



**TRIBUNALE DI ROMA**  
**V SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale di Roma, in composizione collegiale, nelle persone dei sigg.ri Magistrati:

**Dott. Silvio Cinque** -Presidente

**Elena Fulgenzi** -Giudice

**Dott. ssa Maria Lavinia Fanelli** -Giudice relatore

riunito in camera di consiglio ha pronunciato, ai sensi dell'art. 737 c.p.c., il presente

**DECRETO**

sul ricorso, iscritto al n. 5724/2025 V.G., proposto da:

*Parte\_1* cf. *C.F.\_1*

*Parte\_2* cf. *C.F.\_2*

elettivamente domiciliati in Roma viale Parioli 2 presso lo studio dell'avv. Edoardo Molinari, rappresentante e difensore come da procura allegata al ricorso

**RICORRENTI**

**NEI CONFRONTI DI**

*Controparte\_1* cf. *C.F.\_3*

elettivamente domiciliata in Roma via Virgilio 8 presso lo studio dell'Avv. Luigi Parenti, rappresentante e difensore come da procura in calce alla memoria difensiva

**RESISTENTE**

avente ad oggetto: revoca amministratore giudiziario di condominio.

&&&&&&

Con ricorso iscritto a ruolo in data 30.4.25 cc i ricorrenti- in qualità di proprietari di appartamenti dello stabile di viale Giorgio Ribotta n 21 nel Condominio Eurosky Tower- hanno richiesto la revoca ex art 1129 cc dell'avv. *Controparte\_1* dall'incarico di amministratore per gravi irregolarità gestionali e la contestuale nomina di un amministratore giudiziale.

In particolare hanno dedotto:

- di avere chiesto più volte all'amministratore esibizione/consegna di documentazione contabile ed estratti conto senza esito, costretti perciò a fare istanza diretta agli istituti di credito, al Tribunale, ai fornitori e dovendo ricorrere a tal fine all'assistenza di legali;
- con comunicazione del 15.12.24 la resistente aveva chiesto pagamenti di oneri di gestione ancorchè non approvati neanche in sede di bilancio preventivo, come già avvenuto in passato anche in via monitoria costringendo un condomino all'opposizione;
- tutti i 4 c/c aperti erano stati pignorati, in particolare a favore del fornitore *CP\_2* per €390.000,00;

- l'amministratore aveva chiesto pagamenti mediante Satispay, senza indicare le coordinate del c/c in cui le somme sarebbero confluite, e non le aveva fornite nonostante richiesta;
- le richieste di pagamento inoltre istigavano i condomini a sottrarre beni dalla garanzia dei creditori con riferimento al pignoramento di cui sopra;
- i condomini si erano visti destinatari di diffide da parte di altri fornitori, e costretti a riscontrare la impossibilità di pagamento stante il vincolo di indisponibilità degli importi pignorati;
- l'ultimo bilancio consuntivo approvato risaliva al 2022 ed il preventivo al 2023 in violazione dell'art 1129 c 11 cc, e la mancata approvazione dei successivi bilanci era finalizzata ad evitare il pignoramento delle somme relative stante il procedimento esecutivo in essere;
- l'amministratrice aveva omesso di informare il Condominio sulle liti pendenti, con riferimento al giudizio istaurato dalla Asl e concluso con sentenza del CdS n 70/22 e sul contenzioso con CP\_2 /...
- 5 delibere condominiali erano state impugnate dinanzi alla Camera Arbitrale per violazione di legge, di cui 4 annullate per omessa convocazione o per mancato raggiungimento di quorum;
- l'amministratore aveva scelto arbitrariamente- in base a delibera del 25.9.23 adottate senza quorum di legge- di recedere dal contratto con CP\_3 fornitrice del servizio di riscaldamento/raffrescamento approvando il preventivo per noleggio di gruppi frigo;
- tale delibera era stata annullata sebbene il costo dell'operazione era ammontato ad €330.000,00 oltre iva e i frigoriferi rimasti inutilizzato presso gli spazi condominiali;
- infine con delibera del 25.2.25- anch'essa impugnata- la resistente aveva illegittimamente proposto l'applicazione di sanzioni ex art 63 disp. att cc ai condomini morosi da 60 gg anzichè 6 mesi, e con riferimento ad oneri non approvati ovvero nei confronti di condomini destinatari del vincolo del pignoramento sulle quote presenti e future.

