

con ricorso ex artt. 1129 c.c. la parte ricorrente ha chiesto revoca dell'Amministratore del Condominio resistente, lamentando:

- a) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione rendiconto 22-23 nei termini previsti;
- b) l'omessa – tardiva attivazione per il passaggio consegne;
- c) l'omessa trasmissione della delibera di nomina dell'amministratore;
- d) l'invalidità dell'esecuzione di lavori non urgenti in assenza di delibera assembleare; l'omessa informativa ai condomini sul punto; l'assegnazione dei detti lavori a prezzi fuori mercato; l'omessa adozione di misure di sicurezza per l'incolumità dei condomini;
- e) la mancata attivazione dell'assicurazione fabbricato
- f) il mancato inserimento all'ordine del giorno della conferma / nomina amministratore;
- g) il recupero di crediti per lavori no urgenti di cui al punto d) in assenza di informativa dell'assemblea;
- h) la violazione art 1710 c.c. e ss e art 1175 cc e 1376;

Ciò premesso, la parte ricorrente ha concluso:

“voglia disporre la revoca ai sensi dell'art.1129 terzo comma, c.c. della Sig.ra stante dalla carica di amministratore del condominio di Via le gravi irregolarità dalla medesima poste in essere nell'espletamento del mandato conferitogli come meglio descritte in narrativa.

Con vittoria di spese di giudizio oltre Iva e Cpa come per legge”.

Si è costituita la parte resistente che ha dedotto:

di essere stata nominata dall'assemblea in data 17/11/2023;

di essersi attivata già il 20/11/2023 inviando una pec al precedente amministratore allegando il verbale di nomina;

che, nonostante la mancata collaborazione e le omissioni del precedente amministratore (che aveva omesso di consegnare l'elenco di cassa, lo stato patrimoniale, la nota esplicativa, le fatture, l'elenco fornitori riportando altresì una passività di circa € 170.000,00 verso i fornitori per la mancata emissione di ratei per circa 6 / 7 mesi) già in data 27/02/2024 aveva convocato l'assemblea per relazionare ai condomini su tali profili, ottenendo l'approvazione del preventivo 2023/2024, così da recuperare la liquidità necessaria a far fronte ai debiti delle gestioni precedenti ed alla gestione ordinaria;

che nella successiva assemblea del 13/05/2025 la compagine assembleare approvava:1. Consuntivo 22-23, riparto, delibere conseguenti;2. Consuntivo 23, riparto, delibere



conseguenti;3. Consuntivo 24, riparto, delibere conseguenti;4. Preventivo 25, riparto, delibere conseguenti;

che detta assemblea era precedente alla notifica del ricorso per revoca.

Ciò premesso, la parte resistente ha concluso:

“1) Rigettare il Ricorso promosso contro la Dr.ssa . per i fatti esposti in narrativa;

2) Condannare i ricorrenti in solido tra loro alle spese di lite, competenze ed oneri di legge”;

all’udienza, sostituita da note scritte ex art. 127 ter c.p.c., il Tribunale si è riservato;

ritenuto in diritto 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, nel merito, che all'esito del contraddittorio e sulla base della documentazione acquisita è emerso che:

quanto ai punti **a)** e **b)** come sopra elencati, l'Amministratore ha tempestivamente convocato (a circa 3 mesi dalla nomina risalente al novembre 2023) l'assemblea affinché approvasse il bilancio preventivo dell'anno corrente (2023-2024) e così iniziare la gestione temporalmente a lei riconducibile. I bilanci preventivi e consuntivi degli anni precedenti (2022/sino al settembre 2023) non redatti dal precedente Amministratore, sono invece stati sottoposti ed approvazione dell'assemblea nel maggio 2025, dovendosi tuttavia tenere conto che è altresì documentata la difficoltà riscontrata dalla parte resistente in relazione a tale incombenza poiché - non avendo ottenuto documentazione adeguata dal precedente amministratore - ha dovuto ricostruire i bilanci accedendo al cassetto fiscale del Condominio.

