

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 8.1.2004, il condominio di [REDACTED], via [REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore esponeva che:

- l'assemblea ordinaria del condominio tenutasi a seguito di autoconvocazione in data 19.4.2002 nominava all'unanimità il geom. [REDACTED] il quale subentrava al precedente amministratore, geom. [REDACTED]
- nonostante i ripetuti solleciti, quest'ultimo consegnava la documentazione relativa alla gestione del condominio al nuovo amministratore solo dopo diversi mesi dalla nomina di quest'ultimo;
- la documentazione consegnata risultava parziale, frammentaria ed incompleta e che, dall'esame della stessa, emergevano numerose irregolarità meglio descritte in atti.

Conveniva pertanto in giudizio il geometra [REDACTED] e concludeva affinché il Tribunale, accertata l'irregolarità della gestione negli anni 2001 e 2002, condannasse il convenuto al pagamento delle somme addebitate al condominio in carenza di presupposti legittimanti, per un totale di euro [REDACTED] nonché al risarcimento di tutti i danni subiti, quantificati in ulteriori € [REDACTED]

Si costituiva il convenuto, il quale concludeva per il rigetto delle domande formulate nei suoi confronti e, in via riconvenzionale, chiedeva si accertasse l'illegittimità della revoca del mandato per insussistenza di giusta causa ed in ogni caso per nullità della delibera assunta dall'assemblea e domandava il risarcimento dei danni conseguenti all'illegittima revoca, quantificandoli in misura pari al compenso non percepito.

Concessi termini per il deposito di memorie ex artt. 180, 183 quinto comma e 184 c.p.c., interrogate liberamente le parti e ritenuta la causa matura per la decisione senza necessità di svolgimento di istruttoria, il giudice invitava le parti alla precisazione delle conclusioni.

All'udienza fissata per tale incombenza le parti precisavano le conclusioni e, assegnati termini per il deposito delle memorie di cui all'art. 190 c.p.c., la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve preliminarmente affrontarsi l'eccezione di tardività delle domande restitutorie e risarcitorie dell'attore. Detta eccezione è stata sollevata dal convenuto con riferimento all'avvenuto inserimento nel verbale di consegna della documentazione afferente al mandato di amministrazione (sottoscritto dal [REDACTED] e dal professionista subentrante il 29 luglio 2002), di un termine fissato al 31 dicembre 2002 per la formulazione di "eventuali contestazioni relative alla gestione economica del condominio".

Deve rilevarsi sul punto che la pattuizione, letta nel suo complesso, non può univocamente leggersi come istitutiva di un termine decadenziale.

A fronte della indicazione sopra riportata, infatti, nel documento richiamato si leggono ulteriori previsioni (riserva per l'amministratore uscente di richiedere anche successivamente al decorrere del termine anzidetto "ogni eventuale somma risultante a suo credito"; riserva per l'amministratore entrante di "avanzare ogni contestazione conseguente ad accertamenti su documenti eventualmente non messi a disposizione") atte evidentemente a consentire che entrambe le parti possano azionare diritti, traenti titolo dallo svolgimento dell'incarico di amministrazione, anche oltre la data sopra indicata. Va in ogni caso sottolineato che l'accettazione da parte dell'amministratore di una limitazione convenzionale alla possibilità di far valere un diritto, realizzata mediante la previsione di una decadenza, avrebbe dovuto essere preventivamente autorizzata dall'assemblea per poter essere validamente effettuata.

Deve quindi procedersi alla disamina specifica di ciascuna delle doglianze espresse dal condominio attore. Non verrà seguito l'ordine proposto nell'atto di citazione, ma si procederà per ragioni di chiarezza ad esaminare dapprima le censure relative alla gestione del conto corrente, poi quelle concernenti singole spese riferibili al periodo della gestione del convenuto, ed infine si esamineranno le richieste connesse alle omissioni gestionali in relazione alle quali l'attore ha affermato di aver sostenuto maggior costi per assistenza professionale da parte del nuovo amministratore.

