

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** † (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Corte di Appello) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere di Stato) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** † (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Uso dell'Intelligenza Artificiale negli scritti difensivi non è condotta censurabile in quanto tale: no ad automatismo (Tribunale di Prato)

Merita di essere respinta la domanda del ricorrente fondata sull'art. 96, c.p.c. sul presupposto che la memoria di costituzione della controparte sia stata redatta per mezzo dell'intelligenza artificiale.

La norma punisce un contegno processuale illecito tenuto dalla parte soccombente con dolo o colpa grave.

Pertanto, la mera infondatezza della pretesa non costituisce circostanza da sola sufficiente ai fini dell'adozione di una pronuncia ex art. 96, connessa ad ipotesi di abuso del diritto ad agire (o a resistere in giudizio) in giudizio per far valere una pretesa che si rivela infondata non è, infatti, condotta in sé automaticamente rimproverabile. In particolare, il riconoscimento della responsabilità aggravata esige sul piano soggettivo, la mala fede o la colpa grave della parte soccombente, sussistente nell'ipotesi di violazione del grado minimo di diligenza che consente di avvertire facilmente l'infondatezza o l'inammissibilità delle argomentazioni difensive, non essendo sufficiente la mera infondatezza, anche manifesta, delle tesi prospettate.

In merito, invece, non assume rilevanza la scarsa qualità degli atti difensivi o il fatto che in essi siano riportati dati non riconducibili ai documenti di causa, non essendovi elementi per ritenere che gli stessi siano stati redatti per mezzo dell'intelligenza artificiale e non essendo, comunque, una siffatta condotta censurabile in quanto tale.

Per approfondimenti:

-L'avvocato dichiara di aver usato l'intelligenza Artificiale: Roma non applica l'art. 96 c.p.c. [Tribunale di Roma, sentenza del 25.9.2025];

-Atto redatto con intelligenza artificiale a stampone, con scarsa qualità e mancanza di pertinenza: sì alla condanna ex art. 96 c.p.c. dice Tribunale di Latina [Tribunale di Latina, sentenza del 23.9.2025 (Giudice Valentina Avarello)]

-Atto redatto col supporto dell'intelligenza artificiale con citazioni inconferenti: è responsabilità aggravata (Tribunale di Torino) [Tribunale di Torino, sentenza del 16.9.2025];

-Intelligenza Artificiale ChatGPT produce allucinazioni (sentenze inesistenti): responsabilità ex art. 96 c.p.c.? [Tribunale ordinario di Firenze, sezione imprese, ordinanza del 14.3.2025].

Si veda anche:

IA per gli Avvocati, con Dottrina, Giurisprudenza, Normativa, Modelli, Prassi

Tribunale di Prato, decreto del 11.10.2025

...omissis...

Con ricorso ex art. 1129 c.c. e 69, disp. Att. C.c., Parte_1 ha adito l'intestato Tribunale domandando la revoca dell'amministratore del....133 a/b/c di Prato, [...]

CP_2 e la revoca di un amministratore giudiziario.

A fondamento della domanda, premettendo di essere proprietario di un'unità immobiliare collocata all'interno dell'edificio condominiale e sita al piano seminterrato e al primo piano, ha allegato che: nell'esercizio del 2015, in seguito alle dimissioni presentate dal precedente amministratore, ragioniere Controparte_3 era subentrato nella gestione dell'amministrazione condominiale lo Controparte_4, il quale, aveva convocato un'assemblea per l'approvazione del bilancio preventivo; l'amministratore fu nuovamente sostituito da CP_1 che aveva redatto, per la medesima annualità, un diverso rendiconto, senza giustificare gli addebiti preventivati per l'esercizio successivo, dichiarando di non essere riuscito a contattare il precedente amministratore, ragioniere COCCHI, con conseguente impossibilità di effettuare il passaggio di consegne; i condomini Pt_1 erano stati penalizzati da tale situazione, vedendosi addebitare un saldo negativo di euro 6.787,70 e conseguentemente pignorare il conto corrente, mentre al condomino maggioritario era stata concessa una dilazione di pagamento; il ricorrente aveva così incaricato di verificare la regolarità della gestione il tecnico Persona_1 la quale aveva individuato significative carenze nella gestione ordinaria e straordinaria del rendiconto 2020/2021.

