

SENT. N° 3689 / 16
REP. N° 2920 / 16

N. R.G. 26257/2012



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 26257/2012 promossa da:

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

ATTORE

contro

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

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Il condominio di via [REDACTED] a Milano, [REDACTED], ha agito in giudizio nei confronti dell'ex amministratore [REDACTED], chiedendone la condanna al pagamento della somma di euro [REDACTED] o di quella diversa di giustizia, per inadempimento contrattuale, e, segnatamente, per violazione degli obblighi nascenti dal contratto di mandato di cui all'art. 1713 e ss c.c. e/o a titolo di indebitato ex art. 2033 e ss c.c.

Il convenuto si è costituito in giudizio resistendo alla domanda proposta dall'attore e chiedendone il rigetto.

Istruita la causa mediante C.T.U. contabile, all'udienza del 1.12.2015 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

La domanda proposta dal condominio è fondata e va accolta.

Il convenuto ha amministrato il condominio dal 2004 al 2010.

Ha allegato il condominio che da un raffronto, sulla base di un criterio di pura cassa, tra le spese rendicontate in ciascuno degli esercizi condominiali dal 2004 al 2010 e le uscite di cassa riscontrate negli estratti conto del condominio riferiti agli stessi anni, gli importi di cui alle voci di spese ed alle uscite di cassa, anzichè coincidere, presentavano maggiori uscite dal conto corrente condominiale per l'ammontare di euro [REDACTED].

Il convenuto si è difeso eccependo che il condominio non avrebbe tenuto conto delle "gestioni straordinarie", della "gestioni particolari", dei sinistri con rimborsi ricevuti dalle compagnie e dei pagamenti effettuati ai danneggiati e che, inserendo le poste contabili indicate, il convenuto anzichè debitore del condominio risulterebbe creditore per la somma di euro [REDACTED]. Credito che, tuttavia, secondo la stessa prospettazione del convenuto, si sarebbe

estinto per compensazione, con riferimento " ad una serie di fatture regolarmente emesse al condominio da parte del convenuto e mai pagate se non per compensazione ". In particolare ha allegato che il meccanismo della compensazione, con modalità che lo stesso convenuto definisce "poco ortodossa ", avrebbe riguardato l'assegno di euro ██████████ emesso dal condominio nei confronti della ██████████ e sarebbe stata utilizzato in alcune occasioni anche nei confronti di singoli condomini.

Per consolidata giurisprudenza di legittimità e di merito " l'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato " (Cass. S.U. 9148/2008). Pertanto l'amministratore di condominio, nella sua qualità di mandatario a titolo oneroso dei condomini, è tenuto a rendere il conto della gestione, a norma dell'art. 1713 c.c., e più precisamente a redigere il rendiconto condominiale annuale da sottoporre all'approvazione dell'assemblea entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio (art. 1130 n. 10 c.c.). Il rendiconto deve registrare tutte le operazioni contabili relative alla gestione del condominio e all'amministratore è fatto espresso obbligo di fare transitare sul conto corrente condominiale le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi e quelle erogate per conto del condominio (cfr art. 1129 comma 7° come novellato dalla L. 220/2012) e la mancata apertura o utilizzazione di tale conto corrente costituisce grave irregolarità nella gestione che giustifica la revoca giudiziale (art. 1130 n. 3 nella versione novellato dalla L. 220/2012). Già in data anteriore alla novella la giurisprudenza consolidata aveva sanzionato con la revoca dell'amministratore la mancata attivazione del conto corrente intestato al condominio e la gestione promiscua della contabilità condominiale, tale da generare confusione tra la contabilità del condominio e quella dell'amministratore.

copy

L'amministratore, investito dal condominio con azione contrattuale per inadempimento dell'obbligo di rendiconto a norma dell'art. 1713 c.c., ha l'onere di offrire " la prova non soltanto dell'entità e 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 e ai criteri di buona amministrazione e di condotta prescritti dagli artt.1710-1716 c.c." (cfr Cass. 2428/2004; in senso conforme cfr Cass. Cass. 7592/1994: " L'azione di rendiconto nei confronti del mandatario comporta anche un giudizio sulla responsabilità connessa allo svolgimento concreto delle attività inerenti al mandato, nel quale il mandatario deve fornire la prova non soltanto delle somme incassate e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto sulle modalità di esecuzione dell'incarico utili per la valutazione dell'operato del mandatario stesso, in relazione ai fini perseguiti, ai risultati raggiunti ed ai criteri di buona amministrazione e di condotta prescritti dagli artt. 1710 - 1176 cod. civ..") .

Il convenuto, gravato dell'onere di dimostrare i fatti storici che hanno prodotto le entrate e le uscite di denaro per effetto dell'attività svolta, così da ricostruire i rapporti di dare ed avere con il condominio sulla base della relativa documentazione di spesa, non ha adempiuto all'onere della prova.

Al contrario ha riconosciuto di avere commesso gravi irregolarità nella gestione della contabilità del condominio , ammettendo l'esistenza di numerose uscite di cassa non autorizzate da nessuna delibera assembleare (" gestioni straordinarie " e " gestioni particolari ") e non oggetto dei consuntivi approvati dall'assemblea ("rimborsi ricevuti dalle compagnie assicurative " "pagamenti effettuati in favore dei danneggiati ") e l'effettuazione di pagamenti a soggetti che non avevano rapporto alcuno con il condominio (" concessionario d'auto Denicar ") e giustificando con tali operazioni le maggiori uscite rispetto alle spese

rendicontate. Ha riferito inoltre di avere operato compensazioni anomale nei confronti di soggetti che non aveva rapporto alcuno con il condominio (società [redacted]) e per propri debiti nei confronti del condominio per rate condominiali, a fronte di propri crediti per compensi professionali, compensazioni non evidenziate nella contabilità condominiale.

