

Sentenza n. 1268/2023
pubbl. il 23/03/2023
RG n...../2021

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE OTTAVA CIVILE

Il giudice dr.ssa Marisa Gallo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al R.G.N. /2021 promossa da:

ATTORE

contro

CONVENUTO CONTUMACE

avente ad oggetto: responsabilità dell'amministratore di condominio, consegna documentazione condominiale

CONCLUSIONI

Per parte attrice:

- “Voglia il G.U. Ill.mo,*
- *Respinta ogni contraria istanza, eccezione o deduzione;*
- *In particolare riservato e già ora richiesto il termine di legge per deduzioni istruttorie ex art. 183 VI ° co c.p.c.*
- *Ricusata ogni pretesa inversione di onere probatorio*
- *Riservato il diritto di ulteriormente dedurre, produrre, capitolare e indicare testi, e comunque impregiudicate le istanze istruttorie tutte ex art. 183 c.p.c., e comunque con ammissione delle istanze istruttorie tutte quali già dedotte e deducende in corso di causa*
- *Previe le più opportune declaratorie ed accertamenti del caso*

IN VIA ISTRUTTORIA:

- *Previa ammissione di prova per interpello e testi sui capi di cui alla presente narrativa che si intendono qui riportati preceduti dal rituale prefisso “vero che” ed ammissione alla prova contraria sui capi eventualmente ex adverso dedotti per il denegato caso di loro ammissione;*
- *Con espressa riserva per quanto di necessità di istanza ex artt. 210 e 213 c.p.c. anche ai fini di esibizione documentale*
- *Per il solo caso di ritenuta necessità, previa ammissione di idonea C.T.U. contabile per la verifica della regolarità della gestione contabile amministrativa condominiale redatta dal signor per quanto attiene la contabilità pregressa,*

NEL MERITO:

- *Per i motivi dedotti in atti, stante la mancata consegna documentale,*
- *Accertare e dichiarare fondata e legittima l'istanza di acquisizione documentale svolta dal Condominio Attoreo per la documentazione condominiale ed in ogni caso tutti i documenti, beni e quanto di pertinenza ed interesse del Condominio istante;*

- *Accertare e dichiarare la mala gestio amministrativa ed in particolare la violazione delle obbligazioni del mandatario ex artt. 1710, 1711, 1713, da parte del signor*
- *Accertare e dichiarare il mancato espletamento dell'incarico gestionale del Convenuto secondo i principi della diligenza del buon padre di famiglia in danno al Condominio, per la violazione delle attribuzioni ex artt. 1129, 1130, 1130 bis c.c. e la violazione dei principi che sottendono la redazione della contabilità condominiale ad opera del Convenuto, ivi compresa la confusione fra patrimonio personale del signor e patrimonio del condominio, con impossibilità oggettiva di ricostruire la gestione contabile degli ultimi anni e per l'effetto*
- *Accertare e dichiarare la responsabilità del convenuto ex artt. 1375 e 1710 c.c. e, per l'effetto, condannarlo al risarcimento di tutti i danni subiti dal ricorrente nella misura che risulterà dovuta nel corso del giudizio da quantificarsi anche in via equitativa.*
- *Condannare il signor in favore del Condominio attoreo al risarcimento per un importo non inferiore ad € 3.679,36 per le spese legali e per gli oneri che il condominio ha dovuto affrontare per la violazione degli obblighi di mandato*
- *Condannare Parte Convenuta al risarcimento dei danni da inadempimento contrattuale ex art. 1710 e 1713 c.c. nella misura non inferiore ad € 13.177,76 o in quella maggiore o minore che verrà accertata in corso di causa*
- *Con la condanna di Parte Convenuta alla consegna integrale della documentazione in originale giustificativa delle contabilità e pretese economiche relative a gestione condominiale ordinaria e/o straordinaria degli ultimi dieci anni, ivi compresi tutti i relativi 770 e le fatture, e comunque la documentazione di inerenza condominiale*
- *Sia a titolo contrattuale ed anche extracontrattuale, con la condanna generica di Parte Convenuta al risarcimento del danno anche in via equitativa, comunque inteso, già subito o subendo dal Condominio, con riserva di quantificazione dello stesso in ragione dell'istruttoria esperenda ovvero anche in altra sede*
- *Condannare Controparte a restituire la somma di € 2.080,00 quale indebitamente incassata per il sinistro del 3/4/2028 oltre agli interessi legali sulle somme riscosse per conto del Condominio, con decorrenza dal giorno in cui avrebbe dovuto fargli la consegna ex art. 1714 c.c.*
- *Condannare altresì il Convenuto ex art. 96, comma 3 c.p.c. per la mancata partecipazione ingiustificata al procedimento di mediazione e conseguentemente alla rifusione delle spese di mediazione per un importo complessivo di € 120,23 per anticipazioni sostenute e per le spese legali di € 158,00*

