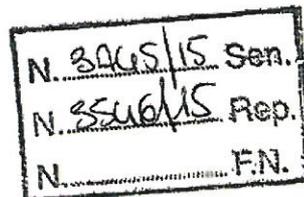


SENT. N.

RUOLO GENERALE N.4660/2011



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI MILANO SEZ III CIVILE

La Corte d'Appello di Milano, sez III civile, in persona dei signori :

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 1) dott.ssa ANNA MARIA PESCHIERA | Presidente rel. |
| 2) dott.ssa MARIA GRAZIA DEHO | Giudice |
| 3) dott.ssa ANGELA CINCOTTI | Giudice, |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa da :

██████████, residente in Milano via ██████████, C.F. ██████████ rappresentato, rappresentato e difeso dall'avv. ██████████, presso lo stesso elettivamente domiciliato in Milano ██████████, come da delega in atti

appellante

contro

CONDOMINIO ██████████, MILANO, rappresentato e difeso dall'avv. Matteo Rezzonico, presso lo stesso elettivamente domiciliato in Milano via Rossetti 17, come da delega in atti,

appellato

FATTO E DIRITTO

Il dott. [REDACTED], con atto di citazione notificato in data 28/07/2008, ha convenuto in giudizio davanti al Tribunale di Milano il Condominio [REDACTED] al fine di ottenere la condanna dello stesso alla restituzione di anticipazioni che affermava di avere effettuato in favore del condominio medesimo, in relazione al fatto che, allorchè, cessato dall'incarico nell'aprile del 2003, aveva effettuato il passaggio di consegne in favore del nuovo amministratore, egli risultava creditore di euro 48.530,50 per "...spese ordinarie effettuate dopo la chiusura gestionale del 31 agosto 2002..." ed affermando che, a seguito di scambio di corrispondenza con il nuovo amministratore, era stato definitivamente accertato in euro 47.530,68.

Il condominio, ritualmente costituito, si è opposto alla domanda, ritenendola priva di supporto probatorio e sostenendo che anzi lo [REDACTED] si era reso colpevole di numerosi episodi di mala gestio, cosicchè svolgeva domanda riconvenzionale volta ad ottenere l'affermazione di responsabilità del ricorrente, nonchè il rimborso di somme da lui dovute.

All'esito del giudizio di primo grado il Tribunale rigettava le domande svolte da parte attrice e quella riconvenzionale svolta dalla parte convenuta, compensando tra le parti le spese di giudizio.

Ha interposto appello avverso la pronuncia suindicata lo [REDACTED] contestando la erroneità della sentenza in punto valutazione degli elementi di prova e/o comunque la insufficienza della valutazione, con particolare riferimento alla mancata valorizzazione del riconoscimento del debito da parte della controparte.

Sottolineava come dovesse ritenersi esistente la prova degli esborsi affermati ed insisteva per la riforma della pronuncia di primo grado e per la condanna di controparte al versamento in proprio favore delle somme esposte.

Si costituiva ritualmente parte appellata opponendosi alla ricostruzione operata dalla controparte ed insistendo a sua volta sulle domande riconvenzionali svolte in primo grado e ribadite quale appello incidentale.

La causa, dopo la prima udienza destinata alla trattazione, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e sulle stesse, come riportate in epigrafe, veniva trattenuta in decisione, previa concessione alle parti dei termini di legge per il deposito degli scritti difensivi finali.

Ritiene la Corte che l'appello svolto dallo [REDACTED] vada completamente disatteso e vadano del tutto condivise le conclusioni del giudice di primo grado.

Deve in primo luogo osservarsi come non appaia idonea ai fini pretesi dall'appellante la documentazione ritualmente prodotta in causa, con esclusione pertanto di quella tardivamente offerta con la memoria ex art. 183 VI comma N.3 cpc.

Lo [REDACTED] ha infatti elencato una serie di esborsi che afferma avere effettuato nell'interesse del condominio.

Ma, come esattamente rileva la pronuncia del Tribunale, "...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..." (Cass. Sez.II n. 10815/2000, Cass. Sez.II n. 7891/2000).

Ora è agevole osservare che relativamente ai vari importi indicati dall'appellante, che egli afferma di avere sborsato nel corso di vari esercizi a causa di insufficienze di cassa, a causa del mancato puntuale pagamento da parte dei condomini di quanto dagli stessi dovuto, non vi è stata, nel corso dei vari rendiconti presentati



nel corso degli anni alcuna specifica esposizione né tantomeno alcuna specifica approvazione da parte dell'assemblea.

