



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 39136 del Ruolo Generale per l'anno 2019, trattenuta in decisione all'udienza del 6.10.2021 e vertente

TRA

Condominio [REDACTED], in Roma in persona dell'Amministratore, rappresentato e difeso per procura in atti dall'Avv. [REDACTED] del Foro di Roma elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, alla Via Poggio Moiano n. 23.

- ATTORE -

E

[REDACTED], elettivamente domiciliata in Roma, via Vincenzo Bellini n. 14, presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende in forza di procura in atti

- CONVENUTA -

Conclusioni: all'udienza del 6.10.2021 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

Il Condominio attore ha convenuto in giudizio l'amministratore uscente [REDACTED] premettendo che la stessa aveva amministrato il condominio dal 11 ottobre 2012 al 26 luglio 2016 e che, a seguito della cessazione del mandato, il nuovo amministratore aveva constatato gravi irregolarità contabili risultando un ammanco pari ad € 10.870,71, per il quale la [REDACTED] non avrebbe fornito documentazione di spesa tali da poter giustificare il disavanzo emerso.

Il condominio ha altresì imputato all'amministratrice uscente di aver ricevuto notifiche di atti giudiziari nei confronti del condominio dei quali non avrebbe mai reso edotti i condomini. La [REDACTED] in particolare, nonostante avesse ricevuto la notifica di un decreto ingiuntivo da parte della Ditta [REDACTED] che aveva eseguito lavori presso il Condominio, aveva omesso di informare i condomini non consentendo in tal modo agli stessi di proporre opposizione al suddetto decreto al fine di contestare la somma ingiunta di € 44.794,00 e la regolarità dei lavori eseguiti. Inoltre, per effetto della mancata opposizione, il titolo era divenuto esecutivo ed era stato utilizzato dal



██████████ per promuovere un'azione esecutiva che aveva portato al pignoramento del conto corrente intestato al Condominio.

L'amministratrice avrebbe anche ricevuto solleciti di pagamento inviati sia dall'Enel che dall'Acea per il mancato pagamento dell'energia elettrica e dell'acqua omissioni queste che avevano comportato l'interruzione di entrambe le forniture per un notevole lasso di tempo creando disagi all'intero condominio e costringendo i condomini ad attivarsi per il ripristino della fornitura ed a provvedere alla rateizzazione del debito.

La parte attrice ha poi contestato alla ██████████ di non essersi mai adoperata per agire in giudizio a tutela del condominio per il recupero dei crediti vantati nei confronti di diversi condomini che non avevano versato nel corso degli anni le rate condominiali e di aver omesso la convocazione delle assemblee al fine di far approvare i bilanci sulla base dei quali poter agire per il recupero delle quote condominiali mancanti e di aver con il proprio comportamento determinato il blocco totale del conto corrente del condominio gravato da tre diversi pignoramenti presso terzi.

Nel contestare infine all'amministratore uscente di non aver provveduto a consegnare la documentazione relativa alla gestione determinando danni conseguenti al blocco del conto corrente condominiale la parte attrice ha chiesto che, accertata la responsabilità per *malagestio*, la ██████████ venga condannata alla restituzione della somma di euro 10.870,71 quale disavanzo di cassa risultante alla data del 26 luglio 2016 data di fine della sua gestione condominiale nonché al pagamento delle ulteriori somme dovute a titolo di risarcimento danni rapportati alle spese emergenti ed al maggior danno da perdita di chance processuale.

Si è costituita ██████████ assumendo la genericità delle contestazioni formalizzate nei suoi confronti evidenziando preliminarmente che i bilanci predisposti fino al 31/12/2015 erano stati approvati con delibera 23/9/2015 e che la rielaborazione contabile proposta dal condominio non avrebbe palesato lacune ed irregolarità.

Ha inoltre riferito di aver consegnato al Condominio tutta la documentazione afferente la propria gestione con il prospetto riepilogativo aderente ai bilanci approvati e di aver provveduto a convocare regolarmente le assemblee. Ha al riguardo evidenziato che i condomini si erano riuniti il 28/2/2013, che la seconda assemblea convocata per il 3/2/2014 non si era tenuta per mancanza del numero legale e che nella assemblea che si era tenuta il 23/9/2015 erano stati approvati i consuntivi 2012, 2013 e 2014.

