

n. 612/2014 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO
SEZIONE III[^] CIVILE

In persona dei Magistrati

Dott. Domenico PIOMBO	Presidente rel. est.
Dott. Massimo CROCI	Consigliere
Dott.ssa Maria Teresa BRENA	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al numero di ruolo sopra riportato,
promossa con atto di citazione notificato il 25.02.2014,

DA

,, con il proc.dom.avv. -

Via California n. 12, Milano

APPELLANTE

CONTRO

, con il proc.dom.avv.

- Via B.Cellini n. 2/b, Milano

APPELLATO

OGGETTO: controversie condominiali.

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale
dell'udienza 28.06.2016.



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

- 1.** - Con sentenza n. 131/2014, pubblicata l'8.01.2014, il G.U. del Tribunale di Milano, definitivamente decidendo sulla domanda proposta dalla ex amministratrice (fino al 20.05.2009) del Condominio di Via n.9/a - Milano, diretta ad ottenere la condanna di quest'ultimo alla corresponsione della somma complessiva di € 6.332,65, a titolo di "*compensi*" per l'incarico svolto (anche il relazione al "*passaggio delle consegne al nuovo amministratore*"), nonché sulla domanda riconvenzionale di risarcimento danni proposta dal convenuto, sul presupposto dell'inadempimento dell'attrice ai suoi obblighi di mandataria (inadempimento dedotto anche in via di eccezione alla domanda avversaria, ex art. 1460 c.c.), ha: 1) respinto la domanda della società attrice; 2) in accoglimento (parziale) della domanda riconvenzionale, condannato la medesima attrice al risarcimento danni in favore del Condominio convenuto, nella misura di € 2.000,00 (oltre interessi legali dalla sentenza); 3) posto a carico dell'attrice le spese di lite.
- 2.** - Avverso la suddetta sentenza, notificata il 23-27.01.2014, ha proposto appello la sas , con atto di citazione notificato il 25.02.2014, ribadendo la sua originaria domanda e deducendo, in via preliminare, il "*difetto di legittimazione processuale in capo all'amministratore del Condominio*" convenuto, con conseguente "*inammissibilità della costituzione in giudizio*" del medesimo e "*nullità della procura ad litem conferita dal suo amministratore*" (con conseguente contumacia e nullità degli atti processuali posti in essere da parte convenuta). Per quel che attiene al merito della controversia, l'appellante deduce: a) quanto alla sua domanda relativa ai "*compensi*", che il giudice di prime cure "*pare non essersi reso conto che l'esercizio condominiale va dal 1°.10 al 30.09 e, pertanto, essendo APRA cessata dalla carica il 20.05.2009, la*



rendicontazione a consuntivo 2008/2009 non era di competenza sua bensì di competenza del nuovo amministratore” ed ha del tutto omesso di considerare la “valanga di prove documentali versate in atti... da cui risulta che APRA sas ha sempre regolarmente svolto tutta la miriade di quotidiane funzioni attinenti al suo mandato...”, così come “pare non essersi reso conto che nel tariffario dei compensi approvato dall’assemblea (doc.3 fasc. 1° grado)... esiste la specifica voce ‘passaggio consegne € 615,15’”; b) quanto al “risarcimento del danno” preteso dal Condominio, che essa APRA aveva consegnato al nuovo amministratore “tutta la documentazione contabile e i bilanci/rendiconti consuntivi fatti, finiti e pronti per essere portati in assemblea” e che la fattura prodotta al riguardo da controparte (in realtà una “mera nota pro-forma... nemmeno quietanzata”), peraltro comprendente anche l’esercizio 2008/2009 di spettanza del nuovo amministratore, non dimostrava l’effettiva esecuzione delle prestazioni fatturate al Condominio.

Il Condominio, costituendosi in giudizio, ha contestato la fondatezza dell’appello e chiesto confermarsi la sentenza di primo grado.

La causa, sostituito a più riprese il relatore, all’udienza collegiale del 28.06.2016, rassegnate dalle parti le conclusioni come da fogli allegati al relativo verbale, è stata trattenuta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini ex art.190 cpc (abbreviati a giorni 30 + 20).

3. – L’eccezione di difetto di legittimazione processuale dell’amministratore del Condominio convenuto (ed ora appellante), sollevata dalla sas APRA, è parzialmente fondata, limitatamente a quel che concerne la domanda riconvenzionale di risarcimento danni dal medesimo proposta. Va, invero, considerato quanto segue:

- anzitutto, costituisce principio acquisito, in tema di condominio negli edifici, che la legittimazione passiva dell’amministratore *pro tempore* del condominio, prevista dall’art. 1131, 2° comma, c.c., ha portata generale, in quanto estesa



ad ogni interesse condominiale (ovvero alle parti comuni dell'edificio ed agli impianti condominiali) e sussiste, pertanto, anche con riguardo alla domanda proposta dall'amministratore cessato dall'incarico per il pagamento del compenso o per il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale, che altrimenti potrebbe essere da lui proposta esclusivamente nei confronti dei singoli condomini per le quote di rispettiva spettanza, in virtù del rapporto di mandato con loro (essendo il condominio un mero ente di gestione) intercorso (cfr. in proposito Cass. 8530/1996: *"L'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore (dovendosi considerare attinente alle cose, ai servizi ed agli impianti comuni anche ogni azione nascente dall'espletamento del mandato, che, appunto, riflette la gestione e la conservazione di quelle cose, servizi o impianti) sia, cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino..."*; nonché Cass. 1286/1997);