IN OGNI CASO:

- *Con il rigetto di ogni avversaria istanza ed eccezione e comunque assolvendo Parte Attrice da ogni domanda ex adverso comunque proposta;*
- *Con la condanna di Controparte alla rifusione integrale delle spese di eventuale consulenza, sia d'Ufficio che di Parte, (quelle Tecniche di Parte da liquidarsi in base ai vigenti tariffari, ovvero in subordine anche secondo equità, con riserva di produzione della notula ad avvenuto esperimento dell'incombente probatorio);*
- *Con la condanna di Controparte alla rifusione anche delle spese ed onorari tutti di lite, oltre rimborso forfetario di legge 15% ex D.M. 55/2014, IVA e CPA sugli importi imponibili ed oltre successive occorrente.*

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condomino di...., in persona dell'amministratore pro tempore geom. , adiva il Tribunale onde ottenere la condanna al risarcimento del danno asseritamente arrecato del sig. , in qualità di ex amministratore del condominio, per una serie di condotte integranti *mala gestio* amministrativa poste in essere durante il suo mandato, nonchè per la violazione degli obblighi di legge posti a suo carico.

Segnatamente instava la parte attrice per la condanna alla consegna di tutta la documentazione afferente al Condominio in possesso dell'amministratore e non riconsegnata al termine dell'incarico, al risarcimento dei danni causati della scorretta e irregolare gestione amministrativa, per violazione degli obblighi posti dal mandato, per un importo non inferiore ad euro 13.177,76, di cui veniva chiesta la restituzione, in quanto anticipata dall'amministrazione che la pagava per far fronte ai pagamenti nei confronti di terzi fornitori creditori del Condominio.

Domandava inoltre la restituzione della somma riscossa dal convenuto per conto del Condominio per il sinistro meglio indicato nelle conclusioni attoree, con interessi e la restituzione di euro 3.679,38 per spese legali e oneri sostenuti dal Condominio in ragione della *mala gestio* per attività di risanamento dei conti del Condominio.

Nessuno si costituiva per il convenuto.

Respinte le istanze di prova per interpello e testi, il Giudice ordinava al convenuto l'esibizione degli estratti del proprio conto corrente bancario, atteso che attraverso di esso sarebbero state effettuate le operazioni relative alla gestione del condominio, non avendo egli aperto un nuovo e distinto conto corrente intestato al condominio stesso.

Il convenuto non provvedeva, quindi la causa veniva rinviata all'udienza del 14.12.2022 per la precisazione delle conclusioni con concessione dei termini di legge per il deposito della comparsa conclusionale.

Sull'azione di responsabilità per *mala gestio*, sulla domanda di condanna al pagamento della somma di € 13.177,76 a titolo di rimborso delle spese anticipate dall'amministrazione

Le domande di parte attrice sono fondate nei termini di cui si dirà.

Insta la parte attrice affinché il convenuto sia dichiarato responsabile con condanna al risarcimento del danno per aver mal gestito l'amministrazione del condominio durante il suo mandato.

La cattiva gestione dell'ente si è concretizzata in una serie di violazioni di norme di legge, integranti irregolarità gravi.

Il sig. teneva una contabilità imprecisa e confusionaria, inidonea alla corretta gestione delle spese del Condominio e dei suoi obblighi nei confronti dei condomini e dei terzi fornitori.

