

pagina 1 di 9

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 21301 del Ruolo Generale per l'anno 2018, alla quale è stata riunita la causa iscritta al n. 48819 del Ruolo generale per l'anno 2019

TRA

CONDOMINIO N****o DEI S****e DI VIA O****o G****e N. 48 ROMA
(C.F. xxxxxxxxxxx), elettivamente domiciliato in Roma, Piazza C****e D****s n.15 presso lo studio degli Avv.ti Ca terina R****a e C****a L****a come da procura in atti.

ATTORE

E

MARIA F****a C****a (C.F. A****a), elettivamente domiciliata in Roma, Via C****e T****o, 2, presso lo studio dell'Avv. P****o P****i come da procura in atti.

CONVENUTA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione notificato in data 14.03.2018 il Condominio N****o dei S****e ha convenuto in giudizio la Sig.ra Maria F****a C****a per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, in totale accoglimento della domanda attrice: - in via principale e nel merito accertare e dichiarare ai sensi e per gli effetti dell'art. 1218 c.c. l'inadempimento contrattuale della Sig.ra Maria Dolor es C****a , nel corso ed in occasione della propria gestione dell'amministrazione del Condominio attore, avendo posto in essere e avendo commesso operazioni irregolari, oltre che una serie di spese prive della minima giustificazione, così come meglio riportato in narrativa e - per l'effetto, condannare ex art. 1223 c.c. la Convenuta, al risarcimento del danno subito dal

Sentenza n. 3580/2022 pubbl. il 07/03/2022

RG n. 21301/2018

Repert. n. 4359/2022 del 07/03/2022

pagina 2 di 9

Condominio Attore nella misura di 36.867,60 = ovvero, in via subordinata e salvo eventuale gravame ,
in

quella che sarà comunque ritenuta di Giustizia congrua e dovuta. Il tutto oltre gli interessi e la rivalutazione

monetaria dalla data dell'evento e sino all'effettivo soddisfo. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di

causa, IVA e Cassa Avvocati. .

In sintesi, parte attrice ha esposto che C****a Maria F****a ha ricoperto la carica di amministratore del Condominio N****o dei S****e dall'anno 2009 sino al mese di Novembre 2013, quando l'assemblea, a maggioranza, nella seduta del 6.11.2013, ne ha revocato l'incarico, nominando altro professionista.

A seguito della revoca, la convenuta ometteva la redazione dell'ultimo bilancio (01.09.2012 - 31.08.2013) e non si curava di procedere tempestivamente al passaggio di consegne tant'è che il condominio veniva costretto a richiedere in via d'urgenza la consegna di tutta la documentazione ancora in suo possesso.

Ottenuta la documentazione, il Condominio incaricava un revisore dei conti e al fine di (i) verificare la gestione ordinaria del periodo 01.09.2012 - 28.11.2013; (ii) predisporre il rendi conto consuntivo relativo al medesimo periodo; (iii) operare la revisione contabile delle 6 gestioni straordinarie risultanti attive nel suddetto periodo; (iv) ricostruire il fondo TFR spettante al portiere.

Da tale revisione sarebbero emerse plurime inadempienze dell'amministratrice in ordine alla gestione della contabilità condominiale tutte dettagliatamente indicate nella predetta perizia e contestate alla convenuta.

Inoltre, dalla citata revisione, sarebbero emerse irregolarità in ordine ad alcune spese effettuate dall'amministratrice e risultanti dal conto corrente del condominio, prive di giustificazione contabile, mentre per alcune di esse si sarebbe operato tramite pagamento in contanti senza idonea documentazione fiscale a sostegno, mediante semplice e registrazione della spesa in contabilità da parte dell'amministratrice.

Per di più, dall'esame della gestione ordinaria e straordinaria di detto periodo, sarebbe emerso che alcuni fondi incassati dalla convenuta per rate versate dal condominio a vario titolo, sarebbero state da quest'ultima impiegate per pagamenti non autorizzati (ad es. il pagamento di un debito vantato dal precedente amministratore Rovere per anticipazioni versate a favore del Condominio, a copertura di disavanzi di cassa).

