

IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ. V

così composto:

Dott. Mario Bertuzzi - Presidente

Dott. Paolo D'Avino - Giudice

Dott. Silvio Cinque - Giudice rel.

riunito in camera di consiglio, pronunciando sulla richiesta di revoca dell'amministratore del Condominio [redacted] Roma, [redacted] [redacted], in persona del legale rappresentante [redacted], presentata ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c. dal condomino [redacted], in persona dell'amministratore unico p.f. [redacted], e sulla richiesta di contestuale nomina di un amministratore giudiziario, ha emesso il seguente

**DECRETO**

Il condomino ricorrente - già costruttore delle palazzine in oggetto e tuttora proprietario di n. 12 appartamenti rimasti invenduti, per la complessiva quota di 499,554 millesimi degli stabili riuniti in condominio - ha prospettato nell'atto introduttivo gravi irregolarità commesse dalla citata società di amministrazione condominiale, reputate suscettibili di comportare la giudiziale destituzione dell'amministratore in carica.

La prima censura attiene alla presunta violazione dell'art. 1129, comma 2, c.c., come richiamato dal comma 12, n. 8), della medesima disposizione. Il ricorrente si duole, anzitutto, del ritardo con cui la società incaricata dell'amministrazione del condominio ha comunicato ai condomini la variazione della compagine societaria intervenuta in data 3.12.2013 e contesta, inoltre, il mancato possesso dei requisiti prescritti dall'art. 71 bis disp. att. c.c. da parte dell'amministratore della società [redacted] e del dipendente [redacted], incaricato di svolgere le funzioni di amministratore del condominio in oggetto.

Tuttavia, la prima delle lamentate circostanze appare priva della connotazione di gravità richiesta dall'art. 1129, comma 11, c.c. posto che, come risultante dal verbale di assemblea condominiale prodotto dalla parte resistente, la descritta variazione societaria è stata annunciata nella convocazione e quindi discussa nell'assemblea del 12.03.2014, ove i condomini (ivi inclusa la [redacted] [redacted]) hanno unanimemente accettato il mutamento di denominazione della società

incaricata dell'amministrazione condominiale conseguente alla cessione delle quote sociali dagli originari agli attuali soci. Pertanto, ancorché una gestione condominiale improntata alla massima correttezza avrebbe imposto l'immediata comunicazione ai condomini della variazione societaria intervenuta, comunque la censura attinente al ritardo con cui la suddetta informazione è stata fornita ed avrebbe dovuto essere tempestivamente sollevata nella sede assembleare, risultando ad oggi sanata dall'unanime approvazione allora espressa dai condomini.

Quanto al ruolo rivestito dall'unica socia accomandataria [redacted] e dal figlio [redacted], occorre premettere che, come da visura camerale aggiornata, il Sig. [redacted] risulta socio accomandante della [redacted] S.a.s. soltanto dal 18.05.2015, in seguito alla cessione della quota già appartenuta al padre [redacted]; tuttavia, sin dal 3.12.2013, il Sig. [redacted] giusta delega in atti, era stato incaricato dalla società di amministrazione a presenziare alle assemblee condominiali e ad intrattenere in sua vece tutti i rapporti relativi alla gestione condominiale. Ebbene, il terzo comma dell'art. 71 *bis* disp. att. c.c. sancisce chiaramente che l'incarico di amministratore del condominio può essere conferito anche ad una persona giuridica e che la stessa ben può incaricare un suo dipendente di svolgere le funzioni di amministratore dei condomini cui la società presta i suoi servizi. Trattasi, appunto, di quanto avvenuto nel caso di specie e, pertanto, non si ravvisa alcuna irregolarità sotto questo profilo.

Invero, per un verso, i condomini hanno sempre accettato il ruolo svolto da [redacted] nell'amministrazione del condominio, rinnovando l'incarico conferito alla [redacted] e quindi, di conseguenza, al delegato dalla stessa indicato; non a caso, la stessa documentazione prodotta dalle parti dimostra come i condomini siano soliti rivolgersi al [redacted] denominandolo amministratore e ponendo alla sua attenzione le questioni di interesse condominiale. Per altro verso, appare del tutto inconferente la circostanza che [redacted] sia un ufficiale della Guardia di Finanza in aspettativa per malattia, posto che la valutazione di un'eventuale incompatibilità allo svolgimento di incarichi concorrenti è rimessa al Corpo di appartenenza.