Tali circostanze emergono dai solleciti di pagamenti non effettuati per erogazione di servizi (bolletta, doc 6 ed I... s.p.a., doc. 13) e prestazioni (impresa di pulizia di cui alla fattura doc 16), relativi al periodo di gestione del convenuto, e sono altresì oggetto di rilievo nel doc. 2, in cui l'assemblea dei condomini non approvava il rendiconto (esercizio 01/01/2017-20/10/2018).

Inoltre, in violazione di quanto espressamente previsto dall'art 1129 comma 7 c.c., l'amministratore ometteva di aprire un conto corrente apposito, intestato al condominio, su cui far confluire i versamenti dei condomini, ma utilizzava, per i medesimi incumbenti, il proprio conto corrente personale, creando un'inammissibile e censurabile confusione di tali somme con il proprio patrimonio (doc. 3).

Tale violazione rendeva di fatto più agevole l'indebito trattenimento delle somme versate dai condomini a titolo di spese condominiali nonché di altre somme di cui beneficiario era il condominio, circostanza oggetto di separata domanda con riferimento al risarcimento da parte dell'assicuratrice (doc.20), di cui si dirà.

Ancora, il sig. non ha ben adempiuto alle obbligazioni proprie del mandato non curando la tenuta dei registri contabili. Invero, non ha mai consegnato la suddetta documentazione, anche successivamente alla pronuncia del tribunale in sede cautelare (doc.17).

La *mala gestio* dell'ex amministratore si ravvisa anche nella violazione dello specifico obbligo di rendiconto cui l'amministratore, in quanto mandatario dei condomini, è tenuto alla fine del mandato.

Ebbene, a quanto consta, anche alla luce del comportamento inerte del convenuto antecedente all'instaurazione della controversia in sede giudiziale, questi non ha ottemperato all'obbligo espressamente previsto dall'art 1130 bis c.c.

L'obbligo di rendiconto posto a carico dell'amministratore di condominio ai sensi dell'art. 1130 n. 10 c.c. e dell'art. 1130 bis c.c. deriva dalla riconducibilità al mandato oneroso del rapporto esistente tra il Condominio ed il suo amministratore, con la conseguente applicabilità delle disposizioni sul mandato, tra le quali, in particolare, viene in rilievo l'art. 1713 c.c.

Si ravvisano quindi profili di responsabilità contrattuale per violazione delle norme in materia di condominio, e segnatamente con riguardo agli artt. 1129 c.c., 1130 c.c. e 1130 bis c.c. nonché relativamente agli artt. 1710-1713 c.c.

Parte attrice ha allegato di aver subito danni dalla *mala gestio* dell'amministratore convenuto ma non li ha quantificati se non con riguardo alle somme anticipate dall'amministratore in carica per far fronte a debiti insorti e non pagati durante l'amministrazione.

Parte attrice ha assolto l'onere della prova rispetto all'inadempimento contrattuale dell'amministratore: ha provato che costui fosse l'amministratore in carica e ha allegato l'inadempimento delle obbligazioni proprie dell'amministratore di cui agli artt. 1129 c.8 c.c., 1130 c.c. e 1130 bis c.c. Controparte non ha prodotto elementi di segno contrario.

Pertanto, accertato l'inadempimento contrattuale rispetto alle obbligazioni nascenti dal mandato gestorio, l'entità del risarcimento che il convenuto deve corrispondere al Condominio è pari alle somme che il Condominio ha versato, per far fronte ai propri obblighi contrattuali con i terzi fornitori, in quanto non è stato dedotto e provato altro danno valutabile secondo i criteri di cui all'art. 1223 c.c. e 1226 c.c.

Più in dettaglio, sono emerse discrasie contabili relative al periodo in cui amministratore era il sig... e cioè sino alla data in cui rassegnava le dimissioni, il 06.11.2018: il convenuto non ebbe a versare il corrispettivo per la fornitura di gas e per la gestione dei rifiuti, esponendo con siffatta condotta l'ente di gestione ad azioni recuperatorie da parte dei terzi fornitori.

Circostanza verificatasi in quanto sono stati recapitati al Condominio solleciti di pagamento relativi a bollette scadute nonché a pagamenti non effettuati a fronte di prestazioni ricevute.

Rispettivamente in data 22.03.2019 e 15.05.19, le aziende fornitrici e inviavano al Condominio solleciti di pagamento per bollette non saldate, oltre agli interessi maturati sino ad allora relativi al periodo 2016- 2019 (doc. 6 e doc.13).

