



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
Sezione ottava civile

\* \* \*

Il giudice istruttore Ivana Peila, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. n.21439/2021 di R.G., promossa da:

**CONDOMINIO ...** (C.f. e p.i....), in  
persona della sua amministratrice pro tempore, arch. ..., corrente in ..., via ..., ed elettivamente domiciliata in Torino, corso ..., presso lo studio dell'avv. ..., che lo rappresenta e difende come da procura in atti;

Parte attrice

contro

..., residente in ..., via ....., elettivamente domiciliato in Torino, corso ..., presso lo studio dell'avv. ... che lo rappresenta e difende come da procura in atti;

Parte convenuta



**Oggetto:** responsabilità dell'ex amministratore del Condominio



**Conclusioni delle parti:** per parte attrice: “ A) Dichiarare tenuto e condannare il sig. ... al pagamento della somma di € 807,30 oltre interessi ex d.lgs. 231/2002 dalla data della notifica della citazione all’effettivo soddisfo; B) Dichiarare il sig. ... inadempiente al dovere di diligenza su di lui incombente quale mandatario del Condominio, e dichiarare quindi il medesimo tenuto e condannarlo al pagamento della somma di € 734,74 , oltre interessi ex d.lgs. 231/2002 dalla data di notifica della citazione all’effettivo soddisfo; C) Dichiarare tenuto e condannare il sig. ... alla restituzione della complessiva somma di € 686,08 incassata dal sig. ... senza l’emissione della fattura e l’opportuna rendicontazione; D) Dichiarare tenuto e condannare controparte alla restituzione della somma di € 7.721,46, oltre interessi ex d.lgs. 231/2002 dalla data di notifica della citazione all’effettivo soddisfo; E) Dichiarare tenuto e condannare il sig. ... al pagamento della somma di € 72,00, oltre interessi ex d.lgs. 231/2002 dalla data di notifica della citazione all’effettivo soddisfo.

F) Dichiarare tenuta e condannare controparte al pagamento della somma di € 937,09, oltre interessi ex d.lgs. 231/2002 dalla data di notifica della citazione sino all’effettivo soddisfo; G) Dichiarato l’inadempimento di controparte all’obbligo di corretta compilazione dei moduli 770 per conto del Condominio, dichiarare tenuto e condannare il sig. ... alla restituzione della somma di € 609,10, oltre interessi ex d.lgs. 231/2002 sino all’effettivo soddisfo; H) Dichiarare tenuta e condannare controparte al pagamento della somma di € 50,00, oltre interessi ex d.lgs. 231/2002 sino all’effettivo soddisfo; I) Dichiarate tenuto e condannare controparte al pagamento della somma di € 1.031,24 quale rimborso delle spese legali sostenute in mediazione;

Oltre interessi ex d.lgs. 231/2002 dalla citazione all’effettivo soddisfo.



J) In virtù della consegna di parte della documentazione relativa al passaggio di consegne solo il 5.11.2021, dichiarare il sig. ... inadempiente al proprio obbligo di passaggio di consegne, con riserva di richiesta risarcitoria in successivo giudizio;

Con vittoria di spese e competenze di causa, spese 15% a forfait, IVA, CPA e successive occorrenze.”

per parte convenuta: in via principale: respingere le avverse domande, in quanto tutte infondate, per tutti i motivi in fatto e di diritto esposti; - in via subordinata: nella denegata ipotesi di accoglimento parziale della domanda avversaria, rideterminare l'importo dovuto, contenendo l'eventuale condanna del convenuto nei limiti del giusto e provato, anche in applicazione dei principi di cui agli art. 1227 e 1226 c.c., nonché con compensazione della somma di € 31,17; Con vittoria di esposti, diritti ed onorari di causa, rimborso forfettario al 15%, IVA (ove non detraibile), CPA e successive occorrenze e spese di mediazione, come per legge.



### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione del 10.11.2021 il Condominio sito in ..., via ..., nella persona del suo amministratore, conveniva in giudizio il Geom. ..., che a propria volta aveva ricoperto il ruolo di amministratore da ottobre 2012 al 13.07.2020 (data in cui è stato revocato dall'assemblea condominiale), per sentirlo condannare alla restituzione di varie somme di pertinenza del condominio incamerate o pagate a terzi senza giustificazione, nonché per sentirlo comunque dichiarare inadempiente agli obblighi di mandatario assunti in qualità di amministratore del condominio, avendo egli operato in maniera negligente. Le somme di cui si richiedeva la restituzione o comunque il pagamento comprendevano varie voci, che parte attrice



descrivendo allegandole principalmente con la relazione della CTP rag. Lovera in cui erano compendiate (docc. 7 e 8) e con gli estratti conto condominiali da cui si evinceva l'effettività degli esborsi (doc. 9).