Ha poi evidenziato che: acquistato nel 2008 l'immobile, già nel 2009 si erano manifestate percolazioni di feci all'interno dell'abitazione, provenienti dal condominio oggetto di causa e da quello adiacente; dal 2011 al 2016 si erano rotti cappelli e tubazioni del condominio e del condomino maggioritario in amianto asbesto, relative ad acque chiare e scure, rendendo l'immobile invivibile e insalubre, deteriorandolo; conseguentemente era

stato instaurato innanzi al Tribunale

La Nuova **Procedura Civile**
Direttore Scientifico: Luigi Viola

di Prato un giudizio cautelare, iscritto con r.g.

2780/2016, definito con

ordinanza del 24 luglio 2017, e, successivamente un giudizio a cognizione piena iscritto con r.g. 2307/2018 e definito con verbale di conciliazione giudiziale il 9 aprile 2024; sottoscrivendo il predetto verbale, il resistente si era obbligato, a tacitazione di tutti i danni subiti e subendi per le medesime cause, ad eseguire, a propria cura e spese, al ripristino degli ambienti ammalorati e all'eliminazione dei danni (iniziando tale attività entro 60 giorni dal completamento delle opere propedeutiche, le quali, a loro volta, avrebbero dovuto essere iniziate entro 60 giorni dalla conciliazione), oltre che, una volta terminati i lavori, a trasportare i beni depositati in magazzino nell'immobile del ricorrente; il CONDOMINIO non aveva eseguito l'ordinanza.

Ha dunque denunciato la presenza delle seguenti gravi irregolarità:

1. Mancata esecuzione dell'ordinanza cautelare e del verbale di conciliazione. In aggiunta a quanto già esposto, ha precisato che le opere propedeutiche dovevano consistere nella creazione di fosse biologiche, nel rifacimento dei terrazzi con pericolo di crollo, nella ristrutturazione dei sotto gronda del tetto CP_5 nell'eliminazione di gronde e calate rotte nell'immobile CP_5 e in quello del Pt_1. Ha sottolineato che tutte le tubazioni di collegamento tra gli scarichi originati dall'uso di acqua con gli ambienti interni dell'immobile, oltre che ad essere in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, erano caratterizzate da notevole presenza di amianto, cosicché, date le condizioni delle tubature, le vibrazioni dell'edificio, i semplici movimenti di persone o macchine o anche le correnti d'aria potevano causare il distacco delle fibre. Dal canto proprio, l'amministratore non aveva mai portato in assemblea i preventivi per le spese necessarie, né aveva tenuto una contabilità straordinaria, nominato un responsabile della sicurezza, un direttore dei lavori, né aveva provveduto a chiedere le necessarie autorizzazioni amministrative o preventivato i tempi di esecuzione dei lavori. Il Pt_1 aveva dunque agito ex art. 612 c.p.c., incardinando una procedura esecutiva, iscritta con r.g. 278/2015, innanzi al Tribunale di Prato, il quale, preso atto che nessuno era comparso per il CONDOMINIO all'udienza dell'8 maggio 2025, aveva provveduto a nominare il geometra CP_6 l fine di eseguire le opere necessarie.

2. Diffusione di informazioni opache e fuorvianti. Ad avviso del ricorrente, durante l'assemblea del 28 aprile 2025, il cui ordine del giorno prevedeva: "1. Nomina del nuovo direttore dei lavori ed eventualmente il responsabile della sicurezza, per poter così procedere all'approvazione dei preventivi e dei capitolati delle opere necessarie all'esecuzione dell'ordinanza. Tali figure potranno essere

