

Tribunale Taranto, civile
Sentenza 29 aprile 2016, n. 1421

Integrale

**Responsabilità dell'amministratore di condominio e risarcimento dei danni -
Amministratore condominiale - Ufficio di diritto privato - Assimilabilità al mandato con
rappresentanza - Norme applicabili - Obblighi dell'amministratore - Violazione - Effetti -
Fattispecie**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto, in composizione monocratica nella persona della dott.ssa Annagrazia Lenti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado, iscritta al n. 1190 del R.G.A.C. 2012,

tra

Bl. Ing. St., rappresentato e difeso dall'avv. Ma.Mi. - attore;

e

Mi. Geom. Si., rappresentato e difeso dall'avv. Lu.Pi. - convenuto;

nonché

Condominio di Viale (...) in Taranto, rappresentato e difeso dall'avv. Ma.Li. - terzo chiamato;

Un. SpA., rappresentata e difesa dall'Avv. Ca.Pe. - terza chiamata;

Pi.Vi., rappresentato e difeso dall'Avv. Ma.Ci. - interventore volontario;

At.Ca., Ca.Lu., Ca.Ma., Di.Co., Gi.Sa., Ma.Sa., Mi.St., Mo.Sa., Ro.An.,

rappresentati e difesi dall'Avv. Fr.Ri. - interventori volontari;

avente ad oggetto "accertamento responsabilità amministratore condominio - risarcimento danni".

FATTO E DIRITTO

L'istante, proprietario di unità immobiliari ricomprese nello stabile condominiale di Viale (...) n. 40 in Taranto, integranti la c.d. piastra commerciale, ha premesso che all'esito di un lungo contenzioso con il condominio si è giunti ad un accordo transattivo approvato dalle assemblee dell'11 e del 12 aprile 2011, con cui è stata sancita la separazione dei locali commerciali dal fabbricato condominiale e sono state approvate nuove tabelle millesimali; ha dedotto che:

- la transazione è stata sottoscritta il 4 maggio 2011;

- in essa, si è stabilito che: - le somme erogate dal deducente per oneri condominiali relativi agli anni 2009-2010-2011 dovevano essere stornate e computate secondo le nuove tabelle;

- eventuali differenze rinvenienti dall'applicazione delle nuove tabelle dovevano essere corrisposte dalla parte risultata debitrice entro e non oltre 15 giorni dalla quantificazione a cura delle parti;

- la transazione comportava rinuncia ai giudizi pendenti;

- nonostante l'accordo transattivo e l'approvazione delle nuove tabelle, l'amministratore Mi. ha continuato a chiedere pagamenti per quote ordinarie 2011 e per morosità dal 2009 in poi, applicando le vecchie tabelle millesimali, disattendendo la volontà assembleare e i poteri rappresentativi;

- sempre in violazione dell'accordo transattivo e degli obblighi di mandato, ha ritenuto di procedere coattivamente contro il deducente per il recupero delle somme relative ai consuntivi 2009 - 2010 - 2011, ripartite in base alle vecchie tabelle millesimali, così notificando decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, atto di precetto, pignoramento presso terzi;

- l'amministratore, incorrendo in mala gestio, ha violato gli obblighi derivanti dal mandato e dalla legge, in quanto ha agito per il recupero di somme senza tener conto dell'accordo transattivo;

- l'amministratore che ha indicato il deducente (noto e stimato professionista, professore emerito dell'Università di Bari, autore di pubblicazioni) come condomino moroso durante l'assemblea del 24.11.2011 e nell'elenco affisso nell'atrio condominiale ha cagionato un gravissimo danno all'immagine, all'onore, al decoro, da risarcire con l'importo di Euro 500.000,00.