- secondo l'orientamento di gran lunga prevalente nella giurisprudenza di legittimità, ribadito ancora di recente da Cass. 2438/2014 (benché dissonante rispetto a Cass.-sez.un. 18331/10): a) ai sensi dell'art. 1131 c.c., la legittimazione dell'amministratore del condominio, mentre dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni, dal lato passivo non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione, anche di carattere reale o possessorio, concernente le parti comuni dell'edificio, incombendo in tal caso all'amministratore (sempre che la domanda proposta nei suoi confronti abbia un contenuto esorbitante dalle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c.) il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire tempestivamente all'assemblea (in tal senso v., oltre alla citata Cass. 2438/2014: Cass. 22886/2010, Cass. 25766/2009, Cass. 9093/2007, Cass. 1460/1995); b) in tale contesto, l'amministratore ha la



facoltà di resistere (ed anche di proporre tutti i gravami che successivamente si rendano necessari in conseguenza della *vocatio in ius*), senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini (cfr. Cass. 9206/2005, Cass. 7958/2003);

- diversamente, per quel che riguarda la legittimazione attiva (ed a maggior ragione quella passiva: in proposito cfr. da ultima Cass. 10865/2016), costituisce principio acquisito, discendente direttamente dalla formulazione dell'art. 1131 c.c., che l'amministratore è legittimato ad agire autonomamente in giudizio in rappresentanza del condominio, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, esclusivamente "*nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea*";

- è vero, d'altra parte, che, in caso di azione non rientrante nelle sue attribuzioni (sostanziali), il difetto di rappresentanza processuale dell'amministratore determinato dalla mancanza della preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condomini può essere sanato da una delibera assembleare che ratifichi il suo operato; ma, come la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di puntualizzare, tale ratifica opera "*soltanto per la rispettiva fase del procedimento*", e non può quindi sanare la mancanza della relativa autorizzazione assembleare concernente i precedenti gradi del giudizio (v. Cass. 15838/2012);

- ebbene, nella fattispecie risulta evidente che la domanda di risarcimento danni proposta dal nuovo amministratore del Condominio qui appellato nei confronti dell'ex amministratore, per l'inadempimento agli obblighi derivantigli dal mandato, non rientra in alcuna delle attribuzioni elencate dall'art. 1130 c.c., sicché per la sua proposizione l'attuale amministratore avrebbe dovuto premunirsi di apposita autorizzazione dell'assemblea dei condomini, il che non è avvenuto; né, per quanto detto, a sanare utilmente detta mancanza può valere



la delibera di ratifica (dell'operato dell'amministratore) adottata dall'assemblea condominiale in data 13.06.2014 (doc.1 fasc. appellato), e dunque soltanto nel corso del presente grado di giudizio.

Dalle considerazioni che precedono discende dunque che, in riforma della sentenza di primo grado, deve essere dichiarata la inammissibilità della domanda riconvenzionale del Condominio di Via /a - Milano.

4. - Quanto al resto, invece, l'appello della soc. è destituito di fondamento.

Ed infatti, premesso che il rapporto tra l'amministratore di condominio ed i condomini è regolato come un particolare tipo di contratto di mandato, con conseguente applicabilità ad esso, salvo specifiche disposizioni (di cui agli art. 1117 ss. c.c.), della disciplina dettata dagli art. 1803 ss. c.c., sicché la cattiva esecuzione dell'incarico da parte dell'amministratore (imputabile - come si presume ex art. 1218 c.c. - a sua colpa) configura inadempimento contrattuale e può esporre l'amministratore stesso a conseguenze negative nei confronti dei condomini, quali non soltanto la revoca - sia da parte dell'assemblea condominiale, sia, in particolari casi, da parte del giudice, su ricorso anche di uno soltanto dei condomini (v. l'art. 1129 c.c.) -, ma anche (art. 1218 c.c.) l'obbligo di risarcire i danni eventualmente cagionati al condominio, ferma restando comunque da parte di quest'ultimo la facoltà di sollevare eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.) al fine di paralizzare (stante il rapporto di sinallagmaticità tra le due prestazioni) eventuali pretese dell'amministratore inadempiente relative alla corresponsione del compenso; nella fattispecie in esame non pare possa validamente contestarsi la fondatezza della eccezione di inadempimento sollevata dal Condominio di di fronte alla pretesa della ex-amministratrice soc. APRA avente ad oggetto il pagamento del compenso relativo ai periodi 1/10/2007-30/09/2008 (a saldo, per l'importo di € 1.505,58) e 1/10/2008-20/05/2009, per un ammontare complessivo di €