Dalla C.T.U. espletata in corso di causa, qui da intendersi integralmente richiamata per motivi di sintesi, è emerso quanto segue: 1) l'esistenza di uscite di cassa e spese non autorizzate da delibere assembleari per l'ammontare di euro [redacted] relativi a lavori straordinari per il rifacimento dei terrazzi [redacted] e [redacted] e del manto di copertura; ha precisato il C.T.U. che si tratta di spese che non sono riportate nei rendiconti e che non sono state approvate né ratificate da successive delibere assembleari ma di cui è comprovato l'utilizzo in favore dei condomini; 2) pagamenti a favore di soggetti terzi che non risultano fornitori del condominio per la somma di euro [redacted] pagamento quest'ultimo effettuato ad una concessionaria d'auto [redacted] ed escluso dalla somma relativa alle spese non giustificate di cui al successivo n. 3 ; 3) pagamenti privi di idonea giustificazione contabile per euro [redacted] effettuati tramite assegni bancari o prelievi in contanti dal conto corrente condominiale (per l'ammontare di euro [redacted]); ha precisato il C.T.U. che la somma in parola non comprende le uscite di cui al punto 1), in quanto le spese relative alle "gestioni straordinarie " sono supportate da giustificativo contabile (p. 19 della C.T.U.).

Il condominio, che con l'atto introduttivo aveva formulata una domanda aperta in punto *quantum* , chiedendo la condanna del convenuto alla restituzione della somma di euro [redacted] o di quella diversa maggiore o minore accertata in corso di causa, con la precisazione delle conclusioni ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento della somma di euro [redacted].

Il convenuto non ha nominato il proprio consulente di parte ma ha contestato le conclusioni del C.T.U. sostenendo che il consulente avrebbe ritenuto non giustificate uscite dal conto corrente condominiale che invece lo erano e che non aveva tenuto conto dei rimborsi assicurativi. Più precisamente, a fronte dell'ammontare complessivo delle uscite bancarie non giustificate, pari alla somma di euro [REDACTED] ha contestato uscite pari alla somma di euro [REDACTED], omettendo di considerare le restanti movimentazioni bancarie per la somma di euro [REDACTED]. Inoltre la contestazione è fondata su allegazioni prive di riscontri oggettivi, come evidenziato dal C.T.U. .

Quest'ultimo, sentito a chiarimenti ed esaminato il rendiconto analitico depositato dal difensore del convenuto (cfr rendiconto in data 19.5.2015) e la memoria del C.T.P. del condominio (cfr memoria del 4.6.2015) , ha confermato che la somma prelevata dal conto corrente condominiale tramite assegni o prelievi in contanti e non giustificata dalle fatture in atti corrisponde ad euro [REDACTED]. Ha precisato , quanto agli assegni cui il convenuto ha fatto riferimento nella richiamata memoria, che non è stato possibile riconciliare gli assegni con le fatture cui il convenuto pretende di imputare i pagamenti poiché non sono in atti gli assegni richiamati nella memoria e di conseguenza non è stato possibile riferire le fatture prodotte con i pagamenti ed individuare gli effettivi beneficiari dei pagamenti stessi(cfr verbale udienza del 24.6.2015). Inoltre, come correttamente evidenziato dal consulente di parte, mancando le copie retroverse degli assegni e non essendo in atti le quietanze dei fornitori recanti l'indicazione del mezzo di pagamento, della data e del numero di assegno, non è stato possibile associare gli assegni alle fatture e ciò anche in ragione della frequente mancata coincidenza della somma portata dai due titoli (cfr memoria del 4.6.2015).

Per le ragioni espresse e sulla base delle risultanze della C.T.U., che vengono interamente condivise dall'ufficio, in quanto puntuali

e compiutamente motivate, ~~X~~ deve ritenersi dimostrato che, con riferimento al periodo durante il quale l'amministrazione del condominio era affidata al convenuto, dal conto corrente del condominiale è stata prelevata la somma di euro [REDACTED] senza alcuna giustificazione contabile. Non avendo il convenuto assolto all'onere della prova, dimostrando che gli anzidetti prelievi fossero riferibili a pagamenti effettuati a fornitori del condominio o comunque a spese che, per quanto non riportate nei consuntivi di gestione, fossero riferibili alla gestione del condominio, va condannato, a norma dell'art. 1713 c.c., alla restituzione della somma in parola, ~~X~~ maggiorata degli interessi con decorrenza dalla mora al saldo.

Le spese di lite e quelle di C.T.U. vanno poste a carico del convenuto in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, condanna il convenuto [REDACTED] a pagare all'attore condominio di via [REDACTED] a Milano la somma di euro [REDACTED], oltre interessi dalla mora al saldo;

condanna il convenuto a rifondere al condominio le spese del giudizio, che liquida in euro [REDACTED] per compensi ed euro [REDACTED] per spese, oltre al rimborso forfetario per spese generali ed agli accessori di legge;

pone le spese di C.T.U. a carico definitivo del convenuto nella misura liquidata dal giudizio.

Milano, 21 marzo 2016



Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO
-4 APR 2016



pagina 7 di 7