

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE V CIVILE**

Il Giudice, in persona del dott.ssa Fabiana Corbo, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nel procedimento civile di I grado iscritto al n. 39543/2017 del Ruolo Generale degli Affari Civili

**TRA**

CONDOMINIO DI VIA X 509, in persona del legale rappresentante p.t., Dott. Y, elettivamente domiciliato in Roma, Piazza Baldassarre Avanzini n. 66, presso lo studio dell' Avv. Giorgia Carneri che lo rappresenta e difende giusta delega in atti

ATTORE

**contro**

O S.A.S DI GE & C., in persona del legale rappresentante p.t., Dott. EG , elettivamente domiciliato in Roma, in Via Isonzo n. 42, presso lo studio degli Avv.t' Antonella Puoti e Achille Reali che la rappresentano e difendono giusta delega in atti

CONVENUTO

**MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di Via X , n. 509, conveniva fin giudizio la O sas. di GE & C., quale suo ex amministratore, chiedendo la condanna del convenuto alla restituzione delle somme indebitamente trattenute, pari ad euro 12.273,03, ed il risarcimento dei danni subiti, quantificati in euro 5.000,00 o nella diversa somma ritenuta di giustizia, oltre rivalutazioni e interessi. In particolare, l'attore esponeva:

- che, con decreto del 16.04.2014, il Tribunale di Roma revocava l'incarico di amministratore alla O S.A.S DI GE & C;
- che, il 3.10.2014, il Dott. CA veniva nominato nuovo amministratore condominiale;
- che, in data 16.12.2014, veniva redatto verbale di passaggio di consegne tra il sig. G e il Dott. CA;
- che, in data 2.02.2015, il convenuto consegnava al Dott. A le situazioni contabili relative al Condominio dalle quali emergeva un avanzo di cassa pari ad euro 14.033,27, mentre, di fatto, sul conto corrente condominiale non si rinveniva tale importo;
- che, con deliberazione del 24.02.2015, l'assemblea condominiale deliberava di non approvare le spese rendicontate per l'anno 2014 dal sig. G nonché le fatture nn. 11, 12 e 14 del 2014 (pari ad euro 6.977,90) e n. 2 quote condominiali (pari ad euro 1.355,00)"incassate dallo stesso ma non inserite nella contabilità condominiale;
- che, in data 24.07.2015, il Dott. A inviava al convenuto richiesta formale di restituzione delle somme arbitrariamente trattenute;

- che, in data 17.08.2015, il convenuto, a mezzo raccomandata a/r dichiarava che l'avanzo di cassa (pari ad euro 14.033,27) era comprensivo di euro 10.093,14 assegnato dal Tribunale di Roma all'Avv. M.G. e di euro 3.940,13 trattenuti a titolo di "anticipazioni relative a precedenti gestioni". Il convenuto dichiarava, altresì, di aver trattenuto n. 2 quote condominiali relative al "risarcimento Renicar" per un'totale di euro 11355,00 a titolo di anticipazioni (somma non contabilizzata), l'importo di euro 6:977,90 relativo alle fatture nn. 11, 12 e 14 del 2014 per attività extracontrattuali in favore del Condominio e la somma relativa alla fattura n. 13 del 2014 quale compenso per l'anno,2013;

- che, con delibera assembleare del 1911.2015, il Condominio decideva di intraprendere azione di responsabilità nei confronti del sig. G , facendo riferimento all'episodio della sospensione della fornitura idrica da parte di Acea a seguito del mancato pagamento di forniture;

- di aver promosso procedimento di mediazione terminato con esito negativo.

Si costituiva il convenuto chiedendo il rigetto delle avverse domande in quanto infondate in fatto e in diritto.

All'udienza del 7 dicembre 2017, il Giudice concedeva alle parti, su richiesta di quest'ultime, i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c.

Con ordinanza del 25.04.2018, a scioglimento della riserva, il Giudice, temporaneamente assegnatario del procedimento, dichiarava l'inammissibilità delle memorie ex 183, comma 6, c.p.c. depositate tardivamente dal convenuto, nonché della CTU contabile chiesta dall'attore.

All'udienza del 12.02.2021, questo Giudice tratteneva la causa in decisione ed assegnava alle parti i termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie replica.

La domanda attorea merita accoglimento nei limiti di seguito indicati.

L'amministratore di condominio che sia stato revocato dall'assemblea o dall'autorità giudiziaria ha l'obbligo, ai sensi dell'art. 1713 c.c., di rendere il conto della sua gestione e di rimettere al mandante (ossia ai condomini) tutto ciò che ha ricevuto per conto del condominio, atteso che, una volta revocato, il mandatario non ha più titolo per trattenere quanto gli è stato somministrato dal mandante. L'amministratore revocato, quindi, è chiamato a giustificare in che modo abbia svolto la sua opera attraverso i necessari documenti giustificativi che consentano di stabilire se il suo operato sia stato conforme ai criteri di buona amministrazione. Nel caso di specie, il Condominio chiede la restituzione delle somme trattenute dal convenuto, alcune delle quali (euro 3.940,13 ed euro 1.355,00) a titolo di "anticipazione relative a precedenti gestioni" come si può agevolmente ricavare, per stessa ammissione del convenuto, dalla raccomandata del 17.08.2015. Rispetto a queste ultime, occorre osservare che, trattandosi di anticipazioni, l'amministratore ha mancato di assolvere all'onere di dimostrare che le somme

asseritamente impiegate a favore del Condominio »provenivano effettivamente dal suo patrimoniale personale, ad esempio producendo bonifici o assegni tratti dal suo conto corrente e versati su quello dell'ente di gestione o di terzi creditori del Condominio, e neppure è presente una delibera che riconosca in favore del convenuto le somme che sostiene di aver anticipato. Le allegazioni di parte convenuta non sono, del resto, in alcun modo sostenute dalla documentazione da essa versata in atti.

