

Sentenza n.

11023/06

Procedimento n. 53023/2002 R.G.

ref. n° 8100/06



Repubblica Italiana

In nome del Popolo Italiano

il Tribunale (Giudice Unico di Primo Grado) Ordinario di Milano,

in persona del giudice dott. Ugo Ferraris dell'VIII sezione civile, ha pronunciato la seguente

16

sentenza

nel procedimento promosso, con atto notificato il 1°/10/2002 a ministero dell'assistente addetto all'Unep Unico presso la Corte d'Appello di Milano, dal Condominio [redacted] in persona del suo amministratore [redacted] rappresentato e difeso dall'avv. Matteo Rezzonico di Milano, via Rossetti 17 – presso cui ha il domicilio elettivo – per procura a margine della citazione,

attore,

9

contro

[redacted] residente a [redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] – presso cui è elettivamente domiciliato – per procura a margine della comparsa di risposta,

convenuto,







iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato con oggetto "rapporti condominiali", discussa in forma scritta sulle seguenti

conclusioni

.....
.....

Svolgimento del processo.

Con atto notificato il 1°/10/1992 il Condominio di [REDACTED] asseriva, anzitutto, che [REDACTED] amministratore del condominio stesso dal 21/2/2000 al 4/12/2001, trattenesse la documentazione necessaria per la compilazione del modello 770, le fatture dei fornitori da lui pagati nel periodo tra il 1/1/2001 al 30/9/2001, la situazione dei condomini morosi nel pagamento delle rate di spese straordinarie relative ai lavori di rifacimento delle facciate, le pezze giustificative relative alle contribuzioni Inail dei portieri e le denunce dei sinistri occorsi al condominio; asseriva, in secondo luogo, che l'Inail, con richiesta del 1°/2/2002, aveva contestato al condominio la mancata redazione del modulo DM 10 per il periodo 3/2000 e la mancata redazione del modulo DM (nonché l'omesso pagamento dei contributi) per il periodo 4/2000; asseriva, inoltre, che l'assicuratore del condominio aveva contestato al condominio il ritardo nella denuncia dei sinistri causati con danni dei condomini [REDACTED] e [REDACTED] perdite delle tubazioni comuni, avvenuti dal 21/2/2000 al 4/12/2001; asseriva, infine, che il 3/12/2001, giorno immediatamente precedente alla cessazione della carica, fossero stati prelevati dal conto corrente condominiale [REDACTED] che dall'esame dei movimenti del conto corrente condominiale dal 31/3/2000 al 30/11/2001 si evidenziasse un ammanco di € [REDACTED] chiedeva, pertanto, la condanna di [REDACTED] [REDACTED] alla consegna al condominio i documenti e le somme condominiali in suo possesso, previo ordine di rendiconto ai sensi dell'art. 263 cod. proc. civ., e al risarcimento del danno, con la rifusione delle spese di lite.

 si costituiva in giudizio contestando le asserzioni del condominio attore e asserendo, a sua volta, di avere consegnato, a più riprese dal 19/12/2001 al 20/6/2002, al nuovo amministratore la documentazione condominiale, di avere reso all'assemblea il conto della gestione ordinaria del periodo annuale chiuso il 30/9/2001 all'assemblea condominiale, che l'aveva approvato, di avere reso al nuovo amministratore il conto delle entrate per la gestione ordinaria per il periodo dal 1°/10/2001 al 19/12/2001, il conto delle spese ordinarie per il periodo dal 1°/10/2001 al 9/1/2002 e successivamente (il 12/2/2002), il conto delle entrate e delle spese straordinarie; asseriva, inoltre, di avere trasferito all'amministratore i due conti correnti bancari aperti per le entrate e spese ordinarie (n. 19831/01) e straordinarie (n. 19858/2001), su cui giacevano i saldi attivi di "circa" lire  e di "circa" lire  (€ ) rispettivamente, assumendo che dal conto aperto per le opere straordinarie fossero state attinte anche somme per spese ordinarie, tra cui, per ragioni di urgenza, la somma di lire  inscindibilmente destinata a spesa comune (al 50%) con altro condominio, e assumendo, inoltre, di avere destinato a spese condominiali, che specificava, la somma di lire  prelevata nell'imminenza della cessazione della sua carica; chiedendo, pertanto, il rigetto delle domande del condominio attore, con il rimborso delle spese di lite.