Il convenuto ha contestato la domanda ed ha chiamato in causa il Condominio e la Compagnia assicurativa; ha esposto che:

- per l'esecuzione della delibera assembleare dell'11 aprile 2011 occorre un'attività di carattere straordinario consistente nella rielaborazione dei piani di riparto degli anni 2009 - 2010 e del bilancio preventivo dell'anno 2011;

- tale attività doveva essere approvata dall'assemblea e, riguardando anche conteggi elaborati dal precedente amministratore, esulava dalle attribuzioni dell'esponente;

- la modifica delle tabelle millesimali e la transazione approvata dall'assemblea era stata anche impugnata da una condomina;

- l'argomento è stato discusso nel corso dell'assemblea del 24.11.2011, così come quello relativo alla rielaborazione dei piani di riparto, ma l'assemblea, mancando il quorum necessario, non adottava alcuna decisione;

- l'esponente riproponeva la discussione per l'assemblea del 6.3.2012, all'esito della quale si deliberava l'affidamento dell'incarico ad un tecnico, prevedendo il compenso di Euro 1.600,00 oltre accessori;

- l'assemblea del 12.4.2011 aveva approvato i piani di riparto e, quindi, rientrava negli obblighi del mandato l'esecuzione della relativa delibera e la riscossione delle quote dovute da tutti i condomini;

- la transazione prevedeva espressamente la restituzione di somme alla parte risultante creditrice in base alle nuove tabelle;

- ciononostante, l'ing. Bl. non ha provveduto al pagamento delle sue quote;

- alcuna responsabilità può essere imputata al deducente, atteso il rigoroso rispetto degli obblighi di mandato e la mancanza di condotte lesive della onorabilità dell'attore, posto che, nell'assemblea del 24.11.2011, non è stata indicata alcuna morosità riferibile all'attore e il documento esibito dall'attore non contiene l'elenco dei morosi, ma solo un piano di riparto;

- ove si ravvisi un profilo di responsabilità, le conseguenze risarcitorie devono essere poste a carico della Compagnia assicurativa oppure del Condominio che ha ritardato il conferimento dell'incarico tecnico per la rielaborazione dei riparti 2009 - 2010 e del bilancio preventivo 2011.

Il Condominio chiamato in causa, sostenendo la responsabilità personale dell'amministratore, ha chiesto il rigetto della domanda di manleva.

La Compagnia chiamata in causa ha eccepito l'inammissibilità della domanda di manleva, non operando la polizza assicurativa per i danni lamentati dall'attore; nel merito, ha comunque escluso profili di responsabilità a carico dell'amministratore.

Gli interventori volontari hanno chiesto il rigetto di ogni domanda formulata nei confronti del Condominio e, per l'ipotesi di condanna, hanno concluso per la separazione delle loro posizioni da quella dell'ente di gestione.

La domanda attorea può essere accolta, nei limiti della fondatezza.

In termini generali, va osservato che il Condominio è un ente di gestione, privo di personalità giuridica, connotato come centro di imputazione degli interessi correlati alle cose comuni e l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei propri diritti esclusivi e comuni, non potendo la collettività condominiale comprimere o assorbire il diritto di difesa, costituzionalmente garantito, ferma restando l'osservanza delle forme di tutela normativamente previste.

L'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato; l'obbligo di rendiconto può legittimamente dirsi adempiuto quando il mandatario fornisca la prova della corretta gestione attraverso i necessari documenti giustificativi (della somma incassata e dell'entità e causale degli esborsi) e attraverso tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire ed ai risultati raggiunti) se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione (Cass. sez. I, 23 aprile 1998 n. 4203 ed altre conformi).

L'operatività delle norme sul mandato come regolatrici del rapporto tra l'amministratore e ciascun proprietario inserito nella compagine condominiale ed il fatto che l'approvazione assembleare del rendiconto non consuma il potere di contestazione nei confronti dell'attività del mandatario, soprattutto quando questa integra mala gestio, deve ritenersi ammissibile la domanda di accertamento di responsabilità e di condanna al risarcimento del danno proposta da un condomino nei confronti dell'amministratore.