Nulla invece può osservarsi quanto all'approvazione del consuntivo 2024 e preventivo 2025, sottoposti ed approvati nell'assemblea entro il termine di legge o comunque con una tempistica fisiologica rispetto alle dimensioni del condominio ed alle difficoltà prima sottolineate;

quanto al punto **c)** relativo alla mancata comunicazione del verbale di nomina dell'attuale amministratore, va semplicemente rilevato 1) che non si tratta di una grave irregolarità ex art. 1129 c.c. e 2) che, ove la circostanza sia vera, l'ordinamento garantisce ai condomini non informati la facoltà di impugnare la relativa delibera, sicché nessun diritto degli assenti può dirsi irrimediabilmente pregiudicato;

quanto ai punti **d)** e **g)**, aventi ad oggetto le conseguenze dell'esecuzione di lavori asseritamente non urgenti in assenza della relativa delibera, non straordinari, sul punto la parte resistente ha documentato che nell'assemblea del maggio 2025 il condominio ha ratificato tali esborsi sulla base delle relazioni redatte dai tecnici incaricati che avevano certificato come urgenti gli interventi, così avallando pienamente l'opera dell'Amministratore (cfr. punto 3 verbale) in ordine alla ristrutturazione del muretto delimitante l'ascensore nonché del lavatoio ed il vano



tecnico della palazzina n.6 e rendendo legittimo anche il recupero del relativo credito presso i condomini stessi;

quanto al **e)** relativo al mancato inserimento della nomina Amministratore quale ordine del giorno da sottoporre all'assemblea, va invece rilevato che l'art. 1129 c.c. prevede che costituisca grave irregolarità *"il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore"*. Nel caso in esame, è documentato che l'assemblea del maggio 2025 (ove non è stato inserito il voto sulla conferma dell'Amministratore) è stata preceduta da una sola richiesta da parte dei ricorrenti risalente al marzo dello stesso anno. Fermo dunque che non tratta di un'omissione reiterata, l'Amministratore ha comunque fornito sul punto una spiegazione plausibile e razionale, deducendo che - attesa la disastrosa situazione dei bilanci - l'assemblea del maggio 2025 è stata limitata esclusivamente a tali incumbenti, essendo necessaria la relativa approvazione;

circa il punto **f)** va in primo luogo che l'Amministratore di condominio non è obbligato alla stipula della "polizza fabbricati" per legge, sussistendo tale obbligo (e conseguenziale responsabilità omissiva) soltanto ove lo preveda il regolamento condominiale o lo deliberi l'assemblea.

Nel caso in esame, le parti ricorrenti non hanno prodotto né il regolamento condominiale, né alcuna delibera condominiale che abbia ad oggetto detto argomento, sicché non può ritenersi provata alcuna responsabilità dell'Amministratore sotto tale profilo;

quanto al punto **h)** per tutte le ragioni sopra esposte, il collegio ritiene insussistenti i motivi di revoca specificamente elencati dal legislatore ed inconfigurabili altri gravi motivi che giustifichino l'accoglimento del ricorso, essendosi l'Amministratore di condominio prontamente attivato per lo svolgimento dell'incarico conferitogli;

rilevato che deve pronunciarsi la condanna della parte soccombente alla rifusione delle spese di procedura, pur trattandosi di procedimento di volontaria giurisdizione;

osservato che le spese di lite vanno liquidate in relazione al valore del procedimento di volontaria giurisdizione (indeterminato di bassa complessità) ex art. 5 DM 55/2014

PQM

Rigetta il ricorso presentato da

Condanna



....., in solido tra loro,
alla refusione in favore di delle spese di lite che liquida in € 2.336,00 per
compensi, oltre spese generali al 15%, CPA ed IVA come per legge.

Si comunichi

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 19/06/2025.

Il Giudice relatore

dott.ssa Roberta Sperati

Il Presidente

dott.ssa Caterina Canu

