



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA**  
**Sezione civile unica**  
**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Massa in composizione monocratica in persona del Giudice on. Massimo Ginesi ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in primo grado iscritta al 1845/2017 del Ruolo Generale dell'anno 2017, trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 281 quinquies all'udienza del 17 luglio 2018

promossa da

**CONDOMINIO** [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore in Carrara Via don [REDACTED], per mandato in calce all'atto di citazione

*Attrice*

contro

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliato ai fini del presente procedimento in VIA [REDACTED] [REDACTED] SSA presso lo studio del difensore per delega in calce alla comparsa

*Convenuto*

**OGGETTO: RISARCIMENTO DANNI**

**CONCLUSIONI DELLE PARTI, COME PRECISATE ALL'UDIENZA DEL 22 maggio 2018**

**AI SENSI DELL'ART. 45 L.18.6.2009 N. 69 SI OMETTE L' ESPOSIZIONE DELLO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

**MOTIVI DELLA DECISIONE**



La domanda avanzata da parte attrice risulta solo parzialmente fondata e deve essere accolta nei termini che seguono.

Solo una operazione interpretativa delle reiterate e non del tutto pertinenti e organiche istanze difensive dell'attore conduce a qualificare l'azione sotto il profilo della responsabilità che, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 1129 e 1130 c.c., incombe all'amministratore che abbia contravvenuto ai doveri e ai compiti propri del soggetto cui è conferita l'amministrazione del fabbricato, attività svolta dal convenuto dal 2012 al 14.8.2015.

L'amministratore, per costante giurisprudenza, ed oggi per espressa previsione dell'art. 1129 comma XV c.c., risponde secondo lo schema contrattuale del mandato, fatte salve le specifiche disposizione sulla peculiare figura di mandato ad amministrare immobili delineate dagli artt. 1117/1139 c.c.

La diligenza del mandatario nell'ambito di quest'ultimo rapporto, a fronte della novella del 2012 e della previsione di una figura professionale di amministratore (ex art 71 bis disp att.c.c. e L. 4/2013), dovrà oggi essere valutata secondo i parametri del professionista e non più del pater familias, a cui sono ricondotte invece le disposizioni sul mandato generico; si tratta di parametri non ininfluenti nella valutazione della condotta assunta dall'odierno convenuto.

Le diverse censure mosse da parte attrice paiono ascrivere a quanto prevede l'art. 1129 comma XII c.c. riguardo alle gravi irregolarità che possono dar luogo a revoca e che, certamente, quale inadempimento della propria obbligazione contrattuale comportano anche responsabilità ex art. 1453 c.c., domanda che tuttavia l'attore pare non aver avanzato, limitandosi la sua istanza al ristoro del mero danno patrimoniale che il condominio assume aver subito per specifici e individuati accadimenti.

A fronte delle doglianze di parte attrice, si contrappone una difesa altrettanto vaga di parte convenuta che, quale obbligo probatorio ex art 2697 comma II c.c., era tenuta ad allegare di aver ritualmente predisposto i rendiconti e di aver agito – rispetto alle istanze



dei terzi creditori - secondo i doveri imposti all'amministratore, così come a dimostrare in via documentale di aver sostenuto i costi (e di averli indicati in rendiconto) per cui si è unilateralmente bonificata importi poco prima della cessazione del mandato, elementi che non sono stati in alcun modo non solo provati ma neanche dedotti.

Esaminando le diverse fattispecie che parte attrice pone a fondamento della propria pretesa non si può non rilevare come le domande e le tesi difensive avanzate appaiano, per taluni aspetti, prive di fondamento e affatto pertinenti, sia con riguardo all'an che al quantum, e che solo una non lieve operazione ermeneutica delle istanze così impropriamente avanzate, nei limiti dei poteri che il giudice può esercitare riguardo alla qualificazione giuridica dei fatti e della domanda, consente di pervenire ad esiti non del tutto sfavorevoli all'attore, seppur diversi per entità da quelli dallo stesso invocati.

