



TRIBUNALE DI CATANIA-Terza Sezione Civile

Il Tribunale di Catania, Terza Sezione Civile, composto da:

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| 1) dott. Mario Accardo | Presidente relatore |
| 2) dott. Gaetano Cataldo | Giudice |
| 3) dott.ssa Maria Paola Sabatino | Giudice |

letti gli atti del proc. 3118/2021 R.G.V.G.;

visto il ricorso “*per revoca di amministratore*” proposto da _____ nei
confronti di _____, depositato il 4.6.2021;

riunito in camera di consiglio ed udito il relatore;

Osserva

Il ricorrente, premesso di essere proprietario di un’unità immobiliare facente parte dello stabile sito in Catania, via _____, ha rilevato che l’amministratore il 30.1.2019 aveva stornato dal conto corrente intestato al condominio la somma di €4.357,50, utilizzandola per un bonifico relativo al pagamento di sanzioni pecuniarie irrogate dall’ASP di Catania per irregolarità nell’osservanza delle norme in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, e ciò senza informare i condomini e senza annotare la posta nelle scritture contabili, sicchè soltanto nel corso di un’assemblea condominiale tenutasi il dì 8.7.2020 di tale versamento veniva data notizia ai condomini, senza che di esso ne fosse stata fatta menzione nel rendiconto sottoposto all’esame della stessa assemblea.

Parte resistente si costituiva non contestando i fatti nella loro materialità, ma eccependo che il ricorso era improcedibile per mancato espletamento della procedura di mediazione obbligatoria, nonché per la mancata preventiva convocazione dell’assemblea per discutere



la revoca dell'amministratore; nel merito, deduceva che la sanzione non era personale, ma riferibile ad illeciti di cui doveva rispondere il condominio.

Orbene, quanto all'eccezione di improcedibilità per omessa attivazione della procedura di mediazione obbligatoria, essa va disattesa, posto che l'art.5, comma quarto, D. L.vo n.28/2010, come sostituito dal D.L. n.69/2013, convertito in legge n.98/2013, esclude l'applicabilità della norma di cui al comma 1 bis dello stesso articolo nell'ipotesi (come quella in esame) dei procedimenti in camera di consiglio, mentre appare frutto di una svista legislativa il disposto di cui all'art.71 quater disp. att. c.c. laddove sembra ricomprendere tra le controversie in materia condominiale di cui alla normativa in tema di mediazione anche l'ipotesi del procedimento di cui al precedente art.64 (revoca dell'amministratore).

Invero, premesso che va considerata erronea la massimazione dell'ordinanza della S.C. n.1237/2018 (invocata da entrambe le parti), va osservato che nella motivazione del condivisibile provvedimento si afferma chiaramente l'inapplicabilità dell'istituto in argomento al procedimento di revoca di amministratore e si giustifica tale interpretazione con il suo carattere eccezionale ed urgente ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela della corretta gestione dell'amministrazione condominiale; peraltro, tali argomentazioni sono riscontrate, dal punto di vista esegetico, dalla significativa elencazione nel comma quarto citato di tutti i procedimenti logicamente collegati dalle caratteristiche di celerità, informalità e semplicità, oltre che dalla definibilità degli stessi con provvedimenti non aventi il carattere della definitività e decisorietà (senza omettere la considerazione in ordine alla circostanza che il precedente comma terzo ha riguardo ai provvedimenti cautelari ed urgenti).

Anche l'eccezione sulla improcedibilità per mancata preventiva convocazione dell'assemblea condominiale va disattesa sia perché le condizioni di procedibilità (per la loro caratteristica di limitazione all'esercizio dei diritti) devono essere tassativamente previste (senza possibilità di applicazione analogica) sia perché la norma invocata (art.1129, comma undicesimo, c.c.) fa riferimento alla semplice possibilità di chiedere la



convocazione dell'assemblea per far cessare la condotta illecita dell'amministratore, ma soltanto con riferimento alle ipotesi di gravi irregolarità fiscali o di mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente intestato al condominio (ipotesi estranee alla fattispecie in esame).

Nel merito, il ricorso è fondato, anche se la sanzione oggetto del verbale di contravvenzione in atti versato ha ad oggetto non una responsabilità personale del bensì del condominio quale datore di lavoro, sicchè il pagamento della somma in questione non costituisce un arbitrio dell'amministratore (in realtà, se fosse vero quanto prospettato dal ricorrente, il avrebbe commesso un delitto perseguibile d'ufficio, cioè appropriazione indebita aggravata ai sensi degli artt.646 e 61 n.11 c.p., ma non risulta alcuna denuncia in sede penale a conferma della tesi correttamente sostenuta dalla difesa dell'amministratore).

Invero, l'aver taciuto per circa 18 mesi l'avvenuta notifica del verbale di contravvenzione ed il pagamento di una rilevante somma (svelando la circostanza sol perché "costretto" dal il quale aveva "scoperto" il bonifico esaminando l'estratto del conto corrente condominiale), l'aver omesso di annotare contabilmente il prelievo dal conto corrente, l'aver omesso di regolarizzare per lungo tempo le scritture contabili ed il rendiconto e l'aver di fatto impedito ai condomini di impugnare l'atto irrogativo della sanzione sono circostanze che evidenziano una condotta dell'amministratore connotata da una persistente grave irregolarità e violazione del rapporto di fiducia alla base del contratto di mandato (l'art.1710 c.c. impone al mandatario di eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia e l'aver consapevolmente agito all'insaputa dei condomini mandanti allo scopo di nascondere il mancato rispetto degli obblighi, siccome accertato dall'ASP di Catania, appare davvero una grave negligenza).

Conseguentemente, in accoglimento del proposto ricorso, al resistente va revocato l'incarico di amministratore del Condominio di via in Catania.



Le spese vanno fatte seguire alla soccombenza (Cass. SS.UU. 29.10.2004 n. 20957), e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in accoglimento del ricorso ex art. 1129, comma undicesimo, c.c., proposto da
nei confronti di , revoca quest'ultimo dall'incarico di
amministratore del Condominio di via in Catania.

Condanna parte resistente al pagamento, in favore del ricorrente, delle spese di giudizio, che si liquidano in complessivi € 1.475,00, di cui €125,00 per spese vive ed €1.350,00 per compensi (ex D.M. n.55/2014), oltre al rimborso spese generali, C.P.A. ed I.V.A., come per legge.

Così deciso in Catania nella camera di consiglio del 24.3.2022.

Il Presidente relatore

