

Giurisprudenza

**Corte d'Appello|Palermo|Sezione 2|Civile|Sentenza|23
dicembre 2021| n. 2047**

Data udienza 17 dicembre 2021

Integrale

Condominio - Responsabilità dell'amministratore

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Palermo, seconda sezione civile, composta da:

- 1) Giuseppe Lupo Presidente
- 2) Virginia Marletta Consigliere
- 3) Francesca Bellafiore Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1957/2019 r.g., promossa in grado di appello

DA

(...), C.F. (...),

rappresentata e difesa dagli avv.ti Ma.Ma. e Mo.Pe.

appellante

CONTRO

(...), C.F. (...), rappresentata e difesa dall'avv. Bi.Br.

appellata

MOTIVI DELLA DECISIONE

(...) conveniva dinanzi al Tribunale di Palermo (...), n. q. di amministratore p.t. del Condominio (...), e premettendo di vantare nei confronti del Condominio un credito pari ad Euro 28.000,00 in forza di un provvedimento giudiziale di condanna (ordinanza 344/18), affermava di avere più volte vanamente richiesto, onde procedere al recupero forzato della somma, non spontaneamente versata dal debitore, l'indicazione del numero di conto corrente del Condominio e l'elenco nominativo dei condomini e dei relativi millesimi e di avere, a tal fine, poi ottenuto in via giudiziale, giusta ordinanza ex art. 702 bis c.p.c. del 22.6.2016, la condanna dell'ente di gestione alla consegna di tali documenti, oltre al risarcimento del danno da ritardo liquidato in Euro 500,00. Sul rilievo dell'avvenuta consegna, peraltro tardiva, da parte dell'amministratore condominiale, di un elenco nominativo dei condomini con le tabelle millesimali obsoleto, incompleto e sprovvisto di dati

anagrafici, codice fiscale e residenza aggiornata e, pertanto, inutilizzabile ai fini dell'azione esecutiva individuale pro quota, necessaria per l'insufficienza dei fondi condominiali, deduceva la "grave responsabilità dell'amministratrice condominiale per la scorretta gestione nei rapporti col terzo creditore" e la violazione delle pertinenti norme di legge, tra cui quelle dell'art. 63 disp. att. c.c. come riformato dalla L. 220/2012, e dell'art. 1130 comma 6 c.c. Domandava pertanto la condanna della (...) al pagamento della somma di Euro 23.903,21 quale credito residuo vantato in forza dell'ordinanza n. 344/2014 non ancora recuperato a causa della condotta ostruzionistica e contraria agli obblighi di legge tenuta dalla convenuta n. q. di amministratore condominiale.

La convenuta, costituitasi, preliminarmente eccepiva l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della negoziazione assistita e, inoltre, per omessa notifica del ricorso introduttivo del giudizio. Nel merito negava la sussistenza di alcun proprio personale debito verso l'attrice; allegava di avere, quale amministratore pro tempore del Condominio, compiutamente adempiuto all'ordine impartito dal Giudice; contestava l'esistenza di un nesso di causalità tra il presunto comportamento ostruzionistico e il danno lamentato dall'istante.

Domandava, pertanto, nel merito la reiezione dell'avversaria domanda.

La causa, istruita in via documentale, era decisa con la sentenza n. 1366/2019 con cui l'adito Tribunale di Palermo, ritenendo il difetto di legittimazione passiva della convenuta, disattendeva le domande dell'attrice e condannando quest'ultima alle spese processuali.

(...) ha interposto appello.

(...), costituendosi, ha dedotto l'infondatezza del gravame e ha riproposto l'eccezione di improcedibilità dell'azione per omessa notifica del ricorso introduttivo del giudizio.

Disposta la trattazione scritta ai sensi dell'[art. 221, co. 2 e 4, d.l. n. 34/2020](#), conv. dalla [legge n. 77/2020](#), il giorno 9.7.2021, sulle conclusioni precisate come in epigrafe, la causa è stata posta in decisione, con assegnazione di termini ex [artt. 352 e 190 c.p.c.](#) di sessanta giorni per il deposito delle comparse conclusionali e successivi venti giorni per le eventuali memorie di replica.

L'appellante, con il primo motivo, critica la valutazione di insussistenza della legittimazione passiva della (...), a tal fine richiamando i principi relativi alla responsabilità dell'amministratore nei confronti dei condomini quale scaturente dal contratto di mandato conferito al momento dell'accettazione dell'incarico. Sostiene che l'amministratore è responsabile personalmente e direttamente nei confronti dei terzi, a titolo di responsabilità aquiliana, in ogni caso di inadempimento di un obbligo giuridico derivante dalla legge o da un particolare rapporto con il terzo, e ribadisce di avere proposto la domanda nei confronti della (...) in considerazione della condotta illecita/inadempiente collegata alla sua funzione di amministratore condominiale.

Con il secondo motivo ripercorre la ricostruzione fattuale della vicenda per ulteriormente argomentare la tesi della responsabilità della convenuta per la condotta negligente e inadempiente tenuta in relazione agli obblighi di legge connessi alla funzione rivestita.