Viene imputata dall'attore a mala gestio del geom. [redacted] la formazione di un saldo debitore sul conto corrente condominiale, ammontante a € [redacted] al 31 luglio 2002 ed accresciutosi a € [redacted] al 30 settembre successivo. Va osservato al riguardo che la mera esistenza di un saldo in dare per la banca non costituisce prova esauriente di una negligente gestione da parte dell'amministratore. Atteso infatti che in capo all'amministratore non sussiste evidentemente alcun obbligo di garantire una gestione in attivo, né tantomeno di coprire eventuali disavanzi di gestione con proprie risorse, l'esistenza di uno sconfinamento sul conto corrente costituisce di per sé semplicemente un indice del fatto che vi sono condomini inadempienti all'obbligo di corresponsione delle rispettive quote di contribuzione. Per configurare responsabilità a carico del convenuto, sarebbe invece necessario che a tale dato si accompagnasse l'evidenza di inerzia o negligenza sistematica nell'esazione ovvero nella gestione dei contributi dovuti da ciascun condomino, così da poter causalmente ricollegare l'insussistenza di giacenze liquide sul conto a violazione da parte dell'amministratore dei suoi doveri di mandatario. Ad opposta conclusione si deve pervenire con riferimento alla domanda di ristoro delle spese sostenute per ottenere, da parte della Banca, copia di alcuni estratti di conto corrente non consegnati dal [redacted]. Che si tratti di documentazione non consegnata è dato non contestato dal convenuto, il quale si limita a rilevare l'esagerato costo dei duplicati. Va per contro osservato che il costo è pienamente documentato e

007

non era evitabile, non essendo possibile ottenere mediante interrogazione allo sportello il rilascio di estratti conto relativi a periodi antecedenti (la richiesta era riferita al novembre 2001 e ai primi mesi del 2002). Trattandosi di documentazione sicuramente inerente alla gestione, la conservazione della quale è doverosa, l'addebito è fondato.

Si esaminano ora gli addebiti di irregolarità gestionale che si sono estrinsecati, secondo la prospettazione attorea, in pagamenti non correlati ad un rapporto obbligatorio intercorrente tra il condominio e i beneficiari.

Certamente meritevole di accoglimento è la domanda relativa agli importi versati alla [REDACTED]

Le fatture [REDACTED] sono state prodotte dal convenuto, il quale nella comparsa di costituzione deduce trattarsi di fatture da lui stesso emesse a titoli di pagamento dei compensi di gestione ordinaria del condominio.

Tale ricostruzione dei fatti è tuttavia smentita dalla causale indicate nelle fatture contestate, che sono rispettivamente di prestazione servizi per riparazione plafoni balconi e per manutenzione ordinaria programmata.

Con la memoria 5 maggio 2005, il convenuto dà infine atto del fatto che [REDACTED] è società di servizi riferibile al medesimo geom. [REDACTED] e che le fatture si riferiscono a corrispettivo per direzione lavori.

La domanda formulata dal condominio con riferimento a tali fatture è meritevole di accoglimento in quanto non è provato che queste attività di direzione lavori siano state approvate dall'assemblea, né viene dedotta l'urgenza di provvedere, né successivamente è stata chiesta alcuna autorizzazione in ratifica all'assemblea, uniche circostanze queste che renderebbero legittimo il pagamento effettuato dal geom. [REDACTED] in qualità di amministratore.

Per le medesime ragioni appena illustrate, le domande attoree sono ugualmente accoglibili con riferimento alla somma di euro [REDACTED] "quale [REDACTED] versata il 17.6.2002 da [REDACTED] [REDACTED] (così nelle conclusioni di parte attrice): infatti per stessa ammissione del convenuto, tale somma riguarda il versamento della ritenuta d'acconto relativa alle fatture emesse con riferimento ai compensi dovutigli per lo svolgimento dell'incarico di direttore dei lavori.