discusse anche per le opere necessarie che non sono oggetto dell'ordinanza, e i lavori riguardano l'adempimento conciliativo di cui all'ordinanza 2307/2018. 2. Delibera in merito alla richiesta di chiusura del rendiconto relativo all'Ordinanza 2680/2016, dal momento che, come discusso nell'ultima assemblea, l'ordinanza è da considerarsi un procedimento chiuso. Viene richiesto all'Assemblea di deliberare in merito. 3. Eventuali e varie, l'amministratore si era limitato ad informare i condomini che i Pt_1 avevano notificato al CONDOMINIO un atto di precetto, omettendo di avvisarli dell'udienza dell'8 maggio 2025, alla quale il CONDOMINIO non era comparso. Durante l'assemblea l'amministratore aveva nominato il geometra CP_7 CTU nel procedimento cautelare del 2016, senza chiarire se gli fosse stato conferito l'incarico di direttore dei lavori o di responsabile della sicurezza; peraltro, i lavori deliberati non includevano il ripristino dell'appartamento dei Pt_1. La chiusura del conto era stata deliberata senza che ne fosse noto l'ammontare residuo, con conseguente opacità di gestione, aggravata dal fatto che non era stata mai tenuta una contabilità separata relativa ai lavori straordinari. Durante la stessa assemblea, poi, l'amministratore aveva dichiarato di non essersi munito di un capitolato prezzi e di un computo metrico dei lavori, ammettendo l'inadempienza rispetto ai provvedimenti giudiziali; 3. Esposizione all'amianto del ricorrente. Il comportamento inerte nell'esecuzione dei lavori di ripristino era stato tenuto nonostante fosse nota la situazione presente all'interno dell'appartamento dei ricorrenti; 4. Gestione finanziaria non trasparente. Nell'ambito del procedimento incardinato presso il Tribunale di Prato con R.G. 445/2024 per l'annullamento delle delibere assembleari del 21 marzo 2022 e del 24 gennaio 2023 (contenenti l'approvazione dei rendiconti per gli esercizi 2020/2021 e

2021/2022), il Giudice aveva incaricato il CTU La Nuova Procedura Civile
Direttore Scientifico: Luigi Viola Controparte_8 di esaminare la correttezza dei rendiconti condominiali e dalla relazione del tecnico era emersa, in particolare, la totale mancanza di rendicontazione attinente alla gestione straordinaria relativa ai lavori di cui all'ordinanza emessa nel procedimento con R.G. 2780/2016; la nota esplicativa allegata ad entrambi i rendiconti era poi risultata incompleta, non riportando il dettaglio dei debiti verso i fornitori o condomini e mancando il dettaglio delle spese personali addebitate al Pt_1.

5. Gestione opaca. Il 24 aprile 2025 il Pt_1 a impugnato anche la delibera del 31 marzo 2025, contestando che l'ordine del giorno facesse riferimento all'"ultimazione lavori", nonostante questi non fossero mai stati ultimati e censurando l'approvazione dei bilanci per la gestione 2023 e 2024, in quanto i rendiconti non contenevano alcun riferimento alla gestione straordinaria. Ha aggiunto che: nel rendiconto relativo alla conciliazione sottoscritta nel procedimento iscritto nel 2018 figuravano soltanto le spese legali, ma non anche il preventivo dei lavori da eseguire in base all'accordo; erano state rendicontate spese relative ad un procedimento penale incardinato nel 2019 nei confronti dell'amministratore; l'importo versato da TIM per l'antenna (euro 7.000,00) era inferiore a quello previsto dal contratto (euro 7.377,00); in ogni caso il Tribunale di Prato, con sentenza, aveva dichiarato la nullità della delibera con cui l'antenna era stata autorizzata; il punto 5 dell'ordine del giorno si riferiva ad un'azione risarcitoria da intraprendere nei confronti del Pt_1 sulla quale non era stato fornito alcun chiarimento.

6. Delibera del 21 marzo 2022 inerente al Superbonus. In merito, il ricorrente ha dedotto che: i lavori del Superbonus erano stati bloccati in data 8 luglio 2021 dal Controparte_9 per gravi carenze del.....AS, imputabili al general contractor, per mancanza della relazione strutturale di competenza del Genio Civile; la delibera, in ogni caso, era nulla, ad avviso del ricorrente, per impossibilità dell'oggetto, in quanto prevedeva interventi da eseguire su immobili appartenenti a soggetti giuridici (TV PRATO, DIOCESI DI PRATO, PROVERBO, COOP22, FONDAZIONEtitolari di immobili destinati all'esercizio di impresa, arti e professioni);

7. Mancato intervento nell'esecuzione immobiliare iscritta con r.g.e. 7/2024 del Tribunale di Prato, riguardante uno dei condomini. Deduce il ricorrente che l'amministratore non aveva riscontrato una PEC dell'8 luglio 2024, finalizzata a verificare l'esistenza di vincoli o oneri condominiali, nonostante l'assenza di agibilità; peraltro l'amministratore non era intervenuto per insinuare il credito del condominio;

8. Omessa attivazione della polizza assicurativa a favore del Pt_1 nonostante la presenza di una polizza relativa al fabbricato;

9. Mancata corrispondenza delle quote millesimali. Il ricorrente fa presente come nel verbale di assemblea del 22 dicembre 2015 sia stato fatto riferimento ad una problematica relativa ai millesimi assegnati secondo le tabelle in vigore; ciononostante l'amministratore non aveva preso alcuna iniziativa in merito.

