

R.G. n. 15138/2017



Tribunale di Milano

Sezione Volontaria Giurisdizione

Sciogliendo la riserva di cui a verbale del , il Collegio composto dai giudici:

| | | |
|----------|---------------------|--------------|
| dott. | Marco Manunta | Presidente |
| dott.ssa | Francesca Savignano | Giudice rel. |
| dott.ssa | Elisa Fazzini | Giudice |

esaminati gli atti, sciogliendo la riserva, ha emesso il seguente

DECRETO

1. [REDACTED], proprietaria di un'unità immobiliare sita nell'edificio condominiale sito in via [REDACTED], denominato [REDACTED], ha lamentato gravi irregolarità nella gestione condominiale da parte dell'amministratore [REDACTED] e precisamente ha dedotto:
- a) la violazione dell'art. 1129, comma 12, nn. 7) e 8) c.c., per aver l'amministratore - deliberatamente omesso di indicare i locali, i giorni e l'orario in cui ogni interessato può, previa richiesta, prendere visione ed estrarre copia del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee e di quelli di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità, - rifiutato ripetutamente di consentirne la consultazione da parte sua;
 - non dimostrato di aver ottemperato all'obbligo di regolare tenuta degli stessi;
 - b) la violazione dell'art. 1130, comma 1, nn. 1) e 2) c.c., per non aver curato l'osservanza del regolamento condominiale né disciplinato l'uso delle cose comuni, pur a fronte di sistematiche e ricorrenti violazioni da parte di alcuni condomini, e di essere rimasto inerte pur a seguito delle numerose segnalazioni effettuate dalla ricorrente e da altri condomini, non avendo affisso avvisi nella bacheca condominiale, inviato diffide agli autori delle violazioni, assunto iniziative anche giudiziarie o irrogato le sanzioni previste dall'art. 70 disp. att. c.c.;
 - c) la violazione dell'art. 1130, comma 2, n. 4) c.c. per non aver compiuto i necessari atti conservativi delle parti comuni dell'edificio, avendo per lungo tempo trascurato l'ordinaria manutenzione dello stabile e del giardino condominiale, avendo provveduto alla riparazione dei guasti con forte ritardo ed avendo omesso di contestare all'impresa appaltatrice i difetti nell'esecuzione di lavori condominiali. Ha aggiunto che, pur avendo l'assemblea condominiale deliberato, sin dal 2005, di richiedere un preventivo all'AMSA per la pulizia dei muri imbrattati da scritte e graffiti, mai l'amministratore vi aveva provveduto. Ha chiesto la revoca dell'amministratore e la nomina di uno nuovo.



Lo [redacted] resistente si è costituito in giudizio ed ha eccepito, in rito, l'improcedibilità della domanda per omesso previo espletamento della procedura di mediazione obbligatoria. Nel merito ha contestato le deduzioni avverse ed ha concluso per il rigetto del ricorso.

2. L'eccezione di improcedibilità della domanda è infondata.

A mente dell'art. 5 d. lgs. n. 28/2010, nel testo in vigore dal 21.8.2013, il procedimento di mediazione è obbligatorio nelle materie *ivi* indicate, tra le quali quella del condominio (comma 1 *bis*, introdotto a seguito della declaratoria di incostituzionalità del comma 1, pronunciata nel 2012), ad eccezione che nei casi elencati al comma 4, tra i quali figurano, alla lettera f), i "*procedimenti in camera di consiglio*", fra i quali vi è quello in oggetto (art. 64 disp. att. c.c.).

Tale dato testuale, in sé già sufficientemente chiaro, trova conferma nell'art. 71 *quater* disp. att. c.c. che, nello specificare cosa debba intendersi per "*materia di condominio*" ai sensi dell'art. 5 citato, indica le "*controversie ... derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice*" (comma 1).

