



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

tra

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

ATTORE

contro

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

CONVENUTO

- OGGETTO: *amministratore di condominio - pagamento competenze e spese - inadempimento contrattuale.*
- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 14/12/2015 ed in formato di 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.

La presente controversia prende le mosse da una citazione in riassunzione, notificata in data 14/2/2014, di un giudizio in precedenza incardinato davanti al Tribunale di Monza che, nel dichiarare la propria incompetenza, aveva rimesso le parti davanti al Tribunale di Milano. Con tale domanda parte attrice chiedeva la condanna del condominio convenuto al pagamento dei suoi compensi e delle spese sostenute nell'adempimento del mandato conferito. Si costituiva regolarmente il contraddittorio e parte convenuta contestava la domanda attorea ritenendola infondata e, nel chiederne il rigetto, eccepiva l'inadempimento dell'attore al mandato a suo tempo conferito. Disposto l'espletamento della mediazione obbligatoria e svolta la stessa con esito negativo; assegnati all'esito della successiva udienza i termini di cui all'articolo 183 VI comma c.p.c.; depositate nelle more la memorie previste da tale normativa; non ammessi i mezzi istruttori orali richiesti in atti e disposta l'acquisizione dell'originale del libro dei verbali assembleari; effettuato tale deposito, all'esito dell'udienza fissata allo scopo, ritenuta la causa matura per la decisione, la stessa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni alla udienza del 26/11/2015, differita poi al 14/12/2015. A tale udienza, all'esito della precisazione delle conclusioni, la causa veniva rinviata per la discussione orale e per la decisione alla udienza odierna, ai sensi dell'articolo 281 sexies c.p.c., con termine per le parti per il deposito di note conclusionali. Effettuati nelle more tali depositi, al termine della odierna udienza la causa viene decisa con lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) - 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, si ritiene 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).

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 subita (Cass.civ.,Sez. II, 30/03/2006, n. 7498).

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, sempre in punto di diritto, si osserva che, quale principio generale che va rispettato anche nel caso di specie, ogni domanda è regolata dal principio dell'onere della prova di cui all'art. 2697 c.c., sicché grava sull'istante l'onere di provare tutti gli elementi costitutivi della stessa.

2) - Ritiene questo Giudice che, tenuto conto del quadro normativo sopra richiamato ed in applicazione dei suddetti principi giurisprudenziali, nonchè dell'esame degli atti di causa e dei documenti in essi acquisiti utilmente ed in applicazione del principio dell'onere della prova e di quello di non contestazione, la domanda attorea sia solo parzialmente fondata, sulla base di quanto di seguito si chiarirà e vada accolta nei termini di seguito esposti. Rileva questo Giudice che è stato provato in atti:

- che l'attore è stato amministratore del condominio convenuto dal 2001 e, a seguito di nomina di un nuovo amministratore, in data 26/7/2012 ha effettuato il passaggio delle consegne;



- che con delibera dell'assemblea ordinaria del 4/7/2007 è stato riconfermato il mandato a parte attrice, con lo stesso compenso dell'anno precedente e che tale compenso, pari a € [REDACTED] oltre oneri di legge, come indicato nella fattura proforma del 15/5/2007, nonché quello relativo all'anno successivo, 2008, come indicato nella fattura proforma del 10/4/2008, sono stati confermati in sede di approvazione del consuntivo delle spese di gestione dall'1/1/2007 al 31/12/2008. Documenti depositati in atti del fascicolo di parte attrice sub 1),2),3), 4). Le conseguenti somme a credito di € [REDACTED] per il 2007 e di € [REDACTED] per il 2008 non risultano essere state pagate dal condominio convenuto, in atti;

- che con delibera dell'assemblea ordinaria dell'11/3/2009 è stato riconfermato il mandato a parte attrice, con il compenso di "€ [REDACTED] spese comprese" e tale compenso, ammontante al netto di oneri di legge sempre a € [REDACTED] è stato indicato nella fattura proforma del 2/5/2009, ed è stato confermato in sede di approvazione del consuntivo delle spese di gestione dall'1/1/2009-31/12/2009, come da documenti depositati in atti del fascicolo di parte attrice sub 6) e 7). La conseguente somma a credito di € [REDACTED] non risulta essere stata pagata dal condominio convenuto, in atti;

