



REP. N. 6886/08  
REP. N. 6886/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione tredicesima civile

N. Reg. 39053 07  
ANNO 2008

IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, composta dal signor  
magistrato

Dott. G.GALLI Giudice

Visto l'art. 281 c.p.c. quinquies

Viste le comparse conclusionali

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G.39053/07 promossa da:  
sig. [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. Ricatti Ruggero, con  
studio legale in via Montebello n.24, in Milano;

ATTORE

Contro

[REDACTED] in persona dell'amministratore pro  
tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Pavesi Andrea, con studio legale in  
via Torino n.61, in Milano;

CONVENUTO

A.L.

in punto a: richiesta somme anticipazioni-spettanze ex amministratore

### FATTO e DIRITTO

Dato atto che con atto notificato il 07.06.2007 l'attore citava in giudizio il convenuto Condominio di [REDACTED] (Condominio) per sentirlo condannare al pagamento di un importo dovuto per pagamenti effettuati con denaro proprio per conto del Condominio e per proprie asserite spettanze arretrate;

Considerato che in data 13.03.2006 l'assemblea del Condominio di [REDACTED] nominava amministratore la sig.ra [REDACTED], la quale, lo stesso giorno chiedeva al sig. [REDACTED], ex amministratore, un immediato passaggio di consegne con trasmissione di tutta la documentazione inerente al Condominio;

Rilevato che l'attore era stato amministratore del Condominio di [REDACTED] [REDACTED] sino al 24.02.2006, giorno in cui l'Assemblea lo aveva revocato;

Considerato che il difensore del Condominio riferisce che i motivi fondanti la revoca del mandato erano i dubbi e le perplessità dei condomini sulla regolarità dell'operato del sig. [REDACTED] sulla poca trasparenza e chiarezza nell'amministrazione e sull'abitudine dell'ex amministratore di commissionare incarichi a professionisti senza approvazione assembleare;

Rilevato che il difensore del Condominio lamenta che l'attore provvedeva a consegnare solo una minima parte della documentazione richiesta ed infine dopo due diffide faceva scrivere dal proprio legale comunicando l'impossibilità a riconsegnare la documentazione inerente al Condominio

stante il furto della stessa operata da ignoti per il quale era stata sporta querela ( doc.6) del 04.04.2006;

Considerato che in data 13.07.2006 il difensore del Condominio richiedeva all'attore la restituzione di un pagamento in acconto di 2000,00euro eseguito in esecuzione di un incarico attribuito ad un professionista senza l'approvazione dell'assemblea (doc.9);

Considerato che il difensore del Condominio sottolinea come l'effetto della sottrazione dei documenti è quello di ostacolare il Condominio ed il nuovo Amministratore nella verifica dell'operato della passata amministrazione e di privare il Condominio della propria storia contabile, esponendolo senza pronte difese documentali alle pretese di terzi;

Considerato che il difensore del Condominio evidenzia che il comportamento del sig. ██████ costituisca un palese e conclamato inadempimento ai propri doveri di amministratore per non aver adeguatamente provveduto alla conservazione della documentazione condominiale, dato atto che essa non è stata consegnata al nuovo amministratore; il difensore del Condominio lamenta che il sig. ██████ era già in mora nella restituzione della documentazione al momento dell'asserita sottrazione; la querela-denuncia è del 04.04.2006, mentre il nuovo amministratore richiede la documentazione il 13.03.2006;

Considerato che il difensore del Condominio riferisce che il sig. ██████ non pagava le ritenute d'acconto relative ai pagamenti fatti ai professionisti e dimenticava anche il pagamento di alcune tasse fra cui l'occupazione permanente di suolo pubblico; tutte queste mancanze hanno cagionato danni

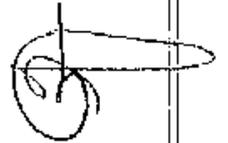
al Condominio costretto a sborsare interessi di mora e sanzioni , danni dovuti alla mala gestio del sig. [REDACTED] il difensore del Condominio lamenta il fatto che per la mala gestio dell'ex amministratore il Condominio si trova nell'incertezza totale sulla propria posizione economica, fiscale e contributiva;