Il riferimento alle "*controversie*", e quindi a procedimenti di natura contenziosa, nonché alla violazione o errata applicazione della normativa condominiale avvalorano il convincimento che la revoca dell'amministratore sia esclusa dalla previsione in questione, trattandosi di procedimento di volontaria giurisdizione e che non ha ad oggetto la violazione o la errata applicazione, in senso stretto, della normativa condominiale.

In senso analogo si è peraltro recentemente pronunciata la giurisprudenza di legittimità (si veda Cass. n. 1237/2018: "*E' vero infatti che l'art. 71 quater disp. att. c.c., (introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220) precisa che per "controversie in materia di condominio", ai sensi del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 5, comma 1, si intendono, tra le altre, quelle degli artt. da 61 a 72 disp. att. c.c., (essendo l'art. 64 disp. att. c.c., relativo, appunto, alla revoca dell'amministratore). Per contro, l'art. 5, comma 4, lett. f, (come sostituito dal D.L. n. 69 del 2013, conv. in L. n. 98 del 2013) del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, 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*").

3. L'art. 1129 c.c. (nel testo in vigore dal 18 giugno 2013, per effetto della novella normativa introdotta con la l. n. 220/2012) stabilisce che l'autorità giudiziaria può revocare l'amministratore, oltre che "*nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131*" e "*se non rende il conto della gestione*" (ipotesi che non vengono in rilievo nella fattispecie), "*in caso di gravi irregolarità*" (comma 11).

Al successivo comma 12 il legislatore elenca, in forma esemplificativa e non tassativa, le condotte dell'amministratore che *ex lege* integrano gravi irregolarità.

Le violazioni contestate dalla ricorrente configurano gravi irregolarità, in parte, tipiche e, in parte, atipiche.



3.1. Quanto alle prime, la ████████ ha dedotto che, non avendo mai l'amministratore evaso le sue richieste di visionare i registri previsti dalla legge (anagrafe condominiale, verbali delle assemblee, nomina e revoca degli amministratori, di contabilità), è verosimile che tali registri non vi siano e ne ha chiesto, in ricorso, l'esibizione in giudizio.

A fronte di tali reiterate richieste e contestazioni, la parte resistente nemmeno in questa sede ha offerto la dimostrazione della regolare tenuta dei registri menzionati, continuando pretestuosamente a dichiarare di non averne mai rifiutato la visione alla ████████ e di non aver fissato un incontro per tale adempimento, in mancanza di indicazione, da parte della ricorrente, di una specifica data e di un determinato orario.

Tali allegazioni sono, per un verso, contrastate dalle risultanze processuali giacchè il diniego di consentire la visione dei registri, opposto dall'amministratore, a fronte delle reiterate richieste della ████████ nel 2016 e 2017 (docc. 3, 4, 5) è suffragato dai documenti in atti (comunicazione del 18.7.2017, a firma del legale della parte resistente: *"Non si comprende, peraltro, cosa voglia visionare in merito all'anagrafe condominiale stante la sussistenza del diritto alla privacy degli altri Condomini e quale interesse sorregga la analoga richiesta in merito al registro verbali, atteso che i verbali di assemblea vengono trasmessi regolarmente a tutti i Condomini"*: doc. 6 della ricorrente). Lo stesso diritto di prendere visione dei detti documenti - riconosciuto pacificamente dalla legge che impone all'amministratore di adottare le misure organizzative idonee a consentirne l'esercizio (previa indicazione di luogo, giorni e orario) - è anzi contestato, infondatamente, dalla parte resistente, che anche nella comparsa di risposta ne ha dedotto la natura "puramente defatigatoria e strumentale".

Per altro verso, l'art. 1129 comma 2, c.c. prevede - per evidenti esigenze organizzative - che sia l'amministratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico, ad indicare i giorni e le ore in cui ciascun interessato può visionare i registri di legge, indicazione mai fornita dal ████████ resistente.

Poiché la resistente non ha dimostrato, pur a fronte delle specifiche e reiterate contestazioni della ricorrente, la regolare tenuta dei menzionati registri, sussiste la violazione dell'obbligo sancito dall'art. 1130, nn. 6) e 7), c.c. che configura grave irregolarità tipicamente idonea a giustificare la revoca dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1129, comma 12, n. 7) c.c..