- che con delibera dell'assemblea ordinaria del 22/4/2010 è stato riconfermato il mandato a parte attrice, con il compenso di "€ 2000,00 spese comprese" e tale compenso, successivamente calcolato al netto di oneri di legge in € [REDACTED] come indicato nella fattura proforma del 4/5/2010 ed è stato ratificato in sede di approvazione del consuntivo delle spese di gestione dall'1/1/2010 al 31/12/2010 laddove si sono approvate le spese di amministrazione 2010 per un totale di € [REDACTED] come da delibera del 6/6/2011. Documenti depositati in atti del fascicolo dell'attore sub 8) e 9). La conseguente somma a credito di € [REDACTED] non risulta essere stata pagata dal condominio convenuto, in atti;

- che con delibera dell'assemblea ordinaria del 6/6/2011 è stato riconfermato il mandato a parte attrice, con il compenso di "€ [REDACTED] spese comprese" e tale compenso, successivamente calcolato al netto di oneri di legge in € [REDACTED] come è stato indicato nella fattura proforma del 7/5/2011, senza espressa contestazione dello stesso in atti di parte convenuta. Documenti depositati in atti del fascicolo di parte attrice sub 9) e 10). La conseguente somma a credito di € [REDACTED] non risulta essere stata pagata dal condominio convenuto, in atti;

- che con delibera dell'assemblea straordinaria del 4/3/2008, ad una attenta lettura e disamina della stessa, è stato riconosciuto dal consesso assembleare che la odierna attrice aveva anticipato per conto del condominio la somma di € [REDACTED] e deliberato, come espressamente ivi riportato, il rimborso di tale importo. Documento depositato in atti del fascicolo di parte attrice sub 13) e depositato in atti di



parte convenuta a seguito di ordine ex art 210 c.p.c., altresì, in originale.

Rileva questo Giudice che, per i suoi contenuti, tale delibera integri un valido riconoscimento del debito del condominio nei confronti di parte attrice per la causale ivi indicata.

L'odierna attrice oggi richiede il pagamento del residuo credito di € [REDACTED] scaturente da tale riconoscimento e tale somma non risulta essere stata pagata dal condominio convenuto, in atti.

Come è noto, una volta che il creditore abbia provato l'esistenza degli elementi costitutivi del suo credito e abbia dedotto il mancato pagamento dello stesso, è onere del debitore provare di aver adempiuto a tale pagamento o l'esistenza di fatti altrimenti impeditivi, modificativi o estintivi dello stesso. Infatti, l'articolo 1218 c.c. stabilisce una presunzione di colpa a carico del debitore che non esegue esattamente la prestazione, che può essere superata soltanto dalla prova liberatoria, che consiste nella dimostrazione che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

In atti non risulta l'esistenza né del pagamento dei crediti richiesti dall'attore e dovuti allo stesso sulla base della documentazione depositata in atti e sopra richiamata, né l'esistenza di fatti impeditivi, modificativi o estintivi della obbligazione del debitore odierno convenuto.

Rileva questo Giudice infatti che, con particolare riferimento alla eccezione di prescrizione dei crediti vantati dall'attore, la stessa è destituita di fondamento, applicandosi a tali crediti la prescrizione decennale, perché, come è noto, i crediti dell'amministratore nei confronti del condominio non costituiscono una obbligazione periodica in quanto, da un lato, originano dal rapporto, contrattuale, di mandato e, dall'altro perché sono collegati all'obbligo di rendiconto che l'amministratore ha nei confronti del condominio, annualmente (Cass. civ. Sez. II, 04/10/2005, n. 19348). Ne consegue che, non potendo trovare applicazione la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 n.4 cod. civ., l'eccezione di parte convenuta sul punto va rigettata.