Rilevato che l'ex amministratore lamenta di aver pagato debiti per conto del Condominio per 6.345,83euro e di essere creditore di 3.378,55euro per i propri compensi dal 01.01.2005 al 24.02.2006;

Considerato che il difensore dell'attore sottolinea che il proprio assistito vanta un credito per l'attività di amministratore svolta tra il 01.01.2005 al 21.03.2006;

Rilevato che il difensore del convenuto Condominio lamenta la sussistenza della lite temeraria ex art. 96 da parte dell'ex amministratore in comparsa di replica;

La memoria conclusionale del convenuto è fondata in parte. L'assemblea ordinaria viene convocata una volta all'anno , per provvedere intorno alla gestione del Condominio ( precisamente ,alla nomina o alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione); per giurisprudenza costante l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza , con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini delle disposizioni sul mandato; secondo la norma di cui all'art. 1708 comma primo il mandatario è tenuto ad eseguire diligentemente non solo gli atti , per i quali il mandato conferito, ma anche quelli che sono necessari per il suo



compimento secondo il mandato speciale ( in tal senso Cass. n.2149 del 2000); dal codice è previsto che l'assemblea nomini e revochi l'amministratore, fissi il suo compenso annuale;

Rilevato che la deliberazione del Condominio del 17.03.2005 depositata agli atti del fascicolo da entrambe le parti fissava il compenso annuale per il sig. [REDACTED] in 2000,00euro annuali e di conseguenza non può trovare accoglimento la richiesta avanzata di compensi pari a 3.378,55euro per il periodo dal 01.01.2005 al 21.03.2006;

Considerato che 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, né può trattenerli finchè non rimborsato delle somme anticipate per conto del Condominio , avvalendosi del principio inadempienti non est adimplendum, non essendovi corrispettività né interdipendenza tra dette prestazioni, originate da titoli diversi ( in tal senso Cass. Civ. Sez.II n.13504 del 1999);

Rilevato che l'amministratore revocato deve far prevenire tempestivamente e spontaneamente al nuovo amministratore tutta la documentazione in suo possesso che detiene unicamente nella sua veste di mandatario e che è esclusiva pertinenza del mandante( in tal senso Trib. Milano Sez.VIII n.10467 del 1992 in Arch. loc. e cond. 1993,564); non vi è stata la restituzione tempestiva da parte del Sig. [REDACTED] né spontanea, in quanto il nuovo amministratore ha dovuto effettuare istanza di restituzione della documentazione il 13.03.2006; la mancata restituzione della documentazione

in modo spontaneo comporta mala gestio; la mala gestio comporta la perdita delle proprie competenze;

Considerato che l'amministratore di condominio può effettuare anticipazioni solo nei casi di lavori necessari e urgenti e i condomini devono essere messi in condizioni di quantificare l'entità delle riparazioni attraverso un ATP che deve essere richiesto al Giudice; in caso contrario le spese non obbligano i condomini e nei confronti dei terzi risponde l'amministratore personalmente ( in tal senso Trib. Milano del 05.11.1990); l'anticipazione obbliga l'amministratore a riferire immediatamente all'assemblea mediante deliberazione;

La richiesta di risarcimento secondo equità avanzata dal condominio non può essere accolta, in quanto ai sensi dell'art.114 c.p.c. il giudice decide secondo equità quando gliene fanno concorde richiesta entrambe le parti; la richiesta di decidere secondo equità è avanzata solo dal convenuto; trova accoglimento la richiesta di lite temeraria avanzata dal convenuto nella replica del 29.05.2008;

La sentenza è esecutiva per legge.

Le spese seguono la soccombenza.

### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, così decide:

- 1) Respinge la domanda attorea.
- 2) Condanna l'attore alla rifusione delle spese legali nei confronti del convenuto, che liquida in 4.000,00euro;

3) Condanna ex art. 96 c.p.c. l'attore al pagamento della somma di 1500,00euro nei confronti del convenuto;

4) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 30.06.2008

IL GIUDICE

*Galli*

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

il.....

TRIBUNALE DI MILANO  
 PUBBLICATO OGGI  
 30 GIU. 2008  
 CANCELLIERE  
 CANCELLIERE 02  
 DOTT.SSA ANGELA D'AMFRÀ