Costituisce pure irregolarità, ma non tipizzata dal legislatore come grave e quindi la cui valutazione è rimessa al tribunale, l'omessa indicazione del luogo, dei giorni e degli orari per la visione della documentazione condominiale. Ad avviso del Collegio, *"l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo"* prevista dal n. 8) dell'art. 1129 c.c. si riferisce ai soli *"dati"* dell'amministratore - ossia *"anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione"* e quindi quelli indispensabili per l'esatta individuazione del medesimo e per i quali soltanto si giustifica la previsione di una sanzione così grave come la revoca - e non anche agli ulteriori elementi indicati sempre al comma 2 dell'art. 1129 c.c. (locale, giorni, ore, ecc.).



3.2. Parimenti sussistente è la grave irregolarità prevista dall'art. 1129, comma 12, n. 2) c.c., avendo la parte resistente reiteratamente omesso di dare esecuzione a delibere dell'assemblea condominiale e, precisamente, a quelle del 2016, 2016 e 2017 (docc. 13, 15, 16), nella parte in cui stabilivano di richiedere un preventivo all'AMSA per la pulizia dei muri imbrattati da scritte e graffiti: all'udienza camerale l'amministratore ancora non era in possesso del detto preventivo e si è limitato a dichiarare che l'avrebbe sottoposto alla prossima assemblea.

3.3. Risulta inoltre che l'amministratore è rimasto inerte a fronte delle numerose lamentele dei condomini, espresse non solo dalla [redacted] ma anche nelle assemblee condominiali sopra richiamate, nei confronti di condomini che reiteratamente contravvenivano al regolamento condominiale, lasciando mozziconi di sigarette e masserizie varie nelle parti comuni, stendendo i panni dai balconi, e simili, in violazione dei divieti stabiliti dal regolamento condominiale (art. 16 lett. g).

Le dette violazioni risultano da verbali assembleari e dalla documentazione fotografica depositata dalla ricorrente; non risulta, e nemmeno è stato allegato pur a fronte delle contestazioni avverse, che l'amministratore si sia mai recato presso lo stabile condominiale per accertare quanto reiteratamente segnalato sia dalla ricorrente, sia in assemblea, se non dopo la notificazione del ricorso per la revoca. E' stato solo opposto, da parte resistente, che le lamentate condotte sarebbero state sporadiche e che non sono state riscontrate ai due sopralluoghi effettuati in corso di causa; ma le risultanze processuali attestano reiterate doglianze e segnalazioni da parte dei condomini, sin dagli anni scorsi, e comunque il dovere dell'amministratore di attivarsi perché non vengano poste in essere violazioni del regolamento contrattuale, sancito dall'art. 1130, n. 1) c.c., non presuppone la reiterazione delle condotte lamentate.

Conclusivamente, le irregolarità accertate sono complessivamente senz'altro gravi ed idonee a giustificare la revoca dell'amministratore e la domanda merita accoglimento. Per esigenze di economia processuale, non essendo necessario ai fini della decisione, si tralascia la disamina delle ulteriori contestazioni.

Non può per contro trovare accoglimento la domanda di nomina giudiziale di un nuovo amministratore, atteso che essa spetta all'assemblea e, solo ove questa non vi provveda, all'autorità giudiziaria (art. 1129, comma 1, c.c.).

Le spese di lite seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore della causa e dell'attività difensiva svolta, vengono liquidate come da dispositivo.

P.T.M.

Accoglie il ricorso e revoca [redacted] dall'incarico di amministratore del Condominio di via [redacted]

Rigetta la domanda di nomina giudiziale di un nuovo amministratore.

Condanna la parte resistente al pagamento, in favore della ricorrente, delle spese processuali, che liquida in € 1.800,00 per competenze, oltre al 15% per spese generali, IVA e CPA.

Milano li 08/03/2018

Il Presidente

Dott. Marco Manunta