



Corso di formazione cod. P14012

La riforma del condominio

24 - 26 febbraio 2014

Villa Castel Pulci Scandicci (FI)

Gruppo di lavoro A

Relatore: dott. Giacomo Rota

Nomina e revoca giudiziali dell'amministratore

Commento all'art. 1129 c.c.	p. 2
Commento all'art. 1130 c.c.	p. 24
Commento all'art. 64 disp. att. c.c.	p. 33
Provvedimenti giudiziali di nomina amministratore	p. 37
Provvedimenti giudiziali di revoca amministratore	p. 51

Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino per il tramite

dell'amministratore può chiedere di prendere visione ed estrarre copia a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può

altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;

- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo;

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica ».

Profili generali

Con la nuova formulazione degli artt. 1129 c.c. e 1130 c.c. e del nuovo art. 71 bis delle disposizioni di attuazione al codice civile la riforma è intervenuta energicamente sulla figura e sul ruolo dell'amministratore di condominio attribuendogli nuovi obblighi da adempiere sia con riguardo ai presupposti e requisiti soggettivi richiesti ai fini dell'espletamento della sua attività professionale, sia con riguardo agli obblighi di formazione professionale

costante, sia con riferimento alle necessarie capacità organizzative e gestionali richieste al fine di predisporre al meglio tutti i compiti demandatigli dalla legge, sia infine avuto riguardo alle varie facoltà di iniziativa ed ai vari obblighi di attivazione in presenza di eventuali richieste dei condomini.

La nuova formulazione dell'art. 1129 c.c. si compone di ben sedici commi e balza agli occhi per lo sforzo di completezza compiuto dal Legislatore, che ha inteso regolare in modo certosino tutti gli aspetti di svolgimento del rapporto contrattuale intercorrente tra l'amministratore e il Condominio che lo ha nominato, dalla costituzione del rapporto contrattuale sino alla sua definitiva cessazione: la riforma ha poi disciplinato in modo rigoroso i casi costituenti gravi irregolarità in presenza dei quali ha ritenuto sussistano profili patologici tali da sfociare nella revoca dall'incarico conferitogli.

Nonostante una formulazione apparentemente semplice e discorsiva della norma in esame il nuovo testo cela varie problematiche che possono dare adito ad incertezze ermeneutiche e che occorre affrontare singolarmente.

Contenuto della norma: la nomina

La nuova stesura dell'art. 1129 c.c. ha previsto al primo comma due importanti novità con riguardo sia al numero di condomini necessario per far maturare l'obbligo di provvedere alla nomina dell'amministratore del condominio sia ai soggetti legittimati ad adire l'autorità giudiziaria ai fini della richiesta della nomina: per la nomina dell'amministratore è stato innalzato il numero dei condomini in presenza del quale scatta l'obbligo di legge, disponendo il primo comma che l'amministratore deve essere nominato quando i condomini siano più di otto, vale a dire da nove in su; la norma ha poi previsto che, in caso di inerzia dell'assemblea a provvedere alla nomina sia pur in presenza dell'obbligo di legge, la possibilità di adire l'autorità giudiziaria ai fini della nomina giudiziale spetti oltre che ai singolo condomino anche all'amministratore dimissionario il quale, una volta concluso il rapporto contrattuale con il Condominio mandante, voglia farsi quanto prima sollevare dall'incarico al fine di non rimanere obbligato alla amministrazione ordinaria.

Entrambe le novità sono da salutare con favore e rispondono ad esigenze di vita pratica di non poco momento, atteso che, per quanto concerne l'innalzamento del numero dei condomini in presenza dei quali far scattare l'obbligo di nomina

dell'amministratore, il Legislatore ha inteso demandare alle realtà condominiali di ridotte dimensioni aventi non più di otto condomini ogni valutazione in ordine all'opportunità di dotarsi o meno dell'organo gestorio e di sobbarcarsi la relativa spesa, mentre, per quanto concerne l'ampliamento del novero dei soggetti legittimati ad adire l'autorità giudiziaria ai fini della nomina dell'amministratore mediante l'espressa inclusione, nel primo comma dell'art. 1129 c.c., dell'amministratore dimissionario, tale previsione si giustifica con l'intento di attribuire ad un soggetto qualificato, quale risulta essere appunto l'amministratore dimissionario, un utile strumento al fine di ovviare a vuoti di gestione ed a situazioni di incertezza che si possono verificare in momenti di fibrillazione della vita condominiale.

Si discute poi se, in caso di inerzia dell'organo assembleare, possa richiedere la nomina del nuovo amministratore ad opera dell'Autorità Giudiziaria anche l'amministratore che sia stato revocato o quello nominato in assenza del quorum costitutivo di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. oppure, infine, l'amministratore che abbia cessato il suo incarico per scadenza del termine di durata del rapporto: parte della dottrina propende per la soluzione negativa considerato che tra i poteri ordinariamente attribuiti all'amministratore in regime di *prorogatio* previsti dagli artt. 1130 e 1131 c.c. non rientra quello di stimolare la nomina giudiziale del nuovo amministratore in caso di vacanza dell'organo gestorio¹, ma non manca l'opinione di chi, facendo leva sul preminente interesse del Condominio ad evitare vacanze di gestione, ammette la legittimazione attiva ad esperire il procedimento di cui all'art. 1129, primo comma, c.c. anche con riguardo all'amministratore non confermato ex art. 1135, primo comma, n. 1 c.c. ed all'amministratore revocato².

La giurisprudenza della Suprema Corte esclude che il conduttore di una unità immobiliare di un edificio in condominio, ancorché abbia diritto a norma dell'art. 10 della legge n. 392 del 1978 a partecipare all'assemblea dei condomini, possa, in caso di mancata nomina dell'amministratore ad opera dell'assemblea, proporre il ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1129, primo comma, cod. civ. diretto ad ottenere la nomina dell'amministratore, configurandosi in tale ipotesi una *negotiorum gestio* di carattere processuale non consentita

¹ Vedi C. Cariglia, Aspetti processuali della nuova disciplina del Condominio, in *Le nuove leggi civili commentate*, 2013, V, p. 973.

² Vedi P. Petrelli, L'amministratore di condominio e le novità introdotte dalla legge di riforma sul condominio n. 220 dell'11 dicembre 2012, in *Giur. It.*, 2013, 7; in giurisprudenza si veda Trib. Roma, 7 luglio 1990, in *Arch. Loc.*, 1991, 125.

dall'ordinamento, con conseguente inesistenza di un suo diritto al rimborso delle spese sostenute³.

Elemento indefettibile ai fini della invocata nomina giudiziale dell'amministratore di condominio ex art. 1129, primo comma, c.c. è l'inerzia dell'assemblea condominiale a provvedervi o l'impossibilità di addivenire alla nomina per difetto del necessario quorum deliberativo previsto dalla legge: in mancanza della convocazione assembleare a tal uopo indetta il ricorso al giudice per la nomina dell'amministratore è da ritenersi improcedibile⁴. Del pari improcedibile si palesa il ricorso al giudice per la nomina dell'amministratore di condominio ex art. 1129, primo comma, c.c. nel caso di adozione da parte del condominio di una delibera di nomina o conferma dell'amministratore che sia stata successivamente impugnata da un condomino per l'asserita presenza di un vizio di invalidità: sino alla sua caducazione la delibera che ha nominato l'amministratore della cui invalidità si discute è pienamente efficace, di talché il giudice camerale eventualmente adito non potrà provvedere, previa cognizione incidentale della delibera assembleare, alla nomina di un nuovo amministratore in luogo del soggetto già nominato dall'assemblea ma dovrà disattendere in rito il ricorso⁵.

Il secondo comma dell'art. 1129 c.c. prevede che l'amministratore, sia al momento della nomina che al momento del rinnovo dell'incarico, debba comunicare ai condomini, contestualmente all'accettazione della nomina, tutti i dati utili che lo riguardino nell'ottica perseguita dal Legislatore del rafforzamento della trasparenza nei rapporti tra amministratore e condomini e nei rapporti tra amministratore e terzi soggetti che con il Condominio possano venire a contatto: occorre la comunicazione dei dati anagrafici e professionali, quali l'età, la residenza, la sede ed i recapiti telefonici dell'ufficio, i titoli di studio maturati, le specializzazioni eventualmente acquisite, la composizione dello studio professionale con il nominativo dell'addetto o degli addetti incaricati della gestione del Condominio ed i relativi recapiti telefonici, la comunicazione del codice fiscale nonché, ove l'attività di amministratore venga svolta in forma societaria, la denominazione della società mediante la quale si esercita l'attività gestoria e la sua sede legale. La norma prosegue menzionando l'obbligo di comunicazione dei locali ove si trovano e/o ove verranno in seguito ubicati i registri di cui all'art. 1130 n. 6 e 7, c.c., vale a dire i registri di anagrafe condominiale, dei verbali assembleari, delle nomine e revoche

³ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione, Sez. II, n. 6843 del 17 giugno 1991.

⁴ Vedi A. Celeste, *La volontaria giurisdizione in materia di condominio*, Milano, 2000, p. 130.

⁵ Vedi C. Cariglia, *Aspetti processuali cit.*, p. 972.

dell'amministratore e di contabilità, nonché infine l'obbligo della comunicazione dei giorni e delle ore in cui i condomini ed i terzi possono, previa richiesta, prenderne gratuitamente visione od ottenerne copia firmata dall'amministratore previo rimborso del costo di riproduzione.

L'obbligo di comunicazione di cui al secondo comma dell'art. 1129 c.c. è stato rafforzato dal contenuto del successivo comma dodici dell'art. 1129 c.c. che, al numero otto dell'elenco ivi contemplato, ha previsto quale caso di grave irregolarità ai fini dell'eventuale revoca dell'amministratore l'omessa, l'incompleta o l'inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma in commento: un'interpretazione che miri a sanzionare unicamente condotte poste in essere dall'amministratore che assurgano ad un certo disvalore giuridico e che non si limitino a meri vizi di forma non dovrà attribuire rilevanza ad ogni inesattezza od incompletezza dei dati ai fini della revoca, ma unicamente alle omissioni ed alle incompletezze che in concreto comprimano le esigenze di trasparenza che il Legislatore ha inteso perseguire. Certo è che i casi di ricorso all'autorità giudiziaria al fine di ottenere la revoca dell'amministratore ad opera di qualche condomino puntiglioso subiranno un'enorme impennata con tutto ciò che ne consegue in termini di ingolfamento della macchina giudiziaria: occorrerà che la giurisprudenza, al fine di porre un argine ad eventuali ricorsi speciosi volti unicamente ad ottenere la rimozione di un amministratore non più gradito, usi sapientemente lo strumento dell'interesse ad agire di cui all'art. 100 c.p.c. ove il vizio palesato sia puramente di carattere formale e l'interesse all'accoglimento della richiesta di revoca meramente strumentale.

I successivi commi quinto e sesto dell'art. 1129 c.c. prevedono che, a seguito della nomina, i dati dell'amministratore designato afferenti le generalità, il domicilio ed i recapiti anche telefonici debbano essere affissi sul luogo di accesso al Condominio o presso i luoghi di maggiore uso comune: tali statuizioni perseguono esigenze di trasparenza che l'amministratore deve garantire anche nei confronti dei terzi che non sono condomini, come ad esempio i fornitori o i soggetti che devono sapere con esattezza i dati dell'amministratore al fine di poterlo contattare ed eventualmente al fine di potere citare in giudizio il Condominio che l'amministratore rappresenta; stessi incombenti valgono con riguardo alla persona che, in mancanza di un amministratore appositamente nominato, ne svolga i compiti, ad esempio nei casi dei piccoli Condominii che non superino le otto unità immobiliari e che, non essendone obbligati, non hanno provveduto alla relativa nomina.

Il terzo comma ha previsto che l'assemblea possa subordinare la nomina dell'amministratore al fatto che quest'ultimo si doti di una polizza individuale assicurativa per la responsabilità civile scaturente dalla esecuzione del mandato e la presenti ai condomini, mentre il successivo quarto comma ha previsto l'obbligo per l'amministratore al quale sia stata richiesta la predetta polizza di adeguare, in caso di deliberazione di lavori straordinari ad opera del consesso assembleare, il massimale della polizza presentata ai condomini quanto meno all'importo di spesa deliberato: tale adeguamento deve essere effettuato al più tardi nel momento in cui i lavori vengono iniziati. Ove poi l'amministratore di condominio non sia mandatario di un unico condominio ma gestisca più stabili ed abbia una polizza assicurativa generale per la responsabilità civile che copra l'intera attività da lui svolta, la legge prescrive che tale polizza dovrà essere di volta in volta integrata da un'apposita dichiarazione della compagnia assicuratrice con cui l'amministratore ha in essere il relativo contratto che adegui il massimale proprio per lo specifico lavoro straordinario che si intende realizzare.

Il quattordicesimo comma dell'art. 1129 c.c. ha statuito infine che l'amministratore, al momento dell'accettazione della nomina od al momento del rinnovo dell'incarico, debba specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo richiesto al Condominio a titolo di compenso per l'attività da espletare nell'esercizio del mandato; la norma ha previsto uno strano meccanismo tale per cui la nomina di un amministratore, valida al momento della sua deliberazione ad opera dei condomini e della successiva accettazione di essa da parte dell'amministratore designato, diventa radicalmente nulla ed improduttiva di effetti laddove il nominato, al momento dell'accettazione di essa, non specifichi l'importo richiesto a titolo di compenso professionale: se è vero che nella maggior parte dei casi nomina ed accettazione sono contestuali e l'amministratore si limita ad accettare, in sede assembleare, l'emolumento che l'assemblea – magari a seguito di presentazione delle varie offerte contenenti i preventivi dei compensi oggetto di richiesta e di valutazione comparativa – ha deciso di riconoscergli, nel caso di discrasia tra i due momenti la norma si presenta mal formulata e postula un caso di patologia sopravvenuta della proposta di nomina che mal si attaglia all'istituto della nullità negoziale intesa quale non conformità dell'atto e/o del negozio giuridico alla legge al momento della genesi.

La previsione comunque ha il pregio di evitare brutte sorprese ai condomini impedendo all'amministratore di richiedere loro compensi aggiuntivi non predeterminati a monte al momento del conferimento dell'incarico ed è da

collegare alla previsione contenuta nell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. che ha stabilito la non debenza di alcun compenso aggiuntivo a favore dell'amministratore, rispetto a quanto in origine pattuito, per tutte le attività poste in essere successivamente alla cessazione dell'incarico volte alla consegna della documentazione afferente la gestione condominiale ed alla esecuzione di attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni dei condomini.

Per quanto concerne infine il caso del rinnovo della nomina, si ritiene possa bastare, al fine di impedire la declaratoria di nullità della riconferma, il richiamo alla precedente misura dell'emolumento con la eventuale previsione di un aumento percentuale o l'aggiunta di ulteriori voci di costo.

In particolare: natura e durata dell'incarico

La nuova stesura dell'art. 1129 c.c. ha espressamente previsto al quindicesimo comma il richiamo alla normativa sul contratto di mandato per quanto concerne la disciplina giuridica da applicare al rapporto contrattuale intercorrente tra l'amministratore ed il Condominio che lo ha nominato: tale previsione si pone in linea con quanto comunemente ritenuto da dottrina e giurisprudenza circa la natura del rapporto che caratterizza l'operato dell'amministratore di condominio e rimarca un legame diretto tra l'amministratore quale organo gestorio e i condomini, atteso che il condominio non è dotato di alcuna personalità e/o soggettività giuridica⁶; sono pertanto applicabili al rapporto che lega l'amministratore ai condomini le norme che disciplinano il contenuto del mandato (art. 1708 c.c.), la presunzione di onerosità del mandato (art. 1709 c.c.), l'obbligo di diligenza in capo all'amministratore mandatario (art. 1710 c.c.), i limiti del mandato (art. 1711 c.c.), le obbligazioni del mandante (art. 1719, 1720 e 1721 c.c.), nonché infine i casi di estinzione del mandato, mentre di dubbia applicazione sono le norme che regolano il mandato collettivo (art. 1716 c.c.), il submandato (art. 1717 c.c.) nonché le norme in tema di revoca del mandato all'amministratore per la quale l'art. 1129 c.c. ha previsto una disciplina specifica.

⁶ Vedi R. Corona, Contributo alla teoria del condominio negli edifici, Milano, 1973, p. 167 e ss.; in giurisprudenza vedi Cass., 16 aprile 2012 n. 5984, in Riv. Giur. Edil., 2012, p.650.

Altra opinione dottrinale considera l'amministratore quale organo del condominio inteso quale ente dotato di autonoma soggettività giuridica⁷, mentre non manca l'opinione di chi, nell'intento di contemperare i profili privatistici del ruolo dell'amministratore inteso quale rappresentante dei condomini ed i profili pubblicistici collegati al perseguimento dell'interesse generale di tutela del condominio, qualifica l'amministratore quale ufficio di diritto privato⁸.

Preferibile si ritiene la tesi che attribuisce al rapporto giuridico intercorrente tra l'amministratore di condominio ed i condomini che lo hanno nominato la veste di contratto atipico ex art. 1322, secondo comma, c.c., qualificando lo stesso quale contratto atipico di amministrazione, posto che, quantunque il rapporto nasca da un atto di autonomia privata delle parti, il contenuto di esso è in gran parte predeterminato dal Legislatore che, come si vedrà, ha minuziosamente regolato una serie indefinita di incombenze ed obblighi gravanti sull'organo gestorio⁹.

Il nuovo decimo comma dell'art. 1129 c.c. ha previsto che la durata dell'incarico conferito all'amministratore è annuale come in precedenza con la precisazione che l'incarico "si intende rinnovato per eguale durata" annuale salva l'eventuale revoca ad opera dei condomini da assumere con la stessa maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. prevista per la sua nomina, come prescritto dal successivo comma undicesimo.

La norma ha stabilito poi che l'assemblea convocata per la revoca dell'incarico o per la ratifica delle dimissioni dell'amministratore debba provvedere alla nomina di un nuovo amministratore: la previsione si giustifica con la motivazione di evitare vacanze di gestione e responsabilizza l'assemblea che deve immediatamente provvedere alla nuova nomina senza alcuna soluzione di continuità. Tale ultima previsione non sembra operare quando, in occasione di un'assemblea convocata per svariati motivi che non siano la revoca dell'incarico o la ratifica delle dimissioni dell'amministratore, si verifichino ciononostante le dimissioni con la repentina interruzione del rapporto di mandato tra amministratore e Condominio, atteso che in tal caso si dovrà consentire la possibilità che l'assemblea possa essere riconvocata al fine della nomina e che i

⁷ Vedi Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, in Comm. Scialoja-Branca, artt. 1100-1139, Bologna-Roma, 1982, p. 551 e ss.

⁸ Vedi Bigliazzi Geri, Breccia, Busnelli e Natoli, *Diritto Civile, II, Diritti reali*, Torino, 1988, p.334.

⁹ Vedi M. Cavallaro, *Prime considerazioni sulla riforma della disciplina condominiale*, in *Le nuove leggi civili commentate*, 2013, V, p. 951.

condomini possano nelle more della convocazione reperire il nominativo di potenziali nuovi candidati.

La versione apparentemente neutra del nuovo decimo comma dell'art. 1129 c.c., nella parte in cui ha confermato la durata annuale dell'incarico dell'amministratore ed ha previsto il tacito rinnovo dell'incarico per eguale durata salva eventuale revoca, ha suscitato un vivace dibattito circa il regime giuridico da applicare alla perpetrazione dell'incarico gestorio dell'amministratore di condominio rispetto alla precedente disciplina giuridica ante riforma.

Se infatti, prima della modifica sopra enfatizzata, l'incarico dell'amministratore durava un anno e necessitava di una ulteriore nomina con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, c.c., ai fini della sua prosecuzione per l'esercizio di gestione successivo, controversa è la durata dell'incarico gestorio a seguito dell'entrata in vigore della riforma.

