03892-17

Oggetto

*COMUNIONE E CONDOMINIO

R.G.N. 27011/2012

Cron. 3892

Rep. CI

Ud. 10/01/2017

PU

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Presidente -

Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

Dott. GUIDO FEDERICO - Rel. Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Dott. RAFFAELE SABATO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 27011-2012 proposto da:

TUZZOLO SALVATORE TZZSVT48H06E506I, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA G. NICOTERA 29 SC. IX INT. 11, presso lo studio dell'avvocato STEFANO FIORE, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

2017

6

CONDOMINIO TRIESTE QUINTA VIA MURLO 27 ROMA, P.I.80071940581 IN PERSONA DEL SUO AMM.RE E LEGALE RAPP.TE P.T., elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 22, presso lo studio

dell'avvocato RENATO SANITA', che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 4499/2011 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 26/10/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/01/2017 dal Consigliere Dott. GUIDO FEDERICO;

udito l'Avvocato Fiore Stefano difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso e deposita nota spese;

udito l'Avv. Sanità Renato difensore del controricorrente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SERGIO DEL CORE che ha concluso per l'accoglimento, per quanto di ragione, del primo, secondo e terzo motivo, l'assorbimento del quarto motivo, in subordine il rigetto del ricorso.

Esposizione del fatto

L'ing. Salvatore Tuzzolo propone ricorso per cassazione, articolato in quattro motivi, nei confronti del condominio "Trieste Quinta" di Roma, avverso la sentenza n. 4499/2011 della Corte d'Appello di Roma, pubblicata il 26 ottobre 2011, con la quale in riforma della sentenza di primo grado, sono state respinte le contrapposte domande di condanna ed interamente compensate le spese di lite tra le parti.

La Corte, per quanto qui ancora interessa , avuto riguardo alla reiezione della domanda, avanzata dal ricorrente in qualità di amministratore del condominio su menzionato, di pagamento del proprio compenso, ha affermato che dalla espletata ctu era risultata la mancanza di un giornale di contabilità che avesse registrato cronologicamente le operazioni riguardanti il condominio, consentendo in modo puntuale la verifica dei documenti giustificativi, onde non era possibile ricostruire l'andamento delle uscite e dei pagamenti effettuati, per fatto imputabile all'amministratore, tra i cui doveri rientrava quello di corretta tenuta della contabilità.

La Corte concludeva dunque che la mancata prova del pagamento del compenso dell'amministratore, derivante dalla mancanza di una regolare tenuta della contabilità, imputabile a quest'ultimo, non poteva pregiudicare le ragioni del condominio.

Il condominio resiste con controricorso.

Considerato in diritto

Con il primo *motivo* di ricorso il ricorrente denunzia la contraddittorietà ed insufficienza della motivazione in relazione all'art. 360 n.5) codice di rito, censurando la sentenza impugnata per aver erroneamente ritenuto

che la mancata prova del proprio compenso derivasse dall'omessa redazione dei rendiconti da parte dello stesso ricorrente, deducendo di aver depositato agli atti di causa, seppur tardivamente, tutta la documentazione contabile, compreso il giornale di cassa completo.

Con il *secondo motivo* si denunzia carenza motivazionale ex art. 360 n.5) cpc per l'omessa valutazione, nella sentenza impugnata, della mancata contestazione da parte del Condominio dell'esistenza del debito nei confronti dell'amministratore, nonché delle risultanze delle due consulenze tecniche espletate nel giudizio di primo grado, che avevano rilevato l'esistenza di un credito del Tuzzolo di lire 16.348.432.

Con il *terzo motivo* si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. in relazione all'art. 360 n.3) codice di rito, per aver omesso di rilevare che, a fronte della prova, fornita dall'amministratore, della fonte del proprio credito, il condominio non aveva adempiuto all'onere di provare il fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'adempimento.

Con il *quarto motivo*, si denunzia la violazione di legge in relazione alla data di decorrenza degli interessi legali per il proprio credito, nonchè ai criteri di regolazione delle spese di lite.

