

Trib. Roma 3 febbraio 2020 n. 2255

Svolgimento del processo

Con citazione ritualmente notificata il Condominio (...) ha premesso che (...) aveva svolto la carica di Amministratore del Condominio dal Febbraio 2007 al mese di Gennaio 2016 e che, in epoca successiva all'espletamento del suo mandato, erano emerse gravi irregolarità contabili. Ha in particolare sostenuto che l'amministratore uscente avrebbe distratto per altri scopi l'importo di euro 4.473,00 accantonato dai condomini al fine di saldare le fatture emesse dalla (...).

A tale riguardo ha evidenziato di essere stato costretto a saldare nuovamente parte delle fatture della (...) Srl a causa della diffida inviata in data 19 Aprile 2017.

Il (...) inoltre non avrebbe corrisposto l'importo di euro 893,76 versato dai condomini per il pagamento della fattura (...) S.p.a. relativa al 2° e 3° bimestre del 2014 ed oggetto di sollecito da parte della (...) nell'anno 2016. Il Condominio ha anche evidenziato che, dall'esame del conto bancario condominiale emergeva che il (...) aveva emesso n. 8 bonifici a favore della ditta individuale (...) per un totale di euro 6.940,00, importo questo che non risulta giustificato dalle fatture contabilizzate. Lo stesso amministratore uscente avrebbe corrisposto l'importo di euro 1.340,00 giustificato come saldo fattura 67 del 2015 di cui non si ha traccia e che ha una numerazione ed un importo identico alla fattura già saldata del 2014, ovvero la 67 del 18 luglio 2014 contabilizzato dal condominio per euro 1.340,00. Ha quindi ritenuto che il convenuto fosse tenuto a restituire l'importo complessivo di euro 8.280,00 oggetto dei bonifici effettuati dal conto condominiale alla Ditta Individuale (...), di cui non risulta alcuna fattura contabilizzata.

Ha inoltre rilevato che il (...) aveva disposto sul conto condominiale il pagamento dell'importo di euro 1.000,00 versato in favore della Auto(...) Srl per l'acquisto di una (...) Tg. (...) intestata a (...) nonché di un ulteriore complessivo importo di euro 5.073,99 in proprio favore durante la carica di Amministratore, di cui non risulta alcuna fattura contabilizzata. Ha pertanto chiesto la condanna dell'amministratore uscente al pagamento dell'importo complessivo di euro 19.720,75, oltre ad una ulteriore somma, da stabilirsi in via equitativa, a titolo di risarcimento dei danni per mala gestione. Il convenuto non costituendosi è stato dichiarato contumace.

Motivi della decisione

Il Condominio ha formulato una richiesta di accertamento di responsabilità contrattuale per molteplici, individuati atti gestori irregolari, che ha contestato all'amministratore di condominio nell'esercizio dell'ufficio di diritto privato, assimilabile a un rapporto gestorio con rappresentanza assunto su incarico collettivo, a cui sono applicabili le disposizioni sul mandato e, in particolare, di quelle che impongono al mandatario di eseguire l'incarico ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia. E' al riguardo da rilevare che il condominio che lamenta un malaccorto o, addirittura, infedele impiego del proprio denaro da parte dell'amministratore che l'abbia gestito è onerato della prova (da fornirsi attraverso tanto la contabilità - se regolarmente tenuta e approvata - e/o i versamenti eseguiti e le uscite comprovate da documenti di spesa quanto i movimenti del conto corrente) che l'esercizio in contestazione si è in realtà chiuso, non già con debiti di gestione, ma con

veri e propri avanzi di cassa, o puntualmente riportati nel bilancio successivo come parte in entrata (e poi, a un certo punto, "dispersi", senza un corrispondente, effettiva partita in uscita) oppure sin dall'inizio fraudolentemente occultati, mentre il cessato amministratore, per converso, è onerato, in quanto contrattualmente debitore, verso il Condominio, della propria prestazione (anche professionale) di mandatario, della prova della corretta amministrazione e, perciò, in particolare, dell'effettivo e accorto impiego di tutte le somme riscosse per pagare le spese di volta in volta preventivate o imposte dall'urgenza (previa puntuale registrazione di ogni singolo incasso - con la relativa provenienza - e di ogni singolo esborso - in corrispondenza di adeguata documentazione giustificativa).