Una prima tesi sostiene che con la nuova versione non ci sarà più bisogno di una conferma apposita dell'amministratore nell'incarico in precedenza ricevuto atteso che, in mancanza di alcuna decisione sul punto ad opera del consesso assembleare annualmente convocato, il mandato si intenderà rinnovato per l'anno successivo di anno in anno senza alcuna soluzione di continuità¹⁰: in sede di convocazione annuale dell'assemblea dei condomini, pertanto, l'ordine del giorno a corredo dell'avviso di convocazione assembleare non recherà più apposito punto rubricato "nomina amministratore e suo emolumento", ma, eventualmente, la dicitura "conferma o revoca amministratore". La previsione del nuovo decimo comma dell'art. 1129 c.c. ha fatto così venire meno l'istituto della prorogatio dei poteri gestori che si aveva nel caso in cui, sotto il vigore della precedente stesura normativa dell'art. 1129 c.c., l'amministratore veniva di volta in volta riconfermato nell'incarico in assenza della maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. necessaria per una valida nomina: la norma in commento, nel non richiedere più espressamente un'apposita nomina dell'amministratore in carica ai fini della conferma del suo incarico, ha stabilizzato la continuità dell'operato dell'amministratore in particolar modo in quei Condominii di vaste dimensioni ove si ha una scarsa partecipazione alla vita collettiva ed è assai difficile che l'assemblea attiri la partecipazione di condomini rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio come richiesto

¹⁰ La tesi in esame, per la verità isolata, è stata sostenuta da A. Cirila e G. Rota, *La riforma del Condominio*, Milano, 2013, p. 171; *contra* V. Cuffaro, *Incarico all'amministratore, durata e rinnovo*, in Arch. loc. e cond., 2013, p. 717 e 718.

ai fini della valida nomina dell'organo gestorio; non occorrerà pertanto che i condomini votino per la riconferma dell'amministratore che aveva sino a quel momento svolto l'incarico salva la possibilità di revoca in ogni tempo – quindi anche in una successiva assemblea - con la stessa maggioranza prevista per sua nomina, vale a dire con il voto favorevole dei condomini che rappresentano la maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio come stabilito dall'art. 1136, secondo comma, del codice civile.

La previsione del meccanismo del rinnovo tacito dell'incarico dell'amministratore con la conseguente superfluità di una nomina espressa ad opera dell'assemblea dei condomini è stata temperata dal Legislatore della riforma con l'ampliamento dei casi costituenti gravi irregolarità, casi elencati nel successivo dodicesimo comma dell'art. 1129 c.c., ai fini della eventuale revoca dell'amministratore il cui incarico è stato rinnovato, nonché con la previsione di ulteriori specifici casi di revoca previsti in altre disposizioni di legge¹¹.

La tesi prevalente in dottrina afferma al contrario che l'incarico gestorio dell'amministratore di condominio ha di regola durata annuale salvo rinnovo del mandato unicamente per l'anno successivo e sempre che non intervenga disdetta ad opera dell'assemblea dei condomini da deliberare con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.¹²: scaduti i due anni di incarico gestorio occorre che l'assemblea provveda, ai sensi dell'art. 1135, primo comma, n. 1 c.c., a confermare l'amministratore uscente sempre con il voto favorevole di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. pena, in caso contrario, l'applicazione dell'istituto della prorogatio in capo all'amministratore uscente che non sia stato riconfermato o che sia stato riconfermato in assenza del necessario quorum di legge.

In particolare: gli obblighi

Il contenuto degli artt. 1129 e 1130 c.c. ha previsto vari obblighi a carico dell'amministratore a dimostrazione della complessità dei compiti che gli sono stati demandati e della importanza che è stata attribuita dal Legislatore al suo

¹¹ Vedi A. Cirila e G. Rota, *La riforma del Condominio cit.*, p. 172.

¹² Vedi V. Cuffaro, *Incarico all'amministratore, durata e rinnovo cit.*, p. 718; C. S. Fogliani, *Durata e rinnovo dell'incarico di amministratore*, in Arch. loc. e cond., 2013, p. 282; A. Nucera, *La durata dell'Incarico dell'amministratore condominiale*, in Arch. loc. e cond., 2013, p. 436.

ruolo all'interno della compagine condominiale: oltre agli obblighi afferenti il momento della nomina relativi alla comunicazione dei dati di cui al secondo comma, all'adeguamento del massimale della polizza in caso di realizzazione di lavori straordinari di cui al quarto comma, all'ostensione dei dati presso il luoghi di maggiore frequenza del Condominio di cui al quinto e sesto comma, il nuovo settimo comma ha espressamente richiesto che l'amministratore doti il Condominio che amministra di apposito conto corrente postale o bancario a quest'ultimo intestato ove far transitare qualsivoglia somma ricevuta dal Condominio a qualunque titolo dai condomini o dai terzi nonché qualsivoglia pagamento effettuato per conto del Condominio amministrato; il predetto comma settimo prescrive inoltre che l'amministratore sia tenuto ad assecondare le richieste di singoli condomini volte a prendere visione degli estratti conto contenenti la lista dei movimenti bancari ed ad estrarne eventualmente copia a spese del soggetto richiedente.

Tale previsione ricalca quanto già richiesto dalla giurisprudenza ai fini di una corretta gestione del Condominio ad opera dell'amministratore, giurisprudenza che sanzionava la eventuale mancata attivazione del conto corrente intestato al Condominio con la revoca dell'amministratore che facesse transitare le somme corrisposte dai condomini od erogate per conto del Condominio amministrato su conti correnti a sé intestati od in uso per la gestione di molteplici Condominii¹³: il mancato assolvimento di tale obbligo ad opera dell'amministratore costituisce, secondo la nuova normativa, espresso motivo di revoca dall'incarico giusta la previsione di cui al n. 3 del successivo dodicesimo comma dell'art. 1129 c.c. in esame.

Ulteriore obbligo a carico dell'amministratore durante lo svolgimento dell'incarico è quello stabilito dal nono comma dell'art. 1129 c.c.: l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata dei contributi nei confronti dei condomini morosi, anche avvalendosi del procedimento di ingiunzione di pagamento di cui agli artt. 633 e seguenti c.p.c., entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio cui i crediti esigibili si riferiscono, salvo che l'assemblea lo abbia espressamente dispensato dal provvedere in tal senso; il termine di sei mesi previsto dal comma in esame decorre dall'ultimo giorno di scadenza dell'esercizio di gestione annuale – ad esempio dal 31 dicembre di ogni anno se la gestione ha inizio il primo gennaio di ciascun anno e termina il 31 dicembre – e non da quando l'assemblea ha approvato il rendiconto di gestione ed è da intendersi quale termine finale e non quale *dies a quo*, ben

¹³ Vedi Trib. Milano, 29 settembre 1993, in Giust. It., 1994, I, 2634.

potendo l'amministratore provvedere a richiedere i contributi anche con il preventivo della gestione in corso precedentemente approvato dall'assemblea.

Il contenuto del nono comma dell'art. 1129 c.c. va collegato al disposto dell'art. 1130, primo comma, n. 10 c.c., come modificato dalla riforma, a mente del quale è fatto obbligo all'amministratore di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e provvedere alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni: esigenze di coordinamento delle due norme fanno ritenere che l'amministratore debba convocare l'assemblea prima del decorso dei 180 giorni dalla scadenza dell'esercizio di gestione proprio per potere riscuotere in tempo i crediti nel rispetto del termine semestrale previsto dal nono comma in esame decorrente dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.

Infine l'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. ha previsto espressamente a carico dell'amministratore, all'atto della cessazione dell'incarico, il duplice obbligo di consegna di tutta la documentazione in possesso relativa all'espletamento del suo compito di mandatario nonché di esecuzione di tutte le attività urgenti necessarie ad evitare pregiudizi agli interessi dei condomini senza diritto ad ulteriori compensi: trattasi di obblighi giuridici comunque riconducibili alla disciplina dettata dal codice civile in tema di contratto di mandato che gli interpreti e la prassi dei tribunali avevano già elaborato e richiesto alla diligenza adempitiva dell'amministratore di condominio secondo il parametro di cui all'art. 1176, secondo comma, c.c., ma la novità risiede nell'avere previsto espressamente che tali attività non danno diritto ad alcun compenso aggiuntivo rispetto a quanto in origine pattuito in sede di nomina o di rinnovo dell'incarico.

Quanto all'obbligo di riconsegna, l'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. ha distinto tra documentazione in possesso all'amministratore afferente al Condominio e documentazione afferente ai singoli condomini: tale bipartizione, presupponendo il fatto che il Condominio possa essere considerato come soggetto autonomo rispetto ai condomini che lo compongono, non ha molta ragione d'essere atteso che l'obbligo di riconsegna deve necessariamente investire tutto quanto in possesso in capo all'amministratore al momento della cessazione del suo incarico gestorio¹⁴.

¹⁴ Vedi l'art. 1713, primo comma, c.c. secondo cui "Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato".

In particolare: revoca dell'incarico

Il procedimento di revoca dell'incarico dell'amministratore di Condominio è stato disciplinato dal Legislatore della riforma in ben quattro commi dell'art. 1129 c.c., (dal comma decimo al comma tredicesimo) quasi a controbilanciare il nuovo meccanismo di rinnovo tacito dell'incarico gestorio che, non richiedendo più un voto espresso da parte dell'assemblea, ha rafforzato la posizione dell'amministratore in seno alla compagine condominiale che lo ha nominato stabilizzandone fortemente la permanenza.

L'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c., sostitutivo del terzo comma della precedente versione dell'art. 1129 c.c., ha previsto espressamente che la competenza a revocare l'amministratore spetti all'assemblea dei condomini che può deliberarla in ogni tempo senza bisogno della sussistenza di specifici e peculiari profili di doglianza allo stesso imputabili: ai fini della revoca si richiede la stessa maggioranza necessaria per la nomina di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c., come del resto stabilito dall'art. 1136, quarto comma, c.c. nuovo testo e confermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte¹⁵.

La predetta norma prosegue affermando che l'amministratore possa essere revocato con le modalità previste dal regolamento di condominio: tale frase nebulosa sembra volere fare riferimento ad eventuali disposizioni di natura regolamentare afferenti alla disciplina della discussione che l'assemblea deve tenere in occasione della votazione sulla revoca dell'amministratore, alle modalità di voto, alla necessità di sentire l'amministratore da sfiduciare nel contraddittorio con i condomini e previa contestazione scritta degli addebiti, ecc., ma giammai può essere interpretata nel senso che il regolamento possa derogare alla maggioranza di legge prevista per la revoca dell'organo gestorio, stante la natura inderogabile sia dell'art. 1136 c.c. contenente le disposizioni in tema di quorum deliberativi e costitutivi sia del medesimo art. 1129 c.c. a seguito della loro espressa menzione nell'art. 1138 c.c.¹⁶; da chiarire quindi risulta l'avversativa "oppure" che precede e fa salve, ai fini dell'approvazione della revoca dell'amministratore, le modalità previste dal regolamento di condominio, avversativa da non leggere in alternativa alla necessaria sussistenza della maggioranza di legge prevista ai fini della nomina e della revoca ma quale eventuale completamento del procedimento di revoca.

¹⁵ Vedi la sentenza n. 4269 del 04.05.1994.

¹⁶ Vedi P. Petrelli, L'amministratore di condominio cit.

L'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c. ha attribuito inoltre il potere di revoca – cosiddetta “revoca titolata” – anche all'autorità giudiziaria a seguito del ricorso azionato da uno o più condomini in quattro casi:

- 1) mancata osservanza dell'obbligo di cui all'art. 1131, quarto comma, c.c. a mente del quale l'amministratore è tenuto senza indugio a dare notizia all'assemblea dei condomini nel caso in cui il Condominio venga raggiunto da un atto di citazione o da un provvedimento amministrativo il cui contenuto esorbi dalle sue attribuzioni perché non afferente alle parti comuni dell'edificio: tale caso di revoca, già previsto dal terzo comma dell'art. 1129 c.c. vecchio testo, si spiega con la considerazione che nei casi in cui l'amministratore non è dotato di rappresentanza passiva alle liti *ex lege* deve immediatamente notificare l'assemblea al fine di farsi autorizzare dai condomini a resistere, così consentendo al consesso assembleare di prendere le migliori decisioni nell'interesse comune ed evitando situazioni di incertezza che potrebbero cagionare seri danni al Condominio;
- 2) mancata resa del conto della gestione: la norma in commento è da collegare al disposto del nuovo art. 1130, primo comma, n. 10 c.c. che impone all'amministratore di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e di provvedere alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni e, contrariamente a quanto previsto dal terzo comma dell'art. 1129 c.c. vecchio testo che aveva individuato, quale causa di revoca, la mancata presentazione del rendiconto per due anni, ha stabilito che l'amministratore possa essere revocato anche in caso di mancata presentazione del conto per un solo anno di esercizio di gestione;
- 3) presenza di gravi irregolarità come da elenco contenuto nel successivo comma dodicesimo: la norma in esame non fa più riferimento ai “fondati sospetti di gravi irregolarità” previsti dal terzo comma dell'art. 1129 c.c. vecchio testo, ma unicamente alla sussistenza di gravi irregolarità introducendo in tal modo un criterio più restrittivo che non si accontenta più di meri sospetti di gravi irregolarità sia pur fondati;
- 4) emersione di gravi irregolarità fiscali perpetrate dall'amministratore ai danni del Condominio o mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente bancario o postale intestato al Condominio come prescritto all'amministratore dal settimo comma dell'art. 1129 c.c.: per entrambi i casi si prevede che il singolo condomino possa chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e per revocare

l'amministratore che ha commesso le irregolarità fiscali o che sia risultato inadempiente all'obbligo di apertura ed utilizzo del conto corrente intestato al Condominio; se l'assemblea non statuisce la revoca, la norma prosegue affermando che il condomino che ha preso l'iniziativa possa andare davanti all'Autorità Giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore e possa rivalersi per il rimborso delle spese legali, nel caso di accoglimento della domanda, nei confronti del Condominio che non ha provveduto alla revoca e che ha reso necessario il ricorso al Giudice; la norma stabilisce infine che il Condominio che ha visto il proprio amministratore revocato a seguito del provvedimento giudiziario si possa a propria volta rivalere, ai fini del rimborso delle spese legali, nei confronti dell'amministratore revocato. La convocazione dell'assemblea ad opera del condomino che intenda chiedere la revoca dell'amministratore nei casi sopra indicati viene indicata dalla legge quale mera facoltà nell'ottica del tentativo di deflazionare un contenzioso dalle potenzialità litigiose assai dirompenti, ma non manca l'opinione di chi ritiene tale convocazione assembleare obbligatoria quale condizione di procedibilità al fine di potere poi invocare la revoca giudiziale, soluzione quest'ultima che appare contrastare con il testo di legge¹⁷. Non è chiaro infine se il subprocedimento di cui all'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c. si possa estendere anche a tutti gli altri casi di gravi irregolarità previsti dall'art. 1129 e se, pertanto, il condomino che voglia adire il Giudice a fine di ottenere la revoca dell'amministratore possa - o debba - previamente chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione ed ivi eventualmente ottenere la revoca dell'amministratore anche per tutti gli altri casi di "revoca titolata"; a tale quesito sembra doversi dare risposta negativa posto che la norma in esame ha, sia pure inspiegabilmente, predisposto il subprocedimento unicamente per i casi ivi menzionati.

Il dodicesimo comma dell'art. 1129 c.c. specifica, con un elenco da ritenere non esaustivo ma esemplificativo, il concetto di "gravi irregolarità" menzionato nel precedente undicesimo comma alla cui concretizzazione è possibile addivenire alla revoca dell'amministratore nei seguenti casi:

¹⁷ Propendono per la obbligatorietà della convocazione assembleare P. Petrelli, L'amministratore di condominio cit., G. Finocchiaro, Revoca, ampliate le ipotesi di grave irregolarità, in Guida al diritto, 2013, 3, p. 96; A. Celeste e A. Scarpa, Riforma del Condominio, Milano, 2013, p. 148; C. Cariglia, Aspetti processuali cit., p. 975.

- 1) ipotesi di omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale¹⁸: la sussistenza della grave irregolarità necessaria ai fini della revoca si concretizza quando l'assemblea non sia stata convocata dall'amministratore nel rispetto del termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio di gestione, vale a dire a far data dal centottantunesimo giorno di scadenza dell'esercizio di gestione;
- 2) ripetuto rifiuto da parte dell'amministratore di convocare l'assemblea per il caso in cui egli debba essere revocato, per il caso in cui si debba procedere alla nomina del nuovo amministratore o in tutti gli altri casi in cui la legge ne abbia previsto un obbligo di convocazione: si pensi ai casi di cui agli artt. 1117 ter, secondo comma, c.c.¹⁹, 1117 quater c.c.²⁰, 1120, terzo comma c.c.²¹, 1122 bis, terzo comma, c.c.²², 67, comma terzo, disp. att. c.c.²³, e 69, secondo comma, disp. att. c.c.²⁴;
- 3) mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari od amministrativi nonché mancata esecuzione di deliberazioni assembleari;
- 4) mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente bancario o postale a nome del Condominio;
- 5) modalità gestorie dell'amministratore che possano generare possibilità di confusione tra il patrimonio del Condominio amministrato e il patrimonio personale dello stesso amministratore o di altri condomini: come ipotesi del primo tipo si può ipotizzare il caso in cui

¹⁸ Vedi l'art. 1130, primo comma, numeri 1 e 10, c.c..

¹⁹ Obbligo di convocazione assembleare previsto per deliberare in merito alle modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni.

²⁰ Obbligo di convocazione assembleare previsto per deliberare in merito alla tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni.

²¹ Obbligo di convocazione assembleare previsto per deliberare in merito alle innovazioni afferenti il miglioramento degli impianti di sicurezza del condominio, il superamento delle barriere architettoniche, il miglioramento del consumo energetico, ecc.

²² Obbligo di convocazione assembleare previsto per deliberare in merito all'installazione di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque genere di flusso informativo che richiedano necessarie modificazioni di parti comuni.

²³ Obbligo di convocazione assembleare previsto per deliberare in merito alla elezione del rappresentante di ciascun Condominio in vista della convocazione dell'assemblea del Supercondominio.

²⁴ L'art. 69, secondo comma, delle disposizioni di attuazione al codice civile ha conferito all'amministratore di condominio la legittimazione passiva nel caso di giudizi volti alla revisione delle tabelle millesimali: si tratta di una scelta condivisibile atteso che, in precedenza, in tali giudizi si richiedeva la chiamata in causa di tutti i condomini ai fini della valida instaurazione del contraddittorio, con tutto ciò che ne scaturiva in termini di durata del processo, vista la necessità di dover notificare ad opera del condomino che aveva dato la stura al procedimento giudiziario l'atto introduttivo a tutti i condomini. Una volta convenuto in giudizio l'amministratore quale legale rappresentante del Condominio, la norma fa obbligo all'amministratore di convocare senza indugio l'assemblea dei condomini a pena della possibilità di essere revocato e del risarcimento del danno.

l'amministratore versi su un conto corrente a sé intestato - od intestato a più Condominii da lui gestiti - somme di denaro spettanti ad un Condominio dallo stesso amministrato, mentre, quale ipotesi del secondo tipo, si può ipotizzare il caso della compensazione tra crediti e debiti che il Condominio rispettivamente vanta e detiene verso condomini diversi tra cui sussiste un certo collegamento, ad esempio con riguardo a diverse società di capitali proprietarie di varie unità immobiliari facenti parte dello stesso gruppo d'impresa le cui poste creditorie e debitorie vengano fatte oggetto di compensazione tra loro;

- 6) l'avere acconsentito, sia pur per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del Condominio;
- 7) l'avere omesso, in caso di instaurazione del procedimento giudiziario volto alla riscossione degli oneri condominiali rimasti inevasi, di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva del credito;
- 8) il mancato assolvimento dell'obbligo di cura e tenuta dei registri di anagrafe condominiale (art. 1130, primo comma, n. 6 c.c.), dei verbali assembleari, del registro contenente le nomine e revoche degli amministratori che si susseguono nell'assolvimento del relativo incarico e del registro di contabilità (art. 1130, primo comma, n. 7 c.c.), nonché infine il mancato assolvimento dell'obbligo di fornire al condomino che ne abbia fatto richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti pendenti che abbiano quale parte il Condominio (art. 1130, primo comma, n. 6 c.c.): di tale motivo di revoca occorre dare una interpretazione di buon senso atteso che un'applicazione formalistica dello strumento in esame determinerebbe non soltanto un aumento esponenziale dei giudizi volti alla revoca dell'amministratore, ma anche l'accoglimento indiscriminato dei ricorsi e le conseguenti revoche per motivi formali e/o per errori ed omissioni di nessun valore sostanziale;
- 9) l'omessa, incompleta od inesatta comunicazione dei dati indicati nel secondo comma del medesimo art. 1129 c.c.: anche per tale motivo di revoca occorre prediligere un'interpretazione non formalistica per i motivi sopra esposti.

In sede di deliberazione avente ad oggetto la revoca dell'amministratore, l'assemblea dei condomini dovrà provvedere, secondo quanto stabilito dal

decimo comma dell'art. 1129 c.c., alla nomina del nuovo amministratore, e ciò al fine di evitare vacanze nella gestione dei beni comuni che richiede solleciti e pronti interventi a tutela delle prerogative dei condomini.

