



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

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al n.55150 del Ruolo Generale per l'anno 2020, trattenuta in decisione all'udienza del 18.1.2023 e vertente

TRA

██████████ elettivamente domiciliato in Roma, via ██████████
presso lo studio dell'avv.to ██████████ che lo rappresenta e difende per procura in
atti

- Appellante -

E

Condominio ██████████ in persona del suo amministratore
pro tempore elettivamente domiciliato in Roma, ██████████ presso lo studio
dell'avv.to ██████████ che lo rappresenta e difende per procura in atti

- Appellato-

Conclusioni: all'udienza del 18.1.2023 i procuratori delle parti hanno concluso come in
atti.

Svolgimento del processo

██████████ amministratore uscente del Condominio di ██████████
██████████ in Roma, aveva adito il Giudice di pace al fine di ottenere il pagamento
dell'importo di euro 980,99 dovuto a titolo di compenso per l'attività espletata dal
1.1.2014 al 31.7.2014.

Si era in quella sede costituito il Condominio concludendo per il rigetto della
domanda e chiedendo in via riconvenzionale il riconoscimento in proprio favore
dell'importo complessivo di euro 1.441,67 come di seguito quantificato: € 14,67 che
sarebbero stati corrisposti dal condomino ██████████ e non riportati nel bilancio
relativo all'anno 2013; € 378,00 relativo all'anno 2012 quale differenza tra l'importo di
euro di € 567,00 versato in tre rate dal condomino ██████████ ed euro 189,00 pari
ad una sola rata riportato nel consuntivo spese condominio 2012 alla voce entrate ed
euro 860,05 che sarebbero dovute dall'amministratore uscente avendo il nuovo
Amministratore rilevato che, nel consuntivo esercizio 2010, il debito di € 860,05 del
condomino ██████████ oltre ad essere allo stesso addebitato nella tabella saldo
anno precedente, risultava ripartito tra tutti i condòmini nella tabella ed avrebbe
pertanto dovuto essere restituito poiché pagato due volte.



Il Giudice di Pace adito, con sentenza n.255/2020 depositata in data 7.1.2020, ha accolto sia la domanda proposta dall'amministratore uscente che la domanda riconvenzionale del condominio rilevando che l'amministratore uscente non avrebbe contestato di aver incassato le somme di cui il condominio si è assunto creditore, credito questo che emergerebbe dalla copia dello Stato patrimoniale relativo all'esercizio 2013 nonché dalle copie delle ricevute di pagamento sottoscritte dall'attore di euro 14,67 e di euro 189,00 nonché dalle 4 ricevute di euro 189,00 e dalla copia del consuntivo spese condominio 2012, dalla copia consuntivo spese condominio 2013 e dalla copia del consuntivo 2010.

A sostegno dell'appello il [REDACTED] ha sostenuto che il credito del Condominio sarebbero prive di riscontro e non avvalorate da alcuna attività di revisione contabile ex art. 1130 *bis* c.c.;

Si è costituito in questa sede il Condominio concludendo per il rigetto dell'appello.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della decisione

E' da premettere che il condominio che lamenti un malaccorto o, addirittura, infedele impiego del proprio denaro da parte dell'amministratore che l'abbia gestito è onerato della prova (da fornirsi attraverso tanto la contabilità - se regolarmente tenuta e approvata - e/o i versamenti eseguiti e le uscite comprovate da documenti di spesa quanto i movimenti del conto corrente) che l'esercizio in contestazione si è in realtà chiuso, non già con debiti di gestione, ma con veri e propri avanzi di cassa, o puntualmente riportati nel bilancio successivo come partite in entrata (e poi, a un certo punto, "dispersi", senza un corrispondente, effettiva partita in uscita) oppure sin dall'inizio fraudolentemente occultati.

Tale contestazione non è provata considerando in primo luogo che il Condominio, nel formulare la richiesta di pagamento di importi che sarebbero maturati negli anni 2010 -2013 solo in sede delle comparsa di risposta del giudizio instaurato nell'anno 2019, si è limitato a produrre una contabilità riassuntiva del tutto insufficiente ai fini della dimostrazione della circostanza (dimostrazione 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, non già con debiti di gestione, ma con veri e propri avanzi di cassa, o puntualmente riportati nel bilancio successivo come partite in entrata (ma, poi, a un certo punto, "dispersi" senza una corrispondente, effettiva partita in uscita) oppure sin dall'inizio fraudolentemente occultati.

La stessa documentazione fornita smentisce, in parte, la prospettazione del condominio laddove assume che l'appellante avrebbe ommesso di riportare nel consuntivo 2012 l'importo di € 378,00 quale differenza tra l'importo di euro di € 567,00 versato in tre rate dal condomino [REDACTED] ed euro 189,00 essendo al riguardo sufficiente evidenziare che dai bollettini prodotti risulta che i pagamenti riguardavano l'anno 2013 e sono stati effettuati nello stesso anno. Inoltre, dallo stesso stato patrimoniale relativo all'anno 2013 non emerge che le poste passive a carico del [REDACTED] fossero state quantificate proprio in ragione dell'omesso computo delle rate il cui importo è stato chiesto in questa sede né tantomeno emerge che i debiti maturati nell'anno 2010 nei confronti del condomino [REDACTED] fossero stati ripartiti tra tutti i condòmini.

E', in ultima analisi, da considerare che lo stesso condominio non ha in alcun modo dimostrato che gli importi oggetto di domanda riconvenzionale fossero crediti effettivamente maturati in favore della compagine condominiale e non invece in capo al singolo condomino il quale sarebbe l'unico soggetto legittimato a chiederne la



restituzione essendo il soggetto che, pur versando gli importi oggetto di riconvenzionale, avrebbe subito il saldo negativo riportato in bilancio (V. ad esempio stato patrimoniale esercizio 1/1/2013 -31/12/2013 [REDACTED] - 623,74).

Pertanto, in accoglimento dell'appello, la domanda riconvenzionale proposta dal condominio deve essere rigettata restando invece confermata la domanda proposta dal [REDACTED] accolta in primo grado e non oggetto di appello.

L'appello va pertanto accolto e la sentenza impugnata riformata.

Le spese di entrambi i gradi di giudizio, come liquidate in dispositivo, sono poste a carico del Condominio. Tali spese sono da distrarsi in favore dell'avv.to [REDACTED] che si è dichiarato antistatario.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- In accoglimento dell'appello proposto avverso la sentenza del Giudice di Pace di Roma n.255/2020 depositata in data 7.1.2020 all'esito del giudizio 28975/2019 rigetta la domanda riconvenzionale proposta dal Condominio restando confermata la statuizione di condanna del Condominio di via [REDACTED] - Roma al pagamento in favore di [REDACTED] dell'importo di euro 890,99;
- condanna il Condominio di via [REDACTED] - Roma al pagamento delle spese di lite in favore di [REDACTED] che si liquidano in euro 850,00, oltre accessori di legge e spese generali, per il giudizio di primo grado ed in euro 1.300,00 oltre accessori di legge e spese generali, per il presente grado. Tali spese sono da distrarsi in favore dell'avv.to [REDACTED] [REDACTED] che si è dichiarato antistatario.

Così deciso in Roma il 08/05/2023

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

