



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE di POTENZA
SEZIONE CIVILE**

in persona del GOP -dott. Giuseppe Lomonaco-, in data 17.10.2022 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento iscritto al n. 2329/2011 R.G., avente ad oggetto:
Responsabilità dell'amministratore di condominio, vertente

tra

Condominio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]),
rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] e domiciliato presso il suo
studio, giusta mandato a margine dell'originale dell'atto introduttivo; (PEC in atti)
ATTORE

e

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), rappresentata e
difesa dagli Avv.ti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ed
elettivamente domiciliata nel loro studio in forza di mandato in calce all'originale
della comparsa di costituzione e risposta; (PEC in atti)

CONVENUTA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Va premesso che la presente sentenza viene redatta nella forma semplificata prevista dall'art. 132 c.p.c., come novellato dall'art. 45 comma 17 della legge 69/2009, per cui, con riguardo alle domande ed eccezioni formulate dalle parti ed al fatto e svolgimento del processo, per quanto non di seguito esposto, si fa rinvio al contenuto degli atti di causa e dei verbali di udienza.

Con atto di citazione del 27.10.2011, ritualmente notificato, il Condominio [REDACTED] evocava in giudizio [REDACTED] per sentir accertare e confermare l'inadempimento degli obblighi di rendicontazione e riconsegna della documentazione da essa convenuta detenuta nonostante l'attore avesse deliberato la nomina di un nuovo amministratore al quale la [REDACTED] non effettuava il passaggio di consegne. L'illecita condotta si sarebbe perpetrata persino dopo la pronuncia di questo Tribunale, adito ex art. 700 c.p.c., che appunto disponeva la restituzione di tutta la documentazione afferente la gestione condominiale. Chiedeva quindi, incardinato il presente giudizio di merito, la condanna della convenuta alla restituzione della documentazione in suo possesso oltre al risarcimento dei danni causati dalla condotta omissiva dell'amministratrice. In particolare, allegava che a causa della mancanza di un'esatta rendicontazione delle somme corrisposte alla ditta [REDACTED] incaricata della ristrutturazione dell'immobile condominiale, il Condominio non avrebbe potuto concludere una trattativa finalizzata a transigere la lite insorta contro la stessa ditta che paventava il mancato pagamento del saldo dei lavori effettuati. Allo stesso modo, chiedeva il





risarcimento dei danni cagionati dal blocco/pignoramento del conto corrente del condominio (quale terzo pignorato) per le somme da esso dovute alla [REDACTED] a titolo di indennità/compenso per l'incarico espletato; somme che, tuttavia, la [REDACTED] aveva già trattenuto senza alcuna delibera autorizzativa.

Si costituiva la [REDACTED] contestando *an e quantum debeatur*. In verità, allegava di aver rimesso tutta la documentazione relativa ai lavori di ristrutturazione direttamente ai condomini prima della riunione assembleare convocata per il 10-11.03.2010. In corso di causa provvedeva a rimettere parte della documentazione richiesta, giustificando l'impossibilità della consegna di altri documenti poiché depositati agli atti del procedimento promosso dalla ditta esecutrice dei lavori nei confronti del condominio. Sosteneva, altresì, di aver esattamente contabilizzato il saldo dare/avere documentando la consegna della residua somma di € 5.287,25 al nuovo amministratore Geom. Quaratino.

In fase istruttoria la convenuta, benché più volte invitata, non compariva per rispondere all'interrogatorio formale deferitole per cui l'istruzione probatoria si sostanzialmente nell'escussione di un unico teste. La stessa [REDACTED] tra l'altro, impediva qualsiasi tentativo di comporre bonariamente la controversia, non ottemperando all'ordine di comparizione personale più volte disposto dal Tribunale a tal fine.

La causa, caratterizzata da lunghe fasi di stanca dovuti all'avvicinarsi dei g.i. assegnatari della controversia nonché da ultimo per le note difficoltà operative legate alla pandemia da Covid-19 ancora in atto, veniva infine introitata a sentenza con l'acquisizione delle note conclusionali concesse ex art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e va accolta con ulteriore statuizione sulle spese ex art. 96 comma 3 c.p.c..

In via preliminare

Inconsistente deve ritenersi la doglianza circa la nullità della citazione per carenza di mandato. E' evidente che il mandato sia stato conferito sull'originale dell'atto di citazione e l'assenza dello stesso sulla copia notificata non inficia l'atto di citazione (semmai potrebbe parlarsi di inammissibilità della domanda) ben potendo il convenuto verificare il contenuto dello *ius postulandi* consultando l'originale depositato in atti. La questione, pacifica per ciò che concerne il mandato generico alle liti conferito nei giudizi di merito, è stata di recente risolta in tal senso anche dalle SS.UU. per i casi di mancanza della procura speciale sulla copia notificata nei procedimenti dinanzi alla Suprema Corte (per un'ampia disamina con precedenti di legittimità si vedano le argomentazioni sviluppate in Cass. SS.UU. sent. n. 35466/21).

An debeatur

Il primo dato di fatto pacifico che emerge *icto oculi* dalla rappresentazione della questione è costituito dal fatto che la [REDACTED] non abbia ottemperato alla pronuncia resa da questo Tribunale in data 01.09.2011, con cui veniva onerata di restituire al condominio ricorrente l'integrale documentazione, per il periodo del suo incarico, relativa alla gestione ordinaria e straordinaria dell'immobile. Di tanto ne è prova il fatto che la convenuta non ebbe a paventare alcuna doglianza nel predetto procedimento d'urgenza restando contumace per tutta la durata dello





stesso.

Né è possibile sostenere che la convenuta abbia provato nel presente giudizio di aver adempiuto agli obblighi nascenti al termine dell'incarico ricevuto.

Va precisato che l'amministrazione di condominio non costituisce prestazione d'opera intellettuale né l'amministratore è, perciò, subordinato all'iscrizione in albi o elenchi, ai sensi dell'articolo 2229 c.c., quanto, piuttosto, al possesso dei requisiti di professionalità e onorabilità di cui all'articolo 71 bis disp. att. c.c., rientrando l'attività nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi ed essendo il relativo esercizio disciplinato dagli articoli 1129, 1130, 1131 c.c. nonché, in via residuale, dalle norme in tema di contratto di mandato, in forza del rinvio espresso a queste ultime contenuto nel penultimo comma dell'articolo 1129 citato (così Cass. Civ. n. 7874/2021).

Ciò posto, se l'amministratore di condominio è mandatario dell'ente di gestione, costituisce principio generale quello secondo il quale il mandatario nell'adempimento del mandato deve usare la diligenza del buon padre di famiglia (articolo 1710 c.c.), e, al termine del mandato, deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato (articolo 1713 comma 1 c.c.).

Questo Tribunale dunque condivide e chiarisce che *«la consegna della documentazione contabile e patrimoniale del condominio costituisce espressione del dovere di lealtà e di collaborazione del mandatario, non solo nei confronti dell'ente di gestione ma anche nei confronti del nuovo amministratore di condominio, in considerazione del fatto che la consegna della documentazione in parola costituisce l'indispensabile prius logico e giuridico che consente la continuità nella amministrazione dell'ente di gestione»* (Tribunale di Roma, sentenza n. 3021 del 24 febbraio 2022).

L'amministratore condominiale cessato dall'incarico è tenuto a restituire tutta la documentazione in suo possesso ed afferente alla gestione condominiale, mediante riconsegna all'amministratore subentrante ovvero al singolo condomino che gliene faccia richiesta (nel caso di mancata nomina del nuovo amministratore). *Ad abundantiam*, l'obbligo per l'amministratore uscente, alla cessazione dell'incarico, di consegnare tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini è stabilito direttamente dall'articolo 1129, comma 8 c.c. come pure esplicitamente dettato dall'art. 1713 comma 1 c.c..

Nel caso di specie, non risulta che l'amministratrice uscente abbia provveduto all'integrale restituzione della documentazione contabile e patrimoniale inerente alla gestione del condominio, sicché la mancata collaborazione prestata nei confronti del nuovo amministratore integra la **violazione dell'obbligo di diligenza e di cooperazione** richiesto al mandatario ai sensi dell'articolo 1710 c.c..

In realtà, l'allegazione contraria della convenuta non ha avuto il necessario e pieno riscontro probatorio, dovendosi prendere atto del deposito in atti (vds fascicolo di parte convenuta) di copiosa documentazione afferente unicamente alla gestione contabile e patrimoniale dei lavori di ristrutturazione interessanti il fabbricato condominiale. Documentazione assolutamente parziale da cui risultano provati versamenti in acconto, da parte del condominio-committente verso l'impresa esecutrice [REDACTED] per un importo complessivo di € 84.296,40 e non già, come sostenuto dalla [REDACTED] di € 100.087,93, a fronte di un esborso di condomini pacificamente determinato in € 103.073,46. Sicché, ferme le somme risultanti a conguaglio al momento della effettiva ricostruzione della cassa (se e





quando potrà essere effettuata) e tenuto conto dell'assegno versato per € 5.287,25, il residuo, che dovrà essere versato al condominio da parte della [REDACTED] che lo ha indebitamente trattenuto, ammonta a complessivi € 13.489,81 (€103.073,46-84.296,40-5.287,25).

Allo stesso modo alcuna documentazione, sebbene la relativa voce compare nel bilancio consuntivo depositato in atti (vds sub 76 foliario convenuta), è stata consegnata per ciò che riguarda le spese di gestione ordinaria ossia le ricevute delle quote ordinarie o straordinarie incassate, o dei pagamenti relativi a forniture di luce, a pulizia e riscaldamento o a manutenzione ordinaria. E' evidente che tale inadempienza non permette, anzi pregiudica una corretta gestione del condominio da parte dell'amministratore subentrato.

Inoltre, per stessa ammissione della [REDACTED] (vds pag. 4 comparsa di costituzione), è emerso che la stessa abbia accantonato i compensi pari ad € 908,14 pignorati dall'Ader al condominio (terzo). Anche tale somma dovrà quindi essere restituita.

Per giunta, preso atto della (ripetuta) mancata comparizione della convenuta per rendere l'interrogatorio formale deferitole, il Tribunale può ritenere provate le circostanze sui cui ella avrebbe dovuto rispondere, segnatamente capitolate da sub A) a sub F) della memoria attrice ex art. 183 co.6 n. 2 c.p.c., afferenti proprio ai predetti inadempimenti.

Quantum debeat

Si tratta ora di quantificare i danni siccome richiesti e provati dall'attore.

Nessun problema sorge per la liquidazione del danno patrimoniale emergente. Dalle risultanze documentali contabili di cui *infra*, dovrà essere corrisposta al condominio la somma di € 14.397,95 (13.489,81+908,14).

In aggiunta, può riconoscersi la somma di € 440,27 (vds nota spese in atti), e così per un totale di € **14.838,22**, per opporsi al pignoramento presso terzi. E' indubbio che tale necessaria attività è stata originata dalla colposa condotta omissiva della [REDACTED] che ha indebitamente trattenuto i suoi compensi con la conseguenza che l'attore si è visto costretto a duplicare l'esborso dovuto a tale titolo.

Per converso, non può essere riconosciuta la richiesta somma di € 5.942,80, non potendosi prevedere l'esito della trattativa eventualmente avviata dal nuovo amministratore ove lo stesso fosse stato in possesso della documentazione non consegnata dalla [REDACTED]. In buona sostanza, se il condominio ha ritenuto di potersi opporre alla ditta [REDACTED] nonostante non avesse argomentazioni e prove per contrastare l'azione di recupero avviata in via monitoria, si deve ragionevolmente desumere che la costituzione nel giudizio di opposizione fosse comunque necessaria e che l'eventuale transazione avrebbe potuto sortire esito positivo solo in corso di causa.

Quanto ad ulteriori voci di danno, l'attore ha genericamente fatto riferimento all'impossibilità e/o ai maggiori fastidi e disagi incontrati dal nuovo amministratore nel provvedere alla gestione del condominio senza la documentazione contabile necessaria. Orbene, tali danni non possono essere risarciti neanche in via equitativa, in quanto non provati. In altre parole, il danno da mancata restituzione della documentazione non può ritenersi sussistente *in re ipsa* ove, come nella specie, non venga dedotto con sufficiente grado di specificità in cosa sarebbe consistito il pregiudizio.

Conclusivamente, deve condannarsi la [REDACTED] alla restituzione della





documentazione e delle somme da essa trattenute.

Spese

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo tenendo conto della riduzione del 30% per la semplicità delle questioni trattate.

Discorso a parte merita l'ulteriore condanna in via equitativa che il Tribunale statuisce a carico della convenuta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 96 co. 3 c.p.c.

La norma in può infatti essere applicata ove il giudice ritenga sanzionabile l'abuso dello strumento processuale, ossia nel caso in cui un soggetto agisca o, come nella specie, **resista in giudizio pur essendo consapevole della infondatezza delle proprie pretese**, con pregiudizio sia per la controparte che per il buon andamento della giustizia.