Nel caso in cui sia sopravvenuta la revoca ad opera dell'autorità giudiziaria, l'art. 1129, tredicesimo comma, c.c. ha stabilito che l'assemblea non possa più nominare nuovamente l'amministratore revocato: tale ultima previsione normativa è da salutare con assoluto favore atteso che era prassi che l'amministratore revocato, magari spalleggiato da un gruppo di condomini avente un ammontare complessivo di millesimi di proprietà non irrilevanti e costituente un folto gruppo, tentasse di farsi rinominare dando la stura ad un conflitto tra fazioni di condomini pro e contro la riconferma del medesimo amministratore dall'esito incerto e dal risultato devastante per la continuità della gestione condominiale. Non è chiaro se il divieto in commento valga per sempre o se l'impedimento a rinominare l'amministratore in precedenza revocato si applichi unicamente per il successivo esercizio di gestione: trattandosi di norma di stretta interpretazione, il divieto di rinomina dell'amministratore revocato ed il relativo impedimento devono operare unicamente con riguardo all'esercizio di gestione successivo a quello in cui è avvenuta la revoca ad opera dell'autorità giudiziaria, anche se un'applicazione della norma senza limitazioni temporali potrebbe evitare conflittualità tra condomini nei termini sopra esposti²⁵.

Ambito di applicazione dell'art. 1129 c.c.

La nuova disciplina in tema di nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore dettata dall'art. 1129 c.c. trova applicazione, secondo quanto previsto dall'ultimo comma della norma in commento, anche per gli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Ad avviso di chi scrive trattasi di una norma del tutto inutile e potenzialmente foriera di complicazioni della quale non si comprende la *ratio* giustificatrice.

²⁵ Vedi A. Ciria e G. Rota, *La riforma del Condominio cit.*, p. 177.

Il comma in esame si palesa inutile per il semplice fatto che anche senza la sua espressa previsione ad opera del Legislatore il regime giuridico dell'art. 1129 c.c. e dell'intera normativa in ambito condominiale avrebbe comunque trovato applicazione, al ricorrere dei presupposti di legge, per le ipotesi contemplate nel medesimo ultimo comma dell'art. 1129 c.c. atteso che:

- 1) se lo stabile condominiale è interamente di proprietà dello Stato o di uno degli enti pubblici indicati nell'ultimo comma dell'art. 1129 c.c., oppure di società cooperative edilizie con scopo mutualistico²⁶ che locano le singole unità immobiliari a terzi, non si ha il fenomeno giuridico del Condominio e pertanto non vi è neanche bisogno della nomina di un amministratore di condominio: la normativa dell'art. 1129 c.c. in tal caso è fuori gioco;
- 2) se, al contrario, nello stabile condominiale figurano unità immobiliari in proprietà di terzi il cui numero, incluso l'ente pubblico che ha realizzato, recuperato od eretto lo stabile, non supera le otto unità, sia pur in presenza di un vero e proprio Condominio degli edifici del pari non sussisterà l'obbligo della nomina di un amministratore di condominio e l'art. 1129 c.c. non troverà applicazione;
- 3) se infine i condomini presenti nello stabile condominiale di edilizia residenziale pubblica sono più di otto, è ovvio che l'art. 1129 c.c. si applicherà nella sua interezza a prescindere da una disposizione normativa che lo abbia richiamato espressamente.

Oltre che sembrare inutile per i motivi sopra esposti l'ultimo comma dell'art. 1129 c.c. menziona delle casistiche di non facile comprensione che potrebbero generare dubbi interpretativi circa la compiuta estensione degli effetti dell'articolo in commento: ad esempio la norma estende la disciplina dell'art. 1129 c.c. agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica che siano stati realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica ma nulla dice nel caso in cui l'ente pubblico costruttore o restauratore sia non a totale ma a parziale partecipazione pubblica, così come estende la disciplina dell'art. 1129 c.c. agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica che siano stati realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica senza spiegare cosa succeda se l'ente che abbia realizzato il compendio edilizio abbia al contrario scopo di lucro – per essere società di capitali – o non presenti finalità

²⁶ A tali società sembra riferirsi il Legislatore laddove ha menzionato le società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica; ad avviso di chi scrive nelle ipotesi da ultimo contemplate l'art. 1129 c.c. si dovrà ritenere applicabile comunque in quanto la disciplina prevista dagli artt. 1117 c.c. e seguenti – ivi compreso pertanto l'art. 1129 c.c. – deve trovare applicazione a prescindere da chi sia stato il costruttore dello stabile condominiale in esame e sempre che ricorrano i presupposti di legge necessari a far ritenere integrato l'istituto giuridico del Condominio.

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;**
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;**
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;**
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;**
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;**
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;**
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello**

dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Contenuto della norma

La nuova versione dell'art. 1130 c.c. elenca le attribuzioni che per legge spettano all'amministratore di condominio: la riforma ha anche in questa sede ampliato i compiti demandati all'organo gestorio del Condominio aggiungendo alle precedenti prescrizioni contemplate dall'art. 1130 c.c. le nuove incombenze contenute nei numeri da 5) a 10) dell'elenco ivi menzionato; è chiaro però che per avere una panoramica completa di tutto ciò che debba espletare il nuovo amministratore di Condominio occorre leggere la presente norma, come del resto suggerito dallo stesso *incipit* del nuovo art. 1130 c.c. che ne ha operato un espresso richiamo, accanto all'art. 1129 c.c. ed alle varie disposizioni di legge che hanno regolato singoli aspetti della vita condominiale e che hanno previsto l'intervento dell'amministratore od in via autonoma o su espressa richiesta del singolo condomino²⁷.

L'art. 1130 c.c. è una norma di natura derogabile atteso il fatto che non risulta espressamente menzionata nell'art. 1138, penultimo comma, c.c. nuovo testo: ne consegue che l'assemblea dei condomini od il regolamento di condominio

²⁷ Tra le tante norme che prevedono singoli obblighi di attivazione in capo all'amministratore si segnala l'art. 71 ter delle disposizioni di attuazione al codice civile che ha previsto l'obbligo in capo all'amministratore di attivare il sito internet del Condominio che egli amministra in presenza della richiesta avanzatagli dall'assemblea dei condomini che abbia deliberato in tal senso con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, del codice civile.

possano conferire all'amministratore attribuzioni più ampie ampliandone la sfera di intervento oppure esonerarlo da alcune funzioni²⁸.

A norma dell'art. 1130 c.c. nuovo testo l'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130 bis c.c. e curare l'osservanza del regolamento di condominio: in aggiunta a quanto statuito dalla precedente versione dell'art. 1130 c.c. si prevede espressamente l'obbligo in capo all'amministratore di convocare l'assemblea dei condomini almeno una volta l'anno per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130 bis c.c.; il successivo n. 10 dell'elenco contenuto nell'art. 1130 c.c. stabilisce che l'assemblea dei condomini appositamente incaricata dell'approvazione del rendiconto condominiale annuale debba essere convocata entro il centottantesimo giorno da quando è terminato l'esercizio di gestione cui si riferisce il rendiconto da approvare, pena la possibilità di revoca giudiziale dell'amministratore come previsto dall'art. 1129, dodicesimo comma, n. 1, nuovo testo;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini: non si ravvisano modifiche sostanziali rispetto alla precedente versione del n. 2 dell'art. 1130 c.c. vecchio testo. All'amministratore spetta il compito di attivarsi perché sia assicurato a ciascuno dei condomini il miglior godimento delle cose comuni ed adoperarsi per l'efficienza dei servizi forniti: nell'espletamento di tali compiti l'amministratore deve vigilare sulla regolarità dei servizi comuni ed intervenire affinché sia mantenuta la parità di godimento dei beni comuni da parte di tutti i partecipanti al Condominio²⁹;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni: anche per l'obbligo di riscossione dei contributi e di erogazione delle spese necessarie per la conduzione della vita condominiale non si ravvisano modifiche sostanziali rispetto alla precedente versione del n. 3 dell'art. 1130 c.c. vecchio testo; la previsione in esame va correlata al

²⁸ Vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 8520 del 28.05.2003.

²⁹ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 6567 del 23.03.2006.

contenuto del nono comma dell'art. 1129 c.c., nuova versione, che ha previsto il generale obbligo per l'amministratore di agire per la riscossione forzata dei contributi nei confronti dei condomini morosi entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio cui i crediti esigibili si riferiscono, salva espressa dispensa dell'assemblea che abbia abilitato l'amministratore ad agire entro un termine più ampio. Il compito di riscossione dei contributi e di erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'espletamento dei servizi in favore di tutti i partecipanti al Condominio è quello che connota maggiormente l'attività gestoria dell'amministratore di Condominio: tra l'uno e l'altro vi è sostanziale correlazione, atteso che l'adempimento dell'obbligo di riscossione condiziona di fatto l'erogazione delle spese che, in mancanza dei fondi necessari, giammai potrebbero essere affrontate dalla collettività condominiale impossibilitata a far fronte al pagamento dei propri fornitori. Per quanto concerne l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e delle spese relative ai servizi comuni essenziali - quali ad esempio il servizio di riscaldamento, le utenze, il servizio di portineria - non si richiede la preventiva approvazione dell'assemblea in quanto trattasi di esborsi dovuti a scadenze fisse al cui assolvimento l'amministratore provvede in base ai propri poteri gestori e non già come esecutore delle delibere assembleari: l'assenso dell'assemblea sarà invece necessario in sede di approvazione del rendiconto consuntivo, strumento questo con cui si accertano le spese e si approva lo stato di riparto definitivo che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote a loro carico. L'obbligo di contribuzione alle spese comuni prescinde dal formale riconoscimento dell'esistenza del Condominio, riguardando dette spese il mantenimento e la conservazione delle cose comuni nonché l'erogazione dei servizi di cui tutti i singoli condomini potenzialmente usufruiscono in proporzione al valore delle rispettive proprietà³⁰;

- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio: anche per tale obbligo non si ravvisano modifiche sostanziali rispetto alla precedente versione del n. 4 dell'art. 1130 c.c. vecchio testo. La legge attribuisce all'amministratore il potere di compiere tutti gli atti necessari per la conservazione delle parti comuni dell'edificio: egli deve pertanto assumere le iniziative opportune e necessarie a salvaguardia delle parti

³⁰ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 14813 del 04.06.2008.

comuni ivi compresa la via giudiziaria. L'amministratore infatti è legittimato, sulla base del combinato disposto degli artt. 1130, comma primo, n. 4 e 1131 c.c., ad agire in giudizio nei confronti dei singoli condomini e dei terzi al fine di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio senza necessità di una specifica deliberazione assembleare che lo autorizzi in tal senso³¹. Per atti conservativi si intendono non soltanto gli atti materiali finalizzati a mantenere l'edificio in buono stato manutentivo, ma anche quelli giudiziari necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile³²;

- 5) Eseguire gli adempimenti fiscali: trattasi di un obbligo per la cui effettiva connotazione e consistenza occorre richiamare le molte norme in materia di diritto tributario che hanno attribuito al Condominio vari oneri demandando all'amministratore numerose incombenze da porre in essere: si pensi agli obblighi di tenuta della contabilità e di risposta alle richieste degli uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale, come previsto dall'art. 32, comma 1, n. 8-ter, del D.P.R. n. 600 del 1973, di comunicazione annuale all'anagrafe tributaria avente ad oggetto l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal Condominio nonché l'indicazione dei dati identificativi dei fornitori del Condominio, come previsto dall'art. 7, comma 9, del D.P.R. n. 605 del 1973, ovvero all'obbligo di ritenuta d'acconto sui pagamenti effettuati dal Condominio amministrato e sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore in esecuzione del contratto di mandato;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. La norma prevede poi che i condomini devono comunicare ogni variazione dei suddetti dati all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni da quando la variazione si è verificata: scaduto tale termine l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe e, decorsi trenta giorni dalla richiesta, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni

³¹ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 24391 del 01.10.2008.

³² Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 8233 del 03.04.2007.

necessarie – ad esempio accedendo ed effettuando ricerche presso pubblici uffici - addebitandone il costo ai condomini che con la loro inerzia e/o incompletezza hanno reso necessaria l'istruttoria. Il contenuto del n. 6 dell'art. 1130 c.c. si pone nel solco di quel grappolo di norme che hanno disciplinato in modo certosino gli obblighi di informativa e di reperimento, aggiornamento e conservazione dati in capo all'amministratore in funzione del rafforzamento della trasparenza e della completezza di informazioni che dovranno caratterizzare con l'avvento della riforma non solo i rapporti tra i condomini e l'amministratore ma anche i rapporti tra il Condominio ed i terzi: si prevede pertanto un espresso obbligo di tenuta ed aggiornamento del registro di anagrafe condominiale ove annotare le generalità ed i dati dei condomini proprietari nonché titolari di diritti reali, nonché le generalità ed i dati dei titolari di diritti personali di godimento quali i conduttori od i comodatari di unità immobiliari ubicate nel Condominio; il registro di anagrafe condominiale deve altresì indicare ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza, dovendosi intendere con tale perifrasi l'allegazione in seno al registro di anagrafe condominiale del libretto di fabbricato. La norma prevede infine un generalizzato obbligo in capo ai singoli condomini a collaborare con l'amministratore per facilitare e consentire il costante aggiornamento del registro di anagrafe condominiale: per attribuire consistenza a tale obbligo in capo a ciascun condomino si potrà valorizzare lo strumento contenuto nell'art. 70 delle disposizioni di attuazione al codice civile nella sua nuova veste che, avendo adeguato i valori monetari al nuovo conio in Euro nonché all'incidenza del fenomeno inflattivo sul costo della vita, consente oramai la possibilità che i condomini predispongano nel regolamento di condominio apposite sanzioni per eventuali infrazioni agli obblighi di informativa e di attivazione riguardanti i condomini di cui alla norma in commento. Occorre sottolineare poi come l'assolvimento, da parte dell'amministratore, degli obblighi di cui al numero 6 dell'art. 1130 c.c. sia stato rafforzato dalla previsione dell'art. 1129, dodicesimo comma, n. 7, c.c. che ha previsto, quale specifica ipotesi di revoca dell'amministratore medesimo, proprio l'inottemperanza agli obblighi di cui alla norma in commento. L'amministratore infine, secondo quanto previsto dall'art. 1129, secondo comma, c.c. nuovo testo, deve contestualmente all'accettazione della nomina ed ad ogni successivo rinnovo dell'incarico indicare il locale ove è materialmente ubicato il registro di anagrafe condominiale nonché i giorni in cui ogni interessato,

previa richiesta, possa prenderne visione od estrarne copia firmata dall'amministratore;

- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. La norma prosegue individuando specificatamente il contenuto che devono assumere i predetti registri: nel registro dei verbali delle assemblee devono essere annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta, e deve esservi allegato il regolamento di condominio ove adottato, mentre nel registro di nomina e revoca dell'amministratore devono essere indicate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio e gli estremi del decreto in caso in cui la nomina o la revoca sia stato il frutto di un provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità infine devono essere annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita: la norma conclude asserendo che il registro di contabilità possa tenersi anche con modalità informatizzate, anche se nulla vieta che con le medesime modalità informatizzate vengano tenuti anche gli altri registri menzionati nella norma in esame. L'assolvimento, da parte dell'amministratore, degli obblighi di cui al numero 7 dell'art. 1130 c.c. è stato rafforzato dalla previsione dell'art. 1129, dodicesimo comma, n. 7, c.c. che ha previsto, quale specifica ipotesi di revoca dell'amministratore medesimo, proprio l'inottemperanza agli obblighi di cui alla disposizione in esame. L'amministratore infine, secondo quanto previsto dall'art. 1129, secondo comma, c.c. nuovo testo, deve contestualmente all'accettazione della nomina ed ad ogni successivo rinnovo dell'incarico indicare il locale ove sono materialmente ubicati i registri dei verbali assembleari, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità, nonché i giorni in cui ogni interessato, previa richiesta, possa prenderne visione od estrarne copia firmata dall'amministratore;
- 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio: tale previsione ricalca la non chiara dizione dell'art. 1129, comma ottavo, c.c. in tema di obbligo di consegna dell'amministratore della documentazione in suo possesso al momento della cessazione dell'incarico e si pone quale antecedente logico, nel senso che l'amministratore deve conservare e custodire la

documentazione afferente alla gestione condominiale che poi andrà a consegnare al momento della cessazione dell'incarico. Non è chiaro cosa si intenda per documentazione riferibile al rapporto con i condomini, vale a dire non si capisce se la norma si riferisca al rapporto tra il Condominio ed i singoli condomini o tra l'amministratore e i condomini: probabilmente la frase si riferisce ad entrambi gli aspetti, essendo la previsione normativa esemplificativa e non esaustiva ed l'espressione delle parole volutamente generica. Del pari poco chiaro è il sintagma "documentazione riferibile allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio": il Legislatore dovrebbe avere fatto riferimento alla documentazione relativa al Condominio inteso quale coacervo di parti comuni comprendente lo stabile condominiale, i giardini, i cortili e tutti gli spazi ad uso comune, gli impianti di pertinenza del Condominio e relativa certificazione, il rapporto di lavoro con il custode, l'elenco dei fornitori con le relative fatture e quietanze di pagamento, la documentazione contabile, ecc., costituendo il riferimento contestuale all'edificio ed al condominio un'endiadi che si riferisce a tutto ciò che è comune ai condomini;

- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso: benché la norma non lo abbia previsto espressamente, è plausibile ritenere che il condomino possa chiedere unicamente l'attestazione dello stato dei pagamenti delle spese condominiali a sé afferente e non attestazioni relative a terzi, anche se non si può escludere un'interpretazione più estensiva della norma che contempli la possibilità di richiedere all'amministratore notizie circa l'esistenza di eventuali situazioni di morosità riguardanti altri condomini. Quanto poi all'obbligo di informativa riguardante lo stato delle liti in corso, queste ultime devono concernere le controversie in cui sia parte il Condominio sia esso in veste di attore o in veste di convenuto e sia che tali liti abbiano quale controparte del Condominio uno o più condomini sia che abbiano quale controparte soggetti terzi. Infine deve sottolineare che l'assolvimento, da parte dell'amministratore, degli obblighi di informativa previsti al numero 9 dell'art. 1130 c.c. è stato rafforzato dalla previsione dell'art. 1129, dodicesimo comma, n. 7, c.c. che ha previsto, quale specifica ipotesi di revoca dell'amministratore medesimo, proprio l'inottemperanza agli obblighi di cui alla disposizione in esame;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottantagioni: ovviamente il termine dei 180 giorni decorre non tanto dalla redazione del rendiconto annuale di gestione, il che non avrebbe alcun senso, quanto piuttosto dalla scadenza del termine dell'esercizio di gestione cui il rendiconto si riferisce. Il contenuto della norma in esame va collegato al disposto del nono comma dell'art. 1129 c.c., nuovo testo, a mente del quale è fatto obbligo all'amministratore di agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai condomini entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salva espressa dispensa conferitagli dall'assemblea: esigenze di coordinamento delle due norme fanno ritenere che l'amministratore debba convocare l'assemblea prima del decorso dei 180 giorni dalla scadenza dell'esercizio di gestione proprio per potere riscuotere in tempo i crediti nel rispetto del termine semestrale previsto dall'art. 1129, nono comma, c.c. decorrente dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso.

ART. 64 disp. att. c.c.

Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente.

Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione.

Contenuto della norma

L'art. 64 delle disposizioni di attuazione al codice civile che disciplina il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio è stato modificato dall'art. 19 della riforma che vi ha apportato alcuni ritocchi per coordinarne il testo con le modifiche apportate agli artt. 1129 e 1131 del codice civile. La norma stabilisce che sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'articolo 1129³³ e dal quarto comma dell'articolo 1131³⁴ del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio con decreto motivato e dopo avere sentito l'amministratore della cui revoca si discute in contraddittorio con il condomino che ha fatto ricorso: si è in presenza di un procedimento di volontaria giurisdizione avanti al Tribunale in composizione collegiale che si svolge in camera di consiglio sulla falsariga di quanto previsto dagli artt. 737 e

³³ L'art. 1129, undicesimo comma, stabilisce che "La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato".

³⁴ L'art. 1131, quarto comma, stabilisce che l'amministratore che non adempie all'obbligo di dare senza indugio notizia all'assemblea dei condomini, qualora il Condominio sia raggiunto da un atto di citazione o da un provvedimento aventi un contenuto che esorbita dalle attribuzioni spettantegli per legge, può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

seguenti del codice di rito civile e che si conclude con un decreto motivato con cui il tribunale accoglie la richiesta di revoca, riconoscendo l'esistenza di uno dei casi di revoca titolata di cui ai commi undicesimo e dodicesimo dell'art. 1129 c.c., oppure la disattende per mancanza dei requisiti previsti dalla legge. Opportuno si palesa la specificazione, nella nuova versione della norma in commento, del fatto che, prima di addivenire alla decisione, occorra sentire l'amministratore della cui revoca si discute in contraddittorio con il condomino ricorrente³⁵, anche se in realtà anche in tal caso il Legislatore ha mostrato di adeguarsi alla prassi dei tribunali che operano già nel senso di richiedere al ricorrente l'instaurazione del contraddittorio con l'amministratore.