Sul piano degli obblighi principali dell'amministratore - mandatario (individuati in base alla disciplina codicistica vigente *ratione temporis*, per i fini che qui rilevano) viene in considerazione quello di "eseguire le delibere assembleari" "curare l'osservanza del regolamento di condominio" "riscuotere i contributi" "rendere il conto della gestione" (art. 1130 c.c.); il rendiconto è indelibilmente correlato alla redazione degli atti contabili preventivi e consuntivi.

Ebbene, il Mi., osservando i suoi obblighi, con la diligenza insita nel mandato e dando attuazione alla volontà assembleare espressa con la delibera del 12.4.2011 e trasfusa nell'accordo transattivo del 4.5.2011, avrebbe dovuto, preliminarmente, procedere alla revisione dei piani di riparto degli anni 2009 - 2010 e del bilancio preventivo dell'anno 2011, in modo da individuare correttamente le quote del condomino Bl.

Al riguardo, non è scriminante il fatto che l'assemblea, su richiesta del medesimo amministratore, non abbia tempestivamente conferito l'incarico tecnico per la redazione dei nuovi atti contabili giacché: 1) i piani di riparto e i bilanci di previsione rientrano (e rientravano) nella prestazione negoziale dell'amministratore (cfr. anche art. 8.4 del regolamento di condominio); 2) ammettendo l'impasse assembleare e considerando la delibera del 12.4.2011 e il successivo atto transattivo, non vi era la legittimazione dell'amministratore di dare esecuzione a pregresse delibere, ormai superate; 3) la pressante esigenza di riscuotere i contributi condominiali, a fronte delle determinazioni assembleari di revisione dei conteggi e di superamento dei precedenti riparti, avrebbe dovuto indurre correttamente l'amministratore ad interpellare l'adunanza assembleare, secondo quanto previsto dal regolamento di condominio (sempre, art. 8.4 del seguente tenore: "può promuovere provvedimenti ingiuntivi contro condomini morosi per il pagamento di spese o contributi deliberati dall'assemblea; in tutti gli altri casi (...) l'amministratore deve essere autorizzato dall'assemblea generale ordinaria").

Quindi, l'amministratore, disattendendo i suoi obblighi di mandatario e violando le prescrizioni regolamentari oltre che la volontà assembleare, non ha evidentemente agito nell'interesse della compagine condominiale.

Il rilievo diviene più pregnante ove si consideri che la delibera del 12.4.2011 e il conseguente atto transattivo erano funzionali al superamento di contrasti già sfociati in contenzioso, sicché un minimo di diligenza imponeva all'amministratore di non assumere iniziative autonome capaci di provocare altre controversie, come realmente accaduto; infatti, l'amministratore ha agito in sede monitoria nei confronti del condomino Bl., ha intimato precetto, ha promosso pignoramento presso terzi e il condomino - intimato ha attuato le sue difese processuali (cfr. documentazione allegata al fascicolo dell'attore).

Ed allora, deve essere ascritta all'amministratore la responsabilità contrattuale per non aver osservato gli obblighi insiti nel mandato, attuando una condotta integrante mala gestio, non autorizzata dall'assemblea dei condomini.

La condotta dell'amministratore, violando il precetto del *neminem laedere* (art. 2043 c.c.), ha anche cagionato un *vulnus* a beni fondamentali della persona, tenendo conto dell'incisione dell'onore, del decoro, dell'immagine del condomino - professionista, ingiustamente indicato come "moroso" nel corso dell'assemblea del 24.11.2011 (come confermato dal teste Ba.An.) e nell'elenco affisso nella bacheca condominiale (cfr. deposizione del teste Sa.Vi. e dichiarazioni del Mi.).

In senso contrario, non può assumere valenza la deposizione di Ra.El., per il quale la difesa attorea ha eccepito l'incapacità a testimoniare ex art. 246 c.p.c., in ragione della sua posizione soggettiva di condomino e della titolarità di un interesse attuale e concreto (art. 100 c.p.c.) legittimante la partecipazione al giudizio, come avvenuto per molti altri condomini che hanno spiegato intervento volontario.