E' poi da ricordare che il potere di rappresentanza ex mandato che lega l'amministratore al condominio è contenuto nei limiti delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c. c., limiti che possono essere superati solo se il regolamento di condominio o l'assemblea conferiscano maggiori poteri. Inoltre, la particolare natura dell'incarico gestorio svolto comporta che l'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e dall'art. 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore. Dunque, l'amministratore ha anche l'onere di precisare quali pagamenti abbia effettuato e di dimostrare l'inerenza di essi ad obbligazioni da lui legittimamente contratte nell'interesse del Condominio e nei limiti dei suoi poteri o su autorizzazione dell'assemblea (eventualmente, mediante approvazione del conto preventivo in cui la relativa spesa figuri), ovvero d'iniziativa, ma ottenendo la ratifica dell'assemblea (eventualmente contenuta nel conto consuntivo approvato). È quindi da rilevare che dall'esame della movimentazione del conto bancario condominiale emerge che il (...) ha emesso bonifici a favore della ditta individuale (...) per un totale di euro 8.280,00 che non risultano supportati da alcun titolo giustificativo.

Emerge altresì che il convenuto aveva disposto il pagamento sul conto condominiale dell'importo di euro 1.000,00 in favore della Auto(...) Srl per l'acquisto di una (...) Tg. (...) intestata a (...) importo questo palesemente priva di giustificazione avuto anche riguardo alla causale del pagamento. Anche le diverse disposizioni di bonifico impartite dal convenuto in proprio favore per l'importo complessivo di euro 5.073,99 non risultano in alcun modo supportate da titoli giustificativi considerando altresì che, con specifico riguardo alle anticipazioni in alcuni casi citate negli estratti conto, le stesse dovrebbero attenere ad esborsi sostenuti dall'amministratore, con il proprio patrimonio, in ragione della carenza di fondi reperiti dai condomini e la cui vincolatività per il condominio, quanto al pertinente obbligo restitutorio, dovrebbe, di regola, essere conseguenza della loro iscrizione nel conto preventivo regolarmente approvato ovvero alla loro eventuale approvazione in via di ratifica. Nulla invece può essere riconosciuto con riguardo agli importi fatturati dalla Ditta (...) (euro 4.473,00) e dalla (...) S.p.a (euro 893,76).

Non emerge in particolare che il condominio abbia creato le necessarie provviste per il pagamento di tali forniture né tantomeno risulta provata la circostanza che la stessa parte attrice sia stata chiamata a corrispondere nuovamente gli stessi importi per le medesime causali. Il convenuto è pertanto tenuto a corrispondere al condominio l'importo complessivo di euro 14.353,99.

Trattandosi di debito di valore la somma deve essere adeguata all'attualità sulla scorta degli indici di variazione ISTAT con decorrenza dalla data della domanda e fino alla data di pubblicazione della presente sentenza. Sulla sorte capitale, come anno per anno rivalutata, devono essere computati gli

interessi compensativi nella misura legale con pari decorrenza e fino al soddisfo.

Nessun ulteriore o diverso importo può essere riconosciuto in favore del condominio non avendo la parte attrice, prima ancora che dimostrato, quantomeno allegato di aver subito ulteriori o diversi danni liquidabili quantomeno in via equitativa. Le spese seguono la soccombenza si liquidano come da dispositivo. Tali spese sono da distrarsi in favore dell'Avv. (...) e della dott.ssa (...) che si sono dichiarati antistatari.

pqm

il Tribunale definitivamente pronunciando ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita così provvede:

- Condanna (...) al pagamento in favore del Condominio (...) della somma complessiva di euro 14.353,99, oltre interessi e rivalutazione monetaria come in motivazione;
- Condanna il convenuto al pagamento delle spese di lite che si liquidano in euro 240,00 per spese ed in euro 2.460,00 per compensi, oltre accessori come per legge. Tali spese sono da distrarsi in favore dell'Avv. (...) e della dott.ssa (...) che si sono dichiarati antistatari.

Così deciso in Roma

il 03/02/2020

IL GIUDICE

(Lorenzo Pontecorvo)

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi ai sensi dell'art. 52, comma 5, d. lgs. n. 196 del 2003.