Unico legittimato a contraddire al ricorrente è l'amministratore di condominio del quale si invoca la cessazione dell'incarico che, pertanto, agirà *iure proprio* e non quale mandatario del condominio che gestisce: egli non necessiterà di alcuna autorizzazione preventiva ad opera dell'assemblea dei condomini³⁶.

La giurisprudenza ha inoltre chiarito che in tema di condominio negli edifici, nel giudizio promosso da un condomino per la revoca dell'amministratore, interessato e legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore e non anche il condominio che, pertanto, non può intervenire in adesione all'amministratore, né beneficiare della condanna alle spese del condomino ricorrente³⁷.

Nel procedimento di revoca non sussiste alcun litisconsorzio necessario degli altri condomini: questi ultimi però possono intervenire ad adiuvandum o ad opponendum a sostegno di una delle parti contendenti³⁸.

Con il provvedimento conclusivo, che assume le vesti del decreto motivato, il tribunale provvede infine sulle spese del giudizio addossandole alla parte soccombente: la statuizione in merito alla condanna del soccombente alla refusione delle spese di lite è stata ritenuta compatibile dalla giurisprudenza con i procedimenti di volontaria giurisdizione³⁹.

³⁵ Vedi C. Cariglia, Aspetti processuali cit. p. 967- 969.

³⁶ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 8837 del 23 agosto del 1999, in Foro It. , 2000, I, 1673, nonché la sentenza del tribunale di Messina 15 novembre 2011, in Corr. Merito, 2012, 5, p.471.

³⁷ Vedi la sentenza della Suprema Corte di Cassazione, Sez. II, n. 23955 del 22 ottobre 2013.

³⁸ Vedi M. Bellante, La revoca giudiziale dell'amministratore di condominio, in Giust. Civ., 2010, II, p. 182.

³⁹ Vedi l'ordinanza della Suprema Corte di Cassazione n. 2986 del 27.02.2012 a mente della quale "E inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli art. 1129 cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, ammissibile avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e

L'ultimo comma della norma in esame ha infine previsto che il termine di dieci per la proposizione del reclamo avanti la Corte d'Appello avverso il provvedimento del tribunale con cui sia stata accolta o disattesa la richiesta di revoca dell'amministratore decorra dalla notificazione oppure dalla comunicazione del provvedimento impugnato: l'aggiunta della comunicazione alle parti del provvedimento gravato quale *dies a quo* ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione del decreto emesso in prime cure si palesa del tutto opportuna e riguarda i casi in cui il tribunale abbia riservato la decisione alla camera di consiglio da svolgere a seguito della discussione tra le parti di causa ed abbia successivamente emesso, a scioglimento della riserva assunta, il decreto successivamente comunicato alle parti ad opera della Cancelleria⁴⁰. L'aggiunta della comunicazione alle parti del provvedimento gravato quale *dies a quo* ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione infine ricalca l'analoga norma contenuta nell'art. 669 terdecies, primo comma, c.p.c. disciplinante le modalità del reclamo del provvedimento cautelare di prime cure avanti al collegio.

Contro il decreto con il quale la Corte di appello ha provveduto sul reclamo avverso il decreto del Tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dagli art. 1129 cod. civ. e 64 disp. att. cod. civ., la giurisprudenza ha ritenuto inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., vertendosi in materia di volontaria giurisdizione: tale ricorso al contrario è stato ritenuto, come ribadito in precedenza, ammissibile avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo⁴¹.

Da criticare si palesa la formulazione dell'art. 64 delle disposizioni di attuazione al codice civile a seguito delle modifiche apportate dalla riforma: sia pure fatta oggetto di ritocchi ad opera del Legislatore per le esigenze di coordinamento di cui sopra, la norma presenta il difetto di non avere indistintamente menzionato tutti i casi in cui si possa discutere sulla eventuale revoca dell'amministratore di condominio, avendo piuttosto indicato espressamente soltanto i casi

credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo"; ad analoga conclusione perviene la sentenza n. 11503 del 12.05.2010 secondo cui "E' legittima la condanna alle spese giudiziali nel procedimento promosso in sede di reclamo, ex art. 739 cod. proc. civ., avverso provvedimento reso in camera di consiglio, atteso che ivi si profila comunque un conflitto tra parte impugnante e parte destinataria del reclamo, la cui soluzione implica una soccombenza che resta sottoposta alle regole dettate dagli artt. 91 e seguenti cod. proc. civ.".

⁴⁰ Vedi C. Cariglia, *Aspetti processuali cit.*, p. 982.

⁴¹ Vedi Cass., ord. n. 2986 del 27 febbraio 2012.

dall'undicesimo comma dell'articolo 1129 e dal quarto comma dell'articolo 1131 ai fini della sua applicazione: sarebbe stato al contrario meglio prevedere l'applicazione della norma in esame per tutti i casi di revoca al fine di non correre il rischio di lasciare fuori alcuna fattispecie non rientrante nelle disposizioni del codice sopra menzionate, come ad esempio la fattispecie contemplata dal nuovo art. 69, secondo comma, delle disp. att. c.c. che prevede un espresso caso di revoca titolata dell'amministratore laddove quest'ultimo non abbia dato tempestivamente notizia all'assemblea dei condomini circa il fatto di essere stato convenuto in giudizio, nelle controversie relative alla revisione dei valori proporzionali espressi nelle tabelle millesimali, quale legale rappresentante del Condominio che amministra⁴².

Al contrario dei casi di nomina dell'amministratore di condominio ove occorre la previa convocazione, ad opera di chi ne sollecita l'investitura, dell'assemblea condominiale a pena di improcedibilità del ricorso all'autorità giudiziaria, in presenza di una delle ipotesi di legge che abilitano il condomino a promuovere il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore non occorre una previa celebrazione dell'assemblea dei condomini eventualmente convocata allo scopo, considerato che l'art. 1129 c.c. ha attribuito al singolo condomino la possibilità di provocare la rimozione dell'amministratore a prescindere dalla volontà degli altri condomini⁴³.

⁴² Vedi C. Cariglia, *Aspetti processuali cit.* p. 977.

⁴³ Vedi M. Bellante, *la revoca giudiziale cit.*, p. 174.

Provvedimenti di nomina amministratore di condominio

R.G. n. 6928 del 2013 V.G.

Il G.U. Dott. Giacomo Rota

Visto il ricorso proposto da XXXXX,

Ritenuto preliminarmente, in rito, che:

- il procedimento di volontaria giurisdizione per la nomina di amministratore, ai sensi dell'art.1129 c.c., a differenza di quanto previsto per la revoca dell'amministratore stesso (art.64 disp. att. c.c.), non deve essere assunto in camera di consiglio, atteso che l'art.1129 si limita a prevedere che sul ricorso debba provvedere l'"autorità giudiziaria", senza alcuna prescrizione in ordine alla forma o al procedimento;
- il procedimento in esame è soggetto al generale principio della composizione monocratica dell'organo giudicante, di cui all'art.50 ter c.p.c.;

Ritenuto, nel merito, che:

- l'odierno ricorrente XXXXX risulta condomino del Condominio di xxxx in Milano;
- nel corso delle ultime assemblee del 19 maggio 2009, 8 giugno 2010, 10 maggio 2011, 28 maggio 2012 e 13 maggio 2013 non è stato raggiunto il quorum di legge per la nomina dell'organo amministrativo pari a 500 millesimi né è stato possibile decidere alcunché stante il contrasto tra i condomini;
- per la nomina del nuovo amministratore si palesa necessario provvedere d'ufficio ai sensi dell'art.1129 c.c. al fine di evitare vacanze potenzialmente pericolose per la gestione del Condominio;

P.Q.M.

Nomina, quale amministratore del Condominio xxxx in Milano, XXXXX con studio in.

R.G. N. 10574/2011 v.G.

IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII civile

Composto dai sigg. magistrati

Dott. Marco Manunta

Presidente

Dott. Pierdomenico Santolini

Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giudice rel.

Nel procedimento ex artt. 1105, comma quarto, c.c. promosso

Da

XXXXX, con gli avv.

Contro

XXXXX, con l'avv.

Sciogliendo la riserva di cui al verbale che precede, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Devesi dichiarare la cessazione della materia del contendere atteso che, nelle more del giudizio, è stato nominato di comune accordo tra le parti del presente procedimento l'amministratore del Condominio Residenza xxxx Limbiate di cui le stesse fanno parte.

Quanto al regime delle spese di lite, reputa il Collegio di dovere compensare interamente le stesse tra le parti di causa atteso che, ai fini della nomina dell'amministratore del Condominio di cui fa parte, il ricorrente XXXXX ben avrebbe potuto depositare avanti al Tribunale di Milano richiesta di nomina senza bisogno di instaurare il contraddittorio con i rimanenti condomini evocando gli stessi in giudizio: provato infatti da parte del condomino istante il presupposto di legge in presenza del quale potere invocare la nomina giudiziale dell'amministratore di condominio, vale a dire l'inerzia dell'assemblea dei condomini e/o la situazione di degrado in cui versano le parti comuni in assenza dell'organo gestorio, risulta sufficiente, ai fini della nomina giudiziale, adire con ricorso il Tribunale di Milano in composizione monocratica senza

citare gli altri condomini ancorché si versi, come nella presente fattispecie, in una ipotesi di condominio cosiddetto minimo avente meno di quattro condomini e non in un caso di comunione ordinaria di diritti: al condominio minimo formato da tre condomini, come nel presente caso, è senz'altro applicabile la disciplina dell'art. 1129 c.c. nella parte in cui si prevede il ricorso all'autorità giudiziaria ai fini della nomina dell'amministratore di condominio, come si desume dall'insegnamento della Suprema Corte a Sezioni Unite n. 2046 del 2006 che ha ritenuto applicabile l'intera disciplina del condominio di cui agli artt. 1117 e seguenti c.c. anche alle ipotesi di condominio minimo.

Sia pure in assenza dell'obbligo di nominare un amministratore, per essere nella presente fattispecie il Condominio formato da meno di quattro condomini, ove un condomino ravvisi la necessità della relativa nomina ben può rivolgersi direttamente al Tribunale senza evocare in giudizio gli altri condomini secondo quanto previsto dall'art. 1129, primo comma, del codice civile.

P.Q.M.

1. dichiara la cessazione della materia del contendere per la intervenuta nomina dell'amministratore del Condominio
2. compensa le spese di lite tra le parti di causa.

Milano, 16 febbraio 2012

Si Comunichi

Il Giudice relatore

Dott. Giacomo Rota

Il Presidente

Dott. Marco Manunta

R.G. n. 10254-1 del 2011 V.G.

Il G.U. Dott. Giacomo Rota

Visto il ricorso proposto da XXXXX,

Ritenuto preliminarmente, in rito, che:

- il procedimento di volontaria giurisdizione per la nomina di amministratore, ai sensi dell'art.1129 c.c., a differenza di quanto previsto per la revoca dell'amministratore stesso (art.64 disp. att. c.c.), non deve essere assunto in camera di consiglio, atteso che l'art.1129 si limita a prevedere che sul ricorso debba provvedere l'"autorità giudiziaria", senza alcuna prescrizione in ordine alla forma o al procedimento;
- il procedimento in esame è soggetto al generale principio della composizione monocratica dell'organo giudicante, di cui all'art.50 ter c.p.c.;

Ritenuto, nel merito, che:

- gli odierni ricorrenti XXXXX risultano condomini del Condominio di xxxx in Senago, come si evince dai due titoli di proprietà prodotti agli atti di causa (vedi i docc. nn. 1 e 2 del fascicolo di parte ricorrente);
- l'ultima assemblea del Condominio di xxxx in Senago è stata celebrata nell'anno 2006, il che dimostra la sussistenza del requisito di legge consistente nell'inerzia dell'organo assembleare a dotare il Condominio del necessario organo gestorio;
- la nomina di un nuovo amministratore è viepiù resa necessaria dal fatto che, intervenuta la revoca del precedente amministratore XXXXX, il Condominio di xxxx in Senago è destinatario di atti di citazione in assenza dell'organo gestorio che possa resistere nell'instaurato giudizio (vedi il doc. n. 5 del fascicolo di parte ricorrente);
- ai sensi dell'art.1129 c.c. devesi provvedere alla nomina di un nuovo amministratore;

P.Q.M.

Nomina, quale amministratore del Condominio xxxx in Senago, XXXXX con studio in.

Si comunichi all'amministratore nominato ed ai ricorrenti

Milano, 27 febbraio 2012

Il Giudice

n. 9143/2011 V.G.

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio nelle persone dei sigg.

Dott.ssa Caterina Chiulli	Presidente
Dott.ssa Caterina Spinnler	Giudice
Dott. Giacomo Rota	Giudice Rel.

ha emesso il seguente

DECRETO

Sul ricorso con cui XXXXX, rappresentati e difesi dall'avvocato XXXXX ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Milano, in qualità di condomini del Condominio di xxxx in Milano, hanno chiesto la nomina di un amministratore ex artt. 1105, ultimo comma, e 1129 del codice civile;

esaminati gli atti;

rilevato che i ricorrenti hanno dato prova di essere condomini del Condominio di xxxx in Milano (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte ricorrente);

rilevato altresì che il precedente amministratore XXXXX ha espletato il mandato per quattro anni in regime di *prorogatio* essendo stato sempre nominato con una maggioranza inferiore a quanto richiesto dalla legge, come si evince dai verbali assembleari per gli anni 2007-2010 prodotti agli atti di causa (vedi i docc. nn. da 2 a 5 del fascicolo di parte ricorrente);

rilevato infine che l' amministratore XXXXX non ha provveduto a trasmettere copia del verbale assembleare del 26 settembre 2011 al procuratore dei ricorrenti, circostanza quest'ultima che fa apparire fondato l'assunto di parte ricorrente secondo cui l'amministratore XXXXX non avrebbe riconfermato la propria candidatura lasciando il Condominio privo di organo gestorio (vedi i docc. nn. da 6 a 9 del fascicolo di parte ricorrente);

considerato che, di conseguenza, occorre procedere alla nomina di un nuovo amministratore che possa provvedere alla gestione delle parti comuni dell'edificio condominiale;

P.Q.M.

visti gli artt. 1105 e 1129 c.c.

NOMINA

amministratore del Condominio xxxx in Milano il rag. XXXXX, con studio in Milano.

Si comunichi all'amministratore nominato ed ai ricorrenti

Milano, 24 ottobre 2011

Il Giudice Relatore

Dott. Giacomo Rota

Il Presidente

Dott.ssa Caterina Chiulli

RG. N. 8763/2009 V.G.

DECRETO MOTIVATO

IL Collegio, composto dai signori magistrati:

dott. Valter Colombo	Presidente
dott.ssa Caterina Spinnler	Giudice
dott. Giacomo Rota	Giudice est.

RILEVATO

- che il presente ricorso, depositato in data 12 ottobre 2009, è stato presentato ai sensi dell'art. 1129, primo comma, cod. civ., al fine di ottenere la nomina di un amministratore per il Condominio ubicato in Rho, xxxx;
- che dagli atti di causa non risulta essere mai stata convocata apposita assemblea dei condomini del Condominio ubicato in Rho, xxxx ai fini della deliberazione in merito alla nomina dell'amministratore dello stabile condominiale in esame;

- che, secondo il dettato normativo di cui all'art. 1129, primo comma, cod. civ., per sollecitare il potere dell'autorità giudiziaria con riguardo alla nomina dell'amministratore di condominio occorre dare la prova che l'assemblea condominiale all'uopo convocata non sia stata in grado di provvedervi;
- che tale prova non è stata fornita, dal momento che, al contrario, si evince i condomini non abbiano mai richiesto la convocazione di un'apposita assemblea dato l'elevato stato di conflittualità tra gli stessi;
- che, di conseguenza, il ricorso in esame deve essere disatteso.

P.Q.M.

1) Respinge il ricorso.

Milano, 12 novembre 2009

Il Giudice Estensore

Dott. Giacomo Rota

Il Presidente

Dott. Valter Colombo

RG. N. 6409/2008 V.G.

DECRETO MOTIVATO

IL Collegio, composto dai signori magistrati:

dott.ssa Cesira D'Anella Presidente

dott. Nicola Di Plotti Giudice

dott. Giacomo Rota Giudice est.

RILEVATO

- che il presente ricorso, depositato in data 1 luglio 2008, è stato presentato ai sensi dell'art. 1105, quarto comma, cod. civ., al fine di ottenere la nomina di un amministratore per la Comunione della via privata XXXXX;
- che hanno agito nelle vesti di ricorrenti i Condomini di xxxx in Milano in persona dei rispettivi rappresentanti *pro tempore*;
- che, a fondamento del ricorso, i ricorrenti hanno dedotto che l'assemblea della Comunione xxxx in Milano non si è mai validamente riunita né ha mai

provveduto a nominare un amministratore, e che lo stato attuale della predetta strada privata, caratterizzata da degrado ed abbandono, richiede una pronta manutenzione a presidio dell'incolumità dei passanti;

- che, nonostante quanto sostenuto dai ricorrenti, dalle risultanze degli atti non è emersa alcuna delle circostanze menzionate nell'art. 1105, quarto comma, c.c., in presenza delle quali l'Autorità Giudiziaria può provvedere alla nomina dell'amministratore;
- che, infatti, non è stata provata né l'impossibilità di funzionamento o l'inerzia dell'assemblea, né la mancata esecuzione di delibere assembleari eventualmente assunte, né infine l'impossibilità di addivenire da parte dei comunisti alla nomina di un amministratore della cosa comune, così come richiesto dall'art. 1105 c.c.;
- che, pertanto, non sussistono le condizioni per la nomina dell'organo amministrativo da parte del Tribunale in assenza dei presupposti di legge;

P.Q.M.

2) Dichiara l'inammissibilità del ricorso.

Milano, 7 luglio 2008

Il Giudice Estensore

Il Presidente

RG. N. 7130/2007 V.G.

DECRETO MOTIVATO

IL Collegio, composto dai signori magistrati:

dott.ssa Cesira D'Anella	Presidente
dott. Nicola Di Plotti	Giudice
dott. Giacomo Rota	Giudice est.

RILEVATO

- che il presente ricorso, depositato in data 10 ottobre 2007, è stato presentato ai sensi dell'art. 1129, primo comma, cod. civ., al fine di ottenere la nomina di un amministratore per il Condominio di xxxx in Milano;
- che ha agito nelle vesti di ricorrente il sig. XXXXX in qualità di condomino del Condominio di xxxx in Milano;
- che, a fondamento del ricorso, ha dedotto che l'assemblea dei condomini, riunitasi in data 29 giugno 2007, non è riuscita a nominare il nuovo amministratore ed a sostituire il precedente dott. XXXXX a causa del mancato raggiungimento della maggioranza per teste prescritta dalla legge (art. 1136, secondo e quarto comma, cod. civ.), nonostante il raggiungimento della maggioranza dei millesimi;
- che, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, dalla copia del verbale assembleare risulta che la nomina del XXXXX è validamente avvenuta, oltre che in base alla maggioranza per millesimi, anche per quanto concerne la maggioranza per teste prevista dalla legge, avendo votato a favore del xxxx 5 condomini su nove (XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX), ed essendo risultati contrari tre condomini (XXXXX XXXXX XXXXX) ed un residuo condomino astenuto (XXXXX);
- che, in conseguenza della mancata unanimità dei consensi, il XXXXX si è dimesso, di talché la mancata nomina dell'organo amministrativo non è stata causata dall'impossibilità di funzionamento o dall'inerzia dell'assemblea, come richiesto dall'art. 1129 c.c.;
- che, pertanto, non sussistono le condizioni per la nomina dell'organo amministrativo posta in essere dal Tribunale in assenza dei presupposti di legge;

P.Q.M.

3) Dichiara l'inammissibilità del ricorso.

Milano, 12 novembre 2007

Il Giudice Estensore

Il Presidente

RG. N. 7651/2007 V.G.

DECRETO MOTIVATO

IL Collegio, composto dai signori magistrati:

dott.ssa Cesira D'Anella	Presidente
dott. Nicola Di Plotti	Giudice
dott. Giacomo Rota	Giudice est.

RILEVATO

- che il presente ricorso, depositato in data 26 ottobre 2007, è stato presentato ai sensi dell'art. 1129, primo comma, cod. civ., al fine di ottenere la nomina di un amministratore per il Supercondominio xxxx di Segrate;
- che ha agito nelle vesti di ricorrente il dott. XXXXX in qualità di amministratore del Supercondominio xxxx di Segrate in regime di prorogatio;
- che, a fondamento del ricorso, ha dedotto l'impossibilità di funzionamento dell'organo assembleare che, a causa del mancato raggiungimento delle maggioranze prescritte dalla legge sia per la valida costituzione della stessa che per la nomina dell'amministratore, non è riuscita, a far data dal 2003, a nominarlo secondo quanto previsto dall'art. 1136, secondo e quarto comma, cod. civ., nonché la sussistenza della propria legittimazione attiva a promuovere il presente procedimento;
- che, contrariamente a quanto sostenuto dall'odierno ricorrente, il Collegio ritiene che lo stesso sia sprovvisto della legittimazione attiva a promuovere il presente procedimento, atteso che l'art. 1129, primo comma, cod. civ., statuisce che il ricorso per la nomina dell'amministratore, in caso di inerzia dell'assemblea, debba essere presentato soltanto da uno o più condomini;
- che, di conseguenza, l'odierno ricorrente, agendo nelle vesti di amministratore del Supercondominio xxxx di Segrate in regime di prorogatio, non è legittimato a proporre il presente ricorso, che deve essere dichiarato inammissibile

P.Q.M.

