

Trib. Palermo 14 febbraio 2020

Fatto

Motivi della decisione

1. Fatti controversi. Con il ricorso introduttivo del procedimento, l'odierna ricorrente, nella spiegata qualità - conseguente alla proprietà di un'unità abitativa sita all'interno del fabbricato appresso indicato - di condomina dell'edificio di Via (...), in Palermo, ha chiesto la revoca giudiziale del sig. (...) dall'incarico gestorio di amministratore di condominio, deducendo tra le ragioni giustificanti la rimozione:

- la mancata convocazione tempestiva dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto consuntivo relativo agli anni 2017 e 2018;
- l'omesso recupero delle morosità dei condomini, e per non avere diligentemente curato il recupero coattivo di alcuni crediti già oggetto di riconoscimento giudiziale;
- l'irregolare tenuta del registro contabile;
- l'irregolare tenuta dell'anagrafe condominiale;
- la mancata esecuzione delle delibere assembleari;

l'irregolare tenuta del registro di nomina e revoca dell'amministratore.

Ritenendo gravi tali inadempienze, la ricorrente ha, pertanto, domandato la revoca del sig. (...) dall'incarico di amministratore, col favore delle spese del giudizio.

Costituitosi in giudizio, il resistente ha eccepito preliminarmente la cessazione della materia del contendere, rilevando come con delibera del 26.11.2019 l'assemblea dei condomini, all'unanimità, avesse accettato le dimissioni dello stesso, provvedendo alla contestuale nomina di altro amministratore; ha aggiunto di aver presentato i rendiconti relativi agli anni 2017 e 2018 nel corso della stessa adunanza, e non prima in ragione dell'assenza di una fatturazione esatta da parte dell(...); ha contestato, inoltre, tutte le residue doglianze di parte avversa, di cui ha analiticamente evidenziato l'infondatezza, e ha insistito per il rigetto del ricorso e la condanna della ricorrente al pagamento delle spese di procedura ed alla condanna ex art. 96 c.p.c..

Tali in sintesi i fatti di lite, è stato concesso alle parti termine per il deposito di note autorizzate, nelle quali le parti hanno dettagliato le rispettive difese e conclusioni; in particolare, parte ricorrente, prendendo posizione rispetto all'eccepita cessazione della materia del contendere, ha rilevato come il nuovo amministratore nominato dal condominio fosse la moglie del resistente, e ha ribadito il suo interesse alla pronuncia giudiziale di revoca, affinché ne conseguisse l'effetto legale della futura ineleggibilità del (...) da parte dell'assemblea.

2. Merito del ricorso.

2.1. Esaminati gli atti e sentito il relatore, rileva il Collegio di dover preliminarmente dichiarare la cessazione della materia dell'odierno contendere.

Dalla documentazione prodotta in giudizio, segnatamente dal verbale assembleare di cui al doc. 4 fasc. resistente, risulta, infatti, che, in data 26.11.2019, l'assemblea del Condominio di via F.A. ha provveduto alla sostituzione del sig. (...) con un nuovo amministratore di condominio.

Siffatta sopravvenienza determina necessariamente il venir meno della materia del contendere, per quanto tale declaratoria non osti, come noto, a che il Tribunale esamini il merito della lite ai fini della statuizione sulle spese di fase, secondo il noto criterio della soccombenza virtuale.

Per incidens, va aggiunto che, conseguendo l'ineleggibilità di cui al comma 13° dell'art. 1129 c.c. alla revoca da parte dell'autorità giudiziaria, che è pur sempre la rescissione di un rapporto contrattuale, non statuibile in danno di un amministratore non più in carica perché sostituito (venendo meno in tal caso il presupposto stesso della revoca), non pare fondata la tesi della ricorrente secondo cui, malgrado la delibera assembleare di sostituzione dell'ex-amministratore, persisterebbe un suo interesse a conseguire l'effetto dell'ineleggibilità. Pertanto, avendo l'assemblea accettato, in data 26.11.2019, le dimissioni dell'amministratore, e provveduto alla nomina di un nuovo mandatario, non sussiste alcun interesse della parte alla statuizione di merito, non potendo oggi riconoscersi la qualità di amministratore in capo al resistente.