Nell'udienza di prima comparizione venivano svolte le attività previste dalla legge.

Alla prima udienza di trattazione era svolto l'interrogatorio libero delle parti.



Nelle sue risposte l'amministratore in carica del condominio attore ha precisato che dai tabulati ricevuti da [REDACTED], risultavano somme allo stesso pagate dai partecipanti al condominio quali contributi nelle spese straordinarie, per complessivi € [REDACTED]

Riconosce, poi, l'amministratore in carica che le somme erogate per spese straordinarie da [REDACTED] documentate dalle fatture dal medesimo consegnate al condominio dopo la cessazione dell'incarico, ammontavano a € [REDACTED] con una differenza di [REDACTED] tra le somme incassate per contributi nelle spese straordinarie e le somme erogate per le spese stesse, mentre la somma riconosciuta dalla banca quale saldo del conto corrente condominiale aperto per le spese straordinarie ammontava a € [REDACTED] e, conseguentemente, il debito di [REDACTED] verso il condominio era di € [REDACTED]

Nelle sue risposte [REDACTED] ha contestato tali elementi, assumendo di avere incassato per spese straordinarie € [REDACTED] di avere erogato per tali spese € [REDACTED]

Rimasto senza esito favorevole il tentativo di composizione della vertenza, venivano assegnati i termini per le richieste istruttorie.

La causa era posta in decisione sulle conclusioni sopra integralmente riprodotte.

Motivi della decisione.

S'intenda richiamato lo svolgimento, sopra esposto, del processo.

Sia preso come riferimento il prospetto formato dal condominio attore (doc. 11 del condominio attore) che attiene alle rate emesse per spese straordinarie e ai relativi incassi (tabella "a"), alle spese sostenute e agli oneri

4



bancari addebitati (tabella "b"), ai prelievi ingiustificati (tabella "e"), alle disponibilità sul c/c (tabella "d"), il tutto al 30/11/2001, e al prelievo in data 3/12/2001 per € [redacted] (ancora tabella "d").

Sul fondamento di tale prospetto il condominio attore afferma che alla data 4/12/2001 di cessazione dell'incarico i rapporti di dare/avere tra le parti si chiudevano con un proprio credito di € [redacted]

Il totale della tabella "a" è contestato dal convenuto per € [redacted] che sarebbero state incassate in meno.

Il totale della tabella "b" è contestata dal convenuto per [redacted] che sarebbero state spese in più.

Ma il convenuto si è limitato a produrre (doc. 7) un estratto del rendiconto che egli avrebbe presentato, in cui compare il solo totale delle somme da lui incassate; nessuna prova ha indicato della (piccola) differenza di spese (bancarie).

Giacché il totale della tabella "a" - incassi al 30/11/2001 - è di € [redacted] e il totale della tabella "b" - spese al 30/11/2001 - è di € [redacted] si sarebbe creata una disponibilità (tabella "c") di € [redacted] che, peraltro, sarebbe stata utilizzata da [redacted] (tabella "e") per € [redacted] prima del 30/11/2001 - mediante addebiti non giustificati dalla documentazione di spesa dallo stesso fornita all'amministratore subentrato.

A tal proposito il convenuto si limita ad assumere (e documentare, v. docc. 13 a e 13 b) di avere effettuato l'8/3/2001 un giro conto per € [redacted] al diverso c/c utilizzato per la gestione ordinaria, al fine pagamento della fornitura di gas dell' [redacted] in relazione al bollettino scaduto del 19/1/2001 (doc. 15). Nessuna specificazione ha dato dei trasferimenti per l'ulteriore

u



importo di € [redacted] che, pur essi, sarebbero affluiti all'altro c/c condominiale.

Osserva, a questo punto l'ufficio, che la prova documentale data dal convenuto comporta, dunque, che il preteso credito del condominio attore debba subire una diminuzione sino a € [redacted]

Esponde ancora il condominio attore che il c/c destinato alle spese straordinarie, al 30/11/2001, presentava una disponibilità di € [redacted] ma al 3/11/2001 il convenuto aveva potuto ancora prelevare e aveva prelevato l'importo di € [redacted] cui la disponibilità resa al condominio attore era di € [redacted] (bella "d").