Con comparsa del 18.02.2022 si costituiva in giudizio il Geom. ... che, se da un lato contestava parte degli esborsi lamentati da parte attrice, dall'altro ammetteva di aver compiuto alcune delle operazioni *de quibus* limitandosi a fornire i relativi giustificativi – anticipati con mail del 5.11.2021, dunque comunicazione successiva alla notifica dell'atto di citazione e antecedente alla costituzione in giudizio (v. doc. depositato da parte attrice in data 24.11.2021), e comunque tardiva rispetto al passaggio di consegne con l'amministratore entrante, da effettuarsi entro il 13.08.2020 (doc. 2 parte attrice).

In conseguenza delle deduzioni di parte convenuta, alla prima udienza parte attrice rivedeva “per difetto” le proprie domande, rinunciando ad alcune pretese e precisando l'importo di altre.

\*\*\*

La difesa di parte attrice ha introdotto la mediazione obbligatoria e, di conseguenza, la condizione di procedibilità viene ritenuta assolta ex art. 5, comma primo bis. del d.lgs n. 28 del 2010 e s.m.i.

In via preliminare, si precisa che non è meritevole di accoglimento la tesi di parte convenuta secondo la quale le domande attoree formulate in prima udienza e meglio articolate nella prima memoria ex art. 183 c.p.c. siano domande nuove e conseguentemente inammissibili: parte attrice si è limitata a esercitare la facoltà conferitale dal comma 5 del medesimo articolo, in quanto, invariati la *causa petendi* e in parte il *petitum*, ha modificato e precisato la domanda (peraltro in riduzione) in conseguenza delle eccezioni di parte convenuta.



Inoltre, si rigettano le istanze istruttorie reiterate da parte convenuta e in particolare non si dispone rinnovazione della CTU atteso che le operazioni peritali e l'elaborazione delle risposte ai quesiti si sono svolte nel più ampio contraddittorio e il CTU ha riscontrato ogni osservazione di ciascuno dei CTP, di talché ogni rilievo in ordine alla portata del quesito e alla conferenza delle risposte è stato effettuato nella opportuna sede.

Altresì si rigetta l'eccezione di inammissibilità della memoria di replica attorea poiché la parte ha dimostrato di aver eseguito il deposito telematico in data 17.02.2023 (e quindi tempestivamente) e di aver poi provveduto ad un nuovo deposito non avendo avuto risposta del buon esito del primo. Si ritiene invece non ammissibile sia tardiva che irrilevante la produzione di cui al doc. 34 di parte convenuta.

\*\*\*

L'oggetto del contendere verte sulla responsabilità del convenuto, nella sua qualità di amministratore del Condominio attoreo, per aver effettuato alcuni pagamenti non giustificati nel corso del suo mandato, durato da ottobre 2012 a luglio 2020.

La giurisprudenza ha chiarito che *“l'amministratore ha, nei riguardi dei partecipanti al condominio, una rappresentanza volontaria”* e *“nell'esercizio delle funzioni assume la veste del mandatario e pertanto è gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'art. 1710 c.c.”* (Cass. civ., Sez. VI, 20 ottobre 2017, n. 24920, nonché Tribunale Roma, Sez. V, 11 marzo 2019, n. 5313, nella quale si è affermato che *“al rapporto tra i condòmini e l'amministratore sono applicabili le regole del mandato con rappresentanza e l'incarico conferito all'amministratore è assimilabile ad un mandato a contenuto generale abbracciando tutti gli affari attinenti alla gestione condominiale, fatta esclusione per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione”*).



Come noto, in tema di inadempimento di un'obbligazione di natura contrattuale, la Corte di Cassazione ha da tempo statuito che *“il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento, deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della dimostrazione del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, o dall'eccezione d'inadempimento del creditore ex art. 1460 c.c.”* (Cass. civ., Sez. Unite, 30 ottobre 2001, n. 13533; Id., Sez. III, 12 febbraio 2010, n. 3373 e da ultimo, per esempio, Cass. civ., Sez. VI-I, 12 ottobre 2018, n. 25584).

In particolare, si è chiarito che *“l'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea”* (Cass. civ., Sez. II, 27 giugno 2011, n. 14197; Id., Sez. II, 20 agosto 2014, n. 18084).