Con riguardo alle specifiche doglianze avanzate dal condomino va osservato quanto segue:

sulla somma di € 550 corrisposta al condominio da Helvetia assicurazioni nel gennaio 2015, la stessa parte attrice riconosce che tale importo sia pervenuto sul conto corrente condominiale e, tuttavia, lamenta che tale somma non sia stata inserita dal convenuto nel relativo rendiconto (che è stato prodotto). Censura certamente fondata, poiché l'amministratore ai sensi dell'art. 1130 e 1130 bis c.c deve annotare ogni entrata ed ogni uscita nel registro di contabilità, parte integrante del rendiconto, e deve riportare le poste in entrata e in uscita nel riepilogo finanziario, sì che deve ritenersi violata sia la norma codicistica che quella indicazione giurisprudenziale ante novella che imponeva comunque la redazione di un rendiconto che consentisse ai condomini di avere immediatamente chiaro e percepibile ogni movimentazione in entrata e uscita: "l'amministratore del condominio deve fornire la prova degli esborsi effettuati presentando un rendiconto del proprio operato che deve, necessariamente, comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale, sì da poter stabilire se il suo operato si sia adeguato o meno ai criteri della buona amministrazione"



(Trib. Roma, 14.5.2013). “Il rendiconto deve indicare le singole voci di spesa e di incasso (Cass. n. 9099/2000), e deve riguardare tutti gli aspetti dell'attività svolta. Non è richiesto che il rendiconto sia redatto con forme rigorose analoghe a quelle prescritti per i bilanci delle società commerciali, ma è sufficiente che i criteri contabili osservati dall'amministratore siano idonei a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spese, con le relative quote di ripartizione” (Cass. n. 3747/2011).

Tuttavia lo stesso condominio (ancor prima della eccezione di parte convenuta) attesta che il pagamento da parte della assicurazione è pervenuto sul conto condominiale; dunque, in assenza di prova sul fatto che la mancata indicazione delle somme a consuntivo abbia comportato anche incameramento delle stesse da parte dell'amministratore, non si potrà pretendere che conseguenza dell'inadempimento sia l'obbligo per il convenuto di rimborsare gli importi oggetto di bonifico; parte attrice avrebbe, semmai, potuto avanzare una eccezione di inadempimento in ordine alla corrispettiva obbligazione di corresponsione del compenso – che grava sul condominio – eventualmente unito ad una istanza di generico risarcimento ex art 1453 c.c. per il danno da inadempimento; nessuna delle due istanze risulta tuttavia essere formulata in tali termini, né si potrà ritenere che il potere di qualificazione giuridica del fatto e della domanda in capo al giudice possa spingersi sino a tale (inammissibile) attività maieutica, pertanto la domanda andrà respinta.

Riguardo ai decreti ingiuntivi di M [redacted] e ditta A [redacted] parte attrice lamenta che si tratti di lavori affidati dall'amministratore a ditte che avrebbero applicato importi non congrui rispetto all'opera prestata e che, in ogni caso, l'amministratore non abbia provveduto né ad informare l'assemblea delle fatture pervenute, né dei solleciti, né del decreto ingiuntivo.

Le difese sul punto avanzate da parte convenuta sono, prima che inconferenti, incomprensibili: a fronte delle contestazioni del condominio era onere dell'amministratore uscente dar prova di aver inserito i documenti contabili in rendiconto, per quel che



attiene la gestione ordinaria e di aver ottenuto ratifica per quelle attività urgenti che esulano dalla ordinaria gestione, nonché di aver opportunamente passato le consegne al nuovo amministratore per quelle vicende che attengono ad affari in corso al momento di cessazione dell'incarico, a mente dell'art. 1129 comma VII c.c. :” Spetta all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, come confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate di iniziativa dell'amministratore... Nel condominio di edifici, l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea, trattandosi di esborsi cui l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea; la loro approvazione è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico.” Cassazione civile, sez. II, 11/01/2017, n. 454 ed ancora ); “l'amministratore di un condominio, alla cessazione del suo mandato, ha l'obbligo di restituire ai condomini quanto ricevuto a causa dello svolgimento dell'incarico, tra cui i documenti concernenti la gestione” (Cass. n. 13504/99).

