo sgombero urgente del giardino condominiale, senza precisi riferimenti a fatture quietanzate, ed, inoltre, con il voto favorevole della medesima condomina CP_6 non astenutasi (cfr. doc. nr. 23 di parte ricorrente, punto 3).

Tutto quanto sin qui esposto è indice di una gestione quantomeno superficiale della cosa comune, così da integrare il novellato art. 1129 comma 12 n. 4) c.c., che contempla tra le gravi irregolarità che possono condurre l'autorità giudiziaria a disporre la revoca dell'amministratore proprio una gestione della cosa comune secondo modalità tali da ingenerare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore. Tale *modus operandi* sarebbe, di per sé solo, sufficiente ad integrare i requisiti di legge per far luogo alla richiesta revoca, ponendosi apertamente in contrasto con i canoni di diligenza esigibili dall'amministratore e tale da ledere il rapporto di fiducia che deve necessariamente caratterizzare il mandato gestorio.

Alla luce di quanto sin qui esposto deve, dunque, concludersi nel senso di ritenere che tutte queste circostanze unitamente considerate attestino una condotta pienamente idonea ad integrare i requisiti di legge per disporre la revoca dell'Amministratrice in carica dal proprio mandato gestorio.

La valenza assorbente delle considerazioni svolte esime il Collegio dalla delibazione degli ulteriori residuali profili di censura esposti.

L'esito del procedimento comporta la condanna in solido della parte resistente e della parte intervenuta *ad adiuvandum* alla rifusione delle spese di lite, liquidate nella misura di cui al dispositivo ai sensi del D.M. nr. 147/2022.

P.T.M

visto l'art. 1129 c.c., in accoglimento del ricorso:

1. revoca la parte resistente dalla carica di Amministratrice del Parte_I 44 di Cologno Monzese;
2. condanna la parte resistente, in solido con il Condominio intervenuto, alla rifusione delle spese di lite in favore della parte ricorrente, liquidate in € 98,00 per esborsi documentati ed € 2.336,00 per compensi professionali, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Milano, così deciso in data 14 Maggio 2026

Il Presidente

Dr Antonio Sammarro

Il Giudice Rel. Est.

Dr Francesca Maria Ferruta