Si è costituita l'avv. CP\_1 esistendo e deducendo che:

- la domanda è inammissibile, stante l'annullamento con lodo arbitrale della delibera del 13.5.24 con cui veniva confermato il suo incarico iniziato nel 2017, con la conseguenza di trovarsi ad operare in regime di prorogatio; inoltre pendeva altro giudizio iscritto al n rg. 1110/25 per la nomina di amministratore, in cui proprio i ricorrenti avevano dedotto la mancanza di amministratore a sostegno della loro richiesta, deponendo tale contrastante condotta processuale per mala fede ed abuso del processo ex art 96 cpc;
- nel merito era stata convocata assemblea sia per la approvazione di bilanci che per la conferma dell'amministratore (luglio - settembre 2025);
- gli istanti non avevano attivato preventivamente l'assemblea prima di presentare il presente ricorso;
- la gestione dell'ente non era critica, essendo al contrario stati raggiunti accordi transattivi con fornitori e significativi recuperi crediti dai morosi;
- aveva adempiuto alla richiesta di consegna di copiosa documentazione richiesta tra il 2021 e 2022, e ricevuto richiesta di convocazione e assemblea straordinaria priva dei requisiti ex art 66. Disp att cc;
- ogni bilancio era stato corredato dalle fatture, conciliato con il c/c,
- inconferente era il richiamo di rapporti con altri condomini, e le richieste di documentazione da parte di Parte\_1 aveva il connotato dell'abuso del diritto, ovvero carattere continuativo e vessatorio, e volata alla diffusione di dati sensibili;
- erano state chieste somme di pagamento anche con d.i. a prescindere dall'approvazione assembleare in quanto dovute, avendo infatti i ricorrenti provveduto al pagamento della sorte;

- i pignoramenti dei c/c dipendevano non da propri inadempimenti bensì dalle numerose morosità, tra cui quelle degli istanti;
- nessuna anomalia era insita nell'utilizzo del sistema di Satispay, confluyendo tutti i pagamenti sul c/c del Condominio;
- la procedura esecutiva in corso non sospendeva l'obbligo dei condomini di contribuire alle spese comuni;
- aveva comunicato ai Condomini l'esito del giudizio Asl con corredata documentazione;
- la vicenda Ecogena era stata oggetto di molteplici discussioni e decisa in ambito assembleare, così come la scelta dei noleggi frigo, di valore molto inferiore a quello indicato dagli istanti, pari ad €5.000,00 mensili.

Ha chiesto dunque sospendersi il giudizio per pendenza di quello iscritto al nrg 1110/25, ovvero respingersi il ricorso per le motivazioni anzidette, con vittoria di spese ed ex art 96 c 1 e 3.

Ciò premesso deve preliminarmente osservarsi quanto segue.

La odierna domanda è avanzata non solo per ottenere la revoca della resistente dall'incarico di amministratrice, ma anche per la nomina di nuovo amministratore.

Ebbene questa ultima domanda è stata avanzata dai sig. *Parte\_1* e *Parte\_2* unitamente ad altri Condomini- anche nel precedente procedimento di vg iscritto al n rg. 1110/25 attualmente pendente. Ne consegue come in parte qua la odierna domanda di nomina- in quanto successivamente proposta- deve ritenersi inammissibile.

Oltre a ciò deve osservarsi come la contestuale domanda di revoca e nomina appare già di per sé inammissibile, posto che in caso di accoglimento della istanza di revoca solo la definitività del provvedimento relativo- se non oggetto di gravame- legittimerebbe la consequenziale richiesta di nomina giudiziale laddove la assemblea a ciò legittimata si trovasse nell'impossibilità reiterata di raggiungimento dei quorum necessari.

