

N. R.G. 2018/2971



TRIBUNALE ORDINARIO di LIVORNO

SEZIONE CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 2971/2018 promossa da:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~), con il patrocinio dell'avv.
niciliato in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ difensore avv.

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ (C.F. ~~XXXXXXXXXXXX~~), con il patrocinio dell'avv.
niciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv.

RICORRENTI

contro

STUDIO AMMINISTRATIVO

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con il patrocinio (

presso il difensore:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ G. XXXXX
elettivamente domiciliato in VIA

RESISTENTE

Il Tribunale, composto dai mag.ti:

dott. Emilia Grassi

PRESIDENTE rel.

Dott.Fabrizio Nicoletti

GIUDICE

Dott.Nicoletta Marino

GIUDICE

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 12/3/2019;

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

I ricorrenti, premesso di essere proprietari di una unità immobiliare sita in Livorno, ~~XXXXXX~~

), facente parte del condominio amministrato dallo Studio

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ hanno convenuto in giudizio la amministratrice del condominio,

chiedendone la revoca dall'incarico rivestito.



In particolare, i ricorrenti allegano che la resistente non ha mai posto in essere alcuna azione nei confronti del condomino moroso al fine di recuperare detta morosità, che nell'anno 2015 ammontava ad € 3.784,83, aumentata ad € 4.822,00 nell'anno 2018, e neppure nei confronti di altra condomina morosa, già nell'anno 2016 aveva maturato una morosità nel pagamento delle quote condominiali pari ad € 1.287,00, aumentata ad € 3.552,24 nell'anno 2017; che la amministratrice non ha dato esecuzione alla delibera condominiale del 13/5/2013; che l'amministratrice non ha presentato un prospetto analitico per le singole palazzine in relazione ai propri compensi, con conseguente nullità dello stesso, ex art.1129 terz'ultimo comma c.c.; che l'assemblea condominiale per l'approvazione del bilancio consuntivo per l'anno 2017, che avrebbe dovuto essere convocata entro giugno 2018, è stata invece convocata per il 25 luglio 2018.

Nel costituirsi in giudizio, la parte resistente ha eccepito la inammissibilità dell'azione, risultando i fatti esposti relativi ad anni precedenti al mandato in corso e considerato che l'azione è stata proposta senza preventivamente convocare l'assemblea condominiale, ex art.1129 co.10 c.c.; nel merito, la resistente, ha contestato la fondatezza del ricorso e della sussistenza dei presupposti per la revoca dell'amministratore.

Le eccezioni di inammissibilità del ricorso e/o tardività dell'azione formulate dalla parte resistente sono infondate. La circostanza che le contestazioni sollevate dai condomini si riferiscano ad anni precedenti al mandato in corso non rende tardiva l'azione proposta.

Il preventivo filtro dell'assemblea risulta inoltre previsto dall'art.1129 11° co. solo nelle ipotesi di gravi irregolarità fiscali o di mancata ottemperanza a quanto previsto dal n.3 del dodicesimo comma della norma richiamata.

Nel merito, il ricorso è infondato e deve essere respinto.

Dalla documentazione prodotta dalla parte resistente emerge invero che la esposizione debitoria del condomino è stata sanata nel corso dell'anno 2013(v.doc.to 3) e che nei confronti della condomina è stato richiesto ed ottenuto nell'anno 2013 un decreto ingiuntivo(v.doc.to 4), con addebito alla condomina dei relativi costi di procedura e che comunque allo stato non sussiste alcuna morosità per i condomini indicati.

La violazione della delibera condominiale del 13/5/2013 appare insussistente, emergendo dal relativo verbale soltanto la intenzione dei condomini di non esonerare l'amministratrice dal procedere in via giudiziaria per le morosità superiori ad € 1.000,00. La circostanza che



L'amministratrice sia riuscita ad ottenere il rientro del condomino moroso dalla esposizione debitoria maturata senza ricorrere alla via giudiziaria non rende, di per sé, l'amministratrice inadempiente alla delibera richiamata.

La norma di cui all'art.1129 co.12 n.6, peraltro, prevede quale grave irregolarità non la mancata proposizione di azione giudiziaria nei confronti del condomino moroso, ma l'aver omesso di curare con diligenza tale azione, anche nella fase esecutiva, una volta promossa.

Non sussiste infine la grave irregolarità relativa alla mancata convocazione dell'assemblea nel termine di sei mesi dalla fine dell'esercizio precedente, risultando l'assemblea convocata nel termine di sei mesi, in data 21/6/18, e tenutasi in data 12/7/18 come documentato in atti.

Il ricorso deve dunque essere respinto, in assenza di prova della sussistenza di gravi irregolarità commesse dall'amministratrice nella gestione del mandato a lei conferito.

Non può infine omettersi di considerare che il potere attribuito all'Autorità giudiziaria di risolvere anzitempo il rapporto di mandato tra condomini e amministratore, così sostituendosi alla volontà assembleare, non può dirsi connotato da alcun automatismo rispetto alla sussistenza di illeciti in parte tipizzati dal legislatore, ma deve essere esercitato verificando se le condotte denunciate rappresentino una gestione anomala dell'ente collettivo in violazione con i doveri anche di diligenza, lealtà e buona fede da parte dell'amministratore nell'esercizio dell'incarico ricevuto.

Deve infine essere respinta la istanza di cancellazione formulata da parte resistente all'udienza del 12/3/2019, non rinvenendosi nella frase "In pratica l'amministratore ha utilizzato la liquidità degli altri condomini per tamponare i debiti dei morosi senza peraltro agire nei loro confronti come previsto dalla norma" di cui alla seconda pagina della memoria autorizzata depositata da parte ricorrente in data 6/3/2019 espressioni gratuitamente offensive della reputazione della resistente, conservando dette espressioni un rapporto con la materia controversa, senza eccedere dalle esigenze difensive.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, in virtù dei criteri di cui al D.M. n.55/14, tenendo conto del valore, della natura e complessità della controversia, del numero, dell'importanza e complessità delle questioni trattate

P.Q.M.

Respinge il ricorso.



Condanna i ricorrenti, in solido tra loro, a rimborsare le spese processuali in favore della parte resistente, che si liquidano nella somma di € 960,00 per la fase stragiudiziale ed € 1.350,00, oltre iva, cpa e 15% per spese generali, per il presente procedimento.

Si comunichi.

Livorno, 18 marzo 2019

Il Presidente rel.

dott. Emilia Grassi