La difesa della ████████ è caratterizzata da un intento unicamente dilatorio, comprovato sia dalla mancata costituzione nel procedimento promosso ex art. 700 c.p.c., sia non ottemperando alla pronuncia emessa da quel giudice sia, per stessa ammissione della convenuta, dalla riconsegna parziale ed incompleta (nella presente causa) solo di una parte della documentazione, sia dalla condotta processuale consistita nella mera contestazione generica dei fatti narrati da controparte, sia infine nella mancata comparizione personale per rendere l'interrogatorio formale deferibile o disposta dal g.i. ai fini di una proposta conciliativa da formulare ex art. 185bis c.p.c..

In concreto, a parere del Tribunale il comportamento processuale della convenuta integra un abuso dello strumento processuale che prescinde dall'accertamento dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave, essendo sufficiente una condotta valutabile quale "abuso del processo" e cioè aver agito o **resistito pretestuosamente non potendo vantare all'evidenza alcuna plausibile ragione**, con conseguente applicazione della misura, di derivazione statunitense, dei c.d. risarcimenti punitivi (Cass. SS.UU. 16601/2017).

Da ultimo, anche Cass. 3/10/2019 n. 24649 ha ritenuto applicabile l'art. 96 comma 3 c.p.c. per chi ha agito o resistito con la coscienza della infondatezza dell'azione o eccezione o **"senza aver adoperato la normale diligenza per acquisire la coscienza della infondatezza della propria posizione"**.

La stessa giurisprudenza di merito, ha di recente ritenuto applicabile l'art. 96 u.c. c.p.c., a quelle condotte collegabili ad una **"negligenza tale da causare un ingiustificato allungamento dei tempi processuali"** (Trib. Roma 20/12/2018) e **contrarie al principio di lealtà in giudizio**, che **"creano nocumento alle altre cause in trattazione mosse da ragioni serie e spesso, da necessità impellenti o urgenza"** con la conseguenza che il perseguimento **"degli interessi pubblicistici che la norma mira a realizzare"**, fa sì che **"la condanna ai sensi della citata disposizione è attivabile d'ufficio senza la richiesta della parte e senza che quest'ultima dimostri di aver subito un danno..."**. (Trib. Velletri 20/12/2018).

Il criterio di liquidazione della somma risarcibile è necessariamente equitativo e questo Tribunale ritiene di poterlo ancorare a quello ricavato in via interpretativa dalla giurisprudenza di legittimità (cfr Corte Cost. n. 139 del 6 giugno 2019) la quale, anche di recente, ha appunto precisato che il terzo comma dell'art. 96 cod. proc. civ., rinviando all'equità, richiama il criterio di proporzionalità secondo le tariffe forensi e quindi la somma da tale disposizione prevista va rapportata *«alla*



Tribunale di Potenza - R.G. n. 2329/11 -



misura dei compensi liquidabili in relazione al valore della causa» (cfr Corte di cassazione, sezione terza civile, ordinanze 11 ottobre 2018, n. 25177 e n. 25176).

Pertanto, la convenuta va condannata al pagamento in favore dell'attore dell'ulteriore somma determinata equitativamente in € 500,00.

P.T.M.

Il Tribunale di Potenza, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Condominio "██████████" nei confronti di ██████████, nella causa contrassegnata al R.G. n. 2329/11 così provvede:

- i) **Accoglie** la domanda e, per l'effetto,
- ii) **Condanna** ██████████
 - 1) a consegnare al Condominio "██████████" tutta la documentazione amministrativa, contabile e fiscale relativa al suo periodo di gestione condominiale ordinaria e straordinaria;
 - 2) al pagamento, in favore del Condominio "██████████", della complessiva somma di € 14.838,22;
 - 3) al pagamento, in favore del Condominio attore, di tutte le altre somme incassate a titolo di contributi condominiali ordinari o straordinari ove non consegnate all'amministrazione subentrata;
- iii) **Condanna**, altresì, ██████████ al pagamento in favore del Condominio "██████████", delle spese e compensi di lite che si liquidano in complessivi € 3.834,50 di cui € 3.384,50 per compensi ed € 450,00 per esborsi oltre rimborso forfettario al 15%, IVA e Cassa Avvocati, se e come per legge dovuti;
- iv) **Condanna**, infine, ██████████ ██████████ al pagamento in favore dell'attore della ulteriore somma liquidata equitativamente in € 500,00 ex art. 96 comma 3 c.p.c.

Respinte o assorbite ulteriori istanze.

Così deciso in Potenza, li 17.10.2022

II GOP

(dott. Giuseppe Lomonaco)