Per la configurabilità della predetta incisione, appare utile riportare il seguente percorso motivazionale:

"I dati riferiti ai singoli partecipanti al condominio, raccolti ed utilizzati per le finalità riconducibili alla disciplina civilistica di cui all'art. 1117 c.c. e ss., ed alle relative norme di attuazione, ivi compresi quelli relativi alle posizioni

debitorie di ciascuno nei confronti della collettività condominiale, costituiscono dati personali, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. b).

Infatti, l'elemento qualificante dell'informazione, perché possa essere considerata dato personale, è rappresentato esclusivamente dal fatto che essa si riferisca ad un soggetto determinato o determinabile.

La misura in cui ciascun condomino è tenuto a partecipare alle spese condominiali e i dati relativi alla mora nel pagamento dei contributi, hanno certamente una valenza contabile, di interesse ai fini della gestione collettiva, ma ciò non fa venir meno la loro natura di dati personali, soggetti, in quanto tali, alla disciplina del codice e alle regole generali per il trattamento che esso delinea.

Affinché questa disciplina sia applicabile, non occorre che il dato sia anche sensibile (ossia idoneo a rivelare l'origine razziale ed etnica, le convinzioni religiose, filosofiche o di altro genere, l'adesione a partiti, sindacati, associazioni od organizzazioni a carattere religioso, filosofico, politico o sindacale, ovvero, ancora, idoneo a rivelare lo stato di salute e la vita sessuale), giacché l'appartenenza dell'informazione alla sottoclasse dei dati sensibili comporta la previsione di una disciplina di tutela e di garanzia ulteriore contro i rischi della circolazione (v., ad esempio, l'art. 26 del codice), in considerazione della intrinseca attitudine di questi dati ad essere strumentalizzati per fini discriminatori.

2.1.2. - In ambito condominiale, le informazioni relative al riparto delle spese, all'entità del contributo dovuto da ciascuno e alla mora nel pagamento degli oneri pregressi possono senz'altro essere oggetto di trattamento, anche senza il consenso dell'interessato, come si ricava dall'art. 24 del codice.

Difatti, le attività di gestione ed amministrazione delle parti comuni implicano che l'amministratore possa procedere alla raccolta, registrazione, conservazione, elaborazione e selezione delle informazioni concernenti le posizioni di dare ed avere dei singoli partecipanti al condominio. Del pari, ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati a tutti i condomini, non solo su iniziativa dell'amministratore in sede di rendiconto annuale o di assemblea ovvero nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, ma anche su richiesta di ciascun condomino, essendo questi investito di un potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che lo abilita a domandare in ogni tempo all'amministratore informazioni sulla situazione contabile del condominio, comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti.

Il trattamento dei dati personali, per essere lecito, deve tuttavia avvenire nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti (art. 11 del codice).

Sull'amministratore del condominio, pertanto, grava il dovere di adottare le opportune cautele per evitare l'accesso a quei dati da parte di persone estranee al condominio.

Ora, l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale del dato personale concernente le posizioni di debito del singolo condomino va al di là della giustificata comunicazione dell'informazione ai soggetti interessati nell'ambito della compagine condominiale; tale affissione, infatti, avvenendo in uno spazio accessibile al pubblico, non solo non è necessaria ai fini dell'amministrazione comune, ma, soprattutto, si risolve nella messa a disposizione di quei dati in favore di una serie indeterminata di persone estranee e, quindi, in una indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile, ai sensi degli artt. 11 e 15 del codice.