Passando ora alla dibattuta questione se l'avv. *CP\_1* si trovi allo stato ad operare in prorogatio o meno- determinandosi nel primo caso l'inammissibilità anche della domanda di revoca- essa deve essere risolta in senso negativo.

Invero stante la sua nomina originaria nel 2017, la resistente è stata poi confermata con delibera del 13.5.24.

Senonchè- seppure vero che questa delibera è stata impugnata ed annullata con lodo Arbitrale del 10.12.24- risulta che penda avverso tale decisione appello. Ed allora è indubbio che la decisione arbitrale allo stato non sia esecutiva, in quanto meramente dichiarativa/costitutiva (Cass 7369/09); ne deriva che fino a pronuncia definitiva della CdA in base alla delibera del 10.12.24 l'avv. *CP\_1* si trovi ad esercitare in pienezza le sue funzioni.

Sebbene dunque i ricorrenti nel giudizio iscritto al n.r. 1110/25 hanno sostenuto la tesi della prorogatio in quanto a favore della loro linea difensiva e nel presente procedimento la tesi opposta per i medesimi fini -con una condotta processuale perciò non improntata ai canoni di buona fede processuale, come evidenziato dalla resistente- non di meno il Tribunale deve pronunciarsi nel merito delle doglianze avanzate dagli stessi.

Ed allora passando alle censure mosse dagli istanti, esse non appaiono fondate.

Al riguardo è incontestato come il Condominio Eurosky sia un complesso composto da molteplici unità (325) e residenti (900).

Tale circostanza fattuale rileva nella misura in cui le denunciate irregolarità debbano essere inquadrate nella attendibile gestione articolata dello stabile, a differenza di quanto usualmente accade nei Condomini ordinari composti da pochi appartamenti.

In particolare dunque con riferimento alla doglianza di mancato rispetto del principio dell'approvazione annuale dei bilanci- siccome l'ultimo risalirebbe al consuntivo 2022/preventivo 2023- sebbene non sfugga al Tribunale come tale condotta integri astrattamente un grave inadempimento dell'amministratore ex art 1129 cc, il giudicante lungi da applicare tale misura ablativa automaticamente *può* -non deve- procedere alla revoca valutando evidentemente le ragioni del ritardo, ovvero se esse dipendano da negligenza, incapacità, inerzia, mala fede dell'amministratore nella gestione finanziaria del Condominio ovvero a problematiche di difficoltà oggettive, le quali verosimilmente sarebbero occorse anche laddove affidato l'incarico ad altro professionista non essendo altrimenti evitabili; ed altresì se tale approvazione tardiva abbia nella sostanza leso i diritti del Condomini, importando ammanchi, morosità nei pagamenti, difficoltà nella riscossione dei debiti, impossibilità nella gestione ordinaria/straordinaria della comunione.

Ebbene sul punto, da un lato gli istanti nulla hanno allegato e provato in termini di concreto documento dal ritardo, dall'altro l'avv. ha prodotto convocazione per assemblea del 15.9.25 volta tra l'altro all'approvazione bilanci (all. 4/5. c.r.) dovendosi considerare la difficoltà oggettiva gestionale di cui sopra anche in termini di morosità (vd infra).

Con riferimento poi alla denunciata condotta opponente dell'amministratrice in ordine alla ostensione ovvero consegna di documentazione contabile e bancaria richiesta reiteratamente dai ricorrenti (es all. 2.2 ric)- non potendo essi avvalersi di asseriti inadempimenti verso terzi estranei al presente procedimento- tale assunto risulta sconfessato dai riscontri del 13.9.22 e prima ancora del 10.7.21 (all.7, 8 e 9 c.r.) da cui emerge al contrario una volontà collaborativa dell'amministratore.