4) Dichiara l'inammissibilità del ricorso.

Milano, 12 novembre 2007

Il Giudice Estensore

Il Presidente

IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII civile

Composto dai sigg. magistrati

Dott. ssa Cesira D'Anella Presidente

Dott. Nicola Di Plotti Giudice

Dott. Giacomo Rota Giudice rel.

Nel procedimento ex art. 1129 c.c. promosso

Da

XXXXX, con gli avv. XXXXX

Contro

XXXXX, con l'avv. xxxx

Sciogliendo la riserva di cui al verbale che precede, ha pronunciato
la seguente

ORDINANZA

FATTO

Con ricorso depositato in data 4 ottobre 2006 XXXXX chiedeva la nomina di un amministratore per il condominio di xxxx, in Bussero (MI), composto da 18 villette adiacenti a schiera, esponendo: che tra il 1980 ed il 1984 xxxx aveva edificato xxxx al fine della assegnazione in proprietà ai soci, tra cui il ricorrente medesimo; che nei patti di assegnazione erano state indicate le quote millesimali di comproprietà delle parti comuni dell'intero complesso edilizio, specificando che per parti comuni venivano ricompresi, tra l'altro, le strade di accesso a tutti i lotti, lo spazio a verde e per i giochi dei bambini, gli impianti luce e strade cortili interni, le reti di distribuzione gas, luce, acqua e telefono sino ai contatori di ciaschedun condomino, nonché le antenne TV, e le fognature; che negli stessi patti si era prevista la nomina di un amministratore quale organo permanente per la gestione delle cose comuni; che, per un certo periodo di tempo, il complesso immobiliare fu dotato di organo

amministrativo, salvo poi a non provvedere più alla successiva nomina; che in data 8 ottobre 2004 l'assemblea del condominio, convocata al fine di provvedere in merito alla proposta di nomina di un amministratore, l'aveva inopinatamente respinta.

Tanto premesso, XXXXX chiedeva che il Tribunale provvedesse alla nomina dell'amministratore in base al disposto di cui all'art. 1129, primo comma, del codice civile.

Instaurato il contraddittorio con i proprietari condomini, si costituivano in giudizio soltanto i signori XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX, chiedendo il rigetto della domanda *ex adverso* proposta ed esponendo: che, nonostante quanto indicato nei singoli contratti di assegnazione delle villette, le parti asseritamene indicate come comuni da parte ricorrente andavano ritenute di proprietà del comune di Bussero, atteso che da una parte il Comune aveva da sempre provveduto alla manutenzione delle stesse, e che dall'altra gli assegnatari delle villette avevano pagato all'ente concedente la tassa di occupazione del suolo pubblico per l'utilizzo del passo carraio; che da oltre 20 anni non è stato pagato alcun contributo per la manutenzione delle parti comuni; che mancava l'interesse a promuovere il presente procedimento in capo al ricorrente Rancati in spregio all'art. 100 del codice di rito civile.

Tanto dedotto, i resistenti instavano per il rigetto della domanda del XXXXX.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Collegio che il ricorso vada accolto per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Dalle risultanze di causa si evince che il complesso immobiliare ubicato in xxxx, per il quale si chiede la nomina di un amministratore, è composto da una serie di villette a schiera adiacenti - edificate da una cooperativa a favore dei soci - che si avvalgono, pur mantenendo la loro specifica autonomia, di parti e spazi comuni al fine dell'ottimale godimento delle singole proprietà.

Tale situazione di coesistenza di singoli edifici di proprietà esclusiva che, pur mantenendo sempre una loro autonomia, utilizzano in comunione alcuni beni e/o servizi, viene definita, dalla dottrina dominante e dalla giurisprudenza prevalente, condominio orizzontale o complesso nel quale le parti ad utilizzo promiscuo dai singoli condomini si presumono, se il contrario non risulta dal titolo, di proprietà comune.

Al condominio orizzontale o complesso si applica la disciplina giuridica del condominio degli edifici di cui agli artt. 1117 e ss. del codice civile: tale disciplina normativa trova pertanto applicazione anche con riguardo ai fabbricati che si sviluppino con una pluralità di proprietà individuali in senso verticale anziché in senso orizzontale (vedi la sentenza del Supremo Collegio del 15 novembre 1977, numero 4986, rv. n. 388605), e che siano legati tra loro dalla esistenza di talune cose, impianti o servizi comuni – quale il viale d’accesso, le zone verdi, l’impianto di illuminazione, il servizio di portierato, ecc. – in rapporto di accessorietà coi singoli fabbricati (vedi la sentenza del Supremo Collegio del 7 luglio 2000, numero 9096, rv. n. 538312).

Le conclusioni di cui sopra trovano conforto nella situazione fattuale del complesso immobiliare in esame e nei riscontri documentali: l’utilizzo delle parti comuni da parte dei proprietari delle singole unità abitative non soltanto è stato implicitamente confermato da quanto asserito nella memoria difensiva dai resistenti – i quali hanno riferito di avvalersi delle parti comuni salvo asserire che le stesse sarebbero di proprietà del comune di Bussero che provvede alla relativa manutenzione – ma si desume anche dal tenore degli atti di assegnazione, ove sono state specificamente indicate le parti comuni con le relative quote millesimali di comproprietà (le strade di accesso a tutti i lotti, lo spazio a verde e per i giochi dei bambini, gli impianti luce e strade cortili interni, le reti di distribuzione gas, luce, acqua e telefono sino ai contatori di ciaschedun condomino, nonché le antenne TV, e le reti fognarie), nonché una tabella millesimale e la possibilità di approvazione di apposito regolamento.

Infine i patti contenuti nei singoli atti di assegnazione hanno previsto sia delle regole per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria tra i condomini, sia la previsione della nomina di una persona delegata alla cura, alla manutenzione, ed al controllo dei beni di proprietà comune, di talché sussistono tutte le condizioni di legge – in particolare il requisito afferente al numero minimo di condomini ex art. 1129, primo comma, c.c. – affinché si nomini, in assenza di apposita delibera assembleare, un amministratore per le parti comuni del complesso di via Monte Fiorino, n. 6, in Bussero (MI).

Prive di pregio si palesano gli assunti difensivi dei resistenti secondo i quali osterebbe alla nomina dell’amministratore sia il decorso di un lasso di tempo superiore ai venti anni durante i quali il complesso immobiliare *de quo* non sarebbe stato amministrato da nessuno, sia il fatto che le parti comuni sarebbero di proprietà del Comune di Bussero: di tale ultima circostanza non sussiste prova alcuna, risultando invero *per tabulas* il contrario, mentre la prima si palesa

irrilevante potendo il condominio, o, come nel presente caso, il singolo condomino, ovviare all'assenza dell'organo assembleare in ogni tempo e nelle forme consentite dalla legge.

Quanto infine al regime delle spese di lite, i resistenti devono essere condannati al pagamento delle stesse, nella misura indicata in dispositivo (vedi in tema di condanna alle spese nei procedimenti di volontaria giurisdizione la sentenza del Supremo Collegio n. 14742 del 26 giugno 2006, rv. n. 590557).

P.Q.M.

Il Collegio, in accoglimento del ricorso depositato in Cancelleria in data 4 ottobre 2006, così decide:

- 1) accoglie il ricorso e, per l'effetto, nomina quale amministratore del complesso immobiliare, costituito in condominio, di xxxx in Bussero (MI), il dott. XXXXX, con studio in;
- 2) condanna XXXXX XXXXX XXXXX XXXXX al pagamento delle spese di lite a favore di XXXXX, liquidate in complessivi Euro 1.400,00 oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in camera di consiglio il 14 maggio 2007

Il Giudice Relatore

Dott. Giacomo Rota

Il Presidente

Dott.ssa Cesira D'Anella

Provvedimenti di revoca dell'amministratore di condominio

R.G. N. 10723/2010 v.G.

IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII civile

Composto dai sigg. magistrati

Dott. ssa Caterina Chiulli Presidente

Dott. ssa Caterina Spinnler Giudice

Dott. Giacomo Rota Giudice rel.

Nel procedimento ex artt. 1129, comma terzo, c.c. e 64 disp. Att. c.c.
promosso

Da

XXXXXX, con gli avv. XXXXXX

Contro

XXXXXX, con l'avv. XXXXXX

E con l'intervento di

XXXXXX + 9 , con l'avv. XXXXXX

Sciogliendo la riserva di cui al verbale che precede, ha pronunciato
la seguente

ORDINANZA

Va preliminarmente dichiarata l'inefficacia dell'intervento spiegato nel presente procedimento dalla s.r.l. XXXXXX atteso che la predetta società è stata dichiarata fallita con sentenza datata 24 febbraio 2011 del Tribunale di Milano n. 134 del 2011, vale a dire in data anteriore al conferimento della procura difensiva a favore degli avvocati XXXXXX avvenuto in data 3 marzo 2011.

Passando al merito della pretesa, il Collegio ritiene che nessuno degli addebiti mossi dal ricorrente XXXXXX e dalla società intervenuta XXXXXX nei

confronti dell'attuale amministratore XXXXXX sia stato provato e che, pertanto, debba essere disattesa la richiesta di revoca dagli stessi azionata.

Risulta infatti dagli atti di causa che, dopo la nomina dell'attuale amministratore XXXXXX avvenuta in data 30 ottobre 2009 (vedi il doc n. 1 del fascicolo di parte ricorrente), quest'ultima ha convocato un'assemblea in data 7 giugno del 2010 per l'approvazione del rendiconto preventivo del medesimo anno, assemblea quest'ultima conclusasi con l'approvazione del predetto preventivo (per reperire la relativa delibera vedi il doc. n. 6 del fascicolo della convenuta), ed inoltre che l'attuale amministratore XXXXXX ha successivamente convocato i condomini per la data del 28 febbraio del 2011 in occasione della quale l'assemblea ha approvato il consuntivo per il periodo 01.11.2009 - 31.12.2010 (si veda la fotocopia del verbale dell'assemblea del 28 febbraio 2011 depositata all'udienza del 3 marzo 2011): non si è pertanto verificata la circostanza della mancata presentazione del rendiconto della gestione condominiale reiterata per due anni, il che rende sul punto la richiesta di revoca ex art. 1129 c.c. del tutto destituita di fondamento alcuno.

Quanto poi alla palesata sospensione dei servizi ed all'inerzia nel provvedere alla tutela della collettività condominiale che, a detta della difesa di parte ricorrente e della terza intervenuta XXXXXX, sarebbero addebitabili all'odierna amministratrice, quest'ultima ha dimostrato che, a fronte di una cronica morosità nel pagamento delle spese condominiali imputabile alla maggioranza dei condomini tale da avere consentito l'accumulo di oltre 800.000,00 Euro di debiti in capo al Condominio di Via Cavezzali n. 11 in Milano (si veda il consuntivo per l'esercizio di gestione 2008 di cui al doc. n. 2 del fascicolo della convenuta Lauria), ella si è attivata per recuperare coattivamente i crediti spettanti al Condominio tramite la proposizione di molteplici ricorsi per decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini morosi (vedi i decreti ingiuntivi ottenuti di cui al doc. n. 19 del fascicolo della convenuta Lauria), per richiedere il fallimento della società morosa s.r.l. Interhouse (si veda la sentenza datata 24 febbraio 2011 del Tribunale di Milano n. 134 del 2011), nonché infine per intervenire nelle procedure esecutive immobiliari nei confronti di altri debitori del Condominio (vedi il doc. n. 21 del fascicolo della convenuta Lauria): tali circostanze smentiscono l'asserita inerzia della odierna amministratrice che a fronte di una situazione non certo facile ed altamente conflittuale, sta cercando per via legale di recuperare le necessarie risorse finanziarie per potere garantire i normali servizi alla collettività condominiale onorando puntualmente i fornitori.

E' emerso poi che i fornitori del Condominio amministrato dall'odierna convenuta hanno deciso di interrompere l'erogazione dei servizi a fronte di rilevanti situazioni debitorie a carico del predetto Condominio che per nulla possono essere addebitate all'odierna amministratrice XXXXXX (vedi il doc. n. 12 del fascicolo di parte XXXXXX): la temporanea sospensione dei servizi lamentata dalla parte ricorrente è dipesa pertanto dal comportamento inadempiente del condominio, stante l'assenza di fondi a disposizione del suo amministratore, piuttosto che dalla pervicace volontà di quest'ultima che al contrario si è spesa - e continua a spendersi - per risolvere una situazione insostenibile.

Quanto infine al regime delle spese di lite, il ricorrente XXXXXX e la società intervenuta XXXXXX devono essere condannati al pagamento delle stesse a favore dell'attuale amministratore XXXXXX e nonché a favore dei terzi intervenuti *ad adiuvandum* di quest'ultima.

P.Q.M.

1. dichiara l'inefficacia dell'intervento spiegato nel presente procedimento dalla s.r.l. Interhouse;
2. rigetta il ricorso presentato da XXXXXX;
3. condanna XXXXXX nonché la s.r.l. XXXXXX al pagamento delle spese di lite a favore di XXXXXX e dei terzi intervenuti XXXXXX, spese liquidate complessivamente in Euro 150,00 per spese, Euro 1.500,00 per diritti ed Euro 2.800,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50% su diritti ed onorari, iva e cpa come per legge.

Milano, 3 marzo 2011

Si Comunichi

Il Giudice estensore

Dott. Giacomo Rota
Chiulli

Il Presidente

Dott.ssa Caterina

R.G. N. 5592/2011 V.G.

IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII civile

Composto dai sigg. magistrati

Dott. Marco Manunta

Presidente

Dott. Pierdomenico Santolini

Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giudice rel.

Nel procedimento ex artt. 1129, comma terzo, c.c. e 64 disp. Att. c.c.
promosso

Da

XXXXXX, con l'avv. XXXXXX

Contro

XXXXXX, con l'avv. XXXXXX

Sciogliendo la riserva di cui al verbale che precede, ha pronunciato
la seguente

ORDINANZA

Il Collegio ritiene che nessuno degli addebiti mossi dal condomino ricorrente XXXXXX nei confronti dell'attuale amministratore del Condominio Le Torri Lombarde C18 di San Donato Milanese XXXXXX costituisca grave irregolarità nella gestione tale da determinarne la revoca e che, pertanto, debba essere disattesa la domanda azionata dal medesimo ricorrente nella presente sede.

Con la prima censura il ricorrente XXXXXX si duole del fatto che l'amministratore XXXXXX abbia impugnato la sentenza n. 12129/2010 resa dal Tribunale di Milano nella controversia che ha visto quali parti il Condominio Le Torri Lombarde C18 di San Donato Milanese ed il costruttore Asio s.r.l. in assenza di apposita autorizzazione assembleare che tale incauta impugnazione consentisse, nonché in mancanza del conferimento di apposita procura alle liti a favore del difensore: ma di tale doglianza è agevole la confutazione.

Premesso che la giurisprudenza richiamata dalla difesa di parte ricorrente, di recente formazione, riguarda un argomento, quale la legittimazione *ad causam* dell'amministratore, da sempre foriero di diverse interpretazioni e di non facile comprensione, parte convenuta ha dimostrato che l'assemblea del Condominio Le Torri Lombarde C18 di San Donato Milanese conferì all'amministratore

Ballarin sin dal 2001 il mandato ad agire a tutela delle parti comuni autorizzando financo il ricorso in appello in caso di diniego di accoglimento, o di accoglimento parziale, delle ragioni del Condominio: al punto numero sei del verbale assembleare del 2 aprile 2001 (per reperire il quale vedi il doc. n. 16 del fascicolo di parte convenuta) i condomini decisero infatti di approvare interamente l'iter legale palesato loro dall'amministratore quale si evince dallo schema allegato al medesimo verbale assembleare (vedi il doc. n. 15 del fascicolo di parte convenuta), di talché deve concludere nel senso di ritenere pienamente legittimato l'amministratore XXXXXX a promuovere il gravame oggetto di contestazione da parte ricorrente.

Alcun addebito può poi essere mosso all'amministratore per il fatto di non avere dato seguito alla proposta conciliativa formulata dalla controparte processuale che, all'esito del giudizio di prime cure, si sarebbe rivelato più vantaggiosa per il Condominio dal medesimo amministratore rappresentato: a parte che non possono essere riconosciuti poteri di indovino all'amministratore XXXXXX attesa viepiù la rilevanza in termini economici della domanda azionata nei confronti del costruttore XXXXXX s.r.l., deve far notare che il giudizio di seconde cure risulta tutt'ora in corso e che nessuna previsione può allo stato essere fatta in termini probabilistici circa la scelta effettuata dal Ballarin asseritamente ritenuta dannosa a carico del Condominio dalla parte odierna ricorrente.

La seconda censura investe asserite dichiarazioni false che l'amministratore XXXXXX avrebbe, a detta di parte ricorrente, riportato sulla copia fotostatica del verbale dell'assemblea del 14 marzo 2011 (per reperire il quale vedi il doc. n. 13 del fascicolo di parte ricorrente) redatta in ufficio e poi inviata ai condomini con riguardo all'effettivo contenuto delle decisioni in quella sede assunte dal consesso assembleare, in particolare con riguardo alla deliberazione di rilevanti lavori da effettuare sulle parti comuni dell'edificio condominiale, per l'importo di oltre 5.000.000,00 di Euro, lavori che la parte ricorrente assume mai essere stati approvati dal consesso assembleare in occasione dell'assemblea del 14 marzo 2011 stante il tenore contenutistico delle registrazioni fonografiche poste in essere nella medesima occasione e prodotte agli atti (vedi il doc. n. 13 del fascicolo di parte ricorrente).

Sul punto occorre dire che la difesa di parte convenuta ha depositato la copia manoscritta del verbale redatto in occasione dell'assemblea del 14 marzo 2011 (vedi il doc. n. 17 del fascicolo di parte resistente) dalla quale non si evince

alcun contrasto con quanto indicato nella copia fotostatica del verbale dell'assemblea del 14 marzo 2011 redatta in ufficio e poi inviata ai condomini nel senso palesato da parte ricorrente: di nessun ausilio sono le registrazioni fonografiche allegate dalla parte ricorrente posto che la difesa di parte convenuta ne ha disconosciuto il contenuto e la conformità a quanto riferito dai condomini in occasione della predetta assemblea del 14 marzo 2011, ostandovi il precetto contenuto nell'art. 2712 del codice civile.

Quale terza censura il ricorrente XXXXXX ha evidenziato una certa incuria dell'amministratore XXXXXX nell'espletamento del mandato conferitogli dal Condominio Le Torri Lombarde C18 di San Donato Milanese, pervenendo a tale conclusione sulla base di quanto asserito in sede di giudizio conclusosi con la sentenza n. 12129/2010 resa dal Tribunale di Milano nella controversia che ha visto quali parti il Condominio Le Torri Lombarde C18 di San Donato Milanese ed il costruttore Asio s.r.l. dal nominato c.t.u. ing. Albano, c.t.u. quest'ultimo che ha riferito che l'attività di gestione del resistente XXXXXX si era dimostrata gravemente lacunosa nell'espletamento del mandato e nella gestione delle parti comuni del Condominio amministrato.

Sul punto il Collegio evidenzia la contraddittorietà della difesa di parte ricorrente che da un lato ha messo in evidenza la asserita smania dell'amministratore odierno convenuto di far deliberare al consesso assembleare a tutti i costi rilevanti lavori a beneficio delle parti comuni, mentre dall'altro ne ha sottolineato l'incuria nella gestione, contraddittorietà che pare al Collegio sbiadire entrambe le censure e, di conseguenza, indebolire il complessivo impianto ricostruttivo prospettato dalla odierna ricorrente.

In definitiva osta all'accoglimento del ricorso la sussistenza, prima che il fondato sospetto, di gravi irregolarità a carico del convenuto XXXXXX nell'espletamento del suo mandato di amministratore del Condominio Le Torri Lombarde C18 di San Donato Milanese.

Quanto infine al regime delle spese di lite, il ricorrente XXXXXX deve essere condannato al pagamento delle stesse a favore dell'attuale amministratore XXXXXX secondo la regola della soccombenza.

P.Q.M.

1. rigetta il ricorso presentato da XXXXXX;

2. condanna XXXXXX al pagamento delle spese di lite a favore di XXXXXX, spese liquidate complessivamente in Euro 135,00 per spese, Euro 400,00 per diritti ed Euro 500,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50% su diritti ed onorari, iva e cpa come per legge.

