

nel procedimento ex art. 1129 c.c. iscritto al n. r.g. **7631/2024** promosso da:

██████████ [C.F. ██████████], residente in ██████████, in proprio

RICORRENTE

contro

██████████ [C.F. ██████████], elettivamente domiciliato in ██████████
██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████, che lo rappresenta e difende, come da procura in atti

RESISTENTE

sciogliendo la riserva che precede;
ha emesso la seguente

ORDINANZA

Premesso in fatto che:

con ricorso ex artt. 1129 c.c. la parte ricorrente, proprietaria di un appartamento sito nella palazzina A del Condominio di viale ██████████ ha chiesto la revoca del resistente Amministratore di Condominio resistente, lamentando che la gestione risulterebbe gravemente irregolare in quanto l'Amministratore convenuto:

- a) non avrebbe mai richiesto il rilascio di Codice fiscale per una delle palazzine del Condominio amministrato, composto da due edifici distinti (scala A e B), così creando confusione nella gestione fiscale delle dette scale;
- b) non avrebbe mai aperto un conto corrente bancario individuale per la palazzina A, i cui condomini – ivi compresa la ricorrente- sarebbero stati gravati di costi afferenti l'altra palazzina;

- c) avrebbe fatto desistere i condomini delle due scale A e B dalla costituzione del super condomino, rappresentandogli falsamente un esponenziale aumento dei costi di gestione;
- d) non avrebbe rettificato, il consuntivo di gestione 2020/2021, dopo averlo volutamente modificato “abbuonando” le “quote acqua” di due unità immobiliari;
- e) avrebbe inserito nel detto consuntivo numerose spese non giustificate;
- f) avrebbe occultato ai condomini alcune spese, poi inserite a consuntivo;
- g) non le avrebbe consegnato la documentazione condominiale richiesta.

Ciò dedotto, chiedeva revocarsi l'Amministratore di Condominio in ragione delle gravi irregolarità commesse ex artt. 1129 e 1130 c.c., nonché condannarsi lo stesso alla consegna di copiosa documentazione condominiale; a richiedere il rilascio di Codice Fiscale per la palazzina B; al risarcimento del danno cagionato dalla *mala gestio* paventata e protrattasi dal 2014, nonché alla refusione delle spese di lite;

con comparsa si costituiva la parte resistente, la quale eccepiva in via preliminare:

l'inammissibilità del ricorso per difetto di difesa tecnica, essendosi la ricorrente costituita in proprio senza l'assistenza di un difensore;

l'improcedibilità della domanda, non avendo la ricorrente introdotto preventivamente il procedimento di mediazione o di negoziazione assistita.

Nel merito, la parte resistente deduceva l'infondatezza della domanda di revoca nonché della domanda di risarcimento proposte da controparte, così concludendo:

“In via pregiudiziale di rito

1) dichiarare l'inammissibilità del ricorso depositato personalmente dalla sig.ra ██████████ in data 04/07/2024, stante la violazione del disposto normativo contenuto nel comma 3 dell'art. 82 c.p.c., in forza del quale “salvi i casi in cui la legge dispone altrimenti, davanti al tribunale ed alla corte d'appello le parti devono stare in giudizio col ministero di un procuratore legalmente esercente”;

In via preliminare di rito

2) nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento della domanda di cui al punto precedente, accertare e dichiarare che la ricorrente proponeva nel presente giudizio domanda di revoca giudiziale dell'amministratore senza, tuttavia, svolgere preventivamente il procedimento di mediazione obbligatoria ex art. 5, comma 1 del D. Lgs. 28 del 2010 e, per l'effetto, fissare a norma dell'art. 5, comma 2, del D. Lgs. 28 del 2010 termine perentorio non superiore a 15 giorni entro il quale la sig.ra ██████████ dovrà promuovere tale procedimento di mediazione obbligatoria;

3) accertare e dichiarare altresì che la ricorrente proponeva nel presente giudizio domanda di risarcimento dei danni nei confronti del resistente senza, tuttavia, promuovere il procedimento di negoziazione assistita obbligatoria di cui agli artt. 2 e ss. Del D. Lgs. n. 132/2014 e, per l'effetto, fissare a norma dell'art. 3, comma 1 del D. Lgs. n. 132/2014 termine perentorio non superiore a 15 giorni entro il quale la sig.ra ██████████ dovrà promuovere tale procedimento di negoziazione assistita;

