



TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO N.1325 /2020

Il Tribunale composto da

Dott. DOMENICO PROVENZANO Presidente

Dott. Ilario Ottobrino Giudice

Dott. Massimo Ginesi Giudice on. Relatore

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 6 ottobre 2020, ritenuto che:

- Quanto alla dedotta mancata indicazione del compenso, appare circostanza già in fatto insussistente, risultando dal verbale di nomina (doc.3 parte ricorrente) che l'assemblea abbia votato un preventivo allegato poi al verbale stesso (e di cui certamente anche il ricorrente ha preso visione, dichiarandosi contrario ad una delle voci ivi espresse); si tratta in ogni caso di presupposto che, pur comportando certamente nullità della nomina, non può essere azionato in questa sede per due ordini di ragioni: la nullità colpisce la nomina dell'amministratore, in assenza di idonea indicazione in ordine al suo compenso, e pertanto è vizio che attiene all'atto collegiale con cui viene conferito il mandato, di talchè deve essere fatta valere in sede contenziosa di impugnativa del relativo deliberato, come peraltro emerge chiaramente anche dalla giurisprudenza citata da parte ricorrente e come già statuito da questo Tribunale (Trib. Massa 6 novembre 2017 n. 917). Anche laddove la nomina risultasse affetta da detta nullità, sarebbe in ogni caso inammissibile una richiesta di revoca dell'amministratore stesso, posto che è revocabile l'amministratore ritualmente nominato e che commetta gravi irregolarità (riconducibili o meno alla tipizzazione di cui all'art. 1129 c.c.), ma non può essere revocato un soggetto la cui nomina sia avvenuta in forza di un atto nullo che è, per sua stessa natura, privo di effetti e di

efficacia, potendo al più, in tal caso, essere richiesta in sede di volontaria giurisdizione la nomina di amministratore ex art 1105 c.c., ove l'assemblea non vi adempia.

- Analoghe riflessioni possono essere svolte circa il conferimento dell'incarico per due anni, delibera certamente in contrasto con la previsione di cui all'art. 1130 c.c., ma che, anche in tal caso, contiene vizio che attiene alla decisione dell'organo collegiale (da impugnare in sede contenziosa) e non alla condotta dell'amministratore, sì che deve mantenersi adeguata distinzione fra gravi irregolarità di amministrazione e vizi degli atti assembleari, eventi che sono destinati ad operare su piani contigui e con effetti diversi, seppure talvolta interagenti, come anche di recente ribadito dalla Corte di legittimità (Cass. 24761/2020).
- Quanto alle altre dedotte gravi irregolarità, va evidenziato che - per ormai pacifica dottrina e giurisprudenza - l'art. 1129 c.c. contiene un elenco non tassativo e meramente esemplificativo delle condotte dell'amministratore che possono risultare censurabili e che, anche ove sia integrata qualche ipotesi tipica prevista dalla norma, compete comunque al giudice valutarne la gravità, sì che non ogni violazione formale comporta di per sé la revoca dell'amministratore; in tal senso si è già espresso anche questo Tribunale: "la norma, così come novellata dalla L. 220/2012, prevede una tipizzazione delle irregolarità amministrative che costituisce mera indicazione esemplificativa, non tassativa né esaustiva, delle condotte illecite e lascia impregiudicata la facoltà del giudice di apprezzare, ai fini della revoca, qualunque irregolarità che risulti di gravità tale da incidere in maniera esiziale sul vincolo di mandato fra i condomini e l'amministratore" (Trib. Massa 20 maggio 2020).
- Alla luce di tali presupposti, nessuna delle lamentate irregolarità appare idonea ad integrare quei requisiti di gravità che impongono l'interruzione giudiziale del rapporto di mandato conferito dall'assemblea del condominio