Con riguardo alle ulteriori contestazioni ha riferito che il conto corrente condominiale era stato pignorato dalla ditta ██████████ in forza di un decreto ingiuntivo la cui notifica si era perfezionata il 29 settembre 2012 e quindi in epoca precedente l'effettiva assunzione dell'incarico. Ha al riguardo evidenziato che l'esistenza del contenzioso era stata comunicata al condominio - circostanza questa emergente dal verbale assembleare del 28.2.2013 - e che, stante l'intervenuto pignoramento del conto, alcuni pagamenti erano stati fatti transitare sul conto dell'amministrazione per consentire la prosecuzione della gestione dei servizi comuni.

Ha inoltre evidenziato che il Condominio si era costituito ne giudizio promosso da un condomino nei confronti della ditta ██████████ e del Condominio per danni subiti in occasione dei lavori eseguiti dalla ditta ██████████.

Nel rilevare infine la genericità delle pretese concernenti i non precisati solleciti ENEL e ACEA ha concluso per il rigetto delle domande proposte dal condominio.



Prodotti documenti ed espletato un approfondimento tecnico la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della Decisione

E' in primo luogo da rilevare che l'azione per il rendimento del conto non discende dal conferimento del mandato sebbene sorge dall'esecuzione del mandato stesso da parte del mandatario il quale, se convenuto in seguito ad azione di rendiconto, deve fornire la prova non solo dell'entità della causale degli esborsi ma anche di tutti gli elementi di fatto sulle modalità di esecuzione dell'incarico utili per la valutazione del suo operato in relazione ai fini perseguiti, ai risultati raggiunti ed ai criteri di buona amministrazione e di condotta prescritti dall'art. 1710 cc e, per quanto riguarda l'amministratore del condominio, dall'art. 1130 bis cc che ne prevede le modalità di resa e dall'art. 1129 cc che prevede, fra le cause di revoca, la mancata resa del conto.

E' poi da considerare che il Condominio ha formulato una richiesta di accertamento di responsabilità contrattuale per alcuni 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 ed 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 partite in entrata (e poi, a un certo punto, "dispersi", senza un corrispondente, effettiva partita in uscita) oppure sin dall'inizio fraudolentemente occultati.

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).

Al riguardo mette conto di evidenziare, in linea generale, che il principio della diretta imputazione al rappresentato degli effetti dell'atto posto in essere in suo nome dal rappresentante (nel caso in esame dall'amministratore) non comporta sempre, nel caso di riscossione di somme da parte del mandatario, l'acquisto automatico delle stesse al patrimonio del mandante e ciò in ragione della fungibilità del danaro che fa di regola identificare nel detentore materiale delle stesse il dominus delle somme consegnate (Cass. 9775/16). Peraltro, la legittimazione del rappresentante a ricevere dal terzo debitore il pagamento con efficacia liberatoria nei confronti del rappresentato, non esclude che i rapporti interni con quest'ultimo siano disciplinati dalle regole sul mandato quale contratto ad effetti obbligatori, da cui deriva l'obbligo del mandatario di rimettere al mandante le somme riscosse, previo rendiconto. Inoltre, come detto, costituisce obbligo specifico del mandatario di rimettere al mandante



‘tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato’ (art. 1713 comma 1 cc). Obbligo che non viene meno neanche dopo la revoca del mandato stesso (Cass.10739/00).

Ciò premesso, il Condominio ha contestato all’amministratore ammanni di cassa che ha ritenuto di riportare ai conteggi rielaborati dal nuovo amministratore (come da prospetto allegato 4) dai quali emergerebbe alla data del 27 luglio 2016 una eccedenza di entrate sulle uscite per somme incassate e non utilizzate nella misura di euro 10.870,71.

Tale contestazione non è provata per quanto di ragione.

E’ da premettere che bilanci relativi agli anni dal 2012 al 2016 sono stati tutti approvati. I bilanci relativi agli anni 2012, 2013 e 2014 sono stati approvati dall’assemblea condominiale riunitasi in data 23.09.2015. Inoltre, il bilancio 2015 era stato predisposto dall’amministratore subentrato ed è stato approvato dall’assemblea condominiale riunita in data 03.10.2016 mentre il Bilancio 2016, relativo all’intera annualità, è stato predisposto dall’amministratore subentrato ed approvato dall’assemblea condominiale riunita in data 26.10.2017.