Se, dunque, non risulta di per sé rilevante il fatto che l'amministrazione del condominio in oggetto sia stata e risulti tuttora gestita in maniera pressoché esclusiva dal [redacted], stante il formale incarico ricevuto in tal senso dalla società amministratrice e la sua effettiva conoscenza da parte dei condomini, ben più significativa appare però la lamentata carenza dei requisiti di professionalità oggi richiesti dal novellato art. 71 *bis* disp. att. c.c.

A questo riguardo, invero, parte resistente ha prodotto unicamente un attestato rilasciato in data 15.06.2014 a [redacted] per la partecipazione ad un corso di formazione on-line per amministratori di condominio, sicché per quest'ultima non è stata fornita la prova relativa alla

periodicità dell'aggiornamento in materia, mentre nulla è stato prodotto in ordine alle competenze professionali di [REDACTED]. Non pare quindi revocabile in dubbio il difetto del requisito di cui alla lett. g), comma 1, art. 71 *bis* disp. att. c.c. in capo ad entrambi i soggetti (trattandosi, appunto, dell'unico socio illimitatamente responsabile della [REDACTED] e del dipendente incaricato dello svolgimento delle funzioni di amministratore); quanto alle conseguenze della accertata violazione, si ritiene che questa integri una delle ipotesi di destituzione giudiziale dell'amministratore in carica normativamente previste, argomentando *ex art.* 1129, comma 2 e 12, n. 8), c.c.

Si evidenzia, infatti, che l'art. 71 *bis* disp. att. c.c. disciplina unicamente i casi di successiva perdita dei requisiti previsti dalle lettere da a) ad e) del suo primo comma, prevedendo quale rimedio la cessazione dall'incarico e la facoltà di convocare l'assemblea anche ad iniziativa di un solo condomino perché si provveda alla nomina del nuovo amministratore. La disposizione in commento, invece, nulla prevede in caso di mancanza dei requisiti relativi al grado di istruzione secondaria e alla formazione sia iniziale che periodica dell'amministratore, ma il silenzio normativo sul punto trova una coerente giustificazione nella concorrente applicazione dell'art. 1129, comma 12, c.c., il quale prevede, tra le fattispecie di gravi irregolarità contemplate, anche l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione da parte dell'amministratore dei dati indicati dal secondo comma della disposizione, ove figurano anche i dati professionali. Se ne ricava che, se la mera omissione della comunicazione relativa ai requisiti professionali, pure a prescindere dal loro effettivo possesso, è sufficiente a comportare la revoca giudiziale dell'amministratore, *a fortiori* la medesima soluzione si impone nel caso di assoluta carenza di tali requisiti, specie qualora l'assenza di valide giustificazioni addotte dalla controparte renda il comportamento tenuto per ciò solo in contrasto con i doveri normativamente imposti all'amministratore condominiale.

L'indicata soluzione appare peraltro confortata dalla *ratio* ispiratrice della riforma introdotta con la Legge n. 220/2012, che ha interessato anzitutto la funzione dell'amministratore di condominio, determinandone in modo più preciso i requisiti, le attribuzioni e i doveri sia amministrativi che contabili, nell'obiettivo di una maggiore responsabilizzazione e professionalizzazione della figura. Sotto questo profilo, il nuovo art. 71 *bis* disp. att. c.c. ha previsto, infatti, la necessità di specifici requisiti professionali e morali per accedere all'incarico di amministratore, la cui acquisizione e conservazione integra un obbligo per il destinatario e si pone come condizione di efficacia dell'incarico conferito, rispondendo ad un interesse di ordine pubblico. Inoltre, la medesima disposizione ha indicato espressamente le cause che esonerano l'amministratore dal possesso dei requisiti di cui alle lettere f) e g), ravvisate unicamente nel pregresso esercizio dell'attività di amministratore oppure nel ruolo non professionale dell'amministratore perché condomino del

medesimo stabile amministrato. Ebbene, nessuna delle suddette eccezioni ricorre nel caso di specie e la violazione contestata appare connotata da una particolare gravità proprio perché commessa da una società avente come oggetto sociale esclusivo la prestazione di servizi di amministrazione condominiale e che già in plurime occasioni, con istanze rimaste tuttavia inevase, aveva ricevuto dalla [REDACTED] richieste di chiarimento circa il possesso degli indicati requisiti.