Ne consegue, altresì, che risultano tuttora dovuti dal condominio convenuto all'odierno attore gli importi delle fatture proforma sopra richiamate ed il residuo credito scaturente dall'anzidetto riconoscimento di debito, che, in base a un semplice calcolo matematico, assomma ad € [REDACTED] ([REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED] = [REDACTED]). A tale somma andranno aggiunti gli interessi legali dalla domanda e fino al saldo effettivo.

3) - Invece, rileva questo Giudice, che non risulta provato in atti che l'assemblea condominiale abbia deliberato il riconoscimento o la ratifica degli ulteriori compensi richiesti dall'odierno attore per



"assistenza pratiche legali", pari a € [REDACTED] come da nota pro-forma del 7/5/2011, e di € [REDACTED] per "ulteriore compenso per la gestione del medesimo condominio, a far data dal 1/1/2011 al 30/6/2011" come testualmente dedotto in atto di citazione e specificato al momento del passaggio di consegne. Documenti depositati nel fascicolo di parte attrice sub 11) e 12).

Non potrà, invece tenersi conto della successiva specificazione che tale importo di € [REDACTED] atterrebbe al compenso per l'anno 2012, siccome tardivamente e inammissibilmente formulata soltanto nella memoria ex art. 183, VI comma, n°2, c.p.c. e di conseguenza lo stesso risulta essere una duplicazione di quello già richiesto per l'annualità 2011 di gestione condominiale con la parcella proforma del 7/5/2011 sopra richiamata, nè altrimenti giustificabile per quanto in atti.

Ritiene questo Giudice che, tenuto conto di tali circostanze e del quadro normativo sopra richiamato ed in applicazione dei suddetti principi giurisprudenziali, la domanda attorea inerente tali compensi non è fondata e va rigettata, siccome relativa ad attività già rientranti nello svolgimento dei compiti istituzionali dell'amministratore e non esorbitanti dal mandato conferitogli, ai sensi dell'art.1713 c.c... Ne consegue che le stesse devono ritenersi già compensate con il corrispettivo preventivamente e forfettariamente stabilito tra le parti, salvo diversa pattuizione, riconoscimento e approvazione, di cui non vi è prova in atti; nonchè il rigetto della domanda sul punto.

4) – Con riferimento infine, alla eccezione di inadempimento formulata da parte convenuta, rileva questo Giudice che, com'è noto, lo stesso criterio di riparto dell'*onus probandi* sopra richiamato, opera anche nell'ipotesi in cui il debitore, convenuto per l'adempimento, per la risoluzione del contratto o per il risarcimento del danno, si avvalga dell'*exceptio inadimpleti contractus* di cui all'articolo 1460 c.c. (si veda in tal senso Corte di cassazione Sezioni Unite n. 13533 del 2001).

In tal caso, il debitore, al fine di paralizzare la domanda proposta nei suoi confronti, può limitarsi ad allegare l'altrui inadempimento o inesatto adempimento, gravando sul creditore che agisce in giudizio l'onere di provare il suo corretto adempimento.

Nel caso in esame parte convenuta a sostegno delle sue tesi ha depositato in atti copiosa documentazione dalla quale risulta, sin dal documento numero 1) depositato nel suo fascicolo, costituito dall'estratto conto del condominio al 17/12/2013, l'esistenza di una notevolissima situazione di morosità all'interno del condominio, interessante la stragrande maggioranza dei condomini, che alla data del documento ammontava a ben € [REDACTED] rispetto alle necessità condominiali pari a € [REDACTED], così evidenziandosi che i condomini non provvedevano a versare la provvista occorrente



per procedere al pagamento dei debiti condominiali.

Invece risulta documentato, sempre in atti di parte convenuta, mediante la comunicazione del 13/9/2012 dell'Avv. [REDACTED] depositate come documento 2), che parte attrice ha conferito mandati per il recupero, almeno in parte, delle morosità condominiali, a seguito dei quali erano iniziate azioni giudiziarie e esecutive, anche immobiliari nei confronti dei condomini morosi.