Del tutto inconferente, infine, è il richiamo al fatto che l'assemblea avrebbe conferito l'incarico di nuovo amministratore al coniuge del resistente.

2.2. Dovendosi, dunque, scrutinare il merito della lite ai fini della soccombenza virtuale, il Tribunale rammenta che la possibilità, per l'autorità giudiziaria, di intervenire nella vita del condominio edilizio disponendo la revoca dell'amministratore designato per il governo dell'ente di gestione, presuppone la sussistenza di alcuna delle situazioni descritte, con elencazione ritenuta non tassativa, dal comma 11° dell'art. 1129 c.c..

Nel caso odierno assume specifica rilevanza l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto di gestione annuale (relativo agli anni 2017 e 2018).

Sul punto, parte resistente ha addotto, a giustificazione del ritardo, che nel corso del biennio 2016-2018 l'(...) avrebbe emesso fatture di ammontare errato, e che a seguito delle missive dell'amministratore del 18.07.2017 e del 3.10.2017 avrebbe provveduto alla rettifica degli importi, ma soltanto con le fatturazioni relative all'anno 2018 (cfr. alleg. nn°7 e 8 della memoria di costituzione). Tali intralci - ha asserito il resistente - avrebbero reso impossibile la redazione del rendiconto di gestione per gli anni 2017 e 2018, non consentendo di sottoporre all'assemblea un corretto, veritiero e completo prospetto della situazione economico-patrimoniale del condominio.

Queste ragioni, tuttavia, non sembrano sufficienti, a parere del Tribunale, a giustificare il ritardo nella presentazione del rendiconto.

In primo luogo, non si comprende adeguatamente perché la rendicontazione della gestione

condominiale sarebbe stata impedita dall'inesatta contabilizzazione dei consumi da parte dell'Amap, non trattandosi di profili essenziali ai fini della redazione del rendiconto, posto che, a tutto concedere, l'unica voce non compilata sarebbe stata quella relativa alla fatturazione dell'acqua, ma ben avrebbero potuto essere rappresentate tutte le ulteriori voci relative alla gestione del condominio, come ad esempio le spese generali di conduzione e le eventuali spese straordinarie.

Inoltre, se è vero che il mero decorso del termine di 180 giorni non autorizza a disporre automaticamente la revoca del mandatario, va pure ricordato che in capo all'amministratore gravano due obblighi distinti: da un lato, la redazione del rendiconto, dall'altro, convocare l'assemblea entro il termine di 180 giorni, anche solo per spiegare le ragioni dell'impossibilità di redigere il rendiconto.

La condotta del buon amministratore richiede, cioè, che ove questi si trovi per caso nell'impossibilità di redigere il rendiconto entro il termine di legge, egli dovrebbe ugualmente convocare l'assemblea, e rappresentare in questa sede le ragioni giustificative del proprio ritardo, sì che l'omessa convocazione integra la grave violazione prevista dall'art. 1129, comma 12, n. 1 c.c., costituendo autonomo e sufficiente motivo di revoca.

L'obbligo di convocazione si fonda, invero, sulla necessità di rendere conto del mandato espletato, permettendo ai condomini di ricevere una puntuale informazione sull'esito della gestione condotta dal mandatario (e sulle ragioni che hanno reso, per ipotesi, impossibile la rendicontazione), e di chiedere in via diretta spiegazioni e chiarimenti all'amministratore, oltre che di presentare obiezioni e osservazioni.

L'inadempimento di tale obbligo ostacola, quindi, indubbiamente l'assemblea nell'esercizio dei suoi poteri di controllo e di verifica, pregiudicando il diritto dei singoli partecipanti al condominio a una gestione corretta e trasparente della cosa comune, e legittimando ogni condomino a chiedere la revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c..