L'addebito mosso dal ricorrente all'amministratore deve quindi considerarsi fondato e giustifica, anche se singolarmente considerato, l'accoglimento dell'istanza di revoca.

Rimangono, pertanto, assorbiti gli ulteriori motivi di ricorso, meritando menzionarne alcuni soltanto, che rilevano pur sempre come indici di una gestione non trasparente e non adeguata allo standard di diligenza professionale esigibile da una società a tal fine costituita. Significativa appare infatti la circostanza, allegata da parte ricorrente e non contestata da controparte, che la società di amministrazione condominiale abbia indetto un'assemblea in data 5.06.2015 senza convocare la [REDACTED]

[REDACTED], nonostante all'ordine del giorno fossero posti proprio l'esame ed eventuale approvazione della proposta transattiva dalla stessa formulata al fine di risolvere la propria situazione debitoria nei confronti del condominio. Appare censurabile, inoltre, la lettura da parte del Sig. [REDACTED], in occasione dell'assemblea condominiale svoltasi in data 11.05.2015, di una memoria scritta nella quale, oltre a sollecitare l' [REDACTED] ad assolvere - come doveroso - i propri oneri condominiali, si lamentava delle continue e, a suo dire, pressanti richieste di chiarimento, accusandola di arrecare con simile condotta un notevole stress emotivo ed un aggravamento delle condizioni di salute della propria madre già seriamente malata, nonché di destabilizzare la tranquillità degli altri condomini.

I descritti episodi danno atto, invero, di un progressivo deterioramento dei rapporti tra la società di amministrazione condominiale e la [REDACTED] che - sebbene risulti parzialmente ascrivibile alla morosità di quest'ultima - presupporrebbe pur sempre da parte dell'amministratore il mantenimento di un contegno improntato a serietà e compostezza, volto ad evitare l'insorgenza di nuovi contenziosi ed idoneo a comporre in tempi rapidi i contrasti già esistenti, con beneficio dell'intero condominio.

Dalle considerazioni svolte, discende dunque la sussistenza di gravi irregolarità, quali descritte, tali da comportare la revoca della [REDACTED] dall'incarico di amministratore condominiale.

Quanto alla domanda di nomina di un amministratore giudiziario presentata dal ricorrente, occorre invece rilevarne l'inammissibilità per carenza dell'essenziale presupposto consistente nell'inattività o incapacità dell'assemblea a nominare un nuovo amministratore, non ancora ravvisabile nel caso di specie, posto che ad oggi permaneva in carica l'amministratore destituito con il presente

provvedimento. Le spese di lite seguono la soccombenza prevalente della resistente e vengono liquidate come da dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, pronunciando sul ricorso presentato dalla [redacted], in persona dell'amministratore unico *p.t.*, per la revoca dell'amministratore del Condominio [redacted] di via [redacted] - Roma e la contestuale nomina di un amministratore giudiziario, così provvede:

- A) revoca la [redacted] dall'incarico di amministratore condominiale;
- B) dichiara inammissibile la richiesta di nomina dell'amministratore giudiziario del condominio sopra indicato;
- C) condanna la società resistente al pagamento delle spese di lite, che liquida in favore di parte ricorrente in € 132,00 per esborsi ed € 1.200,00 per compensi di avvocato, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

Si comunichi.

In Roma, nella camera di consiglio del 7.12.2016

IL PRESIDENTE

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Depositato in Cancelleria



Roma, il 9 GEN. 2017

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa PATRIZIA FORTI