Anche per il fondo TFR del portiere sarebbe emersa una errata contabilizzazione, mentre risulterebbe che i pagamenti dei premi della polizza assicurativa per la copertura di detto T.F.R. sarebbero rimasti fermi all'anno 2005.

Ancora, il c/c postale del condominio non risulterebbe più movimentato, né in entrata, né in uscita già dalla fine dell'anno 2009, mentre dall'estratto conto bancario nel periodo dal 01.09.2012 al 28.11.2013 emergerebbero alcuni movimenti in uscita a cui non risulterebbe associato alcun documento giustificativo per un complessivo importo di euro 12.337,57.

pagina 3 di 9

Inoltre, a seguito di ulteriori controlli operati dal revisore su incarico del condominio per la

gestione dal conto corrente postale a partire dal 01.09.2009 e fino al 31.08.2012 sarebbe emersa una movimentazione in uscita estranea all'attività del condominio per un complessivo importo di euro 14.767,93 (ad es. pagamento di fatture relative ad altri condomini gestiti dall'amministratrice); come pure non vi sarebbe corrispondenza tra i saldi finali di una gestione ed i saldi iniziali della gestione successiva e che, dall'analisi completa delle entrate e delle uscite dei conti correnti bancari e postali intestati al Condominio e del registro incassi, il Condominio avrebbe dovuto avere una disponibilità totale di euro 30.258,86, mentre nelle risultanze contabili viene riportata una disponibilità attiva al 31.08.2012 di soli euro 4.911,96.

Infine, l'amministratrice avrebbe operato nel 2013 di sua iniziativa e senza autorizzazione alcuna, la divisione del condominio composto di 5 villini in altrettanti distinti condomini con attribuzione di specifici codici fiscali, creando, di fatto, un supercondominio per le parti comuni.

I condomini, pertanto, nella seduta del 13.07.2017 deliberavano di procedere giudizialmente nei confronti della convenuta Maria F*****a C*****a per il recupero della somma di euro 36.867,60 risultante dall'indagine compiuta dal revisore contabile da essi incaricato.

Si costituiva la convenuta C*****a contestando ed opponendosi a tutte le censure sollevate dal condominio attore, sottolineando la bontà dell'amministrazione, la correttezza del proprio operato ed evidenziando di avere, anzi, un credito nei confronti di quest'ultimo quantificato in euro 6.020,48 per anticipazioni non restituite come emergerebbe dallo stesso verbale di passaggio di consegna (differenza di cassa consegnata pari ad euro 7.278,72 e cassa dovuta pari ad euro 1.258,24). Concludeva la convenuta chiedendo: IN VIA PRINCIPALE rigettare la domanda attorea per ché infondata in fatto ed in diritto e comunque non provata, con espressa riserva di agire per la restituzione delle somme anticipate dalla Sig.ra C*****a e pari

ad euro 6.020,48, IN VIA GRADATA computare le somme anticipate dalla Sig.ra C*****a e, nella non creduta ipotesi di riconoscimento di un credito della parte attrice, compensare interamente e/o parzialmente le somme anticipate dalla Sig.ra C*****a ed ancora non restituite. Con vittoria di spese compensi professionali da distrarsi.

Pare convenuta, inoltre, in data 05.07.2018 notificava al Condominio N*****o dei S*****e un atto di citazione per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: Piaccia al Tribunale Adito, contrariis reiectis, in via preliminare disporre la riunione del presente giudizio o al giudizio pendente innanzi

soggettivamente, NEL MERITO, in via principale accertare e dichiarare il credito della Sig.ra Maria F*****a C*****a di 6.020,48 a titolo di anticipazioni/prestiti e/o pagamento fatture per conto del Condominio stesso e per effetto condannare il condominio N*****o dei S*****e di Via O*****o G*****e n. 48

al pagamento, in favore della Sig.ra Maria F*****a C*****a della somma di 6.020,48 ovvero a quella

pagina 4 di 9

maggioro o minore risultante di giustizia; in via gradata si chiede di accertare e dichiarare il credito della

Sig.ra Maria F*****a C*****a di 6.020,48 e per effetto la condanna del Condominio convenuto alla restituzione delle somme residue anticipate pari ad 6.020,48 ai sensi dell'art. 2041 c.c. Ai fini del contributo unificato si dichiara che il valore della causa è di 6.020,48. Con vittoria di spese, competenze ed onorari.

