

R.G. n. 2272/2023

████████████████████ Caserta ██████████ n. 6, deducendo gravi irregolarità da parte dello stesso nella gestione condominiale.

Rappresentava in particolare:

- che il resistente era amministratore del condominio dall'1.4.2022;
- che la ricorrente, per il tramite del revisore contabile dr ██████████ ██████████, aveva constatato delle incongruenze tra le entrate e le spese risultanti dal rendiconto e i giustificativi di spesa, per cui per l'anno 2022 sarebbero mancanti giustificativi di spesa per € 14.791,42;
- che difatti il rendiconto al 31/12/2022 denominato "conto economico" evidenziava *entrate* per € 13.050, 00 ed *uscite* per € 18.779,66 con un disavanzo pari ad 5.729,66;
- che il revisore, tuttavia, aveva avuto modo di appurare che le entrate del condominio, tra danaro incassato in contanti (annotate su di un registro denominato "risorsa cassa contanti") e quello versato sul conto corrente, ammontavano, nel periodo tra il 4.5.2022 al 31.12.2022, ad € 14.915,00, mentre nel rendiconto economico le entrate ammontavano ad € 13.050,00;
- che le uscite del condominio, sempre nello stesso periodo di riferimento, tra i pagamenti effettuati in contanti e quelli effettuati con il conto corrente ammontavano ad € 5.026,66, mentre dalla situazione economico patrimoniale le uscite ammontavano ad € 18.779,66;
- che, dunque, mancherebbero per l'anno 2022 dalla contabilità giustificativi di spese per € 14. 791,42;
- che per l'anno 2023 la situazione non era mutata, in quanto l'amministratore aveva continuato ad operare per contanti annotando sul citato registro *entrate* per € 8.966,00 ed *uscite* per € 10.396,23;

- che l'amministratore a norma dell'art. 1129 c.c. era invece obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio;
- che a seguito delle verifiche del revisore era stato anche appurato che l'amministratore redigeva il rendiconto consuntivo del condominio adottando il principio di "competenza" anziché per "cassa", in violazione dell'articolo 1129, comma 7, del Codice Civile, in punto di trasparenza e di tracciabilità dei dati contabili;
- che l'amministratore non aveva, infine, azionato alcuna procedura di recupero verso i condomini morosi nel pagamento del canone dell'acqua.

Chiedeva pertanto la revoca del resistente, con vittoria delle spese di lite.

Si costituiva il resistente Rotili, il quale, contestando la relazione contabile redatta dal dr. Pelosi (coniuge della ricorrente), chiedeva il rigetto dell'avversa domanda in quanto infondata, poiché:

- tutte le uscite avevano il relativo documento giustificativo;
- il bilancio consuntivo 01/05/2022 - 31/12/2022 era stato discusso e approvato nella riunione del 10/07/2023 con larghissima maggioranza, ed era stato realizzato in modo corretto e trasparente;
- il conto corrente postale del condominio non era stato operativo per diversi mesi nel 2022, e l'amministratore aveva dovuto gestire incassando in parte in contanti le quote condominiali ed erogando le spese in contanti, nei limiti di legge e comunque accompagnando ogni uscita con la relativa fattura quietanzata dai fornitori;
- tale circostanza era dovuta al mancato passaggio di consegne tra la precedente amministrazione [REDACTED] e quella attuale [REDACTED] per la quale erano stati esperiti ed erano ancora in corso diversi giudizi;
- nei confronti dei morosi erano state azionate diversi giudizi.

Chiedeva pertanto il rigetto dell'avvera domanda, con vittoria delle spese di lite e attribuzione al procuratore dichiaratosi anticipatario. Tanto premesso, nel merito la domanda avanzata dalla ricorrente Barbato non può trovare accoglimento, per i motivi di seguito evidenziati.

Con riferimento alle discrasie tra entrate/uscite relative al bilancio 2022 e 2023, rispetto ai giustificativi di spesa, può osservarsi da un lato che il bilancio consuntivo 2022 e quello preventivo 2023 sono stati approvati a maggioranza dall'assemblea condominiale già prima dell'instaurazione del giudizio (cfr. verbale assembleare del 10.7.2023).

Le contestazioni sulla correttezza dei bilanci (per errori, lacune, mancata corrispondenza con i giustificativi di spesa o altro) possono essere oggetto di un eventuale giudizio, in sede contenziosa, di impugnazione della delibera di approvazione dei bilanci stessi, nel cui ambito le doglianze avanzate dalla ricorrente possono trovare ampio accertamento e approfondimento istruttorio.

Il presente procedimento, invece, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità e merito, è ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore, ed è, perciò, improntato a celerità, informalità ed ufficiosità (in questo senso cfr. Tribunale Roma, 17/11/2021; Tribunale Bari sez. III, 13/07/2018 che richiama Cass. n. 14524/2011).