E’ quindi da considerare che l’approvazione del rendiconto, che il mandatario amministratore è tenuto a rendere ai sensi degli artt. 1130, n. 10, e 1713 cod. civ., pur senza ricorrere necessariamente alla procedura prevista dall’art. 266 cod. proc. civ., si riferisce a tutto l’operato dello stesso per l’esercizio in questione (ovvero per il singolo periodo di prestazione in cui quell’operato possa frazionarsi) e comporta (salvo il caso che, all’atto dell’approvazione, il mandante - o, meglio, l’assemblea dei mandanti – abbia formulato espresse riserve per quei diritti non attinenti alle partite contabili enucleate nel conto) che il conseguente regolamento negoziale "acquisti valore ed effetto di esclusiva disciplina definitiva di tutti i rapporti derivanti dall’esecuzione del mandato" (cfr. Cass., 27 aprile 1982, n. 2634) salvo il potere di revisione del conto reso e già accettato esercitabile dalla controparte che lo ha approvato nei limiti di cui all’art.266 cpc e quindi in caso di errore materiale, omissione o duplicazione di partite, falsità.

In definitiva e come in precedenza osservato il Condominio, in generale, in quanto mandante, è onerato della prova (da fornirsi tanto attraverso la contabilità - se regolarmente tenuta e approvata - e/o i versamenti eseguiti e le uscite comprovate da documenti di spesa quanto attraverso i movimenti del conto corrente) che determinati esercizi si siano, in realtà, chiusi, non già con debiti di gestione, ma con veri e propri avanzi di cassa, o puntualmente riportati nel bilancio successivo come partite in entrata (ma, poi, a un certo punto, "dispersi" -senza una corrispondente, effettiva partita in uscita -) oppure sin dall’inizio fraudolentemente occultati.

Nel caso in esame tale prova non è stata raggiunta avendo lo stesso consulente nominato in questo procedimento concluso riferendo che sulla base dei Bilanci approvati non è possibile stabilire se l’andamento contabile della gestione [REDACTED] sia connotato da un avanzo o da un disavanzo di gestione, sia perché tali bilanci sono carenti dei documenti minimi previsti dalla legge, sia perché la gestione condominiale è stata connotata da molteplici gestioni, non tutte approvate.

Con riguardo alle ulteriori contestazioni è da rilevare che non è contestata la circostanza che il decreto ingiuntivo richiesto dalla ditta [REDACTED] fosse stato notificato al condominio il 29.09.2012, quindi prima della nomina della [REDACTED]. Emerge inoltre *per tabulas* (v. anche sentenza del Tribunale di Roma 9579/2019) che l’affidamento, esecuzione e gestione dei lavori effettuati dalla Ditta [REDACTED] risalgono ad epoca precedente (anno 2011) l’assunzione dell’incarico di amministratore da parte della [REDACTED] la quale peraltro risulta aver pienamente informato il Condominio dei



contenziosi in atto. E' a tale fine sufficiente richiamare il contenuto del verbale dell'assemblea del 28 febbraio 2013, che aveva quale secondo punto all'ordine del giorno «relazione dell'amministratore sui giudizi pendenti e decisioni in merito», avendo l'amministratore in quella sede riferito in merito ad una sentenza nel frattempo intervenuta nonché «*per quanto riguarda le altre procedure l'amministratore ricorda che pende un decreto ingiuntivo promosso dalla ditta [REDACTED] contro il condominio per i lavori effettuati sul lastrico solare e sul torrino, il cui consuntivo verrà presentata insieme al consuntivo 2012 . Esiste inoltre una procedura di accertamento tecnico preventivo promossa dal condomino [REDACTED] per i danni subiti in occasione dei lavori eseguiti dalla ditta [REDACTED]*». Non risultando pertanto che il condominio abbia assunto particolari determinazioni in merito alle linee difensive eventualmente da assumere nell'ambito dei contenziosi in atto nulla può essere imputato all'amministratore il quale aveva pienamente assolto al proprio obbligo informativo.

La contestazione concernente la gestione dei servizi condominiali relativi all'energia elettrica ed all'acqua sono del tutto generici e comunque non provati non emergendo alcun sollecito di pagamento da parte dell'Enel o Acea che avrebbero potuto causare al condominio l'interruzione dei servizi.

Non risulta altresì che l'amministratore uscente abbia omesso di produrre ulteriore o diversa documentazione rispetto a quella elencata in sede di passaggio delle consegne come da verbale 26 luglio 2016.

Non risulta infine che la convenuta avesse omesso di formalizzare azioni di recupero nei confronti di condomini morosi nulla emergendo in concreto in merito a tali situazioni di morosità.

Le domande proposte dal condominio devono essere pertanto interamente rigettate.

Le spese, incluse quelle relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio, seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

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

- rigetta le domande proposte dal Condominio [REDACTED] in Roma nei Confronti di [REDACTED];
- condanna il condominio al pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio nonché al pagamento delle ulteriori spese di lite in favore della parte attrice che si liquidano in euro 4.835,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 10/02/2022

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