In via principale nel merito

4) rigettare tutte le domande ex adverso proposte stante la loro infondatezza sia in fatto sia in diritto, per le ragioni esposte nella narrativa della presente comparsa di costituzione e risposta;

5) con refusione delle spese e del compenso professionale d'avvocato.”;

All'udienza, la parte ricorrente rinunciava alla domanda risarcitoria e precisava che la richiesta di rifusione delle spese di lite doveva intendersi limitata ai soli costi anticipati.

██████████ inoltre, non aderiva alla proposta formulata dal Tribunale di concertare un incontro con la controparte (che invece accettava) per la consegna della documentazione richiesta, motivando la propria indisponibilità in ragione dell'ormai ampio tempo decorso.

Il Tribunale, ad esito della detta comparizione, riservava la decisione;

osservato in via preliminare che l'eccezione di inammissibilità del ricorso per difetto di assistenza tecnica risulta infondata, poiché “ (...) il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio ex art. 1129 c.c. , comma 11, e art. 64 disp. att. c.c. , dà luogo ad un procedimento camerale plurilaterale tipico, nel quale l'intervento del giudice è diretto all'attività di gestione di interessi e non culmina in un provvedimento avente efficacia decisoria, in quanto non incide su situazioni sostanziali di diritti o di "status", non è indispensabile il patrocinio di un difensore legalmente esercente, ai sensi dell'art. 82 c.p.c. , comma 3, (arg. da Cass. Sez. 1, 07/12/2011, n. 26365; Cass. Sez. 1, 29/05/1990, n. 5025)” (cfr. Cass. 15706/2017);

rilevato, sempre in via preliminare, che altresì l'eccezione di improcedibilità per mancato esperimento dei procedimenti di mediazione e negoziazione assistita è priva di fondamento, poiché, l'art. 5, comma 4, lett. f D.Lgs. 28/2010 è inequivoco nel disporre che il meccanismo della condizione di procedibilità, di cui ai commi 1 bis e 2, non si applica nei procedimenti in camera di consiglio, essendo proprio il giudizio di revoca dell'amministratore di condominio un procedimento camerale plurilaterale tipico (cfr. Cass 1237/2018);

ritenuto nel merito che:

-le gravi irregolarità di cui all'art. 1129 c.c. ricorrono in presenza di comportamenti gravemente significativi del venir meno del necessario rapporto di fiducia tra amministratore e condomini, e

tale situazione è esclusa nel caso di lamentele attinenti a una gestione avallata dalla maggioranza assembleare con delibere non impugnate dai condomini ricorrenti;

-l'articolo 1129 C. 12 C.C. considera espressamente 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 corrente bancario o postale intestato al condominio;

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 qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130, n. 6), 7) e 9) c.c. (tenuta dei registri di anagrafe condominiale, registro dei verbali delle assemblee, registro di nomina e revoca dell'amministratore e registro di contabilità);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma dell'articolo 1129 c.c. (informazioni scritte da fornire in caso di accettazione della nomina).

Ai sensi dell'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, costituisce poi grave irregolarità idonea a giustificare la revoca dell'amministratore di condominio la non ottemperanza all'obbligo di dare senza indugio notizia all'assemblea dei condomini dell'eventuale azione giudiziale intentata avverso il condominio per la revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio;

-l'elenco delle ipotesi costituenti "gravi irregolarità" a norma dell'art. 1129 c.c. deve, ritenersi meramente esemplificativo, dovendo essere completato da altre fattispecie ricomprendenti tutti quei comportamenti che fanno sospettare una gestione anomala della cosa comune da parte dell'amministratore o che siano indici di una condotta poco trasparente da parte di quest'ultimo; considerato che all'esito del contraddittorio e sulla base della documentazione acquisita è emerso che:

quanto ai motivi sub a), b) e c) del ricorso, l'Amministratore non ha commesso le irregolarità contestate nella gestione delle due palazzine per cui è causa, pur non avendo mai provveduto all'apertura di due conti correnti distinti e di due Codici Fiscali separati.