Ha pertanto errato la sentenza impugnata a ritenere prevalenti, sul "diritto alla riservatezza", "esigenze di efficienza". Tale bilanciamento non tiene conto del rango di diritto fondamentale assunto dal diritto alla protezione dei dati personali, tutelato dall'art. 2 della Costituzione italiana e dall'art. 8 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea: un diritto a mantenere il controllo sulle proprie informazioni che, spettando non solo alle persone in vista ma a "chiunque" (art. 1 del codice) e ad "ogni persona" (art. 8 della Carta) nei diversi contesti ed ambienti di vita, concorre a delineare l'assetto di una società rispettosa dell'altro e della sua dignità in condizioni di eguaglianza (...) principio di diritto: "la disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, prescrivendo che il trattamento dei dati personali avvenga nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti, non consente che gli spazi condominiali, aperti all'accesso a terzi estranei al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condomino; pertanto - fermo il diritto di ciascun condomino di conoscere, anche su propria iniziativa, gli inadempimenti altrui nei confronti della collettività condominiale - l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale, da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito del singolo partecipante al condominio, risolvendosi nella messa a disposizione di quel dato in favore di una serie indeterminata di persone estranee, costituisce un'indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile, ai sensi degli artt. 11 e 15 del codice" (cfr., in motivazione, Cass. sez. II, 4.1.2011 n. 186).

L'effetto contra ius, se è affermato dai Giudici di legittimità nei termini esposti, diventa ancora più grave ove la "morosità" sia ascritta ad un condomino in difetto dei presupposti. Pertanto, non avendo il processo evidenziato elementi per ritenere che il Mi. abbia agito con dolo (generico o eventuale secondo Cass. pen., sez. fer. 28.8.2014 n. 39986), la responsabilità extracontrattuale per lesione di diritti inviolabili della persona deve

essergli imputata a titolo di colpa.

In considerazione dei principi espressi da Cass. Sezioni Unite 11 novembre 2008 n. 26972, in base ai quali, secondo un'ottica costituzionalmente orientata, il risarcimento dei danni non patrimoniali è ammesso anche in assenza di un fatto - reato, il convenuto deve essere condannato al risarcimento dei danni non patrimoniali cagionati dalla sua condotta, liquidati equitativamente (articoli 2059 - 2056 - 1226 c.c.) nell'importo di Euro 30.000,00 (la domanda di tutela limitata a tali danni e non estesa ai danni patrimoniali si evince da pag. 4) dell'atto di citazione).

Il riconoscimento dell'esclusiva responsabilità contrattuale ed extracontrattuale dell'amministratore e l'inoperatività della garanzia assicurativa per i danni non patrimoniali implicano il rigetto delle domande di manleva.

L'epilogo processuale postula la condanna del convenuto soccombente al pagamento delle spese di giudizio, liquidate in dispositivo, in favore dell'attore e delle parti chiamate in causa; per gli interventori volontari deve escludersi la rifusione delle spese processuali.

P.Q.M.

Il Tribunale di Taranto, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa n. 1190/2012 R.G., promossa da Bl. Ing. St. nei confronti di Mi. Geom. Si. e sulla domanda di garanzia proposta da quest'ultimo nei confronti del Condominio di Viale (...) in Taranto e di Un. SpA, con gli interventi volontari di Pi.Vi., At.Ca., Ca.Lu., Ca.Ma., Di.Co., Gi.Sa., Ma.Sa., Mi.St., Mo.Sa., Ro.An., disattesa ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione, così provvede:

- in accoglimento della domanda, per quanto di ragione, accertata la responsabilità contrattuale ed extra - contrattuale del convenuto, già amministratore - mandatario dello stabile condominiale, condanna Mi. Geom. Si. al risarcimento dei danni non patrimoniali, liquidati equitativamente nella somma di Euro 30.000,00 (senza rivalutazione), oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- condanna il convenuto - soccombente al pagamento delle spese processuali liquidate, in favore dell'attore, per Euro 1.100,00 a titolo di esborsi, Euro 7.000,00 a titolo di compenso professionale, oltre rimborso forfetario spese generali, cap, iva;
- condanna il convenuto - soccombente al pagamento delle spese processuali liquidate, in favore di ciascuna parte chiamata in causa, per Euro 3.000,00 a titolo di compenso professionale, oltre rimborso forfetario spese generali, cap, iva;
- dispone l'integrale compensazione delle spese processuali per gli interventori volontari.

Così deciso in Taranto il 28 aprile 2016.

Depositata in Cancelleria il 29 aprile 2016.