

N. R.G. 92/2023



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
FAMIGLIA E ALTRO CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Anna Maria Bertucci Bellafante ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **92/2023** promossa da:

CONDominio ..., con il patrocinio dell'avv. D.M.W., elettivamente domiciliato in ...

ATTORE/I

contro

G. D., con il patrocinio dell'avv. T.R.E., elettivamente domiciliato in ...

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., il Condominio ... conveniva in giudizio G.D., nella qualità di ex Amministratore rivestita per il periodo decorrente dal 2010 fino all'esercizio 2018/2019, fino alla revoca avvenuta in data 31.03.2022.

Il Condominio istante rappresentava nelle premesse del proprio ricorso come la condotta dell'ex Amministratore rivestisse una responsabilità per "*mala gestio*" con specifico riferimento ai lavori straordinari per il risanamento delle facciate dell'edificio in questione.

Nello specifico, eccepiva che il predetto aveva commissionato in proprio ed autorizzato l'esecuzione di lavori da parte della ditta E.A. che interessavano singole proprietà private senza l'autorizzazione dei privati coinvolti; per non aver rendicontato i lavori straordinari condominiali in tempi ragionevoli, impedendo al Condominio di pagare per tempo i lavori d'interesse condominiale nei confronti della ditta appaltatrice E.A. la quale, successivamente, agiva giudizialmente per il



recupero dei propri crediti; per aver utilizzato la provvista di denaro esistente nella casse condominiali dando deliberatamente priorità ai pagamenti relativi ai lavori sulle parti private dell'edificio e non a quelli condominiali; per aver omesso di informare tempestivamente l'Assemblea della avvenuta notifica di un decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pescara in favore dell' E.A. contro il Condominio per € 60.253,05, impedendo così di proporre opposizione e di rilevare la carenza di legittimazione passiva del Condominio per gli importi relativi agli interventi sulle porzioni di fabbricato di proprietà esclusiva dei condòmini e la compensazione parziale del credito della ditta ricorrente con la somma di € 10.580,21 relativa alle spese di occupazione del suolo pubblico sostenute dal Condominio a causa della ritardata ultimazione dei lavori, ovvero per tentare di raggiungere un accordo transattivo con la ditta creditrice ad € 40.000,00.

Concludeva, pertanto, chiedendo la condanna dello stesso al pagamento di € 30.250,47, pari all'importo dei lavori privati da lui commissionati senza autorizzazione dei proprietari delle singole unità immobiliari, ovvero per la perdita di chance conseguita all'impossibilità di opporre il decreto ingiuntivo emesso in favore della ditta appaltatrice in quanto non portato a conoscenza del Condominio; in € 9.681,30 per il rimborso delle spese e competenze legali relative agli atti giudiziari notificati al Condominio da parte della E.A. per il recupero dei propri crediti; in € 10.580,21 quale rimborso della spesa per l'occupazione di suolo pubblico sostenuta dal Condominio; in subordine, in € 20.253,06 quale differenza tra l'importo del decreto ingiuntivo e la somma di una possibile ed ipotetica transazione ad € 40.000,00 alla quale si sarebbe potuto definire la controversia con la creditrice E.A., con condanna alle spese di giudizio.

Si costituiva parte convenuta, la quale eccepiva tutto quanto dedotto e richiesto da controparte, in quanto infondato in fatto ed in diritto, con richiesta di trasformazione del rito.

Concludeva a sua volta, chiedendo il rigetto delle richieste avversarie. Tuttavia, riconosceva l'omessa informativa ai condòmini circa l'azione di recupero dei crediti vantati dalla ditta E.A. nei confronti del Condominio.

Per tale motivo, veniva offerta la somma di € 9.681,30, relativa all'aggravio dei costi legali per la definizione della posizione debitoria del Condominio nei confronti della ditta creditrice.

Il tutto, ponendo in parziale compensazione quanto dovuto dal Condominio nei confronti del resistente per le spettanze professionali maturate fino alla data del 31/03/2022, a titolo di compensi



per le gestioni ordinarie e straordinarie, nonché per anticipazioni effettuate in favore del Condominio e non ancora rimborsate.

Veniva mutato il rito, ammessi i documenti ed espletata l'istruttoria.

Successivamente la causa veniva trattenuta a decisione, dopo il deposito di memorie conclusionali.

Passando al merito, si osserva quanto segue.

Preliminarmente, giova ricordare che compiti dell'amministratore di condominio sono la gestione dello stabile e dell'esecuzione delle delibere assembleari. Le sue competenze spaziano dalla manutenzione ordinaria alle funzioni di gestione dello stabile, passando per la conservazione dei beni comuni. Le attribuzioni dell'amministratore sono sia di carattere esecutivo (come l'attuazione delle delibere) che amministrativo (ad esempio, gli adempimenti fiscali e tributari).

Ciò posto, occorre riscontrare – attraverso la documentazione in atti – i fatti posti alla base della pretesa attorea e verificare quali e se ci siano state le inadempienze sanzionabili a capo dell'amministratore convenuto.

