

R.G. 2801/2018



Tribunale di Milano
Sezione Volontaria Giurisdizione

Il Tribunale, composto dai giudici:

dott.ssa Caterina Spinnler Presidente relatore

dott. Pierdomenico Santolini Giudice

dott.ssa Emilia Antenore Giudice

esaminati gli atti, sciogliendo la riserva,

OSSERVA

[REDACTED] proprietario di diverse unità immobiliari nello stabile del Condominio di [REDACTED] a Milano, ha chiesto la revoca dell'amministratore, a [REDACTED], lamentando gravi irregolarità nella gestione condominiale, consistite: 1) nell'omessa tempestiva stipulazione della polizza assicurativa del condominio con riferimento sia all'anno 2016 che al 2017 2) nell'omessa convocazione dell'assemblea condominiale per la revoca dell'amministratore, richiesta dal ricorrente con comunicazione via pec in data 28.9.2017 3) nell'omessa chiusura del conto corrente condominiale acceso dal precedente amministratore, nonostante l'apertura di un nuovo conto corrente condominiale all'inizio del 2016.

Il resistente si è costituito in giudizio resistendo all'accoglimento del ricorso e chiedendone il rigetto.

Il ricorso è infondato.



In via preliminare, deve osservarsi che la legge n. 220/2012 di riforma del Condominio, entrata in vigore in data 18 giugno 2013, ha profondamente innovato in tema di responsabilità dell'amministratore, disciplinando in modo rigoroso i casi costituenti "gravi irregolarità" in presenza delle quali ha ritenuto sussistere profili patologici tali da sfociare nella revoca dell'incarico conferitogli.

L'elenco delle ipotesi costituenti "gravi irregolarità" contenuto nell'undicesimo comma dell'art. 1129 c.c. deve, tuttavia, ritenersi meramente esemplificativo, dovendo essere completato da altre fattispecie ricomprendenti tutti quei comportamenti che fanno sospettare una gestione anomala della cosa comune da parte dell'amministratore o che siano indici di una condotta poco trasparente da parte di quest'ultimo.

Nel caso che ci occupa i motivi che sostengono la richiesta di revoca dell'amministratore non integrano le condotte tipizzate e dunque la valutazione della loro gravità deve essere effettuata sulla base del principio generale sopra esposto.

1 - Quanto alla polizza assicurativa per la responsabilità civile del condominio, è pacifico che, nonostante l'intervenuta scadenza dell'assicurazione condominiale nel mese di marzo e la previsione nel preventivo relativo dell'esercizio 2017, approvato dall'assemblea condominiale tenutasi il 9.3.2017, della voce di spesa relativa alla polizza assicurativa (per la somma di euro 560,00), il premio assicurativo è stato pagato il 29.9.2017. Parimenti, con riferimento all'anno 2016, il premio assicurativo è stato pagato con ritardo il 29.8.2016, come risulta dall'estratto del conto corrente condominiale prodotto dalla parte resistente. Il ritardo nella sottoscrizione della polizza assicurativa non ha generato danno alcuno al condominio, non essendosi verificati sinistri nel periodo di scopertura.

Premesso che , a norma dell'art. 1130 n.3 c.c., l'amministratore ha l'obbligo di riscuotere i contributi dai condomini e di erogare le spese correnti per la manutenzione delle parti comuni e l'erogazione dei servizi, risulta dimostrato dagli estratti del conto corrente condominiale prodotti dalla parte resistente che l'amministratore ha provveduto al pagamento delle spese nei limiti delle disponibilità di cassa, risultando il saldo sul conto corrente condominiale alla data del 30.6.2017 pari ad euro 174,48 ed al 30.6.2016 ad euro 345,89. Dunque, non essendo censurabile la scelta dell'amministratore circa la priorità delle spese da affrontare e risultando smentita dalle emergenze dei conti correnti condominiali l'affermazione del ricorrente per la quale l'amministratore avrebbe avuto in



giacenza i fondi necessari per il pagamento della polizza assicurativa e li avrebbe destinati ad altre spese di minore importanza, non risulta dimostrata la negligenza dell'amministratore nel pagamento del premio assicurativo, con conseguente infondatezza del motivo di revoca.

2 - La doglianza relativa alla mancata convocazione dell'assemblea per la revoca dell'amministratore va disattesa.

Infatti, a norma dell'art. 66 comma 1° disp. att. c.c. , l'assemblea condominiale va convocata, tra l'altro, quanto ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

Con specifico riferimento alla revoca dell'amministratore condominiale, l'art. 1129 comma 11 c.c prevede la facoltà del singolo condomino di chiedere la convocazione dell'assemblea per la revoca dell'amministratore unicamente nel caso di " gravi irregolarità fiscali " e di "inottemperanza a quanto disposto dal numero 3 del dodicesimo comma del presente articolo ", la fattispecie quest'ultima relativa alla mancata apertura o utilizzazione del conto corrente condominiale.

Nel caso in esame, non ricorrendo nessuna delle due ipotesi previste dalla richiamata disposizione normativa, il ricorrente non aveva diritto ad ottenere la convocazione dell'assemblea per la revoca dell'amministratore.

3 - Ha allegato il ricorrente che l'amministratore, pur avendo aperto un nuovo conto corrente condominiale nel 2016, non ha provveduto a chiudere quello acceso dal precedente amministratore, che presenta un saldo passivo di euro 496,18 e che genera interessi passivi.

L'assunto non è contestato ma non integra una grave irregolarità nella gestione tale da giustificare la revoca dell'amministratore. Infatti, l'esposizione debitoria del condominio nei confronti della banca non è importante, essendo limitata agli interessi passivi generati dal debito del condominio, e la chiusura del conto, pur essendo certamente dovuta dall'amministratore in carica, risultando inutile l'apertura di due conti correnti per lo stesso condominio ed essendo pacificamente inutilizzato il conto aperto dal precedente amministratore, presuppone la disponibilità dei fondi necessari per estinguere il debito del condominio nei confronti di MPS.



Per le ragioni esposte, va respinto il ricorso.

Le spese del giudizio vengono poste a carico della parte ricorrente in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso per la revoca dell'amministratore a **[REDACTED]** proposto da **[REDACTED]**
condanna il ricorrente a rifondere alla parte resistente le spese del giudizio, che liquida in euro 1.500,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Si comunichi

Milano 10/05/2018

Il Presidente
Dott. Caterina Spinnler