Veniva inoltre notificata al Condominio la morosità nei confronti della per un'attività di verifica tecnica effettuata in data 18.03.2016 sull'impianto di elevazione ubicato nello stabile.

Nonostante i solleciti, l'amministratore non versava quanto dovuto dunque, al fine di recuperare il credito, la instaurava il procedimento monitorio nei confronti dell'allora amministratore (docc. 8, 9 e 10); si procedeva all'emanazione del decreto ingiuntivo e all'esecuzione forzata sul conto corrente.

Procedeva al pagamento solutorio in sede stragiudiziale la nuova amministrazione (doc.8, 11, 12).

L'impresa di pulizia delle parti condominiali comuni sollecitava il pagamento per le prestazioni rese: anche rispetto a questo debito, il bonifico di pagamento (a saldo delle fatture 6/19-40/19 e 136/18) veniva effettuato dalla nuova amministrazione il 20.06.2019 (doc.16).

Dunque, dai documenti allegati dall'attrice è emerso che il sig. , nelle vesti di amministratore, non corrispondeva ai creditori del condominio (... , e) quanto loro dovuto, circostanza provata dai solleciti di pagamento.

Le fatture seppure formalmente contabilizzate come regolarmente pagate nei consuntivi di pertinenza temporale del signor , in realtà non erano mai state pagate.

Quindi, il Condominio ha dovuto far fronte nuovamente, attraverso l'amministrazione affidata al geom, ai seguenti pagamenti, provati dai documenti prodotti da parte attrice:

-3.855,00 € a favore di (5 bonifici da 500,00 € e uno da 1355,00 € concordati secondo il piano di rientro per bollette non pagate relative al periodo di amministrazione del ...) (doc.14);

- 988,93 € per il pagamento a favore di a seguito di procedura stragiudiziale (doc.12);

- 2.194,80 € a favore di (doc.16);

Pur essendo stato anche costituito formalmente in mora, il signor non ha inteso fornire chiarimenti sugli ammanchi riscontrati. Non è privo di rilievo l'atteggiamento

costantemente tenuto dal convenuto che non solo non ha ottemperato alle diverse richieste di chiarimenti e ai diversi solleciti da parte dell'amministratore in carica, ma, quanto al processo, ha rifiutato di ritirare la notifica dell'atto introduttivo, non si è costituito e non ha ottemperato all'ordine di esibizione documentale del giudice. L'atteggiamento del tutto ostativo e ostruzionistico, da un lato, non permette alcun apprezzamento di segno diverso da quanto esposto e documentato dalla parte attrice e, dall'altro, va senz'altro considerato ai sensi dell'art. 116 c.p.c.

Deve pertanto ritenersi fondata la pretesa del Condominio attore di condanna del convenuto al pagamento, a titolo di rimborso, di un importo pari alle somme che non risultano essere state spese nell'interesse del Condominio e che sono state corrisposte dall'amministrazione. Tale somma, alla luce delle produzioni documentali in atti, va quantificata in € 7.038,73.

Parte attrice ha prodotto documentazione attestante l'avvenuto pagamento in favore di (doc. 14), (doc. 9 e doc.12) (doc.16).

Non sono stati provati altri pagamenti effettuati dal Condominio: quanto al doc. 19 non è emerso in modo chiaro né l'eventuale importo dovuto dal Condominio attore per la fornitura di acqua al Fornitore né la prova che tale importo sia stato pagato dall'amministratore attualmente in carica.

La domanda va accolta, quindi, nei limiti di quanto provato, con condanna del convenuto al pagamento della somma di € 7.038,73.

Sulla domanda di condanna al pagamento della somma di € 3.679,36 per spese legali e oneri

La domanda di rimborso delle spese sostenute dal Condominio per far fronte alla scorretta gestione amministrativa del convenuto si estende anche alle spese legali. Invero parte attrice ha dato prova, nei limiti di cui si dirà, di aver sostenuto spese legali per la regolarizzazione dei pagamenti nei confronti dei terzi fornitori e dei creditori dell'ente. Tali spese devono essere poste definitivamente a carico del convenuto.