Il convenuto ha prodotto documentazione (docc. 16 e successivi sino a 21) di pagamenti a terzi e della sua spettanza per compenso della sua attività di amministratore, che non sono contestati dal condominio e ai quali è imputabile, sino a concorrenza di € [redacted], il prelievo in data 3/12/2001, venendone in tal modo, per così dire, neutralizzato il prelievo stesso.

Osserva l'Ufficio che ciò comporta un'ulteriore diminuzione, sino a € [redacted] del preteso credito del condominio attore.

Il convenuto assume, inoltre, di avere trasferito il 19/12/2001 il c/c in esame al nuovo amministratore con una complessiva disponibilità di € [redacted] senza, peraltro, allegare alcunché al riguardo e senza contestare l'indicazione della disponibilità di € [redacted] al 30/11/2001.

Osserva l'Ufficio che l'amministratore non può pretendere di portare a proprio credito, nella situazione di dare/avere al 30/11/2001, disponibilità affluite successivamente sul c/c per contribuzioni di condomini.



u

Il convenuto (pag. 3 e ss. della comparsa conclusionale) rileva che il prospetto contabile, formato dal condominio, dell'amministrazione delle opere straordinarie, si riferisce, oltre che alla sua, anche all'amministrazione precedente tenuta da rag. [REDACTED]

Osserva l'Ufficio che lo stesso convenuto riconosce, peraltro, l'esattezza dell'indicazione, in detto prospetto, degli incassi per € [REDACTED] negli esercizi 1998 e 1999 da parte del precedente amministratore e riconosce di avere ricevuto dal medesimo l'avanzo di gestione di [REDACTED] a parziale copertura della propria spesa di € [REDACTED] importi rispecchiati esattamente dal prospetto redatto dal condominio attore (salvo l'irrilevante differenza di spese bancarie). La considerazione, nel prospetto, dell'amministrazione precedente rimane in tal modo priva di conseguenze.

Va rilevato, a questo punto, che il convenuto non contesta il detto prospetto nella parte in cui indica l'avvenuta emissione nell'esercizio 2000 di rate per € [REDACTED] e di un pari importo nell'esercizio successivo a tutto il 15/10/2001 e, pertanto, per complessivi € [REDACTED] limitandosi ad assumere che, delle medesime, sarebbe stato incassato soltanto l'importo di € [REDACTED] e non quello di € [REDACTED] indicato dal prospetto stesso.

Il convenuto afferma che il conto da lui presentato è completo dell'elenco delle entrate (vale a dire delle riscossioni) degli esercizi 2000 e 2001 per spese straordinarie ed invero – osserva l'Ufficio – un simile elenco risulta indicato tra gli allegati al "Passaggio consegne condominio via degli [REDACTED] Opere Straordinarie di Ristrutturazione" (doc. 7 del convenuto), sottoscritto dal convenuto quale amministratore uscente e dall'amministratore subentrante per il condominio.



u



Il condominio attore, a sua volta, non contesta che tale elenco sia stato presentato dal convenuto. Lo stesso prospetto formato dal condominio attore (doc. 11 cit., tabella "a") dà, poi, atto dei pagamenti non effettuati dai condomini e - si noti - richiama a fondamento la documentazione allegata dall'amministratore uscente.

Dunque la divergenza tra le parti attiene soltanto a risultanze della documentazione già presentata. L'esigenza era, pertanto, della prova del contenuto della documentazione medesima.

Ora, l'attività di rendiconto deve estendersi a "tutti gli elementi di fatto funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico", che consentano "di stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire e ai risultati raggiunti) se il suo operato si sia adeguato o meno ai criteri di buona amministrazione" (Cass. 23/4/1998 n.4203, v. anche Cass. 26/1/2006 n. 1551). Tale attività non è stata svolta dal convenuto, se non in modo disordinato e incompleto e, pertanto, invalidamente, né stragiudizialmente, né giudizialmente.

Il condominio attore non è, pertanto, gravato da alcun onere di specifica contestazione di partite. Al contrario il convenuto non ha provato l'adempimento dell'obbligo di presentare un valido rendiconto, attraverso i necessari documenti giustificativi "della somma incassata (oltre che, se del caso, della qualità e della quantità dei frutti percetti)" (v. sentenze sopra citate), né può legittimamente alleggerire tale suo onere probatorio mediante le sommarie e scoordinate produzioni eseguite.