Ulteriore questione riguarda la somma attualmente determinata in euro [REDACTED] per il pagamento del corrispettivo alla impresa "[REDACTED]", incaricata dal [REDACTED] di effettuare la pulizia delle parti comuni del condominio.

Anche in tal caso, la domanda dell'attore è meritevole di accoglimento in quanto risulta che l'amministratore abbia esorbitato dai limiti dell'incarico che gli è stato conferito. Con deliberazione assunta alla seduta del 30.5.2000 (doc. 7 del fascicolo di parte convenuta),

l'assemblea approvava di "affidare l'appalto per il servizio di pulizia alla Ditta [redacted] costo mensile lire [redacted] escluso I.V.A."

Non risulta, viceversa, sia mai stata assunta altra delibera che revocasse quella appena riportata.

Il fatto di aver affidato ad altra impresa l'appalto per la pulizia delle parti comuni, così disattendendo la volontà dell'assemblea legittimamente manifestata ed esorbitando dai limiti del mandato conferito all'amministratore, costituisce ragione sufficiente per dare accogliimento alle domande dell'attore.

A ciò deve aggiungersi che il convenuto non ha fornito alcuna prova in merito ai termini dell'accordo con la impresa "[redacted]" da lui incaricata, né rispetto al periodo di tempo cui l'importo versato si riferisce, ciò che evidentemente impedisce di valutare se ed in quali termini vi sia stato un vantaggio economico per il condominio, tale da giustificare una parziale riduzione da questo avanzate nel presente giudizio.

Va identicamente risolta la questione relativa al pagamento effettuato a favore della [redacted]. Al riguardo si rileva che il pagamento viene riferito dal convenuto all'effettuazione di lavori sull'impianto di irrigazione del giardino, con una confusa prospettazione sia di attività di direzione lavori al riguardo dispiegata dal [redacted] (e per la quale, esattamente come rilevato a riguardo dei rifacimenti dei plafoni, difetta ogni autorizzazione assembleare) sia del fatto che l'impresa designata dal condominio (Ditta [redacted]) avrebbe poi fatturato come [redacted]. Il pagamento risulta privo di giustificazione, atteso che nessun deliberato condominiale lo giustifica, sia che si tratti di esborso a favore di impresa specializzata diversa da quella designata dall'assemblea, sia che si tratti anche in questo caso di compenso al [redacted] per una direzione lavori mai autorizzata.

A diversa conclusione si deve invece pervenire con riferimento al danno asseritamente conseguito al mancato pagamento di uno dei fornitori del condominio, la Società [redacted].

A sostegno della propria tesi il condominio ha prodotto le fatture emesse dalla società creditrice, nonché le missive di sollecito inviate da questa per ottenerne il pagamento; ma è assorbente la considerazione della mancanza di specifica prova sull'effettiva corresponsione da parte del Condominio di un maggior importo a titolo di interessi di mora ovvero di spese, e tale circostanza rende superflua ogni ricostruzione circa le effettive ragioni che abbiano indotto il [redacted] a sospendere il pagamento.

L'attore richiede infine il rimborso dei corrispettivi versati a favore dell'amministratore che è succeduto al [redacted] per l'elaborazione del rendiconto di gestione relativo all'esercizio 2001, ascrivendo al convenuto la responsabilità per non avervi provveduto.

Al riguardo debbono essere formulate due osservazioni. In primo luogo se pure è vero che, in applicazione delle regole sul mandato, l'amministratore uscente avrebbe dovuto rendere il conto al

momento dello scioglimento del rapporto, è altrettanto vero che non risulta dimostrato che il [REDACTED] abbia rifiutato di compiere tale adempimento.