I docc. 14 e 15 prodotti dall'attore danno prova delle spese/legali sostenute dal Condominio per ottenere la concessione di un piano di rientro da parte di per il tramite dei rispettivi legali.

L'attore ha prodotto le parcelle dei legali interessati (doc. 15 e 25).

Segnatamente, nel doc. 15 è data prova del pagamento, avvenuto in data 14.06.2019 di 356,13 € effettuato dal Condominio in favore dell'avv

Nel doc.10 è data prova del pagamento di euro 639,70 (627,13 + 12,57 spese di notifica) per le spese legali relative al pignoramento a favore di

Nel doc. 25 viene fornita prova del pagamento in favore dell'avv. per € 1.053,66, saldato in data 24/05/2019.

Le ulteriori somme indicate nel doc 25, per 1.491,86 € risultano da corrispondere entro il 23/11/2020 e non vi è prova dell'avvenuto pagamento, pertanto non possono essere riconosciute come spese sostenute e dunque da rimborsare.

Il convenuto deve quindi essere condannato al rimborso delle spese legali sostenute per la quali vi è prova pari ad € 2049,50 (1053,66 + 356,14+ 639,70).

Sulle spese di lite per la causa in corso e sulle spese di mediazione, infruttuosamente tentata stante l'assenza ingiustificata del convenuto, si dirà oltre.

Sulla domanda di restituzione della somma di € 2.080,00 indebitamente incassata

In ragione della confusione patrimoniale originata dalla mancata apertura di un conto corrente proprio del condominio, il sig. avrebbe ricevuto, secondo la ricostruzione della parte attrice, sul proprio conto corrente personale (docc. 3 e 20), la somma di euro 2080,00 da parte della in ragione di una liquidazione amichevole per il sinistro n. del 3/4/2028.

L'attore domanda la restituzione di suddetta somma oltre agli interessi legali, con decorrenza dal giorno in cui l'amministratore avrebbe dovuto consegnarla ai sensi dell'art. 1714 c.c.

La domanda non può essere accolta in quanto non è stato provato l'accredito.

Il doc. 20 allegato invero dà conto di una liquidazione amichevole "con riserva di approvazione". Inoltre sul modulo allegato non è stato inserito l'IBAN del sig. , pertanto non vi è prova né dell'avvenuto accredito né che questo sia avvenuto sul suo conto.

Sulla domanda di consegna della documentazione condominiale

Parte attrice esponeva come in data 06.11.2018 l'assemblea ordinaria del Condominio avesse accettato le dimissioni dell'allora amministratore, con riserva di verifica della contabilità da lui tenuta, e avesse provveduto alla contestuale nomina del nuovo amministratore, geom. .

A seguito del passaggio di consegne (docc. 1 e/2), al convenuto era richiesta la documentazione relativa al Condominio, prima in via informale (doc.4) e successivamente con diffida dal legale dell'amministratore neominato (doc 21), tuttavia il sig. non consegnava la totalità dei documenti, in violazione di quanto previsto dall'art. 1130 c.c.

In data 29.03.19, il signor consegnava invero soltanto il regolamento di condominio, il contratto di comodato uso gratuito locale condominiale, il registro di anagrafe condominiale, una bolletta una bolletta .

Il condominio, quindi adiva il Tribunale in via cautelare, depositando ricorso ex art. 700 c.p.c. onde ottenere la consegna dei documenti; il ricorso veniva accolto, ma dall'esecuzione del provvedimento emergeva come presso lo studio amministrativo del sig. non vi fosse la documentazione.

La domanda di consegna della documentazione condominiale deve essere accolta.

Ai sensi dell'art. 1129 comma 8 c.c. è previsto un obbligo in capo all'amministratore, che abbia cessato il suo incarico, di riconsegnare di tutta la documentazione in suo possesso riguardante il condominio e i singoli condomini.