Sul punto pare convenuta non ha fornito alcuna prova, né di aver inserito tali poste in rendiconto, né di aver informato l'assemblea, né di aver ottenuto ratifica al proprio operato mediante approvazione del consuntivo o dello specifico atto gestorio, né di essersi attivata per reperire i fondi per far fronte ai solleciti del terzo creditore, fino a subire il decreto ingiuntivo di M ██████████, rimanendo inerte anche a fronte di tale atto.

Sotto tale profilo non è, evidentemente, dirimente la censura svolta da parte dell'attore circa la congruità o meno dei prezzi praticati dal fornitore (senza peraltro aver fornito alcuna prova in tal senso), eccezione che semmai doveva essere tempestivamente svolta dal condominio nei confronti del soggetto che ha reso la prestazione, nè tantomeno rileva la difesa del convenuto laddove eccepisce che si tratti di ditte di fiducia



dell'amministratore (mentre alcuna prova è stata fornita sul fatto che le stesse avessero ricevuto al fiducia anche dei condomini).

Rileva semmai che si tratti di una attività gestoria unilaterale e mai approvata né, pare, conosciuta nella sua entità patrimoniale neanche riguardo agli esiti giudiziari per quel che attiene a M [redacted] (almeno sino al 29 febbraio 2016, data della mail con cui il difensore del condominio chiede conto al convenuto di tale vicenda), mentre era onere del convenuto fornire prova di aver tempestivamente edotto il condominio, ponendolo eventualmente in grado di interporre tempestiva opposizione al decreto (notificato il 3.8.2015, a fronte di una nomina del nuovo amministratore avvenuta in data 14.8.2015). Sussiste pertanto diritto del condominio a vedersi manlevato da quanto si è visto costretto a versare a cagione dell'attività del mandatario che ha agito ultra vires: va osservato che, con singolare atteggiamento difensivo, l'attore ha ritenuto di non produrre copia del decreto ingiuntivo ma solo uno stralcio del precetto né ha addotto prova di aver effettivamente versato al creditore tali importi, tuttavia - a fronte di specifica mancata contestazione del debitore sul punto - si potranno ritenere circostanze provate ex art 115 c.p.c..

Il condominio ha riconosciuto che tale attività sia stata svolta in proprio favore, attribuendo alla medesima un valore patrimoniale di euro 1500; era onere del mandatario dimostrare di aver agito nell'ambito dei propri poteri in maniera tale da obbligare il condominio verso il terzo fornitore, mentre in difetto di tale prova dovrà essere posta a suo carico l'eccedenza lamentata dal condominio, sia per capitale che, a maggior ragione, per spese (non risultando che il condominio sia stato posto in condizioni di proporre opposizione al decreto né che la stessa sia stata proposta dall'amministratore).

Quanto alla fattura della ditta A [redacted] non pare potersi lamentare da parte dell'amministratore uscente un difetto di rendiconto, essendo documento che si inserisce in esercizio ancora in corso al momento della sua cessazione; era comunque onere di



costui dimostrare di aver passato correttamente le consegne a mente dell'art. 1129 comma VIII c.c., nelle quali certamente doveva essere ricompreso anche quanto attiene al rapporto con la ditta A [REDACTED] posto che la fattura su cui si fonda la richiesta monitoria risale al 5.5.2015, ovvero entro il periodo di gestione del convenuto.