- quanto alla lamentata mancata comunicazione dei dati dell'amministratore va evidenziato che gli stessi risultano chiaramente indicati nel preventivo menzionato nella delibera 9.11.2018, di cui certamente anche il ricorrente ha preso cognizione, non avendone rilevato in quella sede l'assenza ed, anzi, avendo contestato la voce delle competenze per spese straordinarie. A nulla rileva, sotto tale profilo, che detto documento non sia allegato alle copie prodotte dal ricorrente, posto che si tratta di atto che deve essere allegato al registro dei verbali e non necessariamente inviato ai condomini; va ancora rilevato, peraltro, che in sede di conferma dell'amministratore all'assemblea del 28.2.2020, il cui verbale è prodotto dallo stesso ricorrente (doc.4) e su cui lo stesso non muove alcuna censura, tali dati sono espressamente riportati anche in sede di verbalizzazione, di talchè, l'irregolarità risulterebbe sanata con riguardo al mandato attualmente in corso;
- quanto alla lamentata mancata affissione della targa dell'amministratore, prevista dall'art. 1129 comma V c.c., si tratta di omissione la cui rilevanza appare veniale; è adempimento che la norma prevede sostanzialmente in favore dei terzi che abbiano titolo ad interagire con il condominio, ai fini della corretta individuazione del rappresentate, e la cui mancata posa in opera non figura neanche fra le gravi irregolarità che il legislatore evidenzia al comma XII della stessa norma; a tal proposito parte ricorrente non ha comunque dedotto alcuno specifico pregiudizio che le sia derivato da tale modesto inadempimento.
- Non pare invece sussistere la lamentata lesione del diritto alle detrazioni fiscali, posto che – seppur competa all'amministratore agire secondo le buone regole contabili e fiscali, sì da consentire ad ogni condomino di fruire dei relativi benefici, indipendentemente da uno specifico mandato assembleare - risulta che nel 2019 il ricorrente fosse moroso (circostanza non specificamente contestata ex art 115 c.p.c.) e, pertanto, non avrebbe comunque potuto fruire di alcuna attestazione circa i pagamenti effettuati. Il ricorrente non potrà poi azionare in questa sede analogo

interesse di altra condomina, di cui consta solo una mera richiesta inviata all'amministratore, senza che risulti alcun altro utile elemento di valutazione sulla condotta di costui.

- Non pare infine sussistente alcuna irregolarità nella condotta dell'amministratore relativamente all'effettuazione di interventi straordinari sull'impianto ascensore, avendo egli tempestivamente posto in essere gli interventi conservativi urgenti che gli impone il combinato disposto dagli artt. 1130 nn. 2 e 4 c.c. e 1135 comma III, rimettendo all'assemblea, competente ex art 1135 comma I n. 4 c.c., ogni successiva decisione in ordine alla risoluzione del problema. A tal proposito, l'urgenza va riferita alla grave compromissione dell'interesse collettivo e alla concreta possibilità che lo stesso sia pregiudicato dalla mancata tempestiva attuazione da parte dell'organo amministrativo che, in ogni caso, dovrà limitare il proprio operato a quelle opere indifferibili per evitare il suddetto pregiudizio, rimettendo all'assemblea competente ogni delibera sull'intervento straordinario (arg. da Cass. 2807/2017): non si potrà pertanto ritenere che la limitazione della corsa dell'ascensore con eliminazione di un solo piano di fermata, pur urtando contro l'interesse individuale del ricorrente, costituisca pregiudizio tale per la collettività da legittimare l'amministratore ad effettuare *iure proprio* un intervento definitivo e risolutivo, senza il rischio di incorrere nelle conseguenze previste dall'art. 1135 comma III c.c..
- Risulta infine infondata pure la lamentata irregolarità relativa al mancato invio di fatture, posto che – per stessa ammissione del ricorrente – l'amministratore gli ha inviato tutti i documenti giustificativi di spesa richiesti, ad eccezione di tre soli voci – due delle quali risultano essere riferite a movimentazioni contabili di rimborso ai condomini, deliberate in assemblea e, per loro stessa natura, non assistite da alcuna fattura, e la terza riguarda il compenso dell'amministratore per l'anno 2019, voce riportata a consuntivo come posta relativa a quell'esercizio ma concretamente pagata nel 2020; in ogni caso il mancato invio di una sola fattura non riveste, con ogni

evidenza, gravità tale (specie ove non reiterato e senza che risulti provato alcun concreto impedimento per il ricorrente di prenderne visione) da giustificare la revoca dell'amministratore.

Alla luce di quanto testé evidenziato, il ricorso risulta dunque infondato e deve pertanto essere respinto.

Le spese seguono la soccombenza e, tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, possono essere liquidate secondo valori medi di scaglione

P.Q.M.

Respinge il ricorso.

Condanna parte ricorrente alla refusione delle spese di lite in favore del convenuto i che liquida in complessivi euro 2.225,00 (dm 55/2014 e succ. mod, scaglione valore indeterminato), oltre spese generali 15% e accessori di legge.

Massa 28/11/2020

Il Presidente

Domenico Provenzano

IL Giudice Rel.

Massimo Ginesi