Milano, 14 luglio 2011

Si Comunichi

Il Giudice relatore

Dott. Giacomo Rota

Il Presidente

Dott. Marco Manunta

R.G. N. 10254/2011 V.G.

IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII civile

Composto dai sigg. magistrati

Dott.ssa Maria Paola Varani

Presidente

Dott.ssa Caterina Spinnler

Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giudice rel.

Nel procedimento ex artt. 1129, comma terzo, c.c. e 64 disp. Att. c.c. promosso

Da

XXXXXX, con gli avv. XXXXXX

Contro

XXXXXX

Sciogliendo la riserva di cui al verbale che precede, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Reputa il Collegio che il ricorso ex art. 1129 c.c. presentato da XXXXXX XXXXXX sia da accogliere per i motivi di seguito indicati.

Come ampiamente documentato da parte ricorrente, l'amministratore del Condominio di Via Vicenza n. 3 in Senago XXXXXX ha violato nell'esercizio delle proprie funzioni il disposto di cui all'art. 1129, terzo comma, c.c. nella parte in cui la predetta norma sanziona l'omessa resa del conto della gestione da parte dell'amministratore di condominio per oltre due anni con la revoca dal relativo incarico su ricorso dei condomini: nel presente caso infatti risulta che l'organo amministrativo abbia, in occasione dell'assemblea tenutasi in data 10 aprile 2006, approvato in un'unica soluzione il riparto consuntivo per gli esercizi di gestione 2001, 2002, 2003, 2004 e 2005 (si veda il doc. n. 3 del fascicolo di parte ricorrente), e che abbia, in occasione della successiva assemblea tenutasi in data 13 maggio 2011 a distanza di ben cinque anni dalla precedente, approvato in un'unica soluzione il riparto consuntivo per gli esercizi di gestione 2008, 2009 e 2010 (si veda il doc. n. 4 del fascicolo di parte ricorrente).

Tale condotta concretizzatasi nella celebrazione dell'assemblea condominiale una volta ogni cinque anni con approvazione in una unica soluzione dei bilanci di esercizio delle gestioni intermedie si pone in netto contrasto con il dettato codicistico di cui all'art. 1129, terzo comma, c.c. e giustifica la revoca dell'amministratore convenuto.

Quanto infine al regime delle spese di lite, la convenuta XXXXXX deve essere condannata al pagamento delle stesse a favore dei ricorrenti XXXXXX secondo la regola della soccombenza.

P.Q.M.

1. In accoglimento del ricorso presentato da XXXXXX, revoca la XXXXXX dall'incarico di amministratore del Condominio di Via Vicenza n. 3 in Senago;
2. condanna XXXXXX al pagamento delle spese di lite a favore dei ricorrenti XXXXXX, spese liquidate complessivamente in Euro 114,00 per anticipazioni, Euro 50,00 per spese, Euro 400,00 per diritti ed Euro 500,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50% su diritti ed onorari, iva e cpa come per legge.

Milano, 4 febbraio 2012

Si Comunichi

Il Giudice relatore

Il Presidente

Dott. Giacomo Rota

Dott.ssa Maria Paola Varani

TRIBUNALE DI MILANO

Sul ricorso con cui XXXXXX, rappresentato e difeso dall'Avv. XXXXXX ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. XXXXXX in Milano via Hajeck 10, ha chiesto la revoca dello studio XXXXXX con sede in dalle sue funzioni di amministratore del condominio di Milano via Zamenhof 7 e la conseguente nomina di un nuovo amministratore;

esaminati gli atti, osserva quanto segue.

Risulta che siano stati messi a disposizione del ricorrente locali dello XXXXXX per consultare la documentazione, nei limiti in cui ciò può accadere senza interferire in modo eccessivo con l'attività dello studio stesso. È stato in proposito anche versata da parte del ricorrente la somma dovuta per le fotocopie dei documenti eseguite; risulta inoltre documentalmente la richiesta da parte del resistente del rimborso della spesa relativa alle ore di lavoro impiegate da una propria dipendente per l'assistenza al ricorrente. Ne deriva che quest'ultimo ha avuto la disponibilità di tempo e luogo per visionare la documentazione di proprio interesse negli ordinari limiti di ragionevolezza.

Scarsa rilevanza deve essere attribuita anche al fatto, in sé considerato, dell'utilizzo da parte dell'amministratore di un conto non intestato al condominio, qualora ciò si verifichi in quanto oggetto di specifica richiesta da parte dei condomini. Il problema si risolve in uno diverso, cioè se l'utilizzo di tale conto consenta ugualmente ai condomini la possibilità di analoghe forme di controllo. Tale profilo comporta conseguenze rilevanti con riferimento a quanto di seguito si espone, trattando dell'ulteriore argomento dedotto dal ricorrente e pertinente la vicenda della trasformazione dell'impianto di riscaldamento condominiale.

Vi sono agli atti due copie della delibera assembleare del 4.7.2002, avente all'ordine del giorno, tra l'altro, la discussione in merito alla fattibilità e valutazione dei costi di conversione dell'impianto di riscaldamento da gasolio a metano:

- la prima è quella trasmessa ai condomini all'esito della relativa assemblea;
- la seconda è quella allegata alla domanda presentata dall'amministratore alla Regione per l'erogazione del relativo contributo.

Nessuna delle copie viene specificamente contestata, quanto al suo contenuto, dal resistente

Esse sono assolutamente identiche nel loro contenuto – come è logico che sia, trattandosi della celebrazione della stessa assemblea, in pari data e ora, nello stesso luogo – tranne che per un particolare, certamente non irrilevante: la versione della delibera depositata presso gli uffici regionali contiene, al punto 2 lett. d), l'affidamento all'amministratore dell'incarico di effettuare quanto necessario presso i competenti Enti pubblici erogatori del gas per ottenere finanziamenti e/o contributi. Lo stesso amministratore è inoltre autorizzato ad effettuare l'incasso per conto del condominio.

Nella versione recapitata ai condomini, invece, il punto d) non esiste; non vi è quindi alcun affidamento all'amministratore del predetto incarico.

Nessuna spiegazione sul punto viene fornita dal resistente che, come già detto, non ha contestato né l'una né l'altra delle versioni.

Egli è, del resto, l'unico soggetto che ha sin dall'origine la piena disponibilità di tali documenti, atteso che è l'amministratore a fornire ai condomini la copia della delibera all'esito dell'assemblea ed è lo stesso amministratore a consegnare in Regione la richiesta di contributo per la realizzazione della nuova centrale termica.

Si rileva che il punto 1.2 del bando regionale per l'assegnazione dei contributi contenuto nel decreto 7.8.2002 n. 15237 impone al richiedente di depositare la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale l'amministratore del condominio attesta il titolo in forza del quale presenta la domanda; nel caso di specie il titolo è la versione della delibera assembleare sopra richiamata che include il punto 2 lett. d).

Nessun ulteriore adempimento, sotto il profilo probatorio, può essere chiesto sul punto al ricorrente, che ha chiesto e ottenuto dall'amministratore la copia della delibera nella versione senza il punto d) e dalla Regione quella integrata con tale disposto.

È inoltre lo stesso ente pubblico a confermare che la copia della delibera presentata presso i propri uffici sia quella che include il punto d), come risulta dalla propria nota di data 16.5.2005 trasmessa al procuratore del ricorrente.

Si aggiunge che la delibera regionale di stanziamento dei fondi per la conversione degli impianti da gasolio a metano è di data 7.8.2002, quindi successiva rispetto alla data in cui l'assemblea avrebbe conferito all'amministratore il compito di attivarsi presso enti pubblici per la relativa richiesta di contributi.

Il preventivo allegato dall'amministratore alla richiesta di finanziamento regionale si riferisce a una società (xxxxx s.r.l.) diversa da quella che ha effettivamente eseguito i lavori (xxxxx s.r.l.).

La xxxxx s.r.l. in epoca di poco antecedente il deposito della richiesta di finanziamento in Regione (avvenuto il 23.12.2002) scrive in due occasioni all'amministratore, in particolare:

il 9.12.2002 trasmette un preventivo per la sostituzione del vecchio generatore di calore con uno nuovo;

il 16.12.2002 comunica di avere effettuato i lavori posto che, considerata la stagione e la temperatura conseguentemente rigida, essi dovevano considerarsi urgenti.

Esiste quindi un rapporto collaborativo già consolidato tra lo studio Uboldi e la società che di fatto ha eseguito i lavori oggetto del finanziamento.

Il resistente non ha fornito una compiuta spiegazione:

sul motivo per cui si sia verificata la divergenza tra la società che ha effettivamente svolto i lavori e quella che viene fatta apparire come destinata a svolgerli;

sul motivo per cui, anche in epoca successiva all'erogazione del contributo e prima del termine della procedura, non sia stata comunicata alla Regione una rettifica in tal senso, come lo stesso resistente si era impegnato a fare in base alla dichiarazione presentata in Regione precedentemente richiamata.

Non risulta inoltre che alcuna spiegazione sul punto sia mai stata fornita all'assemblea dei condomini.

Il 25.3.2003 l'assemblea condominiale delibera di inviare il capitolato dei lavori nel frattempo redatto dall'Ing. Casella, incaricato dal condominio, a più imprese per affidare successivamente l'esecuzione delle opere.

È inoltre analiticamente prevista la procedura per la ricezione e l'esame dei preventivi da parte dello studio XXXXXX, con la comunicazione degli esiti mediante circolare indirizzata a tutti i condomini. Non risulta documentalmente che tale procedura sia stata rispettata.

Da quanto sopra deriva logicamente che alla data del 25.3.2003 non può ancora essere intervenuta una delibera di affidamento dell'incarico ad alcuna impresa.

Se così è, non è però comprensibile come possa essere stata presentata dal resistente in data 23.12.2002 (circa quattro mesi prima) la richiesta di contributo regionale con l'indicazione della ditta prescelta, a maggior ragione in considerazione del fatto che il nome di tale ditta nemmeno compare nel testo delle delibere che precedono il deposito della domanda di finanziamento, mentre vi è traccia documentale, come già osservato, dell'esistenza di avviati rapporti con altra società (Elyo Italia s.r.l.).

In ogni caso non risulta documentalmente alcuna delibera condominiale di affidamento dei lavori alla Sarma Centro s.r.l., alla Elyo Italia s.r.l. o ad altra impresa. Non vi è inoltre alcuna comunicazione dell'amministratore né alcuna discussione assembleare in merito ai motivi per cui è stato scelto il preventivo fornito dalla Elyo Italia s.r.l., di importo superiore a quello della Sarma Centro s.r.l.. Non è compito del Tribunale entrare nel merito della scelta di un'impresa in luogo di un'altra; ciò che si rileva è invece l'adozione di una procedura del tutto oscura e priva di una chiara formalizzazione delle scelte effettuate e dei criteri seguiti, in assenza di una corretta informazione e di un pieno coinvolgimento della collettività condominiale. Ciò acquista un rilievo di particolare intensità in considerazione della rilevanza delle opere e degli importi di cui si discute.

La prima occasione in cui il nominativo della ditta effettivamente esecutrice dei lavori compare formalmente è in data 23.12.2003, quanto l'amministratore comunica alla Regione il completamento dei lavori per ottenere l'erogazione dell'ultima parte del contributo, allegando la relativa fattura.

Nell'arco temporale quindi di più di un anno non risulta che l'assemblea condominiale sia stata compiutamente informata in merito all'affidamento dei

lavori a una impresa, alla loro esecuzione, all'ottenimento del contributo regionale, all'effettivo pagamento dell'impresa e con quali fondi.

La circostanza sottolineata dal resistente per cui la Regione Lombardia non ha rilevato nulla di anomalo in relazione alla procedura di erogazione del contributo non ha rilievo nel presente procedimento, sia perché non è noto quali siano i criteri di valutazione e di controllo adottati nel proprio ambito dal predetto Ente, sia perché, in ogni caso, il suo controllo investe profili del tutto diversi da quelli che interessano in questa sede, attinenti più specificamente alla tutela dell'interesse dei condomini alla corretta gestione del patrimonio condominiale e alla compiuta informazione degli stessi sulla gestione dei propri interessi.

Sotto questo profilo il complesso della vicenda presenta - come risulta dalle osservazioni che precedono - plurimi e non chiariti aspetti di irregolarità gestionale, che tali sono rimasti all'esito del contraddittorio tra le parti.

Ciò risulta a maggior ragione in considerazione della divergenza documentalmente risultante tra l'importo complessivo della fattura per i lavori attestato da Elyo Italia s.r.l. con la missiva del 7.5.2003 e quello indicato dall'amministratore alla Regione con la propria nota depositata il 23.12.2003. Anche su questo punto non risulta che vi sia stata una corretta informazione ai condomini.

Non sono invece decisive nel presente procedimento le argomentazioni inerenti l'assenza del libro cassa, non essendovi alcun obbligo in tal senso in capo all'amministratore, né quelle relative alla scorretta elaborazione dei bilanci, trattandosi di argomento da sviluppare in sede di impugnazione di delibera assembleare.

Ciò che deve essere qui rilevato è solo l'aspetto relativo alla divergenza tra il preventivo spese gestione 2003, approvato all'esito dell'assemblea del 25.3.2003, e quello successivamente trasmesso e riferito al medesimo periodo relativamente alla voce "riscaldamento e straordinarie". Il secondo preventivo reca una cifra diversa e superiore, corrispondente all'ammontare della somma indicata da Elyo Italia s.r.l. come corrispettivo per la sostituzione del gruppo termico con la propria nota del 9.12.2002. Non risulta - e non è contestato dal resistente - che tale diverso preventivo sia mai stato approvato, né che sia stato posto all'attenzione dei condomini, come la stessa delibera del 25.3.2003 aveva previsto.

Alla luce del disposto dell'art. 1129 c.c., deve concludersi che sussistono fondati sospetti di gravi irregolarità commesse da parte del resistente, in relazione alla falsificazione di un verbale di assemblea, oggetto di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nonché alla complessiva gestione della trasformazione dell'impianto di riscaldamento in assenza sia di un corretto confronto in sede assembleare, sia di specifiche delibere di autorizzazione dei lavori, di conseguente affidamento dell'incarico a un'impresa e di successiva approvazione degli importi di spesa effettivamente sostenuti.

Quanto alle spese, conformemente al più recente orientamento della giurisprudenza, si ritiene che i provvedimenti emessi in materia di revoca degli amministratori di condominio siano ricorribili per Cassazione per il capo concernente le spese di giudizio, essendo la relativa statuizione dotata dei caratteri di definitività e di decisorietà richiesti ai fini dell'applicabilità dell'art. 111 Cost. (Cass. 14742/06). La statuizione di condanna al pagamento delle spese del procedimento è stata ritenuta del tutto conforme al principio della soccombenza fissato nell'art. 91 c.p.c. e dunque applicabile a tutti i procedimenti, anche a quelli camerale di volontaria giurisdizione, in cui vi siano - come nel caso di specie - delle posizioni contrapposte. Nel caso di specie tali spese seguono il criterio della soccombenza e si liquidano in via equitativa, in assenza di specifica nota spese.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene che il ricorso meriti accoglimento.

Il Tribunale, visto l'art. 1129 c.c.

revoca

lo studio XXXXXX con sede in dalle sue funzioni di amministratore del condominio di Milano via Zamenhof 7;

TRIBUNALE DI MILANO

XIII SEZIONE CIVILE

N. 2552/2013 Reg. Vol.

Il Tribunale di Milano, riunito in camera di consiglio nelle persone dei sigg.

Dott. Marco Manunta	Presidente
Dott.ssa Arianna Chiarentin	Giudice relatore
Dott. Nicola Di Plotti	Giudice a latere

nel procedimento per la revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129 comma 3 c.c. promosso da:

XXXXXX (con l'Avv. XXXXXX)

nei confronti di

XXXXXX (con l'Avv. XXXXXX)

sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 9 maggio 2013 emette il seguente

DECRETO

In via preliminare, deve essere rigettata la richiesta di rinvio formulata in udienza dall'Avv. XXXXXX finalizzata a replicare - a mezzo di memoria ed ulteriore produzione documentale - al contenuto della comparsa di costituzione e risposta con particolare riferimento all'aspetto di cui al punto a) del ricorso, relativo alle maggiori somme riportate nel consuntivo 2010 rispetto a quelle approvate nel preventivo 2010.

Deve, infatti, rilevarsi non solo che un'eventuale ed ulteriore produzione documentale astrattamente derivante dalle difese del resistente presenta profili di dubbia compatibilità con la natura del procedimento di volontaria giurisdizione, ma anche che sarebbe stato onere dei ricorrenti fornire sin dall'inizio tutta la documentazione a sostegno delle allegate gravi irregolarità nella gestione condominiale poste in essere da parte dell'amministratore di cui oggi si chiede la revoca, non potendo ritenersi che la prova dei fatti a sostegno delle proprie allegazioni sul punto sorga unicamente dalle repliche del resistente.

A ciò si aggiunga, per quanto si dirà in narrativa, che anche eventuali produzioni documentali volte a confutare ulteriormente la regolarità del consuntivo 2010 – in quanto riportante somme maggiori rispetto a quelle approvate nel preventivo 2010 – sarebbero state prive di rilevanza a fronte della prova agli atti dell'approvazione del consuntivo stesso da parte dell'assemblea all'unanimità in data 3 marzo 2011 e della mancata impugnazione della relativa delibera (cfr. all. 5f di parte ricorrente).

Ciò premesso, occorre ricordare che per valutare se l'amministratore sia venuto meno agli obblighi che caratterizzano il proprio ufficio è opportuno considerare che l'amministrazione di condominio costituisce un rapporto di collaborazione che è riconducibile allo schema generale del mandato.

L'amministratore deve, quindi, osservare la diligenza del buon padre di famiglia nell'esercitare le attribuzioni conferitegli (art. 1710 c.c.) e deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini in modo da conservare e tutelare i diritti e gli interessi comuni.

Le gravi irregolarità che costituiscono causa di revoca dell'amministratore, oltre a quelle che si traducono in violazioni di adempimenti formali, sono rappresentate anche da tutti quei comportamenti da cui si può ricavare la prova (il fondato sospetto) che l'amministratore abbia violato, in modo grave e tale da non consentire la prosecuzione del rapporto, i limiti del mandato.

I fondati sospetti di gravi irregolarità devono, tuttavia, consistere in supposizioni che trovino riscontro in elementi e dati oggettivi, non essendo sufficiente un dubbio o una mera impressione.

Un intervento autoritativo esterno che si sovrapponga alla volontà dell'assemblea è, infatti, sempre previsto in funzione sussidiaria ed eventuale, in ipotesi e situazioni non altrimenti giustificabili ed evitabili.

Deve, infine, evidenziarsi come la giurisprudenza escluda che possa ravvisarsi la fattispecie di cui all'art. 1129 comma 3 c.c. ogni qualvolta l'assemblea condominiale abbia adottato deliberazioni nulle o annullabili e l'amministratore si sia limitato a darvi esecuzione, perché in questo caso il condomino che si ritenga leso ha il più agevole e corretto rimedio dell'impugnazione di delibera.

Orbene, il Collegio è dell'avviso che nella situazione in esame non sussistano i presupposti sopra indicati per fare luogo alla richiesta revoca in quanto le circostanze evidenziate a fondamento dell'istanza non conducono, né

singolarmente né complessivamente valutate, ad un giudizio che precluda la possibilità della prosecuzione del mandato condominiale.

In sintesi, gli addebiti mossi all'amministratore, ai quali quest'ultimo ha puntualmente replicato, sono i seguenti:

- a) Violazione dell'art. 1135 comma 3 c.c. e dell'art. 14 lett. e) del Regolamento Condominiale per aver messo a consuntivo un importo maggiore (186.176,75 euro) rispetto a quello di cui al preventivo gestione 2010 approvato nell'assemblea del 9 marzo 2010 (146.000,00 euro):

L'Amministratore, a propria giustificazione, ha evidenziato che a seguito dell'interruzione della gestione della precedente amministrazione nel novembre 2009 non venivano consuntivate nel bilancio di gestione di tale anno le spese sostenute dal Condominio per il periodo ottobre-dicembre 2009 (pari a circa 40.000 euro) le quali, dunque, venivano imputate al consuntivo di gestione relativo all'anno 2010.

Anche a volere prescindere, tuttavia, dalla giustificazione fornita dal resistente, deve evidenziarsi, come sopra anticipato, che dal verbale dell'assemblea straordinaria tenutasi in seconda convocazione in data 3 marzo 2011 – il cui ordine del giorno riportava *"Approvazione bilancio consuntivo gestione 2010 e riparto"* – emerge che l'Amministratore aveva illustrato le singole voci di spesa ai condomini presenti – tra i quali la Jelmoni personalmente – i quali hanno approvato *"all'unanimità il bilancio consuntivo e relativo riparto modificato"*.

A ciò si aggiunga che dal verbale dell'assemblea non risulta che sia stata elevata alcuna contestazione all'amministratore in relazione al maggior importo indicato in consuntivo rispetto a quello riportato nel preventivo.

