

pagina 1 di 4
N.R.G. 76255/2018

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. 76255/2018 del Ruolo Generale degli Affari Civili

TRA

CONDOMINIO DI VIA M****A M****o N. 44/52 IN ROMA, in persona del legale rappresentante p.t., Dott. C****o R****e, elettivamente domiciliato in Roma, Piazza S. G****o in L****O n. 4, presso lo studio dell'Avv. T****o S****i che lo rappresenta e difende giusta delega in atti

OPPONENTE

contro

P****O B****I, elettivamente domiciliata in Roma al Viale A****A A****A n. 76, presso lo studio dell'Avv. S****i Romana F****O che la rappresenta e difende giusta delega in atti

OPPOSTO

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con decreto ingiuntivo n. 20799/ 2018 il Tribunale di Roma condannava il Condominio di Via M****A M****o n. 44/52 a pagare in favore di P****O B****I, quale ex amministratrice del Condominio, la somma di euro 22.641,91 oltre interessi e spese di procedura, a titolo di saldo per anticipazioni.

Avverso il predetto decreto ingiuntivo, con atto di citazione ritualmente notificato, legrafato Condominio proponeva opposizione al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: A) disporre ai sensi dell'art. 649 c.p.c. la sospensione dell'efficacia esecutiva del decreto ingiuntivo n. 20799/2018 (R.G. n. 57544/2018) emesso in data 27.09.2018 dal Tribunale Ordinario di
Sentenza n. 8859/2022 pubbl. il 07/06/2022
RG n. 76255/2018
Repert. n. 11014/2022 del 07/06/2022

pagina 2 di 4

Roma; nel merito: B) accertare e dichiarare la nullità, infondatezza e/o illegittimità del decreto ingiuntivo n. 20799/2018 (R.G. n. 57544/2018) emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 27.09.2018 e notificato in data 17.10.2018, per mancanza dei presupposti di legge ed attesa inesistenza ed infondatezza del credito fatto valere in sede monitoria dalla sig.ra B****I P****O; per effetto C) revocare il decreto ingiuntivo opposto n. 20799/2018 (R.G. n. 57544/2018) emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 27.09.2018. Con espressa riserva di ogni azione in separata sede. Il tutto con vittoria di spese e competenze professionali.

A sostegno dell'opposizione, il Condominio deduceva, in particolare:

- inesistenza del credito dell'opposta per difetto di documentazione idonea a comprovare le anticipazioni di spesa dalla stessa asseritamente effettuate;
- che l'espressione si riconosce l'anticipo dell'amministrazione per un importo di euro 22.641,91 (contenuta nel verbale del 18.04.2018) non doveva intendersi quale ricognizione di debito nei confronti della P****O bensì come riconoscimento di una situazione debitoria riferita alla compagine condominiale;
- che l'assemblea, peraltro, non aveva consapevolezza di doversi pronunciare sul punto - trattandosi di argomento non previsto all'ordine del giorno - né disponeva di strumenti adeguati per farlo, atteso che tali anticipazioni non emergevano dalla documentazione messa a disposizione;
- che i dati risultanti dalla situazione contabile globale del 2017 risultavano essere incongruenti rispetto a quanto emergeva dal registro di contabilità.

Si costituiva la P****O B****I impugnando quanto ex adverso dedotto per ché ritenuto infondato in fatto e in diritto, chiedendo il rigetto dell'opposizione e la condanna dell'opponente ex art. 96, comma 1, c.p.c. a titolo di risarcimento danni.

All'udienza del 12.04.2019 il Giudice concedeva alle parti, su richiesta di quest'ultime, i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c.

All'udienza del 18.02.2021, il Giudice tratteneva la causa in decisione ed assegnava alle parti i termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusive e delle memorie di replica.

Tanto premesso, l'opposizione non può essere accolta.

L'opposta ha azionato in via monitoria un credito per anticipazioni eseguite a favore del Condominio.

Sul punto deve ricordarsi quanto ribadito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione nell'aprile 2008,

sulla scorta di una lunga e pressoché unanime giurisprudenza sul punto, ossia che « l'amministratore del

condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato » (Cass. SS.UU. 8 aprile 2008 n. 9148).

Sentenza n. 8859/2022 pubbl. il 07/06/2022

RG n. 76255/2018

Repert. n. 11014/2022 del 07/06/2022

pagina 3 di 4

La legge n. 220 del 2012, novellando le norme codicistiche - e non solo - in ambito condominiale ha espressamente sancito la stretta connessione tra ufficio dell'amministratore di condominio e contratto di

mandato, pur considerando preminenti le norme specificamente dettate in ambito condominiale (art. 1129, quindicesimo comma, c.c.).