Si è costituito anche CP_1 chiedendo al Tribunale di respingere le domande formulate nei suoi confronti.

A sostegno della propria difesa ha esposto che: era stato regolarmente nominato il 15 ottobre 2015, ma la mancanza di un formale passaggio di consegne aveva reso difficile la redazione del rendiconto per quella annualità; l'importo di euro 6.787,70 addebitato al Pt_1 e il 2016 era frutto di un errore, trattandosi di un saldo derivante da un decreto ingiuntivo reso esecutivo il 21 marzo 2018, riguardante l'esercizio 2017/2018; pertanto, tale somma non poteva essere collegata alle discrepanze denunciate in relazione al bilancio del 2015; dalla consulenza tecnica firmata dal CTU Controparte_8 era emerso che la contabilità era coerente con le scritture contabili e i rendiconti predisposti, che le spese sostenute erano giustificate da documenti coerenti con le scritture contabili, che non erano emerse distrazioni dei fondi condominiali, né il loro utilizzo improprio, che le carenze formali non invalidavano la regolarità complessiva della gestione; i fatti che avevano portato ai contenziosi iscritti con R.G. 2780/2016 e 2307/2018 e i successivi procedimenti di mediazione non riguardavano inadempienze dell'amministratore, ma divergenze interpretative circa le iniziative manutentive da intraprendere e il danno subito; a seguito della pronuncia dell'ordinanza cautelare, dal 2017 al 2021, anno di effettivo inizio dei lavori, si erano tenute nove assemblee dedicate alla progressiva definizione delle opere da compiere, dal punto di vista tecnico, legale e finanziario; in particolare, tra il 2017 e il 2019 erano state tenute undici assemblee per discutere le modalità di esecuzione delle opere ed erano state

attivate una procedura di mediazione e una procedura di negoziazione assistita; il 20 febbraio 2021 era stato approvato il computo metrico e il capitolato redatti dal geometra, la ripartizione delle spese, la nomina dell'impresa indicata dal Pt_1 EDIL LUCA) oltre che la ditta per il trasloco e la custodia dei beni, ed era stata deliberata l'apertura di un conto corrente dedicato all'esecuzione dell'ordinanza; su questa base venne redatto un rendiconto preventivo, con imputazione al Pt_1 i 5.800,00 euro; durante la stessa assemblea del 20 febbraio 2021 era stata proposta l'accesso al Superbonus (L. 77/2020), con approvazione da parte di tutti i condomini, compreso il Pt_1 il 21 ottobre i lavori avevano avuto effettivamente inizio, come da verbale dell'ufficiale giudiziario ed erano stati sospesi il 4 maggio 2022, per consentire la rimozione dell'eternit; in seguito alla sospensione il Pt_1 aveva avviato un procedimento per ottenere il risarcimento dei danni subiti, poi estinto a seguito di sottoscrizione del verbale di conciliazione giudiziale del 9 aprile 2024; successivamente, il Pt_1 aveva negato l'accesso alle imprese incaricate di redigere i

preventivi e il geometra CP_7 aveva verbalizzato  il mancato accesso; l'assemblea del 28 aprile 2025 aveva

deliberato di incaricare il geometra CP_7 a dare esecuzione all'accordo del 9 aprile 2024; nello stesso contesto l'assemblea aveva deliberato la nomina di un direttore dei lavori e responsabile della sicurezza, la chiusura del conto corrente connesso all'esecuzione dell'ordinanza emessa a conclusione del procedimento cautelare iscritto nel 2016, l'approvazione dei preventivi per l'esecuzione delle opere relative all'ordinanza stessa e alla conciliazione; all'udienza del 20 gennaio 2025, tenutasi in seno al procedimento penale pendente a carico del Pt_1 Parte_2 sentita come testimone, aveva confermato che i due condomini avevano impedito l'accesso alle imprese scelte dal condominio; con riferimento all'ordine del giorno per l'assemblea del 31 marzo 2025, l'espressione "ultimazione dei lavori" riguardava lo stato di avanzamento progressivo degli stessi; il Pt_1 era stato escluso dai lavori connessi al Superbonus; le opere interessate, del resto, riguardavano beni condominiali o comunque unità immobiliari legittimate per legge, mentre le carenze nella CILA non potevano essere imputate all'amministratore; la voce di spesa connessa alla difesa nel procedimento penale incardinato nei confronti del CP_1 riguardava la gestione straordinaria e l'addebito era legittimo in quanto approvato dall'assemblea e relativo ad un procedura connessa all'esercizio delle funzioni dell'amministratore; la differenza tra il corrispettivo previsto dal contratto stipulato con TIM e quello indicato in bilancio non era rilevante, a fronte della documentazione della spesa, considerato che le eventuali differenze potevano essere imputabili a ritenute fiscali o ad aggiornamenti del contratto.