6.332,65= (in esso compresi € 754,00= per "passaggio consegne") e al netto della ritenuta d'acconto (v. doc. 5 fasc. I° grado appellante, in difetto di specificazione nell'atto introduttivo del giudizio). Deve, invero, osservarsi che, come è pacifico in causa e come risulta comunque dalla documentazione in atti, successivamente all'assemblea ordinaria tenuta in seconda convocazione il 23.03.2007 (in cui vennero approvati il bilancio consuntivo 2005/2006 ed il preventivo 2006/2007) (doc.4 fasc. I° grado soc. APRA), l'attuale appellante non ha più provveduto a convocare alcuna assemblea dei condomini, né a sottoporre a questi ultimi i rendiconti consuntivi ed i preventivi degli esercizi condominiali successivi (consuntivi 2006/2007 e 2007/2008, e preventivi 2007/2008 e 2008/2009), tant'è che nell'assemblea, "autoconvocata", del 20.05.2009 (v. verbale sub doc.2 fasc. I° grado appellato), i condomini intervenuti, stante oltretutto l'assenza dell'amministratore, dovettero prendere atto della impossibilità di approvare il consuntivo 2008 ed il preventivo 2009 e decisero all'unanimità di non riconfermare la .

Orbene, anche a non tenere conto dell'attuale disciplina in materia di condominio (non applicabile nella fattispecie, *ratione temporis*, in quanto in vigore solo dal giugno 2013), che considera espressamente come "gravi irregolarità" dell'amministratore, sanzionabili con la revoca giudiziale, la mancata resa del "conto della gestione" – da redigersi annualmente (art. 1130, n. 10, c.c.) - e "l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale" (art. 1129, commi 11 e 12, c.c.), cui l'amministratore deve provvedere "annualmente" ed "entro centottanta giorni" (art. 1130, n. 1 e 10, c.c.); si osserva che anche nell'assetto normativo ante-riforma (cui deve farsi nella specie riferimento) la resa annuale del conto della propria gestione costituiva uno degli obblighi principali dell'amministratore di condominio (art. 1130, ult.comma, c.c. nel testo originario: l'amministratore "alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione"), essendo



oltretutto il suo adempimento funzionale a rendere possibile l'esercizio da parte dell'assemblea dei condomini dei propri poteri al riguardo (art. 1135, n. 2 e 3, c.c.).

Né può assumere alcuna rilevanza, a giustificazione dell'odierna appellante, il fatto di avere provveduto, una volta nominato il nuovo amministratore del condominio, e dunque tardivamente, a consegnare al medesimo, in sede di "passaggio di consegne", i rendiconti non sottoposti in precedenza all'esame dell'assemblea dei condomini, ove si consideri che è appunto all'assemblea dei condomini, e non già al nuovo amministratore, che spettava la verifica e l'approvazione dei bilanci consuntivi annuali e dei preventivi della gestione condominiale.

Neppure può attribuirsi rilievo, al fine di escludere - o comunque attenuare - la gravità dell'inadempimento di , ai sensi dell'art. 1455 c.c., l'asserita (dalla stessa) regolarità quanto al resto della propria gestione nel periodo in questione, non potendo farsi a meno di osservare, in ogni caso, a tale riguardo, la assoluta inidoneità ai fini probatori, anche in ragione della sua assoluta frammentarietà, della documentazione indistintamente riversata in atti (con conseguente lesione del diritto di difesa di controparte, nonché impossibilità per il giudice di controllare la tempestività della produzione, stanti le preclusioni di cui all'art. 183, comma 6, cpc) dall'attrice/appellante *sub* doc. 15 del suo fascicolo di primo grado (così descritto nell'indice documenti di : "*dossier corrispondenza e documentazione varia Amm. (150 pagine)*").

5. - La sentenza di primo grado deve essere pertanto parzialmente riformata, nei termini di cui al precedente punto **3.**, e confermata nel resto, anche per quel che attiene alla regolazione delle spese di lite (poste dal giudice di primo grado a carico dell'attrice), stante la prevalente rilevanza nell'economia processuale della domanda svolta da rispetto a quella riconvenzionale del Condominio convenuto.



Stante l'esito del gravame e visti gli art. 91-92 cpc, le spese processuali del presente grado, liquidate come in dispositivo in base ai parametri di cui al d.m. 55/2014, possono invece porsi per la metà (1/2) a carico dell'appellante e compensarsi per il resto.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente decidendo sull'appello proposto dalla s.a.s. . avverso la sentenza n. 131/2014

resa tra le parti in data 8.01.2014 dal Tribunale di Milano, così provvede:

- in parziale riforma dell'appellata sentenza, dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale proposta dal Condominio di Via - Milano;
- conferma nel resto la sentenza di primo grado;
- condanna l'appellante alla rifusione in favore del Condominio appellato della metà (1/2) delle spese processuali del presente grado, che dichiara compensate per il resto, liquidando la frazione, in mancanza della nota spese, in € 2.300,00=, oltre 15% per rimborso spese forfettarie ed accessori di legge.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 19 ottobre 2016.

Il Presidente est.

dott. Domenico Piombo