La questione nasce dall'esigenza del condominio ricorrente di effettuare lavori straordinari di manutenzione.

Tale decisione veniva deliberata con assemblea tenutasi in data 7.6.2016, dove veniva incaricato il direttore dei lavori e scelta la ditta esecutrice delle opere straordinarie. Inoltre, venivano esposti i lavori da eseguire e gli interventi nelle parti esclusive con relativo riparto (lavori generali secondo Tabella A; individualmente ai condomini che avranno fatto eseguire le opere particolari) ad opera dell'Arch.

..., al quale veniva richiesto anche di valutare ulteriori lavori non previsti.

Successivamente, in data 1.7.2029, veniva tenuta ulteriore assemblea, in cui venivano approvati i lavori fino ad allora eseguiti e quelli ulteriori da affrontare, oltre quelli relativi a parti private. La necessità di imporre il risanamento di alcune parti private veniva giustificato dall' *"uniformità e decoro architettonico del palazzo e soprattutto per evitare nuove infiltrazioni ed ammaloramenti delle facciate del fabbricato"*.

Inoltre, veniva deliberato che ogni opera successiva e di carattere privato avrebbe dovuto osservare le stesse caratteristiche degli interventi necessari già eseguiti.



A tale ultima decisione, mai nessun condomino si opponeva. Pertanto, il direttore dei lavori dava seguito alla loro esecuzione con relativa compilazione dei SAL.

Proprio dietro compilazione dei Sal, l'amministratore provvedeva alla ripartizione delle spese come deliberato dall'assemblea.

Verosimilmente, come sovente accade, non proprio tutti condomini provvedevano a versare la propria quota, tanto che la ditta appaltatrice ricorreva al Tribunale per ottenere l'ingiunzione di pagamento, di cui si duole il condominio.

Di questo, l'assemblea ne discuteva in data 31.3.2022, dove approvava il consuntivo dei lavori straordinari e la relativa ripartizione, salvo la sospensione dei compensi al direttore dei lavori e all'amministratore. Inoltre, veniva specificato che i lavori privati – sebbene approvati anche nel loro ammontare - sarebbero stati contestati come responsabilità dell'amministratore per averli autorizzati in assenza di approvazione dei singoli condomini, in quanto ciò poteva farsi valere come motivo di opposizione al decreto ingiuntivo divenuto esecutivo.

Si approvavano anche i consuntivi 2018/2019 e 2020/2021, sempre con sospensione del compenso all'amministratore, in quanto non presentati entro i termini previsti.

Da tale *excursus*, si evidenzia che il condominio aveva approvato i lavori straordinari, nonché i lavori successivamente sottoposti all'attenzione dell'assemblea che aveva anche approvato in ordine alla necessità di eseguire lavori nelle proprietà singole per preservare parti comuni. Nessuno si è opposto, anche in tale circostanza, neanche in ordine alla ripartizione.

Ne consegue che ogni condomino era ben consapevole dei lavori eseguiti nelle singole proprietà e della somma che doveva versare.

D'altro canto, è alquanto inverosimile ritenere che - mentre i lavori veniva eseguiti - i singoli condomini non erano in grado di accorgersene, atteso che gli stessi venivano ampiamente mostrati e discussi dal tecnico nominato proprio durante l'assemblea.

Non risulta in alcun modo che l'amministratore abbia autorizzato e fatto eseguire dei lavori non deliberati. Anzi, egli ha eseguito quanto statuito dall'assemblea nella riscossione delle somme, in quanto tutto ciò che interessava l'esecuzione dei lavori era demandato al direttore dei lavori. Solo quest'ultimo aveva la supervisione del cantiere e di ciò che veniva effettuato dalla ditta.



L'amministratore, inoltre, avrebbe dovuto procedere a saldare le fatture presentate dalla ditta secondo lo stato di avanzamento dei Sal, senza alcuna possibilità di poter decidere quale lavoro andasse pagato per prima. Nel consuntivo, infatti, venivano ricomprese e previste tutte le spese straordinarie comuni e private.

L'unica cosa che è possibile contestare all'amministratore - ex art.1131c.c. – è l'aver omesso di dare notizia all'assemblea dell'azione di recupero intentata dalla ditta.

In realtà, non può ravvisarsi alcuna perdita di *chance*, atteso che - volendo eccepire inadempienze, se mai ve ne fossero, il condominio potrebbe comunque ancora intentare un'azione civile nei confronti della E.A., non essendo maturati i termini prescrizionali.

Resta il fatto che i lavori non venivano saldati e che dovevano essere – comunque – pagati; che la somma ingiunta per Euro 76.572,00 (sorte capitale, interessi e spese legali) veniva concordata per un importo minore (Euro 55.253,66 + 9.681,30 di spese legali); che la somma relativa ai lavori privati doveva essere versata perché i condomini ne erano consapevoli e approvavano la ripartizione delle spese dovute; l'importo in più per l'occupazione del suolo pubblico è da ricondurre alla esecuzione dei lavori eseguiti, oltre quelli previsti da contratto, sempre come approvato dall'assemblea.