Anche rispetto alle fatture nn. 11, 12 e 14 del 2014, prodotte dal convenuto, e facenti riferimento ad 'attività extracontrattuale svolta in favore del condominio', deve ritenersi che le stesse non giustifichino l'indebito prelievo della cassa da parte del convenuto per gli importi corrispondenti.

Deve ricordarsi sul punto che il compenso stabilito o accettato dall'assemblea al momento della nomina dell'amministratore, deve ritenersi onnicomprensivo di tutta l'attività (di durata annuale) a questi demandata, se non è diversamente stabilito (Cass. n. 3596/2003). Nessun compenso ulteriore è, dunque, dovuto qualora manchi una specifica delibera condominiale che abbia ritenuto di dover autonomamente remunerare l'attività straordinaria dell'amministratore (Cass. n. 22313/2013).

Nel caso di specie, le fatture summenzionate sono state, peraltro, contestate dall'assemblea condominiale del 24 febbraio 2015, con conseguente obbligo in capo al convenuto alla restituzione del relativo importo, pari ad euro 6.977,91.

Sulla domanda di risarcimento del danno avanzata dall'attore, occorre evidenziare che l'amministratore di condominio si raffigura alla stregua di un ufficio di diritto privato, assimilabile al mandato con rappresentanza, con conseguente applicazione, tra le parti, delle norme sul mandato (Cass. sent. n. 9148/08). Di conseguenza, in caso di inadempimento nello svolgimento del proprio incarico, l'amministratore sarà tenuto a rispondere dei relativi danni a titolo di responsabilità contrattuale ex art. 1218 c.c., nei confronti dell'organizzazione condominiale. Peraltro, l'amministratore deve esercitare il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia, anche se si deve ritenere, alla luce della crescente specializzazione, richiesta anche dal legislatore, della figura dell'amministratore del condominio, che la diligenza debba essere quella da valutare con il più rigido criterio di cui all'art. 1176, c. 2,66. In ogni caso, l'amministratore è tenuto al rispetto del regolamento e delle norme di cui agli artt. 1130, 1131 e 1135 c.c. ed è tenuto, in particolare, al risarcimento dei danni cagionati dalla sua negligenza e dal cattivo uso dei suoi poteri.

Nel caso in esame, l'attore imputa al convenuto al fine di conseguire il risarcimento del danno, di essere stato la ragione, a causa della negligenza nell'adempimento del mandato, del distacco della rete idrica che avrebbe costretto i condomini della palazzina B a rimanere senza acqua per alcuni giorni (dal 24.11.2014 al 29.11.2014).

Orbene, il fatto, come rappresentato dall'attore, appare incontrovertibile posto che il convenuto non lo nega ma si limita ad affermare che l'interruzione della fornitura era

da addebitare alla morosità dei condomini. Tale ultima eccezione, tuttavia, non coglie nel segno posto che il convenuto (onerato della relativa prova) non ha dimostrato la mancanza in cassa del danaro per corrispondere quanto dovuto all'azienda fornitrice (ACEA), ma anche perché non ha documentato di essersi preventivamente attivato — risalendo le rate morose al periodo in cui egli risultava ancora quale amministratore - in base ai poteri che la legge gli conferisce, come quello di richiedere e conseguire decreto di ingiunzione provvisoriamente esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c., nei confronti dei partecipanti inadempienti ed in forza delle delibere di approvazione dei rendiconti. Peraltro, il passaggio di consegne risulta pacificamente avvenuto in data 16.12.2014, ossia un periodo posteriore al tempo in cui avvenne l'interruzione della fornitura idrica; conseguentemente, non può ragionevolmente affermarsi che il nuovo amministratore, Dott. C , fosse a conoscenza della morosità di alcuni condomini nel pagamento delle bollette relative alla rete idrica. In ordine al quantum, non essendo agevole la precisa determinazione del danno patrimoniale richiesto, esso può quantificarsi, partendo comunque da un dato documentale (estratto conto Acea Acqua del 24.11.2014 e rendiconto condominiale gestione 2014, in cui si evince il mancato pagamento per la somma di euro 2.272,12/2.141,84) in via equitativa (non essendo stati specificati ulteriori danni relativi al riallaccio della rete idrica) in euro 2.200,00. Alla soccombenza segue la condanna del convenuto alla refusione delle spese di lite in favore dell'attore.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel giudizio in epigrafe indicato; ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- accoglie le domande attoree e per l'effetto:

- a) condanna il convenuto alla restituzione, in favore del Condominio, della somma di euro 19,273,03;
- b) condanna, altresì, il convenuto al risarcimento del danno in favore dell'attore che si liquida in euro 2.200,00;
- c) condanna il convenuto a rimborsare all'attore le spese di lite che si liquidano in euro 4.000,00 per compensi, 464,00 per esborsi (comprensivo di contributo unificato, euro 237,00 e di spese di mediazione, euro 200,00) oltre rimborso forfettario al 15% per spese generali, ed IVA e CPA come per legge.

Roma, 30.05.2022

Il giudice

Dott.ssa Fabiana Corbo