- b) Gravi irregolarità nell'adempimento dei doveri dell'amministratore per:

- b1) violazione dei doveri di informativa dei condomini, avendo l'amministratore omissso di segnalare all'assemblea la morosità del condomino Delta verso il Condominio, l'esposizione debitoria del Condominio per € 20.000,00 verso Cabotermio per fornitura di gasolio, nonché la gestione del riscaldamento Termocentro per l'esercizio 2010/2011:

L'amministratore ha fatto presente, documentandolo, di avere sempre informato i condomini delle morosità esistenti (cfr. anche verbale assemblea del 9 marzo 2010 nel quale si legge *"L'amministratore comunica ai presenti che, qualora*

le morosità non fossero sanate entro breve tempo, procederà senza ulteriore preavviso al recupero di quanto dovuto tramite il legale”), anche con riferimento a quella del condomino Delta (cfr. ordine del giorno assemblea 6 settembre 2012 in cui viene proposta la costituzione di un fondo morosità proprio in relazione al debito di Delta); quanto all’omessa fornitura di gasolio, non è stata data alcuna prova da parte dei ricorrenti circa la sussistenza di importi a copertura dell’indicata spesa, mentre la contestazione relativa all’omessa informazione sulla gestione del riscaldamento Termocentro appare del tutto generica.

b2) violazione degli artt. 26 e 27 del Regolamento Condominiale per essere incorso l’Amministratore in errori nella redazione del consuntivo; per non essere stato redatto il verbale in forma manoscritta e per non essere stato indicato nel verbale il risultato della votazioni con l’indicazione dei singoli condomini presenti al momento del voto, degli astenuti e dei contrari, nonché dei presenti in proprio e per delega;

L’Amministratore ha, sin da subito, preso atto nel corso dell’assemblea del 3 marzo 2011 degli errori contestatigli nella redazione del consuntivo e si è scusato, assicurando che avrebbe provveduto alle dovute correzioni.

Dal verbale dattiloscritto non risulta che i condomini Zanutelli e Jelmoni avessero fatto presente l’impossibilità di approvare il consuntivo che, infatti, risulta poi essere stato approvato all’unanimità.

Quanto alle ulteriori censure, esse potevano costituire oggetto del diverso rimedio della impugnazione di delibera assembleare.

b3) violazione dell’art. 67 disp. Att. C.c. e dell’art. 23 del Regolamento per avere l’amministratore disatteso la richiesta di n. 6 condomini di convocazione di un’assemblea per rettificare gli errori commessi nell’assemblea precedente del 3 marzo 2011 sugli errori del consuntivo approvato:

Anche in questo caso i condomini, se avessero ritenuto di voler contestare l’approvazione del consuntivo 2010, ben avrebbero potuto avvalersi del rimedio dell’impugnazione di delibera assembleare, da proporsi nel termine decadenziale previsto dalla legge.

In ogni caso l’amministratore ha fatto presente, documentandolo, di avere sempre assolto al proprio onere di convocazione delle assemblee.

b4) inadempimento agli obblighi di dare esecuzione alle delibere approvate – violazione art. 1130 c.c. n. 1 e art. 14 lett. a) del Regolamento per non avere l'amministratore, come da incarico ricevuto nell'assemblea del 9.3.2010, effettuato la verifica dei millesimi, installato un contatore d'acqua nella scala C, tenuta accesa una luce nella scala C, installato un faro con sensore nel cortile, nonché per non avere predisposto un contratto di comodato per i locali ex portineria:

A prescindere dall'assenza, in tali presunte omissioni, del carattere della gravità ai fini dell'eventuale revoca del mandato in capo all'amministratore, si osserva che dalla lettura del verbale di assemblea del 9 marzo 2010 non si desume che l'amministratore si fosse già assunto l'impegno circa la risoluzione di tali problematiche, avendo egli fatto presente che, quanto alla verifica dei millesimi, essa sarebbe stata effettuata non prima di avere definito altre priorità e, quanto alle restanti incombenze cui dare seguito, che ne sarebbe stata *"valutata la possibilità"*.

Quanto alla stipulazione del contratto di comodato l'Amministratore ha dato contezza di avere inviato bozza dello stesso ai condomini comproprietari, ma di non avere ricevuto da tutti l'assenso scritto che si poneva quale condizione alla stipula del contratto medesimo.

b5) inadempimento agli obblighi di informare i condomini delle cause in corso e/o da promuovere:

Quanto all'omessa informazione circa l'impugnativa da parte della condomina SIS della delibera assembleare del 20.9.2011 risulta, al contrario, che l'amministratore ha appositamente convocato un'assemblea straordinaria proprio al fine di discutere sulla costituzione in giudizio del Condominio (Cfr. doc. 11 resistenti).

Risulta, del resto, agli atti che l'amministratore non fosse inadempiente al proprio obbligo di convocazione delle assemblee.

Le ulteriori contestazioni, oltre che generiche, non trovano alcuna conferma documentale.

b6) inadempimento agli obblighi di trasparenza circa la situazione di cassa/banca e alla sicurezza del condominio:

L'amministratore ha contestato la circostanza, dando contezza di non essersi mai sottratto alle richieste avanzate dai condomini di potere visionare la

documentazione in suo possesso, rispondendo sempre con sollecitudine alle stesse ed invitando i condomini interessati ad indicare l'elenco dei documenti di loro interesse, anche al fine di potere permettere alle proprie collaboratrici di farne copia e di procedere alla loro collazione (cfr. doc. 15 e 18d ricorrenti).

Quanto alle contestazioni relative all'impossibilità per i condomini di prendere visione dei giustificativi delle spese prima delle assemblee, deve escludersi che incomba sull'amministratore l'obbligo di fissare presso il proprio studio giorni fissi in cui i condomini possano prenderne visione dovendo, al contrario, essere coloro che ne siano interessati ad attivarsi, nei giorni precedenti all'assemblea, al fine di effettuare eventuali controlli sui documenti.

Al riguardo il Collegio è dell'avviso che, sebbene l'amministratore ben possa essere revocato se rifiuti le richieste di verifica gestionale da parte dei condomini, nella situazione in esame non possa affermarsi che egli abbia voluto sottrarsi al legittimo esercizio dei poteri di vigilanza e controllo da parte dei condomini, mostrandosi al contrario sempre disponibile alla predisposizione delle copie della documentazione richiesta, sia pure previa indicazione da parte dei condomini dei documenti specifici di cui volessero avere contezza.

c) inadempimento agli obblighi di tutela delle parti e dei servizi comuni:

La genericità delle contestazioni rende superfluo ogni ulteriore approfondimento.

d) inadempimento agli obblighi di tenuta della documentazione ex art. 15 del Regolamento:

I ricorrenti non hanno fornito alcuna prova della mancanza né del registro verbali, né del libro cassa, limitandosi ad affermare che *"non sono mai stati mostrati"*.

Quanto all'elenco aggiornato dei comproprietari attuali, la sua eventuale assenza non ha, comunque, impedito la regolare convocazione dei condomini alle assemblee.

e) Violazione del dovere di diligenza nella redazione dei rendiconti, nel tentativo di conciliare le eventuali divergenze tra condomini:

Tali eventuali negligenze ravvisate in capo alla condotta dell'amministratore non sarebbero comunque di tale gravità da legittimarne la revoca.

In definitiva, il Tribunale ritiene che le doglianze oggetto del ricorso siano in parte relative a condotte fondantesi non su iniziative autonome dell'amministratore, bensì su delibere assembleari, mai impugnate, di cui costituivano esecuzione; o siano apodittiche e prive di alcun riscontro probatorio; o relative a politiche di gestione del condominio, comportanti spese non da tutti condivise, di spettanza dell'assemblea dei condomini.

Le irregolarità denunciate, in definitiva, sono risultate o insussistenti o comunque non gravi al punto da legittimare la revoca o, in molti casi, rivestenti ipotesi che avrebbero potuto costituire motivo di impugnazione della delibera assembleare ma che non è stata, allora, ritenuta grave da giustificarla.

Si consideri, a mero titolo esemplificativo, che molte delle doglianze oggetto del ricorso si riferiscono ad episodi risalenti all'anno 2010.

Le presunte negligenze ravvisate dai condomini nella condotta dell'amministratore non sono, pertanto, idonee ad integrare i gravi motivi richiesti dalla legge per la sua revoca e, pertanto, il ricorso deve essere rigettato.

Consegue la condanna dei ricorrenti - in via solidale - alla rifusione delle spese della procedura liquidate - tenuto conto della natura del procedimento - in euro 2.000,00 per compensi, oltre accessori di legge.

P.Q.M.

Visto l'art. 1129 c.c.

Rigetta il ricorso.

Condanna i ricorrenti, in solido tra loro, a rifondere a XXXXXX le spese della procedura, liquidate in euro 2.000,00 per compensi; I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Si comunichi.

Milano, 9 maggio 2013

Il Giudice Relatore

Dott.ssa Arianna Chiarentin

Il Presidente

Dott. Marco M

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

N. 11123/2013 Reg. Vol.

Il Tribunale di Milano, riunito in camera di consiglio nelle persone dei sigg.

Dott.ssa Carmela Gallina Presidente

Dott.ssa Arianna Chiarentin Giudice relatore

Dott.ssa Anna Landriani Giudice a latere

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

xxxxx (con gli Avv.ti xxxxx xxxxx)

nei confronti di

xxxxx (con l'Avv. xxxxx)

sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 9 gennaio 2014 emette il seguente

DECRETO

In via preliminare, deve essere accolta l'istanza di autorizzazione alla produzione dei documenti sub. all.ti 49, 50 e 51 formulata dalla difesa del resistente in udienza, in quanto trattasi di documenti rilevanti ai fini del decidere.

Dal verbale di assemblea del Condominio Corso Monforte n. 45 prodotto sub doc. 49 emerge, infatti, che l'assemblea dei condomini in data 3 gennaio 2014 ha deliberato la nomina quale nuovo amministratore del Condominio lo Studio xxxxx e, per tale ragione, risultando, allo stato, la predetta delibera pienamente efficace, deve rilevarsi l'intervenuta cessazione della materia del contendere in merito all'oggetto del ricorso.

Considerato, tuttavia, che le parti non hanno raggiunto un accordo in ordine alle spese, si impone una decisione riguardo ad esse, la quale ultima postula una valutazione in base al criterio della c.d. soccombenza virtuale.

La deliberazione della domanda che si andrà a svolgere è, dunque, meramente funzionale alla valutazione della soccombenza virtuale per la già indicata liquidazione delle spese.

Orbene, il Collegio è dell'avviso che nella situazione in esame non sussistano i presupposti per fare luogo alla richiesta revoca in quanto le circostanze evidenziate a fondamento dell'istanza non conducono, né singolarmente né complessivamente valutate, ad un giudizio che precluda la possibilità della prosecuzione del mandato condominiale.

In sintesi, gli addebiti mossi all'amministratore, ai quali quest'ultimo ha puntualmente replicato, sono i seguenti:

f) Violazione degli obblighi che incombono sull'amministratore ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c. e dell'art. 1129 comma 11 e 12 c.c.:

Più precisamente, i ricorrenti hanno eccepito:

- che a fronte di una loro richiesta di convocazione dell'assemblea ex art. 66 disp. att. c.c. a mezzo di raccomandata datata 30 ottobre 2013, l'amministratore abbia proceduto in data 8 novembre 2013 alla convocazione dell'adunanza per la data del 10 gennaio 2014;
- che il Rag. ~~xxxxx~~ si sarebbe ripetutamente rifiutato di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore, disattendendo analogo invito rivoltagli con lettera dell'8 luglio 2013.

Nessuna violazione delle succitate disposizioni legislative può, tuttavia, dirsi integrata dalla condotta posta in essere dall'amministratore il quale:

- ricevuta la seconda richiesta da parte dei condomini di convocazione dell'assemblea in data 30 ottobre 2013, si è tempestivamente attivato a tale fine nei dieci giorni previsti dall'art. 66 disp. att. - termine che inequivocabilmente deve essere riferito al tempo entro il quale l'amministratore deve provvedere alla convocazione dell'assemblea e non a quello entro il quale l'assemblea deve essere tenuta - fissando l'adunanza per la data del 10 gennaio 2014 ed inserendo all'ordine del giorno: "revoca dell'amministratore" così come richiesto dai ricorrenti. Tale data, successiva di poco più di un mese da quella auspicata dai ricorrenti nella propria richiesta di convocazione dell'assemblea, appare compatibile con l'esigenza di tenere conto, da un lato, delle festività natalizie e, dall'altro, della necessità di sottoporre contemporaneamente

all'assemblea l'approvazione del rendiconto relativo all'esercizio 2013 di cui si stava approssimando la chiusura. Nessun rifiuto di convocazione dell'assemblea può, dunque, ritenersi integrato;

- ricevuta la prima richiesta di convocazione dell'assemblea dell'8 luglio 2013, vi ha dato prontamente esecuzione in pari data con fissazione dell'assemblea alla data del 10 settembre 2013, giustificando la mancata previsione - tra gli argomenti all'ordine del giorno - di quello relativo alla nomina del nuovo amministratore con il fatto di ritenersi in regime di prorogatio alla luce della nuova normativa codicistica in materia e ritenendo più proficuo, nell'interesse del condominio, portare a termine la gestione dell'esercizio che stava andando a terminare, entrambi argomenti che paiono condivisibili;

In ogni caso, nessun "ripetuto" rifiuto di convocazione dell'assemblea è ravvisabile nel comportamento del Rag. **xxxxx**, il quale si è sempre tempestivamente attivato nel termine di legge per dare seguito alle ripetute sollecitazioni provenienti dai ricorrenti.

g) Mancata adesione alla richiesta di verifica dei registri condominiali:

Deve, anzitutto, precisarsi che i ricorrenti non hanno allegato la mancata cura, da parte dell'amministratore, della tenuta dei quattro registri condominiali, bensì la mera inottemperanza a consentirne la verifica da parte di alcuni condomini.

Ebbene, sotto quest'ultimo profilo - l'unico oggetto di allegazione e dunque di relativa delibazione da parte del Collegio - deve rilevarsi che, come correttamente evidenziato dalla difesa del resistente, la riforma entrata in vigore in data 18.6.2013 contempla tra le ipotesi costituenti "gravi irregolarità" la violazione degli obblighi di curare la tenuta dei quattro registri ai sensi del combinato disposto dagli artt. 1129 comma 12 n. 7 c.c. e 1130 comma 1 n. 6) e 7) c.c. e non l'inottemperanza a consentirne la verifica da parte dei condomini.

Ad ogni buon conto, anche a voler concedere che quest'ultima sia idonea ad integrare una grave irregolarità da parte dell'amministratore, nessuna inottemperanza alla richiesta di verifica dei quattro registri è ravvisabile nella condotta posta in essere dall'amministratore **xxxxx** il quale, ricevuta tale richiesta in data 22 novembre 2013 (cfr. doc. 7 fascicolo ricorrenti), solamente 4 giorni dopo riceveva un telegramma ed una mail da parte dell'Ing. **xxxxx** il

quale, dopo averlo reso edotto del deposito del ricorso per revoca, gli intimava di astenersi da ogni iniziativa (cfr. doc. 32 e 33 fascicolo resistente).

A ciò consegue che l'amministratore ha legittimamente sospeso ogni iniziativa o reazione alle richieste rivoltegli, in pendenza dell'odierno giudizio.

Quanto, infine, alla presunta "*omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati*" di cui al secondo comma del novellato art. 1129 c.c.- che costituisce grave irregolarità giusta il disposto di cui all'art. 1129 comma 12 n. 8 c.c. - pare dirimente rilevarsi che nessun obbligo gravava sull'odierno resistente posto che:

- tali obblighi sorgono "*contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico*";
- il presupposto per l'applicazione dell'art. 1129 comma 2 c.c. è, dunque, una nomina ovvero un rinnovo successivo all'entrata in vigore della riforma, ovvero al 18 giugno 2013;
- il Rag. Bianchini è stato nominato amministratore del Condominio nel 2004 ed è stato rinnovato nell'incarico nel corso dell'assemblea tenutasi in data 10 luglio 2012, ovvero undici mesi prima dell'entrata in vigore della riforma e, dunque, dell'insorgenza degli obblighi contemplati dalla stessa.

h) Mancata dimostrazione del possesso dei requisiti di cui all'art. 71 disp. att. c.c.:

Deve, sul punto, evidenziarsi che i ricorrenti non hanno allegato il mancato possesso, da parte dell'amministratore, dei requisiti di cui all'art. 71bis disp. att. c.c., bensì di non avere ancora risposto "*alla pressante richiesta di dimostrare il possesso dei requisiti di legge*".

Sul punto, basti rilevare:

- che non è stato in alcun modo dimostrato da parte dei ricorrenti di avere mai rivolto all'amministratore Bianchini alcuna richiesta specifica in tal senso;
- che, in ogni caso, il resistente ha dato prova del possesso di tali requisiti, come da documentazione allegata sub docc. 44, 45 alla memoria di costituzione.

Dalle argomentazioni che precedono, emerge chiaramente l'infondatezza nel merito del ricorso cui consegue, secondo il principio della soccombenza virtuale, la condanna dei ricorrenti - in via solidale tra loro - alla rifusione a favore del resistente delle spese della procedura liquidate - tenuto conto della natura del procedimento - in Euro 1.600,00 per compensi, oltre accessori di legge.

P.Q.M.

- 1) dichiara cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di revoca dell'amministratore **xxxxx**;
- 2) condanna i ricorrenti, in solido tra loro, a rifondere a **xxxxx** le spese della procedura, liquidate in euro 1.600,00 per compensi; I.V.A. e C.P.A. come per legge;

Si comunichi.

Milano, 13 gennaio 2014

Il Giudice Relatore

Dott.ssa Arianna Chiarentin

Il Presidente

Dott.ssa Carmela Gallina

Causa r.g.n. 11820/2013

Il Tribunale, nelle persone dei Magistrati:

dott. Carmela Gallina, Presidente

dott. Caterina Spinnler, Giudice rel.

dott. Nicola Di Plotti, Giudice

sul ricorso proposto da **xxxxx**, volto ad ottenere la revoca dell'amministratore del condominio di via Ripamonti 33 a Milano, arch. **xxxxx**,

osserva:

a sostegno della richiesta di revoca dell'amministratore i ricorrenti hanno allegato che, costituito il condominio e nominato l'amministratore in occasione dell'assemblea condominiale del 26.2.2013, quest'ultimo, " a quasi un anno dalla nomina " , aveva omissso di predisporre il rendiconto della gestione condominiale e di redigere il preventivo per l'esercizio successivo; aveva rifiutato la consegna ai ricorrenti delle chiavi del portone carrabile di accesso al cortile condominiale; aveva omissso di trasmettere ai ricorrenti copia integrale del verbale relativo all'assemblea condominiale tenutasi il 26.2.2013; non era intervenuto a sostegno dei ricorrenti in occasione dell'aggressione verbale subita da parte del figlio della condomina xxxxx, imponendo di mantenere aperto il cancello in ferro battuto all'interno del cortile, allo scopo di assecondare gli interessi della predetta xxxxx, proprietaria di tutte le unità immobiliari del condominio ad eccezione di quella dei ricorrenti; aveva convocato irregolarmente l'assemblea del 17.12.2013, omettendo il rispetto del termine di preavviso e trasmettendo la convocazione unicamente a xxxxx e non al coniuge xxxxx;

la resistente si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso;

il ricorso va respinto, non sussistendo le gravi irregolarità nella gestione denunciate dai ricorrenti;

più precisamente, quanto alla mancata predisposizione del rendiconto annuale della gestione, si osserva che il ritardo denunciato dai ricorrenti è inferiore ad un anno, essendo stato costituito il condominio e nominato l'amministratore il 26.2.2013; inoltre, come evidenziato dalla resistente, l'amministratore non ha mai disposto di somme da gestire, non essendo mai stati riscossi i contributi condominiali, avendo l'assemblea approvato le tabelle millesimali sulla base delle quali ripartire le spese solo con delibera assunta il 17.12.2013; in occasione di tale assemblea il condominio ha anche approvato il preventivo per la gestione 2013;

le contestazioni relative alla mancata trasmissione di copia integrale del verbale dell'assemblea tenutasi il 26.2.2013 ed all'asserita irregolare convocazione di quella del 17.12.2013, sono motivi idonei a fondare impugnative avverso le anzidette delibere assembleari ma non configurano ipotesi di irregolarità nella gestione condominiale;

parimenti, deve escludersi la ricorrenza di irregolarità della gestione con riferimento alla posizione assunta dall'amministratore in relazione all'apertura del cancello in ferro battuto presente nel cortile dello stabile, non essendovi

alcun diritto alla chiusura dell'anzidetto cancello né ragioni di opportunità che la impongano, trattandosi di cancello con funzione esclusivamente estetica;

la mancata consegna della chiave del portone di accesso carrabile al cortile condominiale, se non vale a sostenere la richiesta di revoca dell'amministratore, costituisce una limitazione imposta illegittimamente al diritto dei ricorrenti di godere di una parte comune, quale è il cortile dello stabile, porzione alla quale i ricorrenti hanno diritto di accedere anche con l'automobile, con indipendenza dalla proprietà di posti auto all'interno del cortile;

per le ragioni esposte, deve respingersi il ricorso diretto alla revoca dell'amministratore del condominio di via Ripamonti n. 33, arch **xxxxx**;

le ulteriori domande, precisamente quelle dirette ad ottenere la condanna dell'amministratore alla consegna delle chiavi del portone condominiale, di copia integrale del verbale assembleare ed al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali, nonché quella diretta ad ordinare all'assemblea condominiale di riunirsi per la nomina di nuovo amministratore, esorbitano l'ambito del procedimento in esame, che consente unicamente la revoca dell'amministratore condominiale, e sono inammissibili;

giusti motivi, che tengono conto della fondatezza della doglianza relativa alla mancata consegna delle chiavi del portone di accesso carrabile al condominio, giustificano la compensazione tra le parti delle spese del procedimento;

P.Q.M.

respinge la domanda revoca dell'amministratore arch. **xxxxx** dalla carica di amministratore del condominio di via Ripamonti n. 33 a Milano;

dichiara inammissibili le altre domande;

compensa tra le parti le spese del giudizio.