Inoltre nel caso di specie il resistente Rotili ha depositato ampia documentazione a supporto dei bilanci approvati.

Va ancora evidenziato che dalla documentazione versata in atti (verbale assembleare del 10.7.2023 e atti relativi ai procedimenti giudiziali azionati) emerge che non vi è stato un completo passaggio di consegne rispetto alla precedente amministrazione Ascione, con

la quale sono infatti in corso diversi contenziosi: detta circostanza incide senza dubbio sulla ricostruzione della gestione condominiale e di essa va tenuto conto nel valutare la sussistenza o meno delle gravi irregolarità che la ricorrente addebita all'amministratore in carica.

In ogni caso non vi è prova dell'ammenco contabile dedotto dalla parte ricorrente.

Con riferimento alla seconda doglianza mossa dalla ricorrente Barbato, ovvero il mancato utilizzo del conto corrente condominiale, esso è stato giustificato dalla circostanza che detto conto non è risultato operativo per diversi mesi del 2022 e 2023: detta circostanza non solo non è stata oggetto di specifica e puntuale contestazione dalla parte ricorrente, ma emerge anche dallo stesso verbale assembleare del 10.7.2023 (in cui si dà atto che *"l'amministratore Rotili chiarisce che molti disguidi sono dovuti al fatto che fino al marzo 2023 il conto corrente postale non ha funzionato correttamente e la funzione on line era totalmente bloccata..."*), in cui non risultano essere state mosse specifiche contestazioni sul dedotto malfunzionamento; non è stata depositata inoltre documentazione contraria, per confutare detto assunto; infine detta circostanza è stata ribadita dal resistente anche all'udienza del 19.6.2024, svolta in presenza e nel contraddittorio tra le parti e neanche in detta sede la ricorrente ha mosso specifiche contestazioni su tale punto.

Ciò posto, è vero che ai sensi dell'art 1129 cc. *"la revoca dell'amministratore ... Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino ... in caso di gravi irregolarità... Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:... 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma"*. È pur vero, però, che dette ipotesi legali debbono essere valutate con riferimento alle circostanze del caso concreto, e nel caso in esame il

mancato utilizzo del conto corrente risulta giustificato dall'acclarato e non contestato malfunzionamento sia del conto che della funzione on line.

Peraltro l'amministratore ha redatto, per il periodo di malfunzionamento, un apposito e chiaro registro delle entrate e delle uscite in contanti, depositando anche le fatture e i documenti giustificativi.

Alla luce di detti elementi – sulla base di una cognizione tipica del presente procedimento di volontaria giurisdizione - non si ravvisa, quindi, una grave irregolarità che possa giustificare la revoca dell'amministratore.

Rispetto alla contestazione della mancata attivazione di procedure nei confronti dei condomini morosi nel pagamento delle quote dei consumi idrici, può osservarsi che nell'assemblea del luglio 2023 lo stesso amministratore chiarisce di essere “... *ancora in attesa dei bilanci degli anni precedenti da parte dell'amministratore Ascione per poter verificare quali condomini non hanno versato tutte le quote relative al consumo di acqua nei bilanci precedenti...*”.

Dunque emergono circostanze non imputabili al resistente.

Anche sotto detto profilo non si ravvisano i presupposti per l'accoglimento della domanda di revoca.

Va infine considerato che l'amministratore Rotili è stato espressamente confermato nella carica dalla maggioranza dei condomini, pochi mesi prima della proposizione del ricorso (a riprova dell'attualità della volontà assembleare, espressa dalla maggioranza della compagine condominiale), ovvero in occasione dell'assemblea del 10.7.2023 (a fronte del ricorso depositato nel novembre del 2023).

Il ricorso va, pertanto, rigettato.

Quanto alle spese di lite, si ritengono sussistenti i presupposti per una loro integrale compensazione, considerata la non manifesta

infondatezza della domanda avanzata dalla Barbato, alla luce delle incertezze, comunque emerse, connesse alla valutazione delle risultanze del bilancio per le annualità 2022 e 2023, incertezze determinate in parte anche dal contestato mancato utilizzo del conto corrente (sebbene giustificato e non imputabile al resistente) e dalla mancata integrale consegna della documentazione contabile da parte del precedente amministratore.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione collegiale, in accoglimento del ricorso, visto l'art. 1129 c.c.

- rigetta la domanda di revoca avanzata dalla ricorrente Barbato Santa;
- compensa le spese di lite.

Così deciso in Santa Maria Capua Vetere, all'esito della camera di consiglio del 19.6.2024.

Il Presidente
(*dr. Salvatore SCALERA*)

Il giudice rel.
(*dr.ssa Vittoria CONTINO*)