Con riferimento alla natura del rendiconto, anche recentemente la Corte di Cassazione ha evidenziato che *“costituendo il rendiconto la principale fonte di prova di ogni rapporto di mandato, ad esso deve farsi essenzialmente capo per accertare quanto l'amministratore abbia incassato e debba perciò*



*restituire alla cessazione dell'incarico, dovendosi intendere l'obbligo di rendiconto comunque legittimamente adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi non soltanto delle somme incassate e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione” (Cass. civ., Sez. VI, 17 gennaio 2019, n. 1186).*

Ciò chiarito, si osserva quanto segue.

In base alla giurisprudenza sopra richiamata, a fronte dell'allegazione dell'inadempimento contrattuale effettuata dal Condominio, con specifica contestazione di esborsi senza giustificativo, ricade sull'amministratore convenuto l'onere di provare la propria diligente gestione, in particolare allegando e provando l'attinenza all'incarico di tali operazioni.

Orbene, prescindendo dalla frammentaria scansione che parte attrice fa delle proprie pretese, *rectius* degli esborsi che si contestano a ... e che soddisfano l'onere di allegazione del suo inadempimento da parte del condominio, sul punto è dirimente la circostanza che dal confronto posto in essere dal CTU tra i rendiconti e gli estratti conto condominiali risulta un importo di € 22.862,56 privo di giustificativo, ossia l'utilizzo da parte dell'amministratore convenuto di tale somma di denaro per pagare spese non indicate nei rendiconti e di cui anche nel presente giudizio la difesa del medesimo non ha provato la riferibilità alla gestione condominiale.

Ciò in quanto, come si legge nella consulenza, da un lato tali somme “*non trovano riscontri nei rendiconti approvati*” e dall'altro “*non essendo presenti agli atti le matrici e quindi i relativi giustificativi degli assegni riscontrati nei conti correnti non è possibile sapere se facciano riferimento a spese approvate dalle assemblee oppure no*”.



Invero parte convenuta non ha soddisfatto l'onere probatorio incombente su di essa, atteso che non ha prodotto i giustificativi per il complessivo importo sopra indicato, fermo restando che comunque, per dimostrare l'attinenza all'incarico di un determinato esborso, occorre fornire giustificazione non solamente dell'entità e della causale delle erogazioni, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico.

Elementi che non emergono dalla difesa del convenuto, che, oltre a non aver prodotto tale giustificazione in ordine all'entità e alla causale dei versamenti, ha comunque omesso di contestualizzare siffatte operazioni nell'ambito di una modalità d'azione discussa e condivisa, sicché vi è prova che il suo operato non risponde a canoni di adeguatezza e buona amministrazione (si pensi ai ripetuti riferimenti a "esigenze forfait" o all'ammissione di non poter motivare in ordine ai pagamenti Edison – punto a) comparsa di costituzione).

La circostanza che il convenuto abbia pagato spese verosimilmente relative alla gestione condominiale in contanti o tramite conti correnti differenti da quelli del Condominio per € 32.886,12, seppur non integra (quantomeno allo stato) un danno per l'ente di gestione non avendo lo stesso né allegato né provato di aver ricevuto richiesta di restituzione da parte di terzi soggetti, comunque costituisce una ulteriore conferma della negligente amministrazione svolta dal mandatario che ha violato il disposto di cui all'art. 1129 commi settimo e dodicesimo, c.c. (grave irregolarità tale da legittimarne la revoca) ed ha sottoposta all'assemblea dei rendiconti che non rappresentavano in modo veritiero le operazioni contabili eseguite.

Riassumendo, sia dall'esame dei documenti prodotti, che all'esito della C.T.U., risulta provata la tesi attorea di inadempimento contrattuale dell'amministratore convenuto avendo il medesimo disatteso l'obbligo di





gestione delle questioni condominiali con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 c.c.) nonché di rendere al condominio, mandante, il conto del proprio operato.

Pertanto, le domande attoree *sub* A), C), D), F), G), H) meritano accoglimento limitatamente, in ordine al *quantum*, all'importo di € 22.862,56 emergente dalla CTU.

Per ciò che riguarda la pretesa degli interessi ex d.lgs. 231/2002, essa non può trovare accoglimento, non tanto perché il condominio rivesta natura di consumatore, come eccepito parte convenuta, quanto per la dirimente ragione che il contratto di mandato *de quo* non è riconducibile alla nozione di transazione commerciale rilevante ai sensi della normativa richiamata.

Parte convenuta è inadempiente ai propri obblighi di mandatario anche sotto il profilo del passaggio di consegne, avvenuto tardivamente (rispetto al termine del 13.08.2020 evincibile dal doc. 2 di parte attrice) e in maniera lacunosa, circostanza apprezzabile *per tabulas* sol che si consideri che parte attrice ha ridotto le proprie domande in prima udienza all'esito della trasmissione da parte del convenuto di corposa documentazione, che prima non le era stata fornita.