Ancora, sempre dalla documentazione di parte convenuta risulta effettivamente l'esistenza di una quietanza rilasciata nei confronti di uno dei condomini tale [REDACTED] [REDACTED], a fronte dell'emissione di un assegno circolare per € [REDACTED] la cui matrice è fotocopiata sulla stessa quietanza, depositata in atti come documento 3, ma non è dato comprendere il collegamento della stessa alla successiva comunicazione del 6/12/2012 degli acquirenti dell'immobile di tale condomino, depositata in atti come documento 4, in mancanza di altra documentazione attestante il mancato buon fine di tale assegno o l'insufficienza dello stesso a coprire il debito nei confronti del condominio a tutto il "preventivo gestione 2012" come riportato nell'anzidetta quietanza.

Ne consegue che, proprio in tale documentazione depositata da parte convenuta a sostegno delle proprie tesi, si rinviene, invece, prova a favore di quelle di parte attrice che, a sua discolpa, ha eccepito l'esistenza dell'anzidetta morosità condominiale e l'impossibilità di farvi fronte per mancanza di provvista e di volontà del consesso condominiale; nonché lo svolgimento di attività a favore del condominio per il recupero dei crediti condominiali nei confronti dei condomini morosi.

A tanto deve aggiungersi che, a nulla rileva ai fini della esistenza dell'eccepita "mala gestio" dell'odierno convenuto la circostanza della omessa costituzione di un "fondo morosità", atteso che, da un lato, la costituzione dello stesso è di competenza dell'assemblea dei condomini e non dell'amministratore e l'assemblea dai consuntivi approvati annualmente e depositati negli atti di parte attrice e già sopra richiamati, era a conoscenza, annualmente, dell'esistenza dei copiosi debiti condominiali e, conseguentemente, delle morosità; dall'altro, la sua costituzione appare incompatibile con la circostanza già sopra rilevata e documentata che la morosità riguardava la stragrande maggioranza dei condomini, il cui inadempimento, in caso di costituzione di un "fondo morosità", sarebbe stato così subito, ulteriormente, da quelli in regola con i pagamenti.

A fronte di tale ultima circostanza, imputabile solo alla negligenza dei condomini ad operare i dovuti pagamenti degli oneri condominiali, ugualmente a nulla rileva che il condominio abbia subito azioni giudiziarie in conseguenza degli omessi pagamenti e la sua contumacia in giudizio, siccome la



conclamata mancanza di fondi non poteva avere altra conseguenza che tali vicende.

Ne consegue che, non risulta provato in atti il preteso inadempimento di parte attrice ai suoi obblighi scaturenti dal mandato conferitole e che, comunque, da tale preteso inadempimento sia scaturito un danno per il convenuto che sia imputabile a parte attrice; nonché il rigetto della eccezione di parte convenuta sul punto.

4) - Le spese del presente giudizio vanno compensate per i 1/3 tra le parti, tenuto conto del solo parziale accoglimento delle domande attoree e i rimanenti 2/3 vanno posti a carico CONDOMINIO convenuto, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c.. Le stesse vanno determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, n. 140 e del valore della domanda e sono liquidate, per tale restante parte, in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- accoglie la domanda di condanna formulata dall'attore nei termini e limiti di cui in motivazione e, per l'effetto, condanna il CONDOMINIO di VIA [REDACTED] MILANO convenuto, in persona del suo Amministratore, legale rappresentante pro-tempore, a pagare in favore dell'attore [REDACTED] la complessiva somma di €. [REDACTED] oltre interessi legali dalla domanda e fino al saldo effettivo;

- condanna il CONDOMINIO di VIA [REDACTED] MILANO convenuto, in persona del suo Amministratore, legale rappresentante pro-tempore, a pagare in favore dell'attore [REDACTED], [REDACTED] delle spese e competenze di lite che liquida, per tale parte, in €. [REDACTED] per spese e €. [REDACTED] per compensi, oltre alle spese generali in misura pari al 15 % dei compensi ed a cpa e Iva di legge, con attribuzione a favore del legale costituito Avv. [REDACTED] ai sensi dell'art.93 c.p.c.. Compensa il rimanente 1/3 delle spese e competenze di lite tra le parti di causa.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge, resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 22 marzo 2016.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

- 4 APR 2016