Richiama, infine, con il terzo motivo la disciplina di cui agli [artt. 63 disp. att. c.c. e 1130 comma 1 n. 6 c.c.](#), cui la (...) si sarebbe sottratta, e ribadisce di avere diritto al ristoro del danno quantificabile in Euro 17.758,00 (importo dell'attuale debito del Condominio (...)).

L'impugnativa non può essere accolta.

La (...) ha agito in giudizio quale "terzo creditore" del Condominio (v. anche il ricorso introduttivo del primo grado del giudizio), per la violazione, da parte della (...), dell'obbligo, sulla stessa gravante quale amministratore condominiale, di consegnare la documentazione condominiale (anagrafe completa di tutti i nominativi dei condomini, con l'indicazione delle quote millesimali di ciascuno) ai sensi dell'[art. 63 disp. att. c.c.](#).

La responsabilità della convenuta troverebbe, perciò, fondamento, non tanto nel rapporto di mandato che lega l'amministratore ai condomini, bensì, e direttamente, nella disciplina legale che regola i poteri, le attribuzioni e i doveri dell'amministratore condominiale, la cui violazione è assunta dalla ricorrente a fonte dei danni dalla stessa patiti quale creditrice del condominio, sostanzialmente impossibilitata a procedere a recupero del suo credito.

Va però rilevato che la normativa richiamata dall'appellante attribuisce all'amministratore compiti, poteri e doveri quale rappresentante dei partecipanti al condominio, alla tutela dei cui interessi di gruppo egli deve indirizzare la sua attività. La violazione di siffatti doveri, funzionali alla cura degli interessi della compagine condominiale, si esaurisce dunque nel rapporto con il Condominio, al di fuori del quale è il Condominio, munito di autonoma soggettività, a rispondere per il fatto dell'amministratore nei confronti dei terzi rimasti danneggiati, compreso tra questi il singolo partecipante distinto dal gruppo (cfr. Cass. 859/1981).

Né può ricavarsi dalla regola di cui all'[art. 63 disp. att. c.c.](#) una diretta responsabilità dell'amministratore, nei confronti del terzo creditore, per il mancato adempimento dell'obbligo di comunicazione dei dati personali dei condomini. Per quanto la indicata norma individui espressamente nell'amministratore il soggetto tenuto alla comunicazione dei dati condominiali nei confronti dei creditori insoddisfatti, deve infatti escludersi che ciò esponga l'amministratore, verso il terzo creditore del condominio, a responsabilità personale per il debito condominiale. L'obbligazione imposta dall'art. 63 cit. a carico dell'amministratore si colloca, pur sempre, nell'ambito del rapporto contrattuale di mandato che lega l'amministratore stesso al Condominio, in forza del quale soltanto egli è in possesso dei dati dei condomini morosi. Anche a volere richiamare il generale dovere di cooperazione e buona fede nell'adempimento dell'obbligazione, non si ved e perché questo dovrebbe gravare sulla persona dell'amministratore in quanto distinto centro di imputazione giuridica, piuttosto che in capo al Condominio, salva la possibilità per quest'ultimo di rivalersi, quale mandante, nei confronti del mandatario amministratore inadempiente.

Tale lettura della norma - altresì atta a superare l'impasse derivante, ad esempio, dall'intervenuto mutamento della persona dell'amministratore in pendenza dello stesso giudizio finalizzato ad ottenere l'ordine di consegna - risulta, nel caso in esame, avallata dalla stessa (...), la quale proprio nei confronti del Condominio, in persona dell'amministratore p.t. - e non nei confronti personalmente della (...) n. q. e/o di altro amministratore in proprio - ha azionato lo strumento ex [art. 702 bis c.p.c.](#) onde ottenere le comunicazioni previste dall'[art. 63 disp. att. c.c.](#) (cfr. nel fascicolo

dell'appellante), Per tali ragioni deve, in conclusione, confermarsi la reiezione della domanda avanzata dalla (...).

Rimane assorbita ogni altra questione, compresi i profili delle difese condizionatamente opposte dalla (...).

Per ciò che attiene alle spese del presente grado del giudizio, esse seguono la soccombenza; e, pertanto, l'appellante dev'essere condannata a rifonderle all'altra parte liquidate come in dispositivo.

Si dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'[art. 13 comma I quater D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115](#), come inserito dall'art. 1 comma 17 L. 24 dicembre 2012 n. 228 per il versamento da parte di (...) dell'ulterior e importo a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

la Corte, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti; rigetta l'appello interposto da (...) avverso la sentenza n. 1366 resa dal Tribunale di Palermo in data 13.3.2019;

condanna l'appellante a rifondere all'appellata le spese del presente grado del processo, che liquida in complessivi Euro 3.000,00 oltre rimborso forfettario spese generali, cpa e iva;

dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'[art. 13 comma 1 quater D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115](#), come inserito dall'art. 1 comma 17 L. 24 dicembre 2012 n. 228, per il versamento da parte di (...) dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Palermo il 17 dicembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 23 dicembre 2021.