Peraltro va rilevato che il saldo debitore del consuntivo 2001/02 di cui alla situazione di cassa trasmessa dallo [redacted] all'atto del passaggio di consegne, porta un saldo debitore di soli euro 6.688,39, mentre le ulteriori spese esposte nella situazione di cassa in data 10/04/2003, sono successive alla chiusura dell'esercizio 01/02, cosicché l'approvazione del consuntivo di cui sopra non può assumere rilievo alcuno ai fini del riconoscimento e della approvazione da parte dell'assemblea, e ciò non senza dimenticare che alcune di tali spese sono state contestate e comunque non supportate da idonea documentazione.

Ma soprattutto va ribadito che l'appellante non ha in alcun modo provato gli esborsi da parte propria delle somme delle quali ora chiede il rimborso, omettendo quindi di riempire di adeguato contenuto, secondo gli insegnamenti costanti della giurisprudenza di merito e di legittimità, (ex plurimis Cass. 7948/06, Trib. Milano 11605/04) le affermazioni che avrebbero certamente potuto essere provate senza particolare difficoltà, attraverso per esempio la produzione di documentazione bancaria relativa alla posizione dell'appellante.

Da ciò discende che, come ha rilevato il primo giudice, "...parte attrice non ha fornito la prova che i pagamenti di cui si chiede la restituzione siano il frutto di anticipazioni proprie dell'attore, non potendo ritenersi ritenere, in assenza di tale prova, anche che vi siano terzi che vantano crediti in restituzione per le medesime anticipazioni per conto del Condominio.."

Sotto altro profilo, deve disattendersi la difesa dell'appellante laddove lo stesso ritiene di dover valorizzare un preteso riconoscimento di debito da parte del Condominio.

Tale tesi risulta già svuotata di rilievo in forza della raccomandata 15/03/2004 (doc. 2 del fascicolo di primo grado) inviata dall'avv. [redacted] per conto del Condominio allo [redacted], ma anche da una attenta lettura della successiva missiva 29/11/2004, proveniente dal nuovo amministratore del Condominio medesimo, rag. [redacted], nella quale lo stesso si è limitato a precisare che il presunto credito dell'odierno appellante avrebbe dovuto in ogni caso essere decurtato dell'importo di euro [redacted], in forza dei versamenti effettuati medio tempore da un condomino, ma non è contenuta alcuna ammissione della debenza del residuo importo preteso.

Per le ragioni esposte l'impugnazione andrà respinta.

Ma ad avviso della Corte, andrà altresì respinto l'appello incidentale proposto dal condominio.

Il Condominio ha richiesto che l'appellante venga condannato alla restituzione "...degli importi risultandi in corso di causa " e " a risarcire al condominio i danni subiti a causa della di lui cattiva gestione, nella misura che risulterà in corso di causa..."

A prescindere infatti dalla genericità delle domande svolte, prive di specifica quantificazione, deve osservarsi, quanto alla richiesta di restituzione di importi esposti nel consuntivo, ma per i quali si afferma la mancanza di pezze giustificative, che esattamente la pronuncia di primo grado ha rilevato, con motivazione che questa Corte ritiene di condividere, che in ordine a tali importi il Condominio ha ommesso di fornire quantomeno un principio di prova di quanto dedotto, dato che non risulta che gli importi suindicati siano stati esposti in consuntivo e " cosa ancor più rilevante, che siano state versate dal Condominio e non dal dott. [redacted] quale anticipazione, e, quanto alla richiesta di risarcimento danni per mala gestio che " rulta dai documenti di causa che sono state depositate due denunce dai condomini a carico dell'amministratore, e vi è in atti la prova che in diverse occasioni i vigili del fuoco hanno riscontrato la non conformità dell'impianto idrico, ...ma che non vi è prova che tali eventi abbiano comportato pregiudizio ai condomini da ricondursi alla dedotta mala gestio del dott. [redacted]"



La reiezione dell'appello principale e di quello incidentale giustificano l'integrale compensazione delle spese della presente fase processuale.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, come sopra composta, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, nella causa promossa da :

[REDACTED]

Contro

CONDOMINIO [REDACTED]

avverso la Sentenza N. 12696/2010 del Tribunale di Milano,

ogni diversa istanza ed eccezione reietta,

respinge l'appello principale e l'appello incidentale,

dichiara interamente compensate le spese della presente fase.

Così deciso in Milano il 21/09/2015

il Presidente estensore



CORTE D'APPELLO DI MILANO
SECONDA CALE
Rosa pubblica ministero pubblico in Consiglio

0001 30 SET. 2015

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dott.ssa Eva PANELLA



IL CANCELLIERE CT

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dott.ssa Eva PANELLA