All'udienza del 1° luglio 2025, parte ricorrente ha fatto presente che le dichiarazioni riferite a [...] Parte_2 non risultavano dal verbale e in effetti non erano mai state rese; la controparte, con riferimento al ritardo nell'esecuzione dei lavori, ha evidenziato che vi erano state difficoltà nella scelta del personale ed erano stati interposti procedimenti di mediazione. Con memoria integrativa autorizzata del 2 luglio 2025, la parte ricorrente ha evidenziato che: il CP_1 avrebbe dovuto attivare le procedure giudiziali necessarie ad ottenere il passaggio di consegne dal precedente amministratore; il debito imputato conseguentemente al Pt_1 non era riferibile all'esercizio 2017/2018; l'amministratore avrebbe dovuto inserire nel rendiconto 2017/2018 il debito derivante dall'ordinanza del 2017; la relazione del CTU Controparte_8 aveva evidenziato numerose irregolarità nella tenuta della contabilità; tra il 2017 e il 2019 non vi erano state procedure di mediazione o negoziazione assistita relative alla vicenda in esame.

All'udienza del 3 settembre 2025, il resistente ha dato atto di aver formalizzato denuncia querela nei confronti dell'amministratore per operazioni sul conto corrente condominiale e ha contestato il mancato aggiornamento dell'anagrafe condominiale; l'amministratore, dal canto proprio, ha contestato gli addebiti, riassumendo le proprie repliche nella memoria autorizzata del 22 settembre 2025.

All'udienza del 2 ottobre 2025, parte ricorrente ha denunciato la violazione del codice deontologico da parte del difensore del resistente ed ha insistito nelle conclusioni rassegnate, sottolineando come le giacenze depositate sul conto aperto per l'esecuzione dei lavori di cui all'ordinanza del 2016, pari a circa 66.000,00 euro, erano state utilizzate per la gestione ordinaria. Il Giudice si è riservato di riferire al Collegio.

Ritiene il Collegio di poter applicare anche al tipo di procedimento in esame il principio della ragione più liquida enunciato dalla giurisprudenza di legittimità, il quale consente di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, secondo l'art. 276 c.p.c., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzata dall'art. 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre (Cass. civ., Sez. VI - Lavoro, Sentenza, 28/05/2014, n. 12002, rv. 631058). In particolare, l'ordine logico di esame delle questioni può subire una deroga laddove il giudice ne ravvisi l'esigenza, tenendo conto di una molteplicità di parametri, costituiti "dalla natura della questione, dalla sua idoneità a definire il giudizio, dalla sua maggiore evidenza (c.d. liquidità), dalla sua maggiore preclusività, dalla volontà del convenuto" (cfr. Cass. civ. Sez. Unite, 12/12/2014, n. 26242). Il principio trova del resto fondamento nell'art. 187, c.p.c. legittima il Giudice a decidere la controversia laddove ravvisi l'esigenza di una questione idonea a definire il giudizio, così derogando all'ordine logico delle questioni.

Pertanto, per le suddette esigenze di economia processuale e celerità del giudizio, merita di essere esaminata anzitutto la censura mossa dalla parte ricorrente in merito alla mancata rendicontazione dei fondi per l'esecuzione dei lavori di cui all'ordinanza emessa nel procedimento con r.g. 2780/2016, definito con ordinanza del 24 luglio 2017.

In particolare, è emerso che la gestione delle somme giacenti sul conto corrente dedicato non è mai stata rendicontata dall'amministratore, il quale, all'udienza del 3 settembre 2025, ha ammesso che la sua intenzione è di sottoporre il proprio operato ai condomini, mediante la presentazione del relativo rendiconto, soltanto una volta ultimati i lavori.