Dunque non è provato il comportamento ostativo- atteso che le risposte di cui sopra hanno avuto ad oggetto notevole mole documentale- e dovendosi comunque considerare che il diritto di accesso seppure esercitabile in ogni tempo ed a spese del richiedente non può risolversi in un intralcio all'amministrazione ponendosi in contrasto con il principio di correttezza ex art 1175 cc (Cass n. 15996/20). Ne deriva come fermo restando il diritto alla visione documentale, la continua reiterata richiesta non può avere finalità emulative, laddove si pensi che in un condominio con 320 unità continue e ripetute richieste da parte degli stessi condomini potrebbero paralizzare ovvero rendere eccessivamente onerosa la gestione dello stabile.

In relazione alla opacità e poca trasparenza, avendo l'avv. richiesto pagamento di oneri in mancanza di approvazione dei bilanci relativi e con metodo Satispay, le censure non colgono nel segno.

Invero in primis l'obbligo del condomino di pagare al condominio, per la sua quota, le spese per la manutenzione e l'esercizio dei servizi comuni dell'edificio deriva dalla gestione stessa e quindi preesiste all'approvazione da parte dell'assemblea dello stato di ripartizione, che non ha valore costitutivo ma solo dichiarativo del relativo credito del condominio (Cass. n 10621/17). Deve dunque escludersi che la delibera di approvazione assembleare del piano di ripartizione costituisca un presupposto processuale o una condizione dell'azione, posto che la legittimazione ad agire

dell'amministratore per il pagamento della quota condominiale trova fondamento direttamente nelle disposizioni di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c..

Inoltre giacchè la richiesta di pagamenti con Satispay- comunque come alternativa al tradizionale bonifico bancario- si tratta di una modalità semplificata ed accreditata di pagamento on line, e nessuna norma ne vieta l'utilizzo né i ricorrenti hanno dimostrato la adombrata mancata confluenza degli esborsi su c/c condominiali ovvero condotte distrattive della amministratrice.

Circa poi la allegata illegittima richiesta di pagamenti benchè c/c pignorati allo stato per insolvenza dei condomini, al contrario persiste l'obbligo di pagamento dei condomini per le maturate nuove debenze finanche potendo attivare a tal fine l'amministratore misure sanzionatorie ex art 63 c 3 disp att cc, e senza che ciò determini un danno per i creditori procedenti in esecuzione ex art 2740 cc.

Altrimenti opinando permarrebbe e si aggraverebbe lo stato di morosità ed insolvenza, sino ad arrivare alla paralisi gestionale con sospensione delle forniture a detrimento di tutti i condomini, compresi quelli in regola con i pagamenti.

In relazione infine alle numerose irregolarità gestionali comprovate delle impugnative di delibere e i relativi accoglimenti in sede arbitrale, si osserva che esse appiano in realtà ricollegabili a vizi formalizzati- errato conteggio del quorum, mancata convocazione di un condomino etc- i quali seppure legittimi ed idonei a paralizzare l'attività gestionale, allo stato in mancanza di rilievi sostanziali (errati riparti, errati conteggi, ammanchi etc) potrebbero essere scriminati dalla complessità gestionale e dal numero di condomini come indicato nelle premesse di fatto, i quali sono chiamati comunque a collaborare per ciò che riguarda l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale.

Parimenti è precluso al Tribunale sindacare nel merito una delibera approvata per la migliore gestione dello stabile- ancorchè più onerosa (riscaldamento, passaggio a frigo) - laddove la maggioranza può decidere su migliorie/innovazioni e l'amministratore tenuto a darne esecuzione, incontrando solo il limite dell'annullamento giudiziale (o arbitrale) della decisione.

Per quanto sopra la domanda allo stato non può trovare accoglimento, dovendosi nel caso sollecitare l'assemblea anche in auto convocazione per la eventuale sostituzione della resistente dal suo incarico con altra figura di fiducia.

Spese secondo soccombenza.

PQM

-dichiara inammissibile la domanda di nomina di amministratore come da motivazione:

-respinge la domanda di revoca;

-condanna Parte\_1 e Parte\_2 in solido al pagamento di €2.500,00 a titolo di spese di lite in favore di Controparte\_1 oltre accessori come per legge.

Così deciso della camera di consiglio del 22.10.25

Il Presidente  
Silvio Cinque