Milano il 10.2.2014

Il Presidente

Il Giudice relatore

Causa r.g.n. 10655/2013

Il Tribunale, nelle persone dei Magistrati:

dott. Carmela Gallina, Presidente

dott. Caterina Spinnler, Giudice rel.

dott. Nicola Di Plotti, Giudice

sul ricorso proposto dagli eredi di **xxxxx** volto ad ottenere la revoca dell'amministratore del condominio di viale Tunisia n. 6 a Milano, dott. **xxxxx**,

osserva:

a sostegno della richiesta di revoca dell'amministratore il ricorrente, sul richiamo del disposto di cui all'art. 1129 c.c. , ha allega la sussistenza di gravi irregolarità nella gestione condominiale, meglio descritte nel ricorso;

il resistente si è costituito in giudizio e, omessa ogni difesa nel merito, ha chiesto rinviarsi l'udienza di discussione del ricorso, essendo stata convocata per il 30.1.2014 l'assemblea condominiale per la nomina dell'amministratore; si è rimesso al Tribunale per ogni decisione di giustizia;

è stato disposto il rinvio dell'udienza di discussione, avendo l'amministratore confermato il proprio impegno a presentare le dimissioni all'assemblea del 30.1.2014, a sottoporre all'assemblea l'approvazione del consuntivo di gestione 2012/2013 ed il preventivo per l'anno successivo, a trasmettere entro il 21.1.2014 il consuntivo ed il preventivo di gestione al procuratore dei ricorrenti, l'estratto conto del c.c. condominiale e l'elenco dei condomini morosi;

alla successiva udienza del 6.2.2014 le parti hanno dato atto concordemente che l'amministratore aveva rassegnato le dimissioni all'assemblea del 30.1.2014, pur avendo accettato una prorogatio dell'incarico per tre mesi, fino alla chiusura della gestione, e che l'assemblea aveva approvato il consuntivo ed il preventivo di gestione; tuttavia i ricorrenti hanno lamentato la mancata trasmissione della documentazione relativa all'estratto conto condominiale ed all'elenco dei fornitori non pagati ed hanno insistito per l'accoglimento del ricorso, evidenziando l'interesse ad una revoca giudiziale dell'amministratore allo scopo di evitarne la nuova nomina (art. 1129 comma 13° c.c.);

non sussistono i presupposti di legge per disporre la revoca dell'amministratore dott. **xxxxx**, per essere il ricorso divenuto improcedibile, a seguito delle dimissioni presentate dal predetto amministratore all'assemblea condominiale del 30.1.2014;

l'interesse ad agire (art. 100 c.p.c.), certamente esistente alla data di presentazione del ricorso, costituisce condizione dell'azione, che deve persistere fino al momento della decisione;

nel caso che ci occupa, avendo l'amministratore resistente presentato le proprie dimissioni davanti all'assemblea, non vi è luogo alla pronuncia di revoca dello stesso amministratore, non essendo l'amministratore più in carica ed avendo la prorogatio dei poteri l'unico scopo di evitare un vuoto nell'amministrazione per il lasso di tempo che precede la nomina del nuovo amministratore;

l'interesse manifestato dal procuratore dei ricorrenti a sostegno della persistenza dell'interesse ad agire, nonostante le dimissioni dell'amministratore, e consistente nel prevenire, tramite la revoca giudiziale dell'amministratore, la rinnovazione dell'incarico in capo allo stesso, costituisce interesse ulteriore e diverso da quello che fonda la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio e, come tale, non vale a sostenere la domanda;

per quanto esposto, deve concludersi per l'improcedibilità del ricorso;

le spese processuali vanno poste a carico del resistente, in applicazione del principio della soccombenza virtuale;

in estrema sintesi si osserva che il ricorso era certamente fondato, sussistendo gravi irregolarità nella gestione condominiale; in particolare ci si riferisce alla mancata approvazione del rendiconto annuale di gestione (art. 1129 comma 12° n. 1 e art. 1130 n. 10), essendosi la gestione chiusa il 30.4.2013 e l'assemblea condominiale convocata per l'approvazione del bilancio solo per il 30.1.2014, nonostante i plurimi solleciti da parte del legale dei ricorrenti; alla mancata convocazione dell'assemblea per la nomina dell'amministratore scaduto il 26.6.2013 (art. 1129 comma 12° n. 1 c.c.); alla mancata trasmissione dell'elenco dei condomini morosi (art. 1129 n. 7 e art. 1130 n. 9); inoltre l'amministratore, ripetutamente sollecitato dal legale dei ricorrenti, non ha mai fornito, neppure nel termine concesso dal Tribunale, la documentazione relativa al conto corrente condominiale ed ai fornitori non pagati;

P.Q.M.

Dichiara improcedibile il ricorso diretto alla revoca dell'amministratore del condominio di viale Tunisia n. 6 a Milano;

condanna il resistente a rifondere ai ricorrenti le spese del giudizio, che liquida in euro 2.000,00 per compensi ed euro 130,00 per spese, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 10.2.2014.

Il Presidente

Il Giudice relatore

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

N. 2552/2013 Reg. Vol.

Il Tribunale di Milano, riunito in camera di consiglio nelle persone dei sigg.

Dott. Marco Manunta Presidente

Dott.ssa Arianna Chiarentin Giudice relatore

Dott. Nicola Di Plotti Giudice a latere

nel procedimento per la revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129
comma 3 c.c. promosso da:

xxxxx con gli avv.ti

nei confronti di

Tizio con l'Avv. **xxxxx**

sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 9 maggio 2013 emette il seguente

DECRETO

In via preliminare, deve essere rigettata la richiesta di rinvio formulata in udienza dall'Avv. **xxxxx** finalizzata a replicare - a mezzo di memoria ed ulteriore produzione documentale - al contenuto della comparsa di costituzione e risposta con particolare riferimento all'aspetto di cui al punto a) del ricorso, relativo alle maggiori somme riportate nel consuntivo 2010 rispetto a quelle approvate nel preventivo 2010.

Deve, infatti, rilevarsi non solo che un'eventuale ed ulteriore produzione documentale astrattamente derivante dalle difese del resistente presenta profili di dubbia compatibilità con la natura del procedimento di volontaria giurisdizione, ma anche che sarebbe stato onere dei ricorrenti fornire sin

dall'inizio tutta la documentazione a sostegno delle allegate gravi irregolarità nella gestione condominiale poste in essere da parte dell'amministratore di cui oggi si chiede la revoca, non potendo ritenersi che la prova dei fatti a sostegno delle proprie allegazioni sul punto sorga unicamente dalle repliche del resistente.

A ciò si aggiunga, per quanto si dirà in narrativa, che anche eventuali produzioni documentali volte a confutare ulteriormente la regolarità del consuntivo 2010 – in quanto riportante somme maggiori rispetto a quelle approvate nel preventivo 2010 – sarebbero state prive di rilevanza a fronte della prova agli atti dell'approvazione del consuntivo stesso da parte dell'assemblea all'unanimità in data 3 marzo 2011 e della mancata impugnazione della relativa delibera (cfr. all. 5f di parte ricorrente).

Ciò premesso, occorre ricordare che per valutare se l'amministratore sia venuto meno agli obblighi che caratterizzano il proprio ufficio è opportuno considerare che l'amministrazione di condominio costituisce un rapporto di collaborazione che è riconducibile allo schema generale del mandato.

L'amministratore deve, quindi, osservare la diligenza del buon padre di famiglia nell'esercitare le attribuzioni conferitegli (art. 1710 c.c.) e deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini in modo da conservare e tutelare i diritti e gli interessi comuni.

Le gravi irregolarità che costituiscono causa di revoca dell'amministratore, oltre a quelle che si traducono in violazioni di adempimenti formali, sono rappresentate anche da tutti quei comportamenti da cui si può ricavare la prova (il fondato sospetto) che l'amministratore abbia violato, in modo grave e tale da non consentire la prosecuzione del rapporto, i limiti del mandato.

I fondati sospetti di gravi irregolarità devono, tuttavia, consistere in supposizioni che trovino riscontro in elementi e dati oggettivi, non essendo sufficiente un dubbio o una mera impressione.

Un intervento autoritativo esterno che si sovrapponga alla volontà dell'assemblea è, infatti, sempre previsto in funzione sussidiaria ed eventuale, in ipotesi e situazioni non altrimenti giustificabili ed evitabili.

Deve, infine, evidenziarsi come la giurisprudenza escluda che possa ravvisarsi la fattispecie di cui all'art. 1129 comma 3 c.c. ogni qualvolta l'assemblea condominiale abbia adottato deliberazioni nulle o annullabili e l'amministratore

si sia limitato a darvi esecuzione, perché in questo caso il condomino che si ritenga leso ha il più agevole e corretto rimedio dell'impugnazione di delibera.

Orbene, il Collegio è dell'avviso che nella situazione in esame non sussistano i presupposti sopra indicati per fare luogo alla richiesta revoca in quanto le circostanze evidenziate a fondamento dell'istanza non conducono, né singolarmente né complessivamente valutate, ad un giudizio che precluda la possibilità della prosecuzione del mandato condominiale.

In sintesi, gli addebiti mossi all'amministratore, ai quali quest'ultimo ha puntualmente replicato, sono i seguenti:

- a) Violazione dell'art. 1135 comma 3 c.c. e dell'art. 14 lett. e) del Regolamento Condominiale per aver messo a consuntivo un importo maggiore (186.176,75 euro) rispetto a quello di cui al preventivo gestione 2010 approvato nell'assemblea del 9 marzo 2010 (146.000,00 euro):

L'Amministratore, a propria giustificazione, ha evidenziato che a seguito dell'interruzione della gestione della precedente amministrazione nel novembre 2009 non venivano consuntivate nel bilancio di gestione di tale anno le spese sostenute dal Condominio per il periodo ottobre-dicembre 2009 (pari a circa 40.000 euro) le quali, dunque, venivano imputate al consuntivo di gestione relativo all'anno 2010.

Anche a volere prescindere, tuttavia, dalla giustificazione fornita dal resistente, deve evidenziarsi, come sopra anticipato, che dal verbale dell'assemblea straordinaria tenutasi in seconda convocazione in data 3 marzo 2011 – il cui ordine del giorno riportava *"Approvazione bilancio consuntivo gestione 2010 e riparto"* – emerge che l'Amministratore aveva illustrato le singole voci di spesa ai condomini presenti – tra i quali la Jelmoni personalmente – i quali hanno approvato *"all'unanimità il bilancio consuntivo e relativo riparto modificato"*.

A ciò si aggiunga che dal verbale dell'assemblea non risulta che sia stata elevata alcuna contestazione all'amministratore in relazione al maggior importo indicato in consuntivo rispetto a quello riportato nel preventivo.

- b) Gravi irregolarità nell'adempimento dei doveri dell'amministratore per:

- b1) violazione dei doveri di informativa dei condomini, avendo l'amministratore omesso di segnalare all'assemblea la morosità del condomino Delta verso il Condominio, l'esposizione debitoria del Condominio per € 20.000,00 verso Cabotermio per fornitura di gasolio,

nonché la gestione del riscaldamento Termocentro per l'esercizio 2010/2011:

L'amministratore ha fatto presente, documentandolo, di avere sempre informato i condomini delle morosità esistenti (cfr. anche verbale assemblea del 9 marzo 2010 nel quale si legge "*L'amministratore comunica ai presenti che, qualora le morosità non fossero sanate entro breve tempo, procederà senza ulteriore preavviso al recupero di quanto dovuto tramite il legale*"), anche con riferimento a quella del condomino Delta (cfr. ordine del giorno assemblea 6 settembre 2012 in cui viene proposta la costituzione di un fondo morosità proprio in relazione al debito di Delta); quanto all'omessa fornitura di gasolio, non è stata data alcuna prova da parte dei ricorrenti circa la sussistenza di importi a copertura dell'indicata spesa, mentre la contestazione relativa all'omessa informazione sulla gestione del riscaldamento Termocentro appare del tutto generica.

b2) violazione degli artt. 26 e 27 del Regolamento Condominiale per essere incorso l'Amministratore in errori nella redazione del consuntivo; per non essere stato redatto il verbale in forma manoscritta e per non essere stato indicato nel verbale il risultato della votazioni con l'indicazione dei singoli condomini presenti al momento del voto, degli astenuti e dei contrari, nonché dei presenti in proprio e per delega;

L'Amministratore ha, sin da subito, preso atto nel corso dell'assemblea del 3 marzo 2011 degli errori contestatigli nella redazione del consuntivo e si è scusato, assicurando che avrebbe provveduto alle dovute correzioni.

Dal verbale dattiloscritto non risulta che i condomini Zanolli e Jelmoni avessero fatto presente l'impossibilità di approvare il consuntivo che, infatti, risulta poi essere stato approvato all'unanimità.

Quanto alle ulteriori censure, esse potevano costituire oggetto del diverso rimedio della impugnazione di delibera assembleare.

b3) violazione dell'art. 67 disp. Att. C.c. e dell'art. 23 del Regolamento per avere l'amministratore disatteso la richiesta di n. 6 condomini di convocazione di un'assemblea per rettificare gli errori commessi nell'assemblea precedente del 3 marzo 2011 sugli errori del consuntivo approvato:

Anche in questo caso i condomini, se avessero ritenuto di voler contestare l'approvazione del consuntivo 2010, ben avrebbero potuto avvalersi del

rimedio dell'impugnazione di delibera assembleare, da proporsi nel termine decadenziale previsto dalla legge.

In ogni caso l'amministratore ha fatto presente, documentandolo, di avere sempre assolto al proprio onere di convocazione delle assemblee.

b4) inadempimento agli obblighi di dare esecuzione alle delibere approvate – violazione art. 1130 c.c. n. 1 e art. 14 lett. a) del Regolamento per non avere l'amministratore, come da incarico ricevuto nell'assemblea del 9.3.2010, effettuato la verifica dei millesimi, installato un contatore d'acqua nella scala C, tenuta accesa una luce nella scala C, installato un faro con sensore nel cortile, nonché per non avere predisposto un contratto di comodato per i locali ex portineria:

A prescindere dall'assenza, in tali presunte omissioni, del carattere della gravità ai fini dell'eventuale revoca del mandato in capo all'amministratore, si osserva che dalla lettura del verbale di assemblea del 9 marzo 2010 non si desume che l'amministratore si fosse già assunto l'impegno circa la risoluzione di tali problematiche, avendo egli fatto presente che, quanto alla verifica dei millesimi, essa sarebbe stata effettuata non prima di avere definito altre priorità e, quanto alle restanti incombenze cui dare seguito, che ne sarebbe stata *"valutata la possibilità"*.

Quanto alla stipulazione del contratto di comodato l'Amministratore ha dato contezza di avere inviato bozza dello stesso ai condomini comproprietari, ma di non avere ricevuto da tutti l'assenso scritto che si poneva quale condizione alla stipula del contratto medesimo.

b5) inadempimento agli obblighi di informare i condomini delle cause in corso e/o da promuovere:

Quanto all'omessa informazione circa l'impugnativa da parte della condomina SIS della delibera assembleare del 20.9.2011 risulta, al contrario, che l'amministratore ha appositamente convocato un'assemblea straordinaria proprio al fine di discutere sulla costituzione in giudizio del Condominio (Cfr. doc. 11 resistenti).

Risulta, del resto, agli atti che l'amministratore non fosse inadempiente al proprio obbligo di convocazione delle assemblee.

Le ulteriori contestazioni, oltre che generiche, non trovano alcuna conferma documentale.

b6) inadempimento agli obblighi di trasparenza circa la situazione di cassa/banca e alla sicurezza del condominio:

L'amministratore ha contestato la circostanza, dando contezza di non essersi mai sottratto alle richieste avanzate dai condomini di potere visionare la documentazione in suo possesso, rispondendo sempre con sollecitudine alle stesse ed invitando i condomini interessati ad indicare l'elenco dei documenti di loro interesse, anche al fine di potere permettere alle proprie collaboratrici di farne copia e di procedere alla loro collazione (cfr. doc. 15 e 18d ricorrenti).

Quanto alle contestazioni relative all'impossibilità per i condomini di prendere visione dei giustificativi delle spese prima delle assemblee, deve escludersi che incomba sull'amministratore l'obbligo di fissare presso il proprio studio giorni fissi in cui i condomini possano prenderne visione dovendo, al contrario, essere coloro che ne siano interessati ad attivarsi, nei giorni precedenti all'assemblea, al fine di effettuare eventuali controlli sui documenti.

Al riguardo il Collegio è dell'avviso che, sebbene l'amministratore ben possa essere revocato se rifiuti le richieste di verifica gestionale da parte dei condomini, nella situazione in esame non possa affermarsi che egli abbia voluto sottrarsi al legittimo esercizio dei poteri di vigilanza e controllo da parte dei condomini, mostrandosi al contrario sempre disponibile alla predisposizione delle copie della documentazione richiesta, sia pure previa indicazione da parte dei condomini dei documenti specifici di cui volessero avere contezza.

c) inadempimento agli obblighi di tutela delle parti e dei servizi comuni:

La genericità delle contestazioni rende superfluo ogni ulteriore approfondimento.

d) inadempimento agli obblighi di tenuta della documentazione ex art. 15 del Regolamento:

I ricorrenti non hanno fornito alcuna prova della mancanza né del registro verbali, né del libro cassa, limitandosi ad affermare che *"non sono mai stati mostrati"*.

Quanto all'elenco aggiornato dei comproprietari attuali, la sua eventuale assenza non ha, comunque, impedito la regolare convocazione dei condomini alle assemblee.

e) Violazione del dovere di diligenza nella redazione dei rendiconti, nel tentativo di conciliare le eventuali divergenze tra condomini:

Tali eventuali negligenze ravvisate in capo alla condotta dell'amministratore non sarebbero comunque di tale gravità da legittimarne la revoca.

In definitiva, il Tribunale ritiene che le doglianze oggetto del ricorso siano in parte relative a condotte fondantesi non su iniziative autonome dell'amministratore, bensì su delibere assembleari, mai impugnate, di cui costituivano esecuzione; o siano apodittiche e prive di alcun riscontro probatorio; o relative a politiche di gestione del condominio, comportanti spese non da tutti condivise, di spettanza dell'assemblea dei condomini.

Le irregolarità denunciate, in definitiva, sono risultate o insussistenti o comunque non gravi al punto da legittimare la revoca o, in molti casi, rivestenti ipotesi che avrebbero potuto costituire motivo di impugnazione della delibera assembleare ma che non è stata, allora, ritenuta grave da giustificarla.

Si consideri, a mero titolo esemplificativo, che molte delle doglianze oggetto del ricorso si riferiscono ad episodi risalenti all'anno 2010.

Le presunte negligenze ravvisate dai condomini nella condotta dell'amministratore non sono, pertanto, idonee ad integrare i gravi motivi richiesti dalla legge per la sua revoca e, pertanto, il ricorso deve essere rigettato.

Consegue la condanna dei ricorrenti - in via solidale - alla rifusione delle spese della procedura liquidate - tenuto conto della natura del procedimento - in euro 2.000,00 per compensi, oltre accessori di legge.

P.Q.M.

Visto l'art. 1129 c.c.

Rigetta il ricorso.

Condanna i ricorrenti, in solido tra loro, a rifondere a **xxxxx** le spese della procedura, liquidate in euro 2.000,00 per compensi; I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Si comunichi.

Milano, 9 maggio 2013

Il Giudice Relatore

Dott.ssa Arianna Chiarentin

Il Presidente

Dott. Marco Manunta