In assenza di tale prova vale quanto già espresso per il rapporto con M [REDACTED] che dovrà essere riconosciuto al condominio il diritto di vedersi corrisposta la differenza fra quanto dallo stesso riconosciuto (certamente vincolante ex art 115 c.p.c.) e l'importo della fattura, pari ad € 1.014,70. Ogni altra vicenda attinente al precetto e alle spese di lite dovrà, per evidenti ragioni, essere oggetto della disamina e della decisione del giudice che ne è stato investito con l'opposizione al decreto ingiuntivo; quanto alle spese di tale lite – richieste in misura incomprensibile nell'importo di euro 1500, domanda che non appare articolata in forma di manleva ma di condanna diretta - parte attrice non ha documentato il perimetro anche soggettivo di tale controversia, sì in questa sede appare impossibile statuire sia in ordine alla domanda diretta, destituita di qualunque prova, sia in ordine ad una condanna del convenuto alla manleva delle spese eventualmente dovute all'esito di quel giudizio (per non essere stata espressamente avanzata l'istanza).

Relativamente alla consegna dei modelli F24 relativi al versamento delle ritenute di acconto da parte del condominio, la censura deve ritenersi fondata, poiché a mente dell'art. 1129 comma VIII e 1130 comma I n. 8 è onere dell'amministratore conservare tale documentazione e consegnarla al momento della cessazione dell'incarico, attività di cui il convenuto non ha fornito prova e in ordine alla quale pare irrilevante che l'attore possa reperire la prova dei relativi versamenti dal proprio conto corrente, poiché tale evenienza non elide gli obblighi dell'amministratore testè richiamati. Sotto tale profilo l'attore non ha tuttavia dedotto alcuno specifico danno patrimoniale (id est, che tali versamenti fossero stati omessi), sì che potrebbe essergli riconosciuto in via equitativa solo il risarcimento ex art 1453 c.c., domanda che tuttavia l'attore non risulta aver avanzato in tali termini.



Quanto ai bonifici effettuati dall'amministratore a sé stesso poco prima della cessazione dell'incarico, va osservato che la doglianza avanzata dall'attore è pienamente fondata e che la generica eccezione svolta dal convenuto è inidonea a paralizzare la domanda sul punto: “ Il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo” Cassazione civile, sez. II, 14/02/2017, n. 3892.

Non risulta (né parte convenuta lo ha dedotto e provato) che si tratti di importi inseriti e documentati a consuntivo né risulta che l'amministratore uscente li abbia in altro modo provati in questa sede, come era invece suo specifico onere: “In tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c. sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati “ (Cassazione civile , sez. II, 09 giugno 2010 , n. 13878).

Tali somme, in difetto di prova sugli asseriti esborsi sostenuti, dovranno essere restituite al condominio e la condotta processuale oggi tenuta dall'amministratore non potrà non rilevare anche ex art 96 c.p.c. a fronte della assoluta temerarietà della difesa, tenuto conto anche dei profili di illiceità che le modalità pratiche con cui lo stesso ha inteso attribuirsi detti importi possono rivestire (Cassazione penale, sez. II, 21/04/2017, n. 25444)

Deve invece essere rigettata la domanda di condanna al risarcimento del danno non patrimoniale nei termini formulati da parte attrice, posto che al condominio non può riconoscersi natura di ente collettivo nel senso delineato da Cass. 12929/2007, pronuncia richiamata dal condominio a fondamento della propria istanza.



Il tema, a fronte della dubbia espressione di rinuncia (esser disponibili a rinunciare è affermazione e condotta *ictu oculi* diversa rispetto al rinunciare) usata dall'attore in comparsa conclusionale, merita breve disamina.