Ebbene, tale la portata dell'obbligo di cui alla disposizione sopra richiamata, nel caso in esame, appare evidente la sussistenza del grave inadempimento dell'amministratore, avendo questi ampiamente ritardato la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del conto, sia per quanto riguarda il rendiconto relativo all'anno 2017, sia per quello relativo all'anno 2018, entrambi presentati nel corso dell'assemblea del 26.11.2019 (all. 4 al fascicolo di parte resistente).

A ciò si aggiunga che in nessuna occasione l'amministratore ha provveduto alla convocazione dell'assemblea (entro il termine di legge) per giustificare l'impossibilità di redigere il rendiconto; e invero, dagli atti allegati alla memoria di parte resistente (all.10), si evince che l'unica occasione in cui all'assemblea è stata rappresentata la mancata rettificazione delle fatture (...) risale al 12.12.2018, già in ritardo rispetto al termine entro il quale avrebbe dovuto essere approvato il rendiconto relativo agli anni 2017 e 2018, o convocata l'assemblea per rendere edotti i condomini circa le ragioni del ritardo.

Per di più, va precisato che le inadempienze in ordine alla mancata convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto sono state nel tempo reiterate dall'amministratore, attesa la circostanza - non contestata - attinente all'approvazione dei rendiconti dal 1.08.2009 al 31.12.2016 soltanto con l'adunanza del 4.12.2017 (all. 2 del ricorso introduttivo).

Conclusivamente va provveduto come in dispositivo.

Assorbiti gli altri motivi posti a fondamento del ricorso.

3. Spese di lite.

3.1. Considerata l'applicabilità del principio della soccombenza (in questo caso virtuale) anche ai procedimenti di volontaria giurisdizione, quando ricorrano situazioni di conflitto tra le parti che necessitano di una composizione giudiziale, le spese (da liquidare in virtù delle tabelle accluse al D.M. 55/2014, valore della lite indeterminabile-complessità bassa) vanno poste a carico del sig. (...) quale parte virtualmente soccombente; esse, tuttavia, vanno ridotte della metà, dovendosi tenere conto del contegno del resistente (che si è volontariamente dimesso dall'incarico).

3.2. Per ciò che concerne, infine, la domanda del resistente svolta a tenore dell'art. 96 c.p.c., si osserva che tale disposizione consente di condannare al risarcimento del danno la parte soccombente che abbia agito o resistito in giudizio con mala fede o colpa grave (afferma la giurisprudenza: "Ai fini della condanna alle spese per lite temeraria, ex art. 96 cod. proc. civ., il carattere temerario della lite - che costituisce presupposto necessario per la condanna al risarcimento dei danni, accanto alla totale soccombenza e all'esistenza del danno stesso - va ravvisato nella coscienza della infondatezza della domanda e delle tesi sostenute, ovvero nel difetto della normale diligenza per l'acquisizione di detta consapevolezza, non già nella mera opinabilità del diritto fatto valere": Cass., sez. III, sent. n. 9060/2003).

Nell'ipotesi che ci occupa, essendo stata accertata la soccombenza del resistente, ancorché virtuale, si impone, dunque, il rigetto della domanda in parola.

P.Q.M.

Il Tribunale, pronunziandosi sul ricorso indicato in epigrafe,

- dichiara cessata la materia del contendere con riferimento alla domanda svolta da (...) ai danni di (...);

- accertate ragioni di virtuale soccombenza in capo al resistente, condanna D.C. a rifondere in favore della ricorrente le spese del procedimento, che liquida complessivamente in € 125,00 per esborsi ed € 1.100,00 per onorario, oltre IVA, CPA e rimborso delle spese generali pari al 15% del compenso totale.

Così deciso nella camera di consiglio del 14 febbraio 2020.

Il presente provvedimento viene redatto con la collaborazione del M.O.T. dott.ssa (...) su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Giudice dott. (...), in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com