In Diritto

I primi tre motivi, che, in quanto connessi, vanno unitariamente esaminati, sono destituiti di fondamento.

La Corte d'appello ha infatti ritenuto con valutazione di merito che , in quanto logicamente argomentata non è sindacabile nel presente giudizio, che non fosse stata raggiunta la prova del credito relativo al proprio compenso vantato dall'amministratore del condominio.

In particolare, non è controversa la mancanza di una contabilità regolare che registrasse cronologicamente le operazioni riguardanti la vita del condominio e che quindi consentisse la verifica dei documenti e dunque la giustificazione delle entrate ed uscite della gestione dell'ente condominiale , né risulta che sia mai stata adottata, negli anni in contestazione, la delibera di approvazione del rendiconto dell'amministratore da parte dell'assemblea dei condomini ex art. 1130 c.c.

La contabilità presentata dall'amministratore del condominio, seppure non dev'essere redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve però essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti *documenti giustificativi* dell'entità e causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito, nonchè di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia uniformato a criteri di buona amministrazione (Cass. 9099/2000 e 1405/2007).

In assenza di tale adempimento, il credito dell'amministratore non può ritenersi provato.

Nell'ipotesi di mandato oneroso, infatti, il diritto del mandatario al compenso ed al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è condizionato alla presentazione al mandante del rendiconto del proprio operato, che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale (Cass. 3596/1990).

Ed invero, solo la deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste passive specificamente indicate (Cass. 10153/2011), così come dalla delibera dell'assemblea condominiale di approvazione del rendiconto devono risultare le somme anticipate dall'amministratore nell'interesse del condominio (Cass. 1286/1997) non potendo in caso contrario ritenersi provato il relativo credito.

Attesa dunque la situazione di mancanza di una contabilità regolare e della stessa predisposizione ed approvazione del rendiconto annuale di gestione dell'amministratore, la ricostruzione *ex post* da parte del Ctu, sulla base di una verifica documentale a campione, non appare idonea a fondare la prova del credito del ricorrente, che può essere desunta in modo attendibile dalla sola determinazione dell'ammontare complessivo dei versamenti effettuati dai condomini e dalle uscite per spese condominiali, con relativi documenti giustificativi.

Va altresì respinta la dedotta violazione del principio di non contestazione, denunziata dal ricorrente, in quanto la mancata riproduzione o richiamo specifico agli atti difensivi della controparte nel giudizio di primo grado, in ossequio alla c.d. autosufficienza del ricorso, non consente a questa Corte di valutare, nei suoi esatti termini, il dedotto comportamento di non contestazione del condominio, che nel caso di specie risulta contraddetto dallo stesso tenore della domanda introduttiva del presente giudizio (restituzione da parte dell'amministratore del saldo della cassa condominiale).

Non è inoltre pertinente il riferimento del ricorrente al principio secondo il quale, in sede di responsabilità contrattuale, il creditore deve soltanto provare la fonte dell'obbligazione, limitandosi ad allegare l'inadempimento della controparte, atteso che in materia di condominio, sulla base della disposizione dell'art. 1130 c.c., il credito dell'amministratore, come del resto ogni posta passiva, deve risultare dal rendiconto (redatto secondo il principio della specificità delle partite ex artt. 263 e 264 cpc) approvato dall'assemblea, sulla base di una regolare tenuta della contabilità, sì da rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di spesa e di valutare in modo consapevole l'operato dell'amministratore.

La reiezione dei primi tre motivi assorbe il quarto.

Il ricorso va dunque respinto ed il ricorrente va condannato alla refusione delle spese del presente giudizio, che si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Respinge il ricorso.

Condanna il ricorrente alla refusione delle spese del presente giudizio, che liquida in ~~di cui~~ 2.400,00 euro , di cui 200,00€ per rimborso spese vive, oltre a rimborso forfettario spese generali in misura del 15% ed accessori di legge.

Cosí deciso in Roma il 10 gennaio 2017

L'Estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 14 FEB. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI