

GIURISPRUDENZA

Data udienza 30 giugno 2022

Integrale

Poteri - Amministratore - Condomini - Dimissioni - Poteri - Incarico - Perpetuatio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI SALERNO

I SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in persona del giudice dott. Corrado d'Ambrosio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di primo grado iscritta al n. 10152 /2015 R.G., avente ad oggetto appello avverso sentenza del Giudice di Pace, vertente:

tra

(...), c.f. (...), rappresentata e difesa, giusta procura agli atti di causa, dall'Avv. CA.RO., ed elett.te dom.ta presso il suo studio in SALERNO, VIA (...)

APPELLANTE

e

CONDOMINIO (...) DI VIA P. G. NN. 7/15/21, p.iva (...), in persona dell'amministratore pro tempore, rapp.to e difeso dall'Avv. SA.VI., giusta mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta, ed elett.te domiciliato presso il suo studio, in SALERNO, VIA (...)

APPELLATO

OGGETTO: appello avverso sentenza del Giudice di Pace.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, la sig.ra (...) proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 3528/2014, notificato in forma esecutiva con pedissequo atto di precetto in data 26.11.2014, con il quale gli si ingiungeva il pagamento della somma di Euro 1.247,55 per oneri

condominiali non versati, oltre le spese e competenze del procedimento monitorio, per la complessiva somma di Euro 2.190,04.

In via preliminare, l'opponente, attuale appellante, lamentava la nullità del provvedimento opposto per difetto di rappresentanza dei ricorrenti. In via subordinata, nel merito, si instava per la revoca del decreto opposto e per la declaratoria di compensazione del credito oggetto del monitorio con l'importo di Euro 750,41, quale 50% delle spese di CTU sopportate dall'opponente nel giudizio R.G. n. 4594/06, definito con sentenza n. 837/13, resa dal Tribunale di Salerno, passata in cosa giudicata; per la condanna del condominio convenuto al pagamento delle spese del giudizio; per la condanna al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

Si costituiva in giudizio il Condominio opposto, in persona dell'amministratore pro tempore, contestando la fondatezza delle istanze avversarie, concludendo per il rigetto dell'opposizione e, di conseguenza, per la conferma del decreto opposto, con vittoria di spese e compensi.

Con la sentenza n. 3044/2015, il Giudice di Pace di Salerno rigettava l'opposizione e, per l'effetto, confermava il decreto opposto, con condanna dell'opponente a rifondere le spese del giudizio in favore del Condominio, in persona dell'amministratore pro tempore.

Avverso la sentenza in parola, non notificata, ha interposto appello innanzi al Tribunale di Salerno la sig.ra (...), concludendo, in riforma della sentenza impugnata, per la nullità e, per l'effetto, per la revoca del monitorio opposto; per la dichiarazione di compensazione del credito del condominio, con l'importo di Euro 750,41 quale 50% delle spese di CTU sopportate nel giudizio R.G. n. 4594/06, definito con sentenza n. 837/13; per la condanna al pagamento delle spese e competenze del doppio grado di giudizio.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata l'01.03.2016, il Condominio appellato, in persona dell'amministratore pro tempore, contestava tutto quanto ex adverso dedotto, richiesto ed eccepito, insistendo per il rigetto dell'interposto appello, in quanto inammissibile, improcedibile ed infondato in fatto e in diritto e, di conseguenza, per la conferma della sentenza impugnata, con vittoria di spese e competenze del giudizio d'appello.

L'appello è infondato e va, pertanto, respinto.

Per quel che concerne il primo motivo di gravame, il Tribunale ritiene di poter condividere le difese svolte dall'appellato, facendole proprie.

Ed infatti, come correttamente rilevato anche dal primo Giudice, dal deliberato in atti quel che emerge è la volontà dei partecipanti alla comunione di voler attribuire, ai condomini (...), (...), (...), il compito di provvedere alla gestione ordinaria del condominio, tra cui, com'è noto, rientra il potere di rappresentanza dei condomini ed il potere di agire in giudizio al fine di ottenere la riscossione degli oneri condominiali, rectius, la legittimazione attiva ad agire per il recupero degli oneri condominiali.

Sul punto pare condivisibile il principio di diritto richiamato dal primo giudice secondo cui, indipendentemente da una investitura formale da parte della assemblea, possa essere considerato amministratore del condominio "colui a cui i condomini abbiano conferito l'incarico per l'espletamento delle relative funzioni". Si segnala, all'uopo, che ai sensi dell'art.1129, comma 6, c.c. "in mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore".

La disposizione in esame sembra riconoscere la possibilità di gestire il condominio anche per il soggetto sprovvisto di nomina formale, in quanto, dall'obbligo per colui che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore di esporre i suoi dati, al fine di essere conosciuto dai terzi e dai condomini, deriverebbe il riconoscimento giuridico da parte dell'ordinamento. Inoltre, in via analogica, il riconoscimento della figura dell'amministratore cd. di fatto, ben può essere mutuata dal diritto societario, nella cui materia trova ingresso esplicitamente nel caso in cui l'ingerenza nella gestione della società manifesti i caratteri della sistematicità e della completezza (cfr. Cass. Civ. sentenza n. 21730/2020).