Posto che "è onere del nuovo amministratore del condominio indicare in modo specifico i documenti che chiede in consegna e specificare l'inerenza dei medesimi all'esercizio della gestione del bene comune, mentre spetta al precedente amministratore eccepire l'estraneità della documentazione agli adempimenti ed agli obblighi posti a carico dell'amministratore ovvero provare il verificarsi di fatti impeditivi o estintivi" (Cass. Ord. n. 40134 del 15/12/2021), si rileva che l'indicazione puntuale dei documenti richiesti è presente in atti

(doc.4, 5 e 7) e ad essa non seguiva alcuna eccezione di estraneità. Correttamente l'amministratore in carica ha adempiuto al proprio obbligo di indicazione, cionondimeno il sig.... ha omesso la consegna di diversa documentazione e, non costituendosi in giudizio, non ha provato di aver provveduto all'obbligo, né ha fornito giustificazioni all'eventuale mancato reperimento di detti documenti, di talchè deve trovare accoglimento la domanda di condanna alla consegna formulata sul punto dal Condominio.

Il convenuto va condannato alla consegna della documentazione relativa al Condominio meglio specificata nel doc. 7 di parte attrice con esclusione di quanto già consegnato.

Spese di lite

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico del convenuto.

I compensi vengono così liquidati secondo i parametri di cui ai D.M. n. 55 del 2014 e n. 37 del 2018 aggiornati al D.M. n. 147 del 13/08/2022 come da richiesta, applicate le riduzioni per le fasi istruttoria e decisionale tenuto conto del valore della causa, del suo grado di difficoltà e dell'attività in concreto svolta:

- a) fase di studio: Euro 919 ai valori medi;
- b) fase introduttiva: Euro 777 ai valori medi;
- c) fase istruttoria: Euro 840 ai valori minimi;
- d) fase decisionale: Euro 851 ai valori minimi per complessivi Euro 3.387,00.

Parte attrice ha instaurato il procedimento di mediazione, trattandosi di materia per cui tale procedimento rappresenta una condizione di procedibilità (art. 5 D.lgs 28/2010).

Il convenuto, come provato dal verbale negativo allegato al doc. 23, non ha presenziato, né ha giustificato la sua assenza.

Le spese di mediazione sono liquidate come da richiesta in euro 278,00 (158,00+120,00) e vanno addebitate al convenuto in ragione della soccombenza.

Ritiene infine questo giudice che non sussistano nella fattispecie i presupposti per l'accoglimento della domanda di condanna del convenuto contumace soccombente ex art. 96 comma 3 c.p.c.

Secondo il costante orientamento della giurisprudenza *“La condanna ex art. 96, comma 3, c.p.c. richiede un accertamento – da effettuarsi caso per caso e in base al parametro indefettibile della correttezza, distinto da quella della lealtà – dell'esercizio ad opera della parte soccombente delle sue prerogative processuali in modo abusivo, cioè senza tener conto degli interessi confliggenti in gioco, sacrificandoli ingiustificatamente o sproporzionatamente in relazione all'utilità effettivamente conseguibile, da desumersi in termini oggettivi dagli atti del processo o dalle condotte processuali e senza che il giudizio sulla anti-giuridicità della condotta processuale possa farsi derivare automaticamente dal rigetto della domanda o dalla inammissibilità o dall'infondatezza della impugnazione* (Ordinanza n. 26545 del 30/09/2021).

Nel caso di specie, il convenuto ha tenuto, sin dall'inizio della controversia, un atteggiamento di indifferenza rispetto al processo e alla fase della mediazione, ma ciò non appare sufficiente alla condanna di natura spiccatamente sanzionatoria, in quanto non vi è stata una resistenza attiva in giudizio in mala fede o connotata da colpa grave con finalità dilatorie.

Pertanto, si rigetta la domanda del ricorrente di condanna al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando, respinta o assorbita ogni altra istanza e deduzione, condanna a corrispondere all'attore la complessiva somma di € 9.088,23;
condanna a consegnare immediatamente all'attore tutta la documentazione ancora in suo possesso afferente al Condominio attore ed ai singoli condomini;
respinge le restanti domande formulate dall'attore;
condanna a rimborsare all'attore le spese di lite, che liquida, compresa la mediazione, in € 3.545,00 per compenso ed € 411,46 per anticipazioni, oltre 15% rimborso spese generali, CPA ed IVA come per legge.

Così deciso in Torino, in data 21 marzo 2023

IL GIUDICE
Dr.ssa Marisa GALLO

Minuta redatta dalla dott.ssa Graziana Cota, m.o.t.