Dagli atti di causa risulta che in data 10 marzo 2021 l'amministratore ha inviato ai condomini una comunicazione con la quale, allegando un rendiconto preventivo, ha invitato gli stessi a versare quanto dovuto a titolo di rate per l'esecuzione dei lavori imposti dall'ordinanza emessa nel procedimento con R.G. 2780/2016 sul conto corrente appositamente aperto (doc. 5 parte ricorrente). Non risulta, però, che il preventivo sia mai stato approvato dall'assemblea (v. dichiarazioni di CP_1 a verbale del 2 ottobre 2025).

Risulta altresì che su tale conto siano stati versati circa 60.000,00 euro nel corso del 2021 e che ad aprile 2025 le giacenze ammontavano ad euro 1.384,26, con saldo al 25 giugno 2025 di euro 31.914,22 e al 30 giugno 2025 di euro 11.506,00 (v. documentazione depositata da parte ricorrente il 5 settembre 2025). Emerge, in effetti, dalla lettura degli estratti conto depositati, una continua movimentazione, in entrata e in uscita, sul conto in esame, senza che l'assemblea abbia mai approvato in merito un rendiconto preventivo o consuntivo. A tal proposito, si legge nell'elaborato tecnico del CTU Controparte_8 incaricata nel procedimento con R.G. 445/2024 che: "Manca la rendicontazione dettagliata delle entrate e delle uscite per i lavori RG 2780/2016, da presentare all'assemblea per la necessaria approvazione" (doc. 27 parte ricorrente, pag. 8). Ebbene, una tale modalità di gestione dei fondi condominiali appare gravemente irregolare, tanto da giustificare il provvedimento di revoca dell'amministratore.

Com'è noto, la nuova disciplina degli artt. 1129 c 1130 c.c., così come modificata dalla L. n. 220 del 2012, indica come grave irregolarità la mancata presentazione del rendiconto annuale della gestione. In particolare, al n. 10 dell'articolo 1130 c.c. all'amministratore di condominio è fatto obbligo di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione, convocandone l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

In tal senso, costituisce grave irregolarità, tale da determinare la revoca dell'incarico, il comportamento dell'amministratore di condominio che omette o trascura o ritarda per lungo tempo la presentazione del rendiconto della gestione, anche se limitatamente a singoli aspetti o settori o parti di essa. Infatti, non rendere i condomini partecipi del conto della gestione rileva ai sensi dell'art. 1129 c.c., che qualifica tale condotta come una grave irregolarità al pari dell'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione medesima, anche perché la regola, in tale circostanza, è quella della necessaria annualità del rendiconto.

Dunque, l'approvazione della gestione dei fondi condominiali deve avvenire necessariamente nell'ambito del

bilancio da sottoporre ogni anno all'assemblea,  non essendo possibile né una rendicontazione separata, né una rendicontazione pluriennale.

Innanzitutto, l'art. 1130 bis c.c., introdotto ex novo dalla riforma del 2012, disciplina in dettaglio il contenuto del rendiconto condominiale, stabilendo che esso "contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica". La norma precisa, inoltre, che il rendiconto "si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti". Su tale base, a più riprese, inoltre, la Suprema Corte di cassazione ha precisato che il rendiconto annuale di gestione condominiale deve includere e dettagliare anche le spese affrontate nell'ambito dell'amministrazione straordinaria, a pena di invalidità della delibera che dispone l'approvazione. Le spese straordinarie devono quindi essere necessariamente contenute nel bilancio consuntivo a pena di invalidità dello stesso, non esistendo una gestione straordinaria separata (Cfr. Cass. civ., Sez. VI - 2, Ord., data ud. 01/12/2022, 18/01/2023, n. 1370: "In realtà, gli artt. 1130 n. 10 e 1130 bis c.c. contemplano unicamente il "rendiconto condominiale annuale della gestione", senza distinguere una gestione "ordinaria" da una gestione "straordinaria". Le quote stabilite (e i costi sostenuti) per l'eventuale manutenzione straordinaria vanno annotate nel registro di contabilità, il cui saldo si riflette nella situazione patrimoniale e viene riportato nel rendiconto annuale di esercizio, non essendo legittima la loro annotazione in un separato documento contabile, non assistito dai criteri di formazione stabiliti per il rendiconto dall'art. 1130 bis c.c.").