Giova rammentare, poi, quanto all'istituto della perpetuatio, invocato dall'appellante, che secondo un consolidato orientamento della Suprema Corte "la perpetuatio di poteri in capo all'amministratore uscente, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta perpetuatio all'interesse ed alla volontà dei condomini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, (come nel caso in esame) una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore, cessato dall'incarico".

Nel caso che ci occupa, tale "volontà contraria" può certamente rilevarsi dall'analisi delle delibere assembleare agli atti, rilevandosi come, secondo l'approvato riparto delle spese, i condomini abbiano inteso conferire, all'unanimità, ai ricorrenti, attuali appellati, l'incarico di procedere alla gestione ordinaria del condominio.

Pertanto, secondo quanto appena esposto, il primo motivo di appello è da intendersi respinto.

In ordine alla questione relativa alla compensazione del credito, bisogna considerare che, se è controversa in dottrina e giurisprudenza la natura giuridica dell'opposizione al decreto d'ingiunzione, vi è però concordia nel ritenere che l'opposizione dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione, avente ad oggetto la domanda proposta dal creditore con il ricorso per decreto ingiuntivo e nel quale le parti si ritrovano nella stessa posizione sostanziale che avrebbero avuto se il decreto ingiuntivo non fosse stato pronunciato, per cui l'attore in opposizione è colui che nel giudizio ordinario sarebbe stato il convenuto e viceversa.

In altri termini, la pronuncia del decreto inverte solo l'onere della instaurazione del contraddittorio ma non influisce sulla posizione delle parti davanti al giudice, ed in particolare non inverte l'onere della prova che resta a carico dell'attore in senso sostanziale, secondo i principi generali (ex

multiis, Cass. 5.3.07 n 4386; 28.1.05 n 2390 ss 4.5.04 n. 3210; 28.1.05 n. 1467 Cass. 4.5.04 n 1368; 28.1.05 n 9535 Cass. 3.6.08 n. 4791).

Calando tali principi nella fattispecie che ci occupa, dunque, può condividersi quanto affermato dal Giudice di primo grado nella sentenza impugnata, laddove viene stabilito che "nel caso di specie, l'opponente non ha contestato specificamente la somma ingiunta così come quantificata, che quindi costituisce in sé prova del credito ex art. 115 c.p.c.. Sotto tale profilo, è pacifico che, in presenza della prova di tale titolo della pretesa, l'opposto non è tenuto a provare il relativo mancato pagamento che, quale fatto estintivo, deve essere provato dal debitore tenuto ad eccepirlo".

In particolare, nella fattispecie de qua, l'opponente, attuale appellante, eccepisce la compensazione del proprio credito pari ad Euro 750,41 quale 50% delle spese di CTU sostenute nel giudizio R. G. 4594/2006 del Tribunale di Salerno concluso con sentenza n. 837 del 2013.

Orbene, in linea generale, la compensazione, quale fatto estintivo dell'obbligazione presuppone che due soggetti siano obbligati l'uno verso l'altro in forza di reciproci crediti e debiti, determinando, appunto, l'estinzione degli stessi per quantità corrispondenti e, come ribadito più volte anche dalla giurisprudenza di legittimità, "certamente grava sulla parte che invochi la compensazione l'onere della prova circa l'esistenza del proprio controcredito, quale fatto estintivo del debito" ( Cfr. ex multis Cass. Sez. L, Sentenza n. 292 del 12/01/2016).

In buona sostanza, il Giudice di Pace di Salerno non ha errato nel ritenere che, dalle fatture prodotte dall'opponente, attuale appellante, possa evincersi il solo pagamento della quota di propria spettanza in favore del CTU e non anche "l'intero del compenso comprendente anche la quota dell'altra parte processuale (il Condominio) che quindi rimane, eventualmente obbligata direttamente nei confronti dello stesso ausiliario", non risultando provato il pagamento di alcuna quota corrispondente tale da poter operare in compensazione.

Alla luce delle motivazioni appena esposte, deve concludersi per il rigetto dell'appello.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno, Sezione I, definitivamente pronunciando sulle domande presentate dalle parti, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta l'appello;
- condanna l'appellante al pagamento delle spese del presente giudizio di appello, che liquida in Euro 1.378,00 a titolo di compensi, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15%.

Così deciso in Salerno il 30 giugno 2022.

Depositata in Cancelleria l'11 agosto 2022.

Massima redazionale

**Poteri - Amministratore - Condomini - Dimissioni - Poteri - Incarico - Perpetuatio**

---

La perpetuatio di poteri in capo all'amministratore uscente, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta perpetuatio all'interesse ed alla volontà dei condomini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, (come nel caso in esame) una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore, cessato dall'incarico.