Senza addentrarsi in questa sede nella problematica della natura giuridica del condominio, appare plausibile (Cassazione civile, sez. un., 18/09/2014, n. 19663) che al condominio, in quanto tale, debba riconoscersi una soggettività autonoma, seppur imperfetta ed attenuata, rispetto ai suoi componenti e che lo stesso persegua scopi che non sono del tutto coincidenti con quelli dei singoli che lo compongono; tuttavia, allo stesso non pare potersi riconoscere una propria soggettività perfetta né tantomeno una individualità soggettiva, distinta dai singoli che lo compongono, ai fini della tutela della reputazione dell'ente condominio; riprendendo quanto esposto dalle sezioni unite -sopra richiamate in tema di reputazione dell'ente collettivo - appare evidente come si tratti di concetti che, condivisibili laddove attengano ad un soggetto giuridico che ha autonomi presidi soggettivamente e giuridicamente rilevanti (si pensi al marchio, alla reputazione commerciale, ai brevetti che possono far capo ad un imprenditore che esercita l'attività in forma di società), non si vede come le medesime istanze possano riferirsi ad una collettività soggettivamente imperfetta che, pur nella incertezza della elaborazione giurisprudenziale, sembrerebbe sussistere e rilevare unicamente per la gestione delle obbligazioni relative alla manutenzione delle parti comuni.

Tantomeno pare poter sussistere un danno di immagine nei termini che pretenderebbe parte attrice; già appare assai singolare la tesi – avanzata dall'attore - che sussista un danno da reputazione consistente nel “forte danno al nome, all'identità e all'immagine del condominio sia come persone singole che associate“... “considerato il gran numero di soggetti che sono al corrente che il Condominio ██████████ può essere facilmente fregato dai fornitori”: laddove si intendesse far valere un danno alla reputazione dei singoli, quali persone ritenute poco accorte, si tratta di istanza che dovrebbero avanzare i condomini in proprio e non certo il condominio, mentre per quanto riguarda l'attività gestoria



dell'amministratore, è evidente che le conseguenze dannose – anche in termini di immagine - della stessa paiono idonee a ricadere su colui che le ha poste in essere, specie laddove si profilino extra ed ultra mandato.

Va in ultimo rilevato che appare del tutto irrituale (e condotta difensiva assai gravemente dell'art. 10 D.lgs 28/2010) riportare le argomentazioni e le condotte tenute dalle parti in sede di mediazione, atteso che ai fini della procedibilità e delle conseguenze previste dall'art. 8 comma IV bis assume rilevanza unicamente la partecipazione, giustificata o meno, delle parti.

Al condominio dovrà dunque essere infine riconosciuto l'importo di € 6.285,92, di cui € 3.677,80 (1.320,00+2.347,80) per il rapporto con M [REDACTED] € 1.014,70 per il rapporto con A [REDACTED] € 1.603,42 in restituzione dei bonifici illecitamente predisposti in favore di se stesso dal convenuto.

Le spese seguono la soccombenza e tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, delle condizioni soggettive del cliente, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche vengono liquidate secondo i minimi di scaglione; attesa la reciproca soccombenza, vengono altresì compensate per cinque sesti.

Vista la condotta sostanziale e processuale del convenuto, condanna lo stesso al pagamento in favore del condominio di una somma prossima alla metà delle spese liquidate ai sensi dell'art 96 comma III c.p.c.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale definitivamente pronunciando, nella causa civile in epigrafe

Condanna [REDACTED] a pagare al CONDOMINIO [REDACTED] l'importo di euro, di cui € 6.285,92 oltre interessi di legge dalla domanda

Respinge ogni altra domanda delle parti

Condanna [REDACTED] a rifondere a CONDOMINIO [REDACTED] le spese di lite del presente giudizio, che liquida in euro 69,78 per esborsi ed euro 561,33



(già applicata la compensazione di cinque sestimi sul totale di euro 3.368,00: fase avvio e trattazione mediazione: 630, fase studio 438,00; fase introduttiva 370; fase istruttoria € 1.120,00, fase decisionale € 810,00) oltre accessori di legge.

Condanna [REDACTED] a pagare a condominio [REDACTED] l'importo di € 1.800 ai sensi dell'art. 96 comma III c.p.c.

Così deciso dal Tribunale di Massa il 17/08/2018

Il Giudice

Massimo Ginesi