Viceversa, dalla lettura del "verbale del passaggio delle consegne" (doc. 2 del fascicolo [REDACTED]) emerge che ai punti "22" e "23" di tale scrittura si dà atto che il convenuto ha provveduto alla riconsegna della "raccolta del rendiconto e del riparto preventivo e consuntivo di spesa dell'anno 2000/2001 completo dei documenti giustificativi di spesa, con copia della delibera di approvazione del preventivo" (si dà ancora atto che "per il consuntivo rimane da sottoporre all'approvazione della prossima assemblea"), nonché del "rendiconto e relativo piano di riparto per il periodo intercorso dall'inizio della gestione ed il momento del passaggio delle consegne". Non risulta che in epoca successiva il Condominio abbia sollecitato al [REDACTED] la predisposizione specifica del conto di gestione, ma nemmeno che al convenuto siano state rivolte richieste di chiarimento o di integrazione delle bozze di consuntivo consegnate, né tantomeno risulta, fuori dai casi specifici di addebito già esaminati nella presente decisione, che la documentazione consegnata o - più ampiamente - la gestione del [REDACTED] fossero state contrassegnate da una generalizzata confusione o irregolarità che abbiano reso necessaria un'opera analitica di ricostruzione contabile da affidarsi ad altro professionista. La domanda dunque non merita accoglimento.

Per la medesima ragione non può trovare ingresso l'ulteriore richiesta risarcitoria, quantificata in € [REDACTED] genericamente ricondotta alla confusione contabile e al ritardo nella restituzione della documentazione.

In ultimo, deve essere affrontata la questione relativa ai compensi dell'amministratore: il condominio contesta spettino al [REDACTED] e ne chiede la restituzione, mentre il convenuto, per quanto riguarda una quota relativa alla gestione 2002 asseritamente non ancora percepita, ha richiesto in via riconvenzionale il pagamento.

Per ciò che concerne i compensi per la gestione 2001, la domanda è impropriamente formulata: la restituzione del compenso presupporrebbe una domanda di risoluzione del contratto di mandato (peraltro, con riferimento ad un esercizio concluso) che non è stata proposta. Anche ove si ritenesse ammissibile la domanda come formulata, essa potrebbe essere accolta soltanto a fronte di una omissione di attività gestionale tale da configurare una radicale sottrazione del [REDACTED] agli obblighi assunti come amministratore. In forza delle ragioni già esposte, si è invece rilevato come siano effettivamente sussistite azioni contrarie ai doveri del mandatario e alla specifica disciplina del condominio degli edifici, ma non è stata provata una negligenza generalizzata tale da rendere censurabile l'intero operato dell'amministratore.

47

Maggiormente articolata è la questione relativa al pagamento dei compensi per la gestione 2002, ed è opportuno affrontarne la trattazione congiuntamente a quella della richiesta riconvenzionale del convenuto.

Con domanda riconvenzionale, il convenuto richiede infatti di accertare che la revoca del mandato è avvenuta senza giusta causa, in forza di delibera "radicalmente nulla assunta da assemblea autoconvocata dagli stessi condomini in assenza dei presupposti di legge" e conseguentemente di condannare il condominio al pagamento di una somma ex art. 1725, comma primo c.c., quale risarcimento del lucro cessante concretizzabile nel mancato compenso per l'attività di amministratore condominiale.

La domanda non è meritevole di accoglimento. Quanto alla regolarità della procedura seguita per la convocazione dell'assemblea, anche volendo ignorare la pur rilevante questione in ordine alla legittimazione dell'amministratore a far valere eventuali irregolarità del tipo di quella eccepita nel presente giudizio, questo giudice non ritiene di condividere i rilievi sollevati dal convenuto in merito alla possibilità di utilizzare la disposizione di cui all'art. 66 disp. att. c.c..

Il geom. [redacted] basa le proprie richieste sulla inapplicabilità della norma richiamata nel caso di convocazione di assemblea ordinaria, implicitamente qualificando come tale l'assemblea che ha disposto la sua sostituzione.