Il giudizio veniva rubricato al n. R.G. 488 19/2018 ove si costituiva il Condominio N****o dei

S****e chiedendo: in via preliminare, riunire il presente giudizio R.G. n. 48819/2018 al giudizio R.G. n. 21301/2018 sezione V Giudice Dott.ssa Berti la cui udienza istruttoria è fissata al 18.12.2018; - nel merito, rigettare la domanda della Sig.ra Maria F****a C****a in danno del Condominio convenuto, perché infondata in fatto e diritto e non provata, per le motivazioni di cui in narrativa. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa, IVA e Cassa Avvocati i.. I due giudizi sono stati riuniti con provvedimento del 4.06.2019. Scambiate le memorie ex art. 183, sesto comma, c.p.c. e acquisite le rispettive produzioni documentali, è stata disposta consulenza tecnica dufficio e, allesito, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni. Precisate le conclusioni alludienza del 12 ottobre 2021, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui allart. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie in replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

La domanda è fondata e merita accoglimento, nei limiti di cui infra. Il Condominio ha avanzato richiesta di accertamento di responsabilità contrattuale per alcuni individuati atti gestori irregolari che ha contestato all'amministratore di condominio nell'esercizio del proprio ufficio. Il rapporto, come è noto, va inquadrato nell'ambito del mandato con rappresentanza assunto su mandato collettivo con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore mandatario e ciascuno dei condòmini mandanti, delle disposizioni di cui agli artt. 1703 e 1730 c. c., nonché di quelle che impongono al mandatario di eseguire l'incarico ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia, oltre alle specifiche norme dettate in materia (artt. 1129 e 1130 c.c.). Tale parametro di valutazione è applicabile alla tipologia di incarico assunto dall'amministratore condominiale in ipotesi di sua responsabilità per inadempimento, ritenendosi, in linea con il principio espresso dalla Suprema Corte sul punto, che "in tema di mandato, grava sul mandatario l'obbligo di compiere gli atti giuridici previsti dal contratto con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 cod. civ.), con quella diligenza, cioè, che è lecito attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza, memore dei propri impegni, cosciente delle relative responsabilità" (Cass. n. 19778/2003).

pagina 5 di 9

Ne consegue che, in caso di inadempimento nello svolgimento del proprio incarico, l'amministratore sarà tenuto a rispondere a titolo di responsabilità contrattuale ex art. 1218 c.c..

Dunque, in applicazione degli ordinari criteri di ripartizione dell'onere probatorio, spetta al Condominio che agisce per la responsabilità contrattuale dell'amministratore revocato allegare e provare, oltre alla fonte negoziale del proprio diritto, di avere subito pregiudizi, causalmente ricollegabili alla condotta inadempiente tenuta dall'amministratore. In Condominio, in generale, in quanto mandante, è onerato della prova (da fornirsi tanto attraverso la contabilità - se regolarmente tenuta e approvata - e/o i versamenti eseguiti e le uscite comprovate da documenti di spesa quanto attraverso i movimenti del conto corrente)

che determinati esercizi si siano, in realtà, chiusi, con irregolarità contabili occultate o che siano stati violati specifici obblighi incombenti sull'amministratore, fermo restando il consueto onere probatorio (della perdita subita) a carico di chi si affermi danneggiato.. Di contro, il cessato amministratore è onerato - in quanto contrattualmente debitore verso il Condominio della propria prestazione (anche professionale) di mandatario - della prova della corretta gestione.

Così questi sarà tenuto alla scadenza del rapporto (o vero alla revoca dell'incarico) di rendere il conto del suo operato e di restituire tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato. Perciò, egli sarà tenuto a provare l'effettivo e accorto impiego di tutte le somme riscosse per pagare le spese di volta in volta preventivate o imposte dall'urgenza (previa puntuale registrazione di ogni singolo incasso - con la relativa provenienza - e di ogni singolo esborso - in corrispondenza di adeguata documentazione giustificativa).

In particolare, l'obbligo di rendiconto è legittimamente adempiuto quando chi vi sia tenuto fornisca la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto delle somme incassate e dell'entità causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato a criteri di buona amministrazione (cfr. Cass., 14 novembre 2012, n. 19991).

Deve altresì osservarsi, in ordine alle delibere approvate dall'assemblea del condominio ed allegare in atti, che la definitività del bilancio consuntivo, conseguente allo spirare dei termini previsti dall'art. 1137 c.c. per l'impugnazione da parte dei condòmini, non può precludere in ogni caso qualsiasi contestazione da parte degli stessi e definitivamente legittimare l'attività gestoria svolta dall'amministratore. Non potrebbe, infatti, ammettersi che qualsiasi maggioranza ed anche il voto unanime dell'assemblea condominiale possa trasformare un atto gestorio illecito in lecito; per conseguenza diretta, deve ritenersi possibile un'azione di responsabilità contro l'amministratore successiva all'approvazione del bilancio consuntivo (cfr. Tribunale di Milano, sentenza n. 7460/2005 per il quale La

pagina 6 di 9

delibera assembleare di approvazione del rendiconto non preclude la contestazione in sede di proposizione di azione risarcitoria da parte del Condominio contro l'ex amministratore, sia per il carattere dichiarativo e confessorio dell'atto di approvazione del conto, revocabile o modificabile in caso di dolo o colpa grave del mandatario (ex art. 1713 c.c.), sia perché l'assemblea (ex art. 1130 n. 3 e 1135 c.c.) può approvare e autorizzare pagamenti soltanto ove si riferiscano a spese effettivamente erogate per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni), con la conseguenza che, ove difetti tale inerenza, l'ex amministratore non può farsi schermo della delibera condominiale per sottrarsi alla sua responsabilità.

Passando alle singole contestazioni, in citazione sono state evidenziate diverse anomalie di natura contabile, imputabili all'ex amministratrice C****a di talché si è resa necessaria una CTU per lesame della documentazione condominiale e la verifica dell'esistenza di un effettivo danno patrimoniale per lente di gestione.

La consulenza tecnica contabile ha avuto ad oggetto l'accertamento dell'andamento

contabile della gestione del condominio per i periodi in cui questa è stata affidata alla convenuta nonché accertamento, allatto della cessazione dellincarico, dell'esistenza di eventuali debiti derivanti dalla prevalenza degli introiti sulle uscite; il CTU è stato, inoltre, chiamato a verificare anche se, sulla base della documentazione allegata, sussistesse o meno il credito preteso dalla Sig.ra C****a così come chiesto con la domanda proposta nel perito, le cui valutazioni appaiono dover essere condivise in quanto immuni da vizi logici e metodologici, ha risposto in modo esauriente ai quesiti formulati, estesi all'intera gamma delle contestazioni articolate in citazione, nonché alle deduzioni fornite dalla convenuta anche in ordine alla domanda spiegata nel giudizio riunito ed ha esaminato puntualmente la documentazione in atti.

Dallesame della relazione peritale emerge, in primo luogo, che il CTU ha posto alla base delle proprie verifiche contabili i documenti depositati dalla parte attrice - inerenti alla gestione contabile del periodo compreso dal 1/09/2012 al 28/11/2013 nonché i movimenti del c/c n. 945 intestato al condominio al 09/10/2012 e al 29/11/2013. Quanto alle gestioni precedenti a partire dal 13.2.2009 (anno di nomina), il CTU ha evidenziato che non è stato possibile accertare compiutamente l'andamento della gestione condominiale e verificare la rendicontazione

delle diverse gestioni in assenza in atti dei registri completi degli incassi e delle spese (gli attuali registri di

contabilità), nei quali annotare in ordine cronologico i singoli movimenti in entrata ed in uscita, con i saldi

finali di una gestione e i saldi iniziali della gestione successiva, per tutto il periodo delle gestioni della dott.ssa

C****a e in assenza dei rendiconti (bilanci consuntivi) condominiali e ha precisato che Gli unici registri spese presenti in atti sono limitati ai due seguenti periodi (con interruzione in mezzo): - periodo

dal 13.2.2009 al 31.8.2009 (all. 129), - periodo dall'1.9.2012 al 31.8.2013 e poi dall'1.9.2013 al

pagina 7 di 9

31.8.2014 ma che non ha date registrazione successivamente al 25/11/2013 (all. 10). Pertanto, mancano in atti i registri spese dal 1/9/2010 al 31/8/2011 e dal 1/9/2011 al 31/8/2012 e ciò impedisce di esaminare la totalità delle spese registrate in contabilità (cfr. pag. 57 della perizia), non risultando in atti i documenti completi relativi alle gestioni passate, neanche tra i documenti depositati dalla parte convenuta. Va evidenziato, dunque, che la ricostruzione contabile per i periodi di gestione della convenuta è stata caratterizzata dalla difficoltà dovuta alla carenza di documentazione relativa a tali periodi da imputare ad una scarsa diligenza nella tenuta e redazione della documentazione condominiale che non può certo costituire un motivo sufficiente per giustificare l'assunzione dell'amministratore dall'incarico, derivante dalle norme generali in tema di mandato, di provare di aver utilizzato il denaro del Condominio per le finalità gestorie con la conseguenza paradossale di addossare al Condominio stesso gli effetti di tale cattiva gestione.

Inoltre, in assenza di accordo tra le parti, la relazione peritale ha tenuto conto esclusivamente della documentazione in atti il cui deposito è avvenuto nei termini perentori di legge. Sul punto occorre ricordare che l'art. 198 c.p.c. in materia di consulenza tecnica contabile consente al perito nominato dal giudice di esaminare anche documenti e registri non prodotti in causa solamente se vi sia il consenso di tutte le parti.

Ciò nonostante, il CTU ha analizzato il periodo temporale dal 13.2.2009 (cioè dalla data di

assunzione dell'incarico da parte del convenuto) al 28.11.2013 precisando, altresì, che, come

evincibile dai verbali di assemblee in atti, le gestioni condominiali ordinarie e straordinarie del Condominio di N****o dei S****e decorrono dall'1.9 dell'anno corrente al 31.8 dell'anno successivo e ha proceduto all'analisi ed alla ricostruzione dei movimenti bancari sia sul conto intestato al condominio sia su quello di parte convenuta.

Il CTU ha effettuato una comparazione tra i movimenti bancari in entrata e in uscita dal conto corrente del Condominio e le corrispondenti entrate e uscite risultanti dalle situazioni contabili approvate per gli esercizi 2009/2010 -2010/2011 -2011/2012 e ha evidenziato che sulla base delle sole annotazioni contabili di spese e di incassi confrontate con i movimenti in date del c/c condominiale degli stessi periodi è emersa una insufficienza delle registrazioni rispetto ai movimenti bancari. Il CTU ha, dunque, evidenziato, sulla base delle richieste creditorie avanzate da parte attrice, quanto segue.

Richiesta n. 1: consiste nelle spese di euro 4.847,30, pagate in contanti gestione 2012/2013 prive di valida documentazione fiscale. Di tale richiesta lo scrivente conferma euro 147,72 avendo individuato in atti

le giustificazioni per i restanti importi come esposto nella tabella di dettaglio (all. 264);

Richiesta n. 2 : consistono asseritamente in SPESE GEST. ORD. 01/09/12 -28/11/13

PAGATE CON BONIFICO O ASSEGNO PRIVE DI FATTURA per euro 12.337,57. Di

tale richiesta lo scrivente conferma euro 9.113,00 avendo individuato in atti le giustificazioni per i restanti

importi come esposto nella tabella di dettaglio (all. 265);

pagina 8 di 9

Richiesta n. 3 : consiste in SPESE pagate con bonifico GESTIONI 01/09/2009 - 31/08/2012

ESTRANEE ALLE COMPETENZE DEL CONDOMINIO per euro 12.134,93. Di tale

richiesta lo scrivente conferma euro 12.134,93 come esposto nella tabella di dettaglio (all. 266).

Richiesta n. 4 : per l'importo di euro 7.028,00, richiesto dal Condominio, come differenza di avanzo di cassa contanti . Lo scrivente non conferma tale richiesta come esposto nella tabella di dettaglio (all. 267);

Richiesta n. 5: consiste nelle SPESE SOSTENUTE PER APERTURA E CHIUSURA N. 6

CODICI FISCALI PER SUDDIVISIONE del SUPERCONDOMINIO per euro 519,80. Lo

scrivente ha confermato tale richiesta per euro 519,80 richiesta come esposto nella tabella di dettaglio (all.