Tali circostanze impongono di valutare, a norma degli artt. 2934 cod. civ. e 116 cod. proc. civ., come complessivamente veridico il contenuto della



tabella "a" del prospetto (doc. 11) allegato dal condominio attore, costituito, da un lato, dall'indicazione, non contestata dal convenuto, dell'ammontare totale delle richieste di pagamento di rate emesse, a carico dei condomini, per spese straordinarie e, dall'altro, dell'importo delle medesime non pagate dai condomini stessi e, pertanto, per la differenza riscosse per le spese straordinarie stesse, e, al contempo, con la tabella "b" ammette incondizionatamente il medesimo ammontare di spese straordinarie assertedo dal convenuto.

La pretesa del condominio attore non viene, pertanto, a essere ulteriormente pregiudicata, e continua a gravare sul convenuto l'importo da lui contestato di € [redacted] differenza tra le riscossioni degli esercizi 2000 e 2001 indicate nel prospetto (doc. 11) del condominio attore e quelle dei medesimi esercizi riconosciute dal convenuto stesso.

Nessun pregiudizio può, poi, ricevere la pretesa del condominio attore dal maggior ammontare, che, per effetto dell'affluenza di contribuzioni di condomini attinenti alla successiva gestione aperta il 4/12/2001, la giacenza del c/c avrebbe presentato alla data del 19/12/2001, data delle consegne. Infatti, le somme, non percepite sin tanto che il convenuto era in carica, non davano luogo, nel prospetto formato dal condominio attore, a debiti del convenuto stesso e, di conseguenza, la riscossione avvenuta non fa cessare alcuna sua posizione di debito computata.

Come si è visto, i prelievi ingiustificati dal c/c in questione - dedicato, com'è pacifico, alle spese straordinarie - sono imputati dallo stesso convenuto esclusivamente a trasferimenti al c/c delle spese ordinarie. Ma la prova è stata data di uno solo di detti trasferimenti. In particolare né la prova, né la

specificazione di detti trasferimenti sono state date, dal convenuto per il residuo ammontare di [REDACTED] che, pertanto, continua gravare sul convenuto stesso.

Deve, a questo punto, osservarsi che il condominio attore lamenta l'inadempimento dell'obbligo dell'amministratore di consegnare la specifica delle posizioni dei singoli partecipanti al condominio quanto ai contributi nelle spese straordinarie. Peraltro, secondo l'insegnamento della S.C. di Cassazione (sent. 28/1/2004 n. 1544), simili omissioni non comportano neppure una irregolarità formale. E' vero, inoltre, che lo stesso condominio attore dà atto, avvalendosi per i propri assunti, che il convenuto ha elencato e documentato i pagamenti avvenuti, ma non risulta affatto che al condominio sia stato impossibile di verificare la ripartizione del debito residuo tra i singoli debitori. A tal proposito il condominio stesso, nella memoria di replica, dà atto di aver potuto ricostruire le posizioni dei singoli condomini sulla base delle ricevute a mani di questi.

Altri inadempimenti sono, poi, lamentati dal condominio attore. Ma il modello 770 risulta inviato, compilato per il periodo di competenza del convenuto, unitamente alle certificazioni dei compensi, in allegato alla lettera raccomandata 12/9/2002, tempestivamente ricevuta il 3/10/2002 per la presentazione nel termine del 30/10/2002 (doc. 22 del convenuto e relativi allegati) e ha consentito in tal modo la richiesta di ogni eventuale dato mancante. Né sono state provate le condizioni per la rimessione in termini per la produzione del documento allegato alla memoria di replica. In particolare non è provato se e in che data la notificazione della cartella sia pervenuta al condominio. Le fatture pagate negli esercizi 2000 e 2001 sono state allegare



agli elenchi che corredano il "Passaggio Consegne" (doc. 7 del convenuto) e inviate insieme a questi.

Il condominio attore ha dichiarato nella citazione di avere prodotto, - ma non ha mai prodotto in realtà - la lettera con cui, in data 1°/2/2002, l'Inail avrebbe contestato al condominio la mancata redazione dei mod. DM 10 per i periodi 3/2000 e 4/2000 e il mancato pagamento dei contributi per quest'ultimo periodo. E' avvenuta la produzione, in suo luogo, della cartolina inviata da altro istituto, l'INPS, il 14/2/2002, dal quale, pertanto, proviene la contestazione. Il convenuto, peraltro, rilevata l'incongruenza, ha provato (doc. 9) l'avvenuta consegna al nuovo amministratore dei "Mod. INPS DM 10 dal Gen 2000 al Dic 2000", che sono da intendere come prova degli adempimenti contestati, non avendo il condominio attore in alcun modo corretto le proprie allegazioni.