L'unico importo che il condominio può rivendicare è quello relativo alle spese legali di Euro 9.681,30.

Resta da valutare la possibilità di compensare la predetta somma con quanto dovuto a titolo di compensi per amministrazione ordinaria e straordinaria.

Invero, dalla documentazione in atti, è risultato che il compenso dovuto all'amministratore veniva sospeso a seguito degli eventi sopra descritti.

Sul punto, mette conto segnalare che la Corte di Cassazione (Cfr.: Sentenza n. 7874/2021) - circa il diritto al compenso per l'amministratore di condominio revocato prima della scadenza – facendo riferimento alle norme sul mandato, ai sensi dell'art. 1703 cod. civ., ha affermato che il conferimento dell'incarico di amministratore è remunerato e attribuito per un periodo di tempo specifico: nel caso in cui esso venga terminato anticipatamente rispetto al termine stabilito nell'atto di designazione, l'amministratore è legittimato non solo a richiedere il pagamento di eventuali crediti maturati ma anche a ottenere un risarcimento per i danni subiti, come stabilito dall'art. 1725, comma 1, cod. civ..



Tuttavia, tale diritto dell'amministratore al risarcimento non sussiste qualora la revoca sia motivata da una giusta causa. In tal caso, potrebbe essere il condominio a chiedere all'amministratore un risarcimento per i danni eventualmente cagionati.

Nel caso di specie, si ritiene sussistere la giusta causa per cui l'amministratore veniva revocato e il risarcimento essere pari alle spese legali riconosciute.

Ma lo stesso conserva il proprio diritto al compenso come da eccezione avanzata nella comparsa di risposta.

Pertanto, la somma riconosciuta a titolo di spese legali, pari ad Euro 9.681,30, dovrà essere compensata con la somma dovuta a titolo di compenso ovvero Euro 5.092,55 per gestione ordinaria e straordinaria, oltre anticipazione per l'assicurazione del fabbricato di Euro 1.524,53 (Cfr.: ricevuta bonifico in atti).

Per un totale complessivo di Euro 6.617,08.

Tale riconoscimento deve essere riconosciuto anche se egli non convocava tempestivamente l'assemblea condominiale per l'approvazione dei consuntivi ordinari. Invero, sebbene l'amministratore sia tenuto a fare tale convocazione almeno una volta all'anno ai fini dell'approvazione dei bilanci, in caso di omissione egli è solo passibile di revoca a norma dell'articolo 1129, comma 12, del Codice civile, costituendo grave irregolarità.

Inoltre, nella più recente giurisprudenza si è ritenuta valida la delibera assembleare che approva più annualità di bilancio in un'unica seduta.

Il Tribunale di Roma nella sentenza n. 17135 del 04.11.2021 ha ribadito tale assunto, in quanto la violazione delle regole di gestione ha rilievo solo ai fini dell'eventuale revoca dell'amministratore, ma non intacca la legittimità della decisione.

Nella citata pronuncia, si legge che *«un rendiconto che non si colleghi a quello dell'anno precedente (eventualmente ancora non presentato) può effettivamente porre problemi in ordine alla sua idoneità a fornire una rappresentazione affidabile della situazione finanziaria patrimoniale del condominio»*; ma rileva che, nel caso di specie, erano stati *«discussi ed approvati, in unica soluzione, più rendiconti formalmente distinti, ognuno relativo ad un singolo anno di gestione e collegato contabilmente a quello dell'annualità precedente»*.



Alla somma sopra riconosciuta in compensazione, null'altro si ricomprende, atteso che le spese sono generiche e non giustificate e la somma asseritamente versata per l'A. non è documentata in maniera idonea. In guisa che D.G. è tenuto al pagamento in favore del condominio istante della somma complessiva di Euro 3.064,22, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo. Nulla a titolo di interessi moratori, atteso che gli stessi nel caso di specie non sono dovuti (Cfr.: Corte di appello di Milano, sentenza 231/2022).

Le spese seguono la soccombenza, anche in considerazione del fatto che parte convenuta non avanzava offerta reale, vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Accerta e dichiara D'Antonio Giulio tenuto al risarcimento di Euro 3.064,22 in favore del Condominio Via T. da Celano 10 di Pescara;
- 2) Condanna, per l'effetto, D'Antonio Giulio al pagamento in favore del Condominio Via T. da Celano 10 di Pescara della complessiva somma di Euro 3.064,22, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo effettivo;
- 3) Condanna, altresì, D'Antonio Giulio a rimborsare al Condominio Via T. da Celano 10 di Pescara le spese di lite, che si liquidano in € 3.000,00 per compensi (compreso fase di mediazione), oltre rimborso forfettario spese generali, c.p.a., i.v.a., nonché Euro 1.081,80 per esborsi.

Pescara, 28 gennaio 2025

Il Giudice
dott. Anna Maria Bertucci Bellafante