268).

Per quanto sopra esposto ed accertato, il credito del Condominio, sulla base delle contestazioni formulate da

parte attrice, ammonta a totali euro Euro 21.915,45 (147,72+9.113,00+12.134,93+519,80). (cfr. perizia tecnica).

Quanto invece alla richiesta restitutoria avanzata dalla C****a, la documentazione prodotta non ha consentito di provare l'ammontare delle anticipazioni pretese e richieste dalla convenuta se non nei limiti di soli euro 260,84 individuati nella relazione peritale nel saldo finale negativo riportato sul conto corrente personale n. 18791004 per il periodo in cui questo conto venne utilizzato dalla C****a per i pagamenti delle spese per conto del condominio ma anche per il versamento delle rate condominiali (cfr. paragrafo 14 della relazione tecnica uffici).

In sintesi, sulla base di quanto emerso dalla relazione peritale e dalla quale questo giudice non ritiene di doversi discostare, è emerso che gli introiti sono stati superiori alle spese e che la perdita subita dal condominio per importi non giustificati e non restituiti al momento

del passaggio di consegne all'amministratore subentrante è pari a complessivi euro

21.915,45 dettagliatamente indicati nella perizia tecnica. Ne consegue che lex amministratrice C****a, va considerata responsabile di tale danno subito dal condominio e condannata al pagamento della somma di euro 21.915,45 oltre gli interessi legali dalla data della domanda. Il danno arrecato, infatti, va quantificato nell'ammontare della differenza fra la somma che avrebbe dovuto rinvenirsi nelle casse condominiali, al termine della gestione, e quanto effettivamente ivi presente.

Quanto al credito vantato dalla Palandr i per anticipazioni sostenute a favore del Condominio, esso va individuato nella somma di soli euro 260,84, così come individuata dal CTU in assenza di documentazione idonea a provare le ulteriori somme pretese.

A tale ultimo riguardo va precisato che, in punto di onere probatorio e prova del credito, in giurisprudenza è stato più volte ribadito che le dichiarazioni contenute nel verbale di consegna non possono assumere valenza e contenuto di ricognizione del debito (art. 1988 c.c.) nei confronti del Condominio, in ordine ad eventuali crediti dell'amministratore uscente, poiché l'amministratore in carica, atteso il suo ruolo di mero mandatario dellente

pagina 9 di 9

di gestione, non ha potere di disposizione del diritto controverso, che costituisce il necessario presupposto per rendere valide dichiarazioni confessorie (cfr. Cass. 25 ottobre 1980, n. 5759). Ne consegue che, in mancanza di idonea documentazione a sostegno, la richiesta della C****a per crediti ulteriori va rigettata perché non provata.

Le spese di lite se guono la soccombenza processuale e vengono compensate nella misura di un quarto tra le parti, tenuto conto del parziale accoglimento della domanda avanzata da parte convenuta. Per quanto riguarda infine le spese di CTU, esse nella misura già liquidata in corso di causa devono essere poste definitivamente a carico di C****a Maria F****a in considerazione delle irregolarità contabili commesse ed accertate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- condanna C****a Maria F****a a pagare al Condominio N****o dei S****e di Via O****o G****e n. 48 in Roma, a titolo di risarcimento del danno cagionato per effetto degli inadempimenti relativi allo svolgimento del mandato ad amministrare, la somma complessiva di euro euro 21.915,45 oltre gli interessi legali dalla data della domanda al saldo;
- condanna il Condominio N****o dei S****e di Via O****o G****e n. 48 in Roma, a restituire a C****a Maria D olores la somma di euro 260,84, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- dispone la compensazione tra le parti delle spese di lite in ragione di $\frac{1}{4}$ della loro complessiva entità e pone a carico C****a Maria F****a il residuo pari a $\frac{3}{4}$ da corrispondere in favore del Condominio N****o dei S****e di Via O****o G****e n. 48 in Roma, che si liquida in euro 610,00 per esborsi ed euro 5.440,50 per compensi professionali, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%;
- pone definitivamente a carico della convenuta le spese della CTU già liquidate con separato decreto.

Così deciso in Roma il 7 marzo 2022
Il Giudice
Maria Grazia Berti