Quanto alla possibilità di redigere un rendiconto pluriennale, si osserva che il bilancio condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica; si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. Pertanto, l'obbligo per l'amministratore di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione, convocandone l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni, è considerato uno dei più importanti, in quanto sintetizza e giustifica l'operato di gestione del flusso monetario condominiale da parte dell'amministratore. Il termine di centottanta giorni, si atteggia, dunque, quale termine perentorio per la presentazione del rendiconto annuale di gestione.

Tale orientamento è coerente con l'autonomia di spesa di cui è ora dotato l'amministratore di condominio, spettando, comunque, sempre all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, come confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore.

Ne consegue che, non è possibile procedere ad un'approvazione del bilancio condominiale pluriennale: la norma (art.1130 n.10 c.c.) prevede l'obbligo annuale di approvazione del rendiconto condominiale anche al fine di vigilare, in un periodo breve, sul corretto operato dell'amministratore.

Infine, preme osservare come l'irregolarità della gestione si sia manifestata nel caso di specie con modalità particolarmente gravi considerato non solo che è stato violato uno degli obblighi primari dell'amministratore, quale quello di sottoporre all'approvazione dell'assemblea la gestione dei fondi condominiali, ma anche che le somme di cui si tratta sono state depositate su un conto corrente, aperto nel 2021, di cui è stata deliberata la chiusura, in data 28 aprile 2025 (v. doc. 5 parte resistente), senza che sia stato rendicontato ai condomini l'impiego dei fondi.

Le ragioni innanzi esposte sono sufficienti a sostenere ex art. 1129 c.c. la pronuncia di revoca dell'amministratore di condominio, senza che sia necessario esaminare gli altri motivi dedotti dalla parte ricorrente.

Non può essere invece accolta la richiesta di nomina di un amministratore da parte del Tribunale in quanto il potere di nomina da parte dell'autorità giudiziaria è solo residuale, esercitabile anche su richiesta di un solo condomino, ma solo in caso di inerzia dell'assemblea o nell'impossibilità di raggiungere la maggioranza di legge (art. 1129 co. 1 c.c. e 1105 co. 2 c.c.); in tal senso l'amministratore uscente dovrà dopo la revoca convocare immediatamente l'assemblea condominiale per la nomina di un nuovo amministratore.

Le spese gravano sulla parte soccombente e si liquidano in euro 2.236,00 alla luce dei parametri di cui al paragrafo 7 delle tabelle allegate al D.M. 55/2014 e ss.mm. per le cause di valore indeterminabile a complessità

bassa; il tutto oltre ad esborsi (per euro 125,00), IVA, CPA e rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% degli onorari.

Infine, merita di essere respinta la domanda del ricorrente fondata sull'art. 96, c.p.c. sul presupposto che la memoria di costituzione della controparte sia stata redatta per mezzo dell'intelligenza artificiale.

La norma punisce un contegno processuale illecito tenuto dalla parte soccombente con dolo o colpa grave. Pertanto, la mera infondatezza della pretesa non costituisce circostanza da sola sufficiente ai fini dell'adozione di una pronuncia ex art. 96, connessa ad ipotesi di abuso del diritto ad agire (o a resistere in giudizio) agire (o resistere) in giudizio per far valere una pretesa che si rivela infondata non è, infatti, condotta in sé automaticamente rimproverabile. In particolare, il riconoscimento della responsabilità

aggravata esige sul piano soggettivo, la mala fede o la colpa grave della parte soccombente, sussistente nell'ipotesi di violazione del grado minimo di diligenza che consente di avvertire facilmente l'infondatezza o l'inammissibilità delle argomentazioni difensive, non essendo sufficiente la mera infondatezza, anche manifesta, delle tesi prospettate.

In merito, invece, non assume rilevanza la scarsa qualità degli atti difensivi o il fatto che in essi siano riportati dati non riconducibili ai documenti di causa, non essendovi elementi per ritenere che gli stessi siano stati redatti per mezzo dell'intelligenza artificiale e non essendo, comunque, una siffatta condotta censurabile in quanto tale.

P.Q.M.

REVOCA CP_1 dall'incarico di amministratore del Condominio via Roma 133;

CONDANNA CP_1 a rifondere in favore di Parte_1 le spese del presente

provvedimento, che si liquidano in euro 2.236,00; il tutto oltre ad esborsi (per euro 125,00), IVA, CPA e rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% degli onorari.

Così deciso in Prato nella camera di consiglio dell'8 ottobre 2025.

Il Presidente

Michele Sirgiovanni

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)

Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)

Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchi (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO
