



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 16001351/2011 R.G. promossa da:

CONDOMINIO VIA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocínio dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

[REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), con il patrocínio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

- **OGGETTO:** *inadempimento contrattuale e condanna al risarcimento dei danni.*
- **CONCLUSIONI DELLE PARTI:** *come da verbale di causa del 13/7/2015 ed in formato digitale nel fascicolo telematico.*



SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'articolo 132 n° 4 c.p.c. ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

Incardinato ritualmente il giudizio innanzi alla sezione distaccata di RHO del Tribunale di Milano con atto di citazione notificato il 22/6/2011 e costituitosi il contraddittorio con la costituzione del convenuto; assegnati i termini di cui all'articolo 183 sesto comma c.p.c. per il deposito di memorie; rimesso il fascicolo per sopravvenuta competenza al Tribunale di Milano e assegnato a questa sezione, giudice dr.ssa GIUIUZZA; depositate le anzidette memorie e all'esito della udienza fissata per la decisione sulle istanze istruttorie delle parti, ammessa c.t.u. contabile; conferito l'incarico ed espletata la stessa, dopo il ripetuto differimento chiesto dal c.t.u. dei termini per il deposito della relazione; nelle more, con provvedimento del Presidente della Sezione del 10/07/2013 assegnato in via definitiva all'odierno Giudice il presente giudizio, per cessazione dal servizio della dott.ssa Giuiuizza; richiesti chiarimenti al c.t.u. sulle osservazioni delle parti e non forniti gli stessi dal c.t.u.; disposta la comparizione personale delle parti al fine di tentare, all'esito del loro interrogatorio libero, la conciliazione della lite; disposta all'esito la convocazione del c.t.u. al fine di conferirgli incarico integrativo; non comparso lo stesso e riconvocatolo, inutilmente; revocata la nomina del c.t.u. e nominato un nuovo c.t.u.; conferito all'esito della sua convocazione il nuovo incarico peritale e svolto lo stesso; all'esito disposto rinvio per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 13/7/2015; precisate le stesse all'udienza fissata, all'esito la causa è stata rinviata alla odierna udienza, al cui termine è stata decisa con lettura, in udienza, del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – La presente controversia prende le mosse dalla citazione in giudizio dell'odierno convenuto per sentir ordinare allo stesso di fornire il rendiconto della sua gestione per il periodo 2007/2008 fino al passaggio delle consegne al nuovo amministratore e la consegna della ulteriore documentazione in suo



possesso; nonché per accertare e dichiarare quali fossero le somme versate dai condomini durante la sua amministrazione e le spese effettivamente pagate fra quelle indicate a bilancio; nonché la consistenza di cassa all'inizio ed alla fine della predetta gestione; nonché ancora, per accertare come non dovuti i compensi richiesti dall'odierno convenuto di cui alle fatture 10 e 11 del 2008 emesse dal convenuto e depositate in atti come documenti 14 e 15 nel fascicolo dell'attore, nonché i compensi per spese di sollecito inserite nel rendiconto condominiale; nonché infine per accertare le altre somme trattenute dal convenuto senza giustificazione. Di conseguenza, per l'effetto condannare il convenuto alla restituzione delle somme indebitamente trattenute ed al risarcimento dei danni per interessi e spese legali a seguito di decreti ingiuntivi emessi nei confronti del condominio e per interessi legali per ritardato pagamento delle fatture AMIACQUE, nonché a tutti gli ulteriori danni conseguenti ai suoi inadempimenti. A tali domande replicava il convenuto fin dalla sua comparsa di costituzione e ne chiedeva il rigetto.

2) La fattispecie in questione va inquadrata tra quelle regolate dalla normativa codicistica civile in materia di condominio ed, in particolare, dagli articoli 1129 e 1130 c.c. in tema di nomina e poteri di amministratore di beni in condominio, come integrati e coordinati dagli articoli 1703 e seguenti c.c. in tema di mandato ed in particolare quelle degli articoli 1710 relativo alla diligenza del mandatario nell'esecuzione dell'incarico e 1709 e 1720 in tema di compensi del mandatario.

Tenuto conto di tale quadro normativo, come è noto, deve ritenersi che l'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato, (Cfr.: Cass., Sez. 2[^], 16 agosto 2000, n. 10815; Cass., Sez. 2[^], 9 giugno 2000, n. 7891; Cass., Sez. 2[^], 12 febbraio 1997, n. 1286).

Cosicché nell'espletamento delle sue funzioni il mandatario - e, quindi, l'amministratore - deve agire con la responsabilità tipica del buon padre di famiglia, con sua piena responsabilità nell'ipotesi di inadempimento ad uno o più degli obblighi assunti, tra i quali, con tutta evidenza, rientra quello di non utilizzare per fini estranei all'interesse comune dei condomini le somme versate a titolo di spese condominiali e quelle eventualmente già presenti nella cassa condominiale per far fronte alle esigenze urgenti o indifferibili nell'interesse comune dei mandanti. Inoltre, alla conclusione del suo mandato, deve rendere il conto del suo operato e restituire tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato ed, in



particolare, deve consegnare la documentazione contabile e amministrativa del condominio, al fine di consentire l'ordinato e corretto svolgimento delle attività amministrative di gestione da parte di chi gli succede nella amministrazione, nell'interesse comune dei mandanti (Cass. 16.8.2000 n. 10815; Cass. n. 25904/2009).

E' ugualmente principio fermo nella giurisprudenza che, in tema di condominio, l'attività dell'amministratore, che sia connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato conferitogli, debba ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, perciò, essere retribuita a parte. (cfr per tutte: Cass. civ., Sez. II, 28/04/2010, n. 10204); così che, da un lato l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre, dall'altro, i condomini e il condominio sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno, dovendo dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita (Cass.civ.,Sez. II, 30/03/2006, n. 7498).

Tale principi vanno coordinati con l'ulteriore principio giurisprudenziale per il quale l'amministratore di condominio non ha, salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori e attività urgenti ed indifferibili, un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore. Ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ., secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario, debba essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea. (Cass.civ.,Sez. II, 27/06/2011, n. 14197).

Al realizzarsi delle condizioni ricavabili dai suddetti arresti giurisprudenziali, l'amministratore potrà pretendere dal Condominio il pagamento dei compensi dovuti ed il rimborso degli esborsi anticipati ed il condominio dovrà adempiere o dimostrare di averlo già fatto.

Infine, è noto che, quale principio generale che va rispettato anche nel caso di specie, ogni domanda e



nello specifico, tra le altre, la domanda di risarcimento del danno, è regolata dal principio dell'onere della prova di cui all'art. 2697 c.c., sicché grava sul danneggiato l'onere di provare, ai sensi del citato articolo, tutti gli elementi costitutivi della domanda di risarcimento del danno per fatto illecito (danno, nesso causale e colpa), sia contrattuale che extracontrattuale. D'altra parte, rientra fra i principi informativi della materia dell'illecito aquiliano, quello secondo il quale qualsiasi vicenda di danno lamentata da chi agisce in giudizio per il risarcimento deve essere provata dal danneggiato. La prova può essere articolata con ogni mezzo, ivi comprese le allegazioni e le presunzioni semplici, ma la relativa "*demonstratio*" deve comunque risultare idonea a consentire al giudice, in applicazione della "*regula iuris*" di cui all'art. 116 cod. proc. civ., una valutazione in concreto - e cioè caso per caso, anche a prescindere da mere regole statistiche - dell'assunto attoreo, rappresentato in termini consequenziali di verifica dell'evento di danno/conseguenza ingiustamente dannosa, secondo la regola di inferenza probatoria del "*più probabile che non*". (Cass. civ., Sez. III, 13/06/2008, n. 15986).

3) - Chiarito il quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie, ritiene questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa e dalla documentazione prodotta, nonché dalla relazione peritale del CTU dott. [REDACTED], precisa, esaustiva e pienamente condivisa dall'odierno Giudicante relativamente agli aspetti di seguito evidenziati e ritenuti rilevanti ai fini della decisione e tenuto conto dei principii dell'onere della prova e di quello di non contestazione, la domanda attorea è solo parzialmente fondata e deve essere accolta nei termini e limiti che verranno evidenziati e di seguito motivati.

Seguendo l'ordine delle molteplici domande di accertamento e condanna formulate da parte attrice, osserva questo Giudice che:

- E' stato accertato in atti che parte attrice non ha ottenuto dal convenuto, dopo la sua sostituzione a seguito della assemblea condominiale tenutasi in data 21/5/2008 allorquando, il conto di gestione e lo stesso, come riconosciuto pacificamente ed espressamente dalla stessa parte attrice, a seguito della ricostruzione contabile operata dal c.t.u. dott. [REDACTED] non è più necessario all'attore, che ha rinunciato alla relativa domanda di consegna, seppure implicitamente.

Mentre per quanto riguarda la documentazione richiesta al convenuto, il condominio attore riconosce che la suddetta ricostruzione contabile la rende per buona parte superflua, insistendo invece nella richiesta di quella inerente le ricevute dei versamenti con F 24 relativi alle ritenute d'acconto versate per gli anni 2006, 2007 e 2008. A tale proposito osserva questo Giudice che è pacifico in atti



che parte convenuta non ha redatto i modelli F 24 relativi all'anno 2007 ed all'anno 2008 nè ha consegnato quello relativo all'anno 2006 senza giustificazione. Con riferimento ai primi due è indubbia l'esistenza a carico del convenuto di un obbligo di redazione e consegna degli stessi al momento del passaggio delle consegne.

Ne consegue che relativamente al modello F 24 inerente l'anno 2006, in accoglimento della domanda attorea, il convenuto andrà condannato alla consegna delle ricevute dei versamenti inerenti le ritenute d'acconto, mentre tale ordine risulta inutile con riferimento all'anno 2007 laddove il suddetto modello relativo a tale anno non è stato neppure redatto.

Invece, con riferimento a quello relativo all'anno 2008 la sua redazione competeva *ratione temporis* a carico del nuovo amministratore che avrebbe dovuto redigerlo dopo aver ricevuto la documentazione necessaria al momento del passaggio delle consegne. Documentazione che non è stata consegnata dall'odierno convenuto.

Ne consegue che, dalla mancata redazione del modello F24 relativo all'anno 2007 e dalla mancata consegna della documentazione occorrente al nuovo amministratore per redigere quello relativo all'anno 2007, potrebbero scaturire a carico del convenuto obblighi risarcitori a favore del condominio ma, relativamente agli stessi non può accogliersi la domanda formulata dall'attore, perché manca in atti la prova di tali danni, incombente ai sensi dell'articolo 2697 c.c. a carico dell'attore.

Di qui il rigetto della domanda attorea sul punto.

- Relativamente all'assegno di [REDAZIONE] emesso dall'odierno convenuto e consegnato all'attore al momento del passaggio delle consegne, lo stesso costituisce titolo senza causale sfornito di espressa imputazione di pagamento.

Poiché, in mancanza di quietanza e imputazione effettuata ai sensi dell'art.1195 c.c., non vi è prova in atti che, come assume l'attore, lo stesso sia stato emesso quale acconto delle bollette dell'acqua, deve ritenersi legittima l'imputazione effettuata dal convenuto quale somma corrisposta "*in attesa di verifica dei conteggi, pro bono pacis*" come espressamente dichiarato in comparsa di costituzione della stessa, ai sensi degli artt.1193 e 1194 c.c.. Tale importo andrà detratto da quanto dovuto dal convenuto al condominio come di seguito determinato.

- Con riferimento alle fatture del convenuto, depositate da parte attrice come documenti 14 e 15 e contraddistinte dai numeri 10 e 11 dell'anno 2008, è provato in atti che gli importi portati dalle stesse sono stati trattenuti dal convenuto dalle casse condominiali mentre i condomini non hanno approvato le



relative voci portate dal rendiconto consuntivo attinente l'esercizio per l'anno 2007/2008.

Tali importi non erano dovuti all'odierno convenuto perché, in mancanza di approvazione e riconoscimento da parte dell'assemblea, non vi è prova in atti, incombente a carico del convenuto, che, quelli relativi ai compensi fossero stati preventivamente pattuiti e quelli afferenti le spese di cancelleria, telefonia e varie pretesi dallo stesso, siano state effettivamente sborsate nella misura indicata.

Ne consegue che, in accoglimento della domanda attorea, parte convenuta dovrà restituire all'attore l'importo complessivo di tali compensi e spese esposti nelle fatture anzidette, pari a €

• Invece, la somma per spese bancarie, correttamente determinata in € [REDACTED], come risultante in atti di causa, dall'estratto conto, ed evidenziata nella relazione peritale, è stata effettivamente sborsata a favore del condominio attore e non potrà essere imputata a carico dell'odierno convenuto, con conseguente rigetto della relativa domanda attorea di restituzione.

• Con riferimento, invece alle somme ingiunte per debiti condominiali e alla conseguente richiesta di danno quantificata in € [REDACTED] per spese legali e interessi, la domanda attorea non potrà essere accolta perché:

- a) il totale delle entrate e quello delle uscite, partendo dall'1/3/2007 e fino a tutto il 31/5/2008, tenuto conto anche del saldo dell'estratto conto, è in equilibrio, come accertato in sede di relazione peritale;
- b) i debiti risalgono a gestione precedente a quelle nelle quali è stato amministratore il convenuto e non sono stati approvati ma contestati dall'assemblea condominiale e stornati dal consuntivo 2004/2005;
- c) i decreti ingiuntivi sono successivi alla revoca dell'incarico;
- d) non vi è prova in atti, incombente a carico dell'attore, di negligenza da parte del convenuto nell'emissione delle rate per recuperare la morosità, laddove, peraltro, non è stata contestata la circostanza della avvenuta emissione dei bollettini per la terza rata scadente a febbraio 2008 né quella che la quarta rata è scaduta in data successiva alla revoca dell'incarico;
- e) non vi è prova in atti, incombente a carico dell'attore, dell'utilizzo ad altri scopi da parte del convenuto di somme fornitegli come provvista per le spese condominiali, siccome lo stesso pagamento della fattura n°9 emessa dal convenuto è avvenuto legittimamente perché tale fattura



ed i suoi importi non sono stati contestati da parte dell'attore.

Da tali circostanze non emerge, quindi, l'esistenza di una mala gestio sul punto da parte del convenuto e ne consegue il rigetto della domanda attorea.

• Ancora, con riferimento ai pretesi danni afferenti la mancata apertura dei sinistri nonché per il mancato pagamento della polizza condominiale va rilevato che, se da un lato trattasi di circostanze non contestate, dall'altro la loro omissione costituisce una violazione degli obblighi del convenuto quale amministratore in carica al momento in cui dovevano essere effettuate. Da tale inadempimento è scaturito un danno per il condominio che va quantificato nella somma di € [REDACTED] per le spese effettuate per la ricerca guasti e non rimborsate dall'assicurazione condominiale.

Ne consegue che il convenuto, in accoglimento della domanda dell'attore, deve essere condannato al pagamento della anzidetta somma di € [REDACTED] a titolo di risarcimento dei danni derivanti al condominio dalla sua mala gestio.

• Ancora, con riferimento al mancato pagamento delle bollette per consumi idrici e alla conseguente richiesta di danno quantificata in [REDACTED] per interessi, la domanda attorea non potrà essere accolta, perché:

- a) nel verbale di passaggio delle consegne vi era l'elenco delle bollette insolute, pur mancando le relative fatture, sostituite da un prospetto del CAP;
- b) parte della morosità, pari a [REDACTED], era relativa alla precedente gestione amministrativa del condominio;
- c) non vi è contestazione da parte del condominio dell'esistenza della debitoria per consumi idrici;
- d) non vi è prova della fornitura della provvista da parte del condominio all'odierno convenuto o della sua distrazione ad altri scopi da parte dello stesso, mentre è stata provata l'indisponibilità di cassa relativa a tali somme;
- e) vi è prova in atti che il convenuto ha informato il condominio della situazione debitoria e della necessità di trovare fondi per pagare il saldo delle passate gestioni e le nuove rate, per lo meno a far data dall'assemblea del 12/9/2006, come da verbale assembleare depositato in atti di parte convenuta sub doc.34.

Da tali circostanze non emerge, quindi, l'esistenza di una mala gestio sul punto da parte del convenuto e di un danno per il condominio ascrivibile allo stesso convenuto e ne consegue il rigetto della domanda attorea sul punto.



- Ancora, con riferimento alla mancata registrazione dei versamenti di quote condominiali per il complessivo importo di [REDACTED] e alla conseguente richiesta di danno quantificata nel pari importo, la domanda attorea non deve essere accolta perché, se da un lato sono stati accertati in atti la mancata registrazione e la coincidenza delle cifre e delle contabili di pagamento, dall'altro, come sopra rilevato, nessuna difformità esiste tra il bilancio e l'estratto conto condominiali.

Ne consegue che quanto è entrato nelle casse condominiali e, dunque, anche la somma in discussione, corrisponde a quanto ne è uscito, ne vi è prova in atti che tale importo è stato riscosso dall'odierno convenuto al di fuori del conto corrente condominiale o che vi sia stato un prelevamento ingiustificato da parte del convenuto, per un pari importo, dallo stesso conto.

Da tali circostanze non emerge, quindi, l'esistenza di una mala gestio sul punto da parte del convenuto e di un danno ascrivibile allo stesso per il condominio e ne consegue il rigetto della domanda attorea.

- Con riferimento, poi, ai compensi per solleciti di pagamento, pari a [REDACTED], è provato in atti che tale importo è stato trattenuto dal convenuto dalle casse condominiali mentre i condomini non hanno approvato la relativa voce portata dal rendiconto consuntivo attinente l'esercizio per l'anno 2007/2008.

Lo stesso, di conseguenza e per i motivi già sopra esposti con riferimento alle fatture per compensi e spese non era dovuto all'odierno convenuto. Ne consegue che, in accoglimento della domanda attorea, parte convenuta dovrà restituire all'attore la somma di [REDACTED] in questione.

- Ancora, con riferimento alla fattura [REDACTED] per il complessivo importo di [REDACTED] e alla conseguente richiesta di danno quantificata nel pari importo, la domanda attorea non deve essere accolta perché, seppure la stessa non è stata inserita tra quelle da pagare i fornitori, essa è stata evidenziata nel consuntivo della gestione 2007/2008, né vi è prova in atti di alcun danno ricevuto dal condominio per il suddetto mancato inserimento.

Da tali circostanze non emerge, quindi, l'esistenza di una mala gestio sul punto da parte del convenuto e di un danno ascrivibile allo stesso per il condominio e ne consegue il rigetto della domanda attorea.

- Infine, con riferimento alla domanda di risarcimento danni inerente l'importo delle ritenute d'acconto relative ai pagamenti delle fatture dei fornitori del condominio, non versate dal convenuto, se



da un lato è pacifico in atti che non è stato presentato il modello 770 dell'anno 2007 e che non vi è prova, incumbente a carico del convenuto, che siano stati effettuati i versamenti delle suddette ritenute; dall'altro, non vi è prova in atti, incumbente a carico dell'attore, della esistenza di un danno derivante da tale inadempimento contrattuale del convenuto.

Ne consegue il rigetto della domanda attorea sul punto.

4) - L'esame della sopra richiamata documentazione e dei fatti provati e accertati, fa apparire evidente che il convenuto ha violato i sopra ricordati doveri nell'esecuzione del suo mandato e che il suo operato nella gestione condominiale non è stato adeguato ai criteri di buona e corretta amministrazione.

Ritiene questo Giudice che tale negligente svolgimento del mandato conferito al convenuto è stato indubbiamente fonte di danni per i condomini, per quanto riguarda i profili sopra evidenziati, al cui risarcimento lo stesso deve essere condannato.

La quantificazione del danno va correlata all'esborso della somma complessiva di [REDACTED] determinata dalla operazione matematica di addizione delle somme sborsate dal condominio attore senza giustificazione per compensi e spese vantati dal convenuto sopra quantificati in € [REDACTED] e € [REDACTED] per le fatture 10 e 11 del 2008 e per le spese di solleciti; nonché di quella di [REDACTED] afferente l'esborso non rimborsato dall'assicurazione al condominio per le spese di ricerca guasti. Da tale somma deve essere detratta, poi, quella di [REDACTED] corrisposta dal convenuto al condominio in acconto di quanto dallo stesso dovuto per i titoli e le causali oggetto.

Ne consegue che il convenuto deve ancora al condominio l'importo di [REDACTED] che deve essere corrisposto al Condominio in tale ridotta misura rispetto alla domanda a fronte del suo documentato inadempimento contrattuale e, poiché l'obbligazione di risarcimento del danno, anche se derivante da inadempimento contrattuale, costituisce un debito di valore, su tali importi dovranno essere, inoltre, corrisposti gli interessi legali a decorrere dal momento generativo della obbligazione restitutoria o risarcitoria, costituito, dalle date di pagamento delle somme sopra specificate concorrenti a costituire il totale del debito del convenuto e fino all'effettivo soddisfo.

5) - Le spese del presente giudizio, ivi comprese quelle di CTU, secondo il dettato degli articoli 91 e 92 c.p.c., tenuto conto delle considerazioni in fatto e diritto sopra svolte e del parziale accoglimento della domanda di parte attrice, nei limiti e termini sopra precisati, vanno parzialmente compensate, per la metà, tra le parti e per la restante metà, poste a carico del convenuto ed a favore del condominio attore. Le stesse, determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014 in