Ciò è dimostrato dal regolamento condominiale in atti, il quale prevede un'unica assemblea condominiale ed un'unica tabella millesimale, comprensiva dei valori millesimali di tutte le unità immobiliari comprese nelle due palazzine.

In sostanza, ab origine, il complesso immobiliare è stato costituito come unico condominio, né può considerarsi *mala gestio* la mancata istituzione del super condominio, trattandosi di ente di gestione la cui creazione non è obbligatoria.

Gli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., consentono infatti che i beni comuni restino soggetti alla disciplina del condominio pur riferendosi a edifici strutturalmente autonomi costituenti distinti condomini, i quali restano assoggettati alla disciplina del condominio negli edifici.

Peraltro, nel caso in esame, l'assemblea condominiale riunitasi il 16/02/2023 (cfr. doc. 21 resistente) ha deliberato all'unanimità dei presenti di non volere la costituzione del super condominio in ragione dell'aumento dei costi condominiali, esonerando contestualmente l'Amministratore da ogni conseguenza relativa a tale scelta.

In sostanza, poiché – come detto – la costituzione del super condominio non è obbligatoria per legge, non è prevista dall'originario regolamento condominiale ed è stata espressamente esclusa dall'assemblea condominiale, nessun profilo di *mala gestio* può essere rilevato in relazione a tali censure;

quanto ai restanti motivi sub d), e) ed f), tutti riassumibili sotto il profilo dell'erronea imputazione di costi da parte dell'Amministratore, va evidenziato che le “ quote acqua” sono state correttamente ripartite in base alla regola prevista dall'art. 22 lett. c del regolamento condominiale (doc. 21 resistente); che l'erronea imputazione della spesa per il rifacimento della colonna citofonica (€ 16,00 circa) è stata portata a conoscenza dell'assemblea condominiale e successivamente corretta (doc. 21 resistente); che le “ quote ascensore [REDACTED]” sono state puntualmente riscosse e rendicontate già nel 2015(cfr. doc. 11 resistente).

Anche in relazione a tali motivi di ricorso, pertanto, l'operato dell'Amministratore di Condominio appare immune da censure;

quanto al motivo di ricorso sub g), la ricorrente lamenta che l'Amministratore non le avrebbe consegnato la documentazione condominiale richiesta negli anni.

Sul punto è sufficiente rilevare che l'articolo 1129 c. 2 c.c. prevede in capo all'Amministratore di condominio di comunicare dove si trovino i documenti condominiali e quando – giorni e ore – i condomini possono visionarli in maniera gratuita o richiedere una copia.

Nel caso in esame, tale onere è stato correttamente assolto dal resistente che nelle offerte professionali poi approvate dall'assemblea condominiale (docc. da 12 a 16 resistente) ha puntualmente indicato i giorni e gli orari di accesso al luogo ove la detta documentazione è conservata.

Poiché non vi è alcuna prova che alla ricorrente sia stato impedito l'accesso e la visione di tali documenti, la doglianza risulta palesemente infondata, non sussistendo alcun obbligo in capo all'Amministratore di condominio (né il relativo diritto in capo al condomino) di estrarre copie ed inviarle a qualsivoglia proprietario richiedente.

Conclusivamente, il ricorso deve essere integralmente rigettato.

Quanto al regolamento delle spese di giudizio, pur trattandosi di procedimento di volontaria giurisdizione, deve pronunciarsi la condanna della parte soccombente alla rifusione delle spese di procedura (cfr. Cass. S.U. 20957/2003; Cass. 4696/2020), che sono liquidate direttamente in dispositivo ex art. 5 DM 55/2014 in relazione al valore del procedimento di volontaria giurisdizione (indeterminato di bassa complessità).

PQM

il Tribunale di Milano, in composizione collegiale, così provvede:

- Rigetta il ricorso presentato da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED];
- Condanna [REDACTED] alla refusione in favore di [REDACTED] delle spese di lite che liquida in € 2.336,00 per compensi professionali, oltre spese generali al 15%, CPA ed IVA come per legge.

Si comunichi

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 19/09/2024