Pertanto, anche la domanda *sub* J) di parte attrice merita accoglimento.

In punto restituzione del compenso indebitamento, emerge dalla CTU che nei rendiconti del 2018 e del 2019 l'importo indicato a titolo di compenso dell'amministratore ammontava ad € 850,00 in luogo della somma di € 814,00 pattuita in contratto (doc. 1 parte attrice), donde il convenuto ha indebitamente percepito € 72,00.

Quindi anche la domanda attorea *sub* E) merita accoglimento, con esclusione degli interessi ex d.lgs. 231/2002 per le ragioni sopra esposte.



Quanto agli interessi moratori e alle sanzioni per pagamenti tardivi, parte convenuta non contesta la debenza della somma di € 734,74 né il relativo ammontare e anzi ammette la tardività del pagamento cercando di addebitarla a una mancanza di fondi che non documenta adeguatamente. Infatti, il doc. 12 a cui fa riferimento per provare tale circostanza porta sì il sollecito ai condomini morosi, ma non consente di ricostruire l'entità della morosità e quindi l'imputabilità ai condomini del ritardo. Sul punto vi è poi un aspetto dirimente, giacché parte convenuta opera una inversione dell'onere probatorio erroneamente pretendendo che sia parte attrice a provare il suo inadempimento, *rectius* l'imputabilità degli addebiti al suo inadempimento nella forma dell'intempestivo pagamento.

Pertanto, anche la domanda *sub* B) merita accoglimento con esclusione degli interessi ex d.lgs. 231/2002 per le ragioni sopra esposte.

Le spese seguono la soccombenza sostanziale e vanno dunque poste a carico di parte convenuta.

Quanto in particolare all'onere della parte soccombente di rifondere anche le spese del procedimento di mediazione obbligatoria, va osservato che la costante giurisprudenza di merito ha osservato che, in forza del principio della causalità, le spese connesse alla mediazione devono appunto essere poste a carico della parte soccombente rientrando nel novero delle spese processuali di cui all' art. 91 c.p.c. (Tribunale Modena 09/03/2012; Tribunale Massa 09/11/2016; Tribunale Milano 21/07/2016; Tribunale Mantova 09/04/2018). E' stato anche affermato che "*il rapporto tra la mediazione e processo civile non si limita, infatti, ad una relazione "cronologica", necessaria ovvero facoltativa, implicando anche un necessario coordinamento tra l'attività svolta avanti al mediatore e quella dinanzi al giudice, sotto una pluralità di profili*"; pertanto la condotta della parte nel corso della mediazione non può non avere ricadute nel successivo processo in



termini di spese di lite, nel senso che la parte soccombente può essere condannata a rimborsare al vincitore anche le spese da questo sostenute per l' esperimento del tentativo obbligatorio, in quanto qualificabili come esborsi ai sensi e per gli effetti dell' art. 91 c.p.c. (Tribunale Trieste 11/03/2021).

Le spese si liquidano in dispositivo in applicazione in dispositivo in applicazione del d.m. n. 55 del 2014 e s.m.i. avuto riguardo al tenore delle difese svolte, alla non particolare complessità della causa ed agli adempimenti svolti (ctu) nonché alla discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c. (scaglione da € 5.200,00 ad € 26.000,00, tariffa media).

p.q.m.

il giudice istruttore nella funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione,

- accoglie parzialmente la domanda di parte attrice e, per l'effetto, accertato l'inadempimento di parte convenuta al contratto di mandato, dichiara tenuto e condanna parte convenuta al pagamento a favore di parte attrice della somma di € 23.669,30 oltre interessi legali dalla sentenza al saldo;

visto l'art. 91 c.p.c.

- dichiara tenuta e condanna parte convenuto al pagamento delle spese processuali a favore di parte attrice che si liquidano in € 5.961,07 per compensi (di cui € 884,07 per la fase di mediazione, come da fatture prodotte da parte attrice, € 919,00 per la fase di studio, € 777,00 per la fase introduttiva, € 1.680,00 per la fase istruttoria ed € 1.701,00 per la fase decisoria) ed € 588,83 per spese (di cui € 351,83 per l'avvio della fase di mediazione), oltre accessori di legge come richiesti oltre alle spese di c.t.u. come liquidate in corso di causa.

Torino, 21 marzo 2023



Il giudice unico

Ivana Peila

*Minuta redatta dalla MOT Dott.ssa ...*