In realtà, a questo proposito, appare significativo il richiamo della giurisprudenza della Corte di Cassazione, la quale ha affermato che "ai fini della validità di una deliberazione di assemblea condominiale, è privo di qualunque rilievo il fatto che la delibera impugnata sia stata adottata in un'assemblea straordinaria piuttosto che in un'assemblea ordinaria, o viceversa, giacché non esistono, tra le competenze di questi due tipi di assemblee, differenze di sorta, né sono previsti differenti quorum per la legale costituzione delle assemblee medesime, l'assemblea straordinaria essendo menzionata, in opposizione a quella ordinaria, dall'art. 66 disp. att. c.c., soltanto per disporre che l'assemblea ordinaria deve essere convocata annualmente, a differenza di quella straordinaria, che è convocata in qualsiasi momento in caso di necessità" (sent. n. 3456 del 08/06/1984).

Ciò premesso in ordine alla regolarità della procedura seguita nel caso di specie, non vi è dubbio che la nomina di un nuovo amministratore abbia comportato, anche alla luce di quanto previsto dall'art. 1724 c.c., la revoca di quello precedente e che tale conseguenza sia perfettamente conforme al dettato normativo, essendo pacifico che l'amministratore del condominio possa essere revocato "in ogni tempo".

Oltre che non essere soggetta a limiti temporali, la revoca dell'amministratore non è neppure subordinata alla sussistenza di una giusta causa, ciò in considerazione della natura fiduciaria del

W7

rapporto fra amministratore e condominio, evidenziata univocamente dalla costante giurisprudenza. Se così è, il convenuto non può invocare l'applicazione dell'art. 1725 comma primo c.c., essendo indifferente per l'ordinamento la sussistenza o meno di una giusta causa.

Stante la formulazione letterale dell'istanza, atteso il tenore generale degli atti e la precisa quantificazione del danno operata, la domanda del convenuto non può peraltro essere neppure qualificata come richiesta di liquidazione delle spese sostenute in esecuzione del mandato nel corso dell'anno 2002 e fino alla sua revoca.

Discende da ciò la condanna del convenuto alla restituzione al condominio dei compensi percepiti per l'anno 2002, ed il correlativo rigetto della domanda riconvenzionale.

Alla luce di quanto fin qui affermato, ritenuto l'inadempimento del mandato conferito dal condominio all'odierno convenuto, limitatamente agli aspetti concreti sopra evidenziati, il convenuto deve essere condannato al pagamento in favore dell'attore del complessivo importo di euro [redacted] (pari alla somma degli esborsi per duplicato estratti conto, pari a € [redacted] e dei corrispettivi riportati nelle fatture e negli assegni di cui sopra si è detto e cioè: euro [redacted] quale "assegno [redacted]", euro [redacted] quale [redacted] versata il 17.6.2002 da Studio Geom. [redacted], euro [redacted] quale somma degli importi delle fatture [redacted]", euro [redacted] quale corrispettivo versato per la pulizia delle parti comuni dello stabile ed euro [redacted] quale importo percepito come compenso dell'amministratore per l'anno 2002).

Trattandosi di debito di valuta, sulla somma così determinata devono essere riconosciuti gli interessi legali dalla data di messa in mora (corrispondente nel caso di specie alla notificazione della citazione avvenuta in data 8.1.2004) al saldo effettivo.

Le spese di lite vengono poste a carico del convenuto in considerazione della sua soccombenza e liquidate in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

P.Q.M.

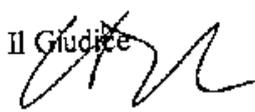
Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile, in persona del G.U. dott.ssa Caterina Macchi, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) condanna il convenuto [redacted] al pagamento in favore del condominio di via [redacted] della somma di euro [redacted] oltre interessi legali dall'8.1.2004 al saldo effettivo;
- 2) rigetta le domande riconvenzionali proposte dal convenuto;

3) condanna il convenuto alla rifusione delle spese di lite sostenute dall'attore, liquidate in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Milano, 11 aprile 2006.

Il Giudice



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
20 APR. 2006
IL CANCELLIERE
IL CANCELLIERE C2
Dot.ssa ANGELA DANFRIA