Sussistono elementi che consentono di presumere che il convenuto abbia inoltrato dopo la scadenza del termine annuale di prescrizione le denunce di sinistro dell'ottobre 2001 dal medesimo prodotte e, comunque, oggetto di contestazione (docc. 26 e successivi sino a 31). Invero nelle denunce stesse non viene indicata la data del sinistro e il convenuto non contesta l'indicazione del mese di luglio 2000 nel quale i sinistri sono avvenuti, come da lettera di contestazione in data 6/3/2002 del [REDACTED] (doc. 20 del condominio attore).

Con la memoria depositata nel secondo dei termini assegnati ai sensi dell'art. 184 il condominio attore ha dedotto prove costituenti e compiute produzioni, le une e le altre prive del carattere di prova contraria, su cui è stata sollevata tempestivamente fondata eccezione d' inammissibilità.



4

Deve, ora, osservarsi che, secondo il più recente orientamento della S.C. di Cassazione (sent. 26/1/2006 n. 1551), l'amministratore del condominio, se non prova di avere osservato stragiudizialmente e sia pure in modo informale l'obbligo del rendiconto, senza alcuna necessità dell'ordine del giudice, ha, "di fronte alla richiesta avversaria, l'obbligo di presentare il conto nel corso del giudizio e di renderlo nella forma del rendimento dei conti in modo preciso e ordinato" e se, anche nel corso del giudizio, lo rende "solo in modo lacunoso e incompleto", la conseguenza è che egli ha reso un conto "inidoneo ad adempiere agli oneri a suo carico". In tal caso - osserva la Suprema Corte di Cassazione in relazione alla fattispecie al suo esame - il giudice può "integrare le prove eventualmente carenti con altri mezzi di cognizione disposti anche d'ufficio" come la consulenza contabile e il giuramento. Ma - si desume - le prove, come nella specie la prova documentale e la prova presuntiva, insieme ai fatti acquisiti perché pacifici tra le parti o implicati dai rispettivi sistemi difensivi, possono anche essere sufficienti per la decisione. In tal caso lo scopo, cui tende il rendiconto, è stato, per altra via, raggiunto. In particolare è venuto meno l'interesse alla pronuncia della condanna a rendere il conto e si deve passare alla pronuncia delle condanne conseguenti all'inadempimento delle prestazioni che, sulla base del rapporto da cui l'obbligo (strumentale) di rendiconto sorgeva, risultano tuttora dovute.

Il condominio attore non contesta il proprio debito di € [REDACTED] opposto in compensazione dal convenuto.

Pertanto il convenuto deve essere condannato al pagamento di € [REDACTED] con gl'interessi legali dal 4/12/2001 e al risarcimento del danno

derivante dalla mancata tempestiva denuncia alla compagnia assicuratrice del condominio attore dei sinistri sopra indicati nella parte relativa allo svolgimento del processo, da liquidarsi in separato giudizio.

La reciproca soccombenza giustifica la parziale compensazione, nella misura di un terzo, tra le parti delle spese di lite, che, per il restante devono gravare sul convenuto per la sua prevalente soccombenza e così ridotte si liquidano nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale (Giudice Unico di Primo Grado) Ordinario di Milano, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, dichiara inammissibile, per la sopravvenuta carenza d'interesse ad agire, la domanda, proposta dal condominio attore, di condanna del convenuto alla presentazione del rendiconto; condanna il convenuto [redacted] pagare all'attore Condominio di [redacted] e [redacted] oltre agli interessi legali dal 4/12/2001, e al risarcimento dei danni per la mancata tempestiva denuncia, alla compagnia assicuratrice del condominio, dei sinistri indicati nello svolgimento del processo, da liquidarsi in separato giudizio, e, infine, a pagare al condominio stesso € [redacted] € [redacted] € [redacted] ed € [redacted] per esborsi, diritti, onorari e spese generali di avvocato, oltre all'Iva e al Cap; respinge ogni altra domanda; dichiara la presente sentenza provvisoriamente esecutiva.

Milano, 10/10/2006

Il Giudice

Y. G. [signature]