Tra le norme in materia di mandato deve ricordarsi l'art. 1713 c.c., a tenore del quale il mandatario è tenuto a restituire tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato.

Come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, in tema di condominio negli edifici, poiché il credito

per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c. sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati presentando un rendiconto del proprio operato, il quale deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale. L'obbligo di rendiconto può legittimamente dirsi adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i documenti giustificativi, non soltanto delle somme sborsate, ma anche di

tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico.

L'amministratore che provveda a corrispondere somme di denaro per far fronte al pagamento di fornitori o di altri servizi in favore del condominio dal medesimo amministrato, e dunque esegua le obbligazioni nascenti dal mandato non già con la provvista, bensì con mezzi propri, ha certo diritto di rivalersi sul mandante condominio per il recupero di tali somme, compresi gli interessi legali dall'anticipazione al saldo, nonché il risarcimento dei danni eventualmente subiti in ragione dell'incarico.

A prescindere dalla predetta prova, tuttavia, l'assemblea può sempre riconoscere il credito dell'amministratore, ma deve farlo in modo esplicito e, laddove le somme pretese da quest'ultimo siano

inclusi e nel rendiconto sottoposto all'assemblea, è necessario che sia espressamente indicato che le somme riguardano delle anticipazioni.

E, infatti, sempre l'assemblea dei condomini che ha il potere di approvare, anche successivamente, l'operato dell'amministratore che abbia effettuato spese di manutenzione ordinaria o straordinaria sulle cose comuni senza la preventiva approvazione da parte della stessa assemblea, o anticipato somme in assenza di provvista e di disporre in favore dell'amministratore e il rimborso (non sarebbe perciò sufficiente che dal rendiconto approvato dall'assemblea dei condomini emergesse semplicemente un disavanzo e quindi maggiori uscite per spese rispetto a quanto riscosso attraverso i versamenti dei singoli condomini o che risultassero delle morosità a carico di alcuni condomini, per far sorgere un corrispondente credito in capo all'amministratore).

Ebbene nel caso di specie l'assemblea ha approvato con delibera del 18.04.2018 che non risulta né impugnata né annullata ed è quindi pienamente efficace - un rendiconto che conteneva una apposita voce

a titolo di anticipazioni per la somma azionata dall'opposta (si riconosce l'anticipo dell'amministrazione per un importo di euro 22.641,91). A fronte di tale esplicito riconoscimento del

debito da parte dell'assemblea, il Condominio non ha comprovato fatti modificativi e/o estintivi dell'altrui diritto, non potendosi attribuire alcun valore alla spiegazione postuma per altro davvero poco intellegibile che il Condominio ha tentato di fornire di quanto si evince dal chiaro tenore

testuale del verbale assembleare versato in atti , laddove afferma che l a predetta espressione non

Sentenza n. 8859/2022 pubbl. il 07/06/2022

RG n. 76255/2018

Repert. n. 11014/2022 del 07/06/2022

pagina 4 di 4

doveva intendersi quale ricognizione di debito nei confronti della P****O bensì come riconoscimento di

una situazione debitoria riferita alla compagine condominiale .

Per queste ragioni, non solo va respinta l'opposizione del Condominio, con conferma del decreto ingiuntivo e condanna dell'opponente al pagamento delle spese del presente giudizio , ma va anche accolta la richiesta di condanna ex art. 96 c.p.c. formulata dalla parte opposta, avendo l'ente gestorio temerariamente proposto l'attuale opposizione nonostante il riconoscimento del debito espressamente effettuato dall'assemblea ed evincibile dal verbale prodotto dall'opposta già in fase monitoria.

P.Q.M.

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

- rigetta l'opposizione e conferma il decreto ingiuntivo opposto ;
- condanna l'opponente a rimborsare all'opposta le spese di lite che si liquidano in euro 4.835 ,00 per compensi, oltre rimborso forfetario al 15% per spese generali ed IV A e CPA come per legge ;
- condanna il Condominio al pagamento della somma di euro 2.000,00 nei confronti di P****O B****I a titolo di risarcimento dei danni ex art. 96 , primo comma, c.p.c.

Roma, 6 giugno 2022

Il giudice

Dott.ssa Fabiana Corbo

Sentenza n. 8859/2022 pubbl. il 07/06/2022

RG n. 76255/2018

Repert. n. 11014/2022 del 07/06/2022