



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Potenza Sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona del G.O. dr.ssa Caterina Genzano, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1024/2007 del Ruolo Generale, vertente

TRA

██████████ elettivamente domiciliato in Vietri di Potenza, Via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ ██████████ che lo rappresenta e difende in virtù di mandato a margine dell'atto di citazione del 8.3.2007 - Attore -

CONTRO

CONDOMINIO ██████████ di Via ██████████ di Potenza, in persona dell'Amm.re p.t. ██████████, elettivamente domiciliato in Tolve, Via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ ██████████ che lo rappresenta e difende unitamente all'Avv. ██████████ ██████████ in virtù di mandato a margine della comparsa di costituzione 15.4.2007

- Convenuto -

N. 532/18
REGIST. GENERALE
N. 1024/07
CRONOLOGICO
N. 1811/18
REPERTORIO
N. 835/18
Data assegni a Sentenza
28.02.18
Data Termine Note
/
Data Deposito Migrata
01 GIU. 2018
Data Pubblicazione
01 GIU. 2018
Oggetto Aeri
congelati
al opere

Oggetto: pagamento compensi amministratore condominio

Conclusioni: come da atti.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione dell'8.3.2007, notificato in pari data, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] ha convenuto in giudizio il Condominio [REDACTED] di Potenza, rivendicando il pagamento del proprio compenso, quantificato in complessivi Euro 36.505,56, per l'attività prestata quale amministratore del sodalizio, per il periodo dall'8.6.1996 all'8.6.2006, sostenendo di aver maturato tale diritto alla cessazione del proprio incarico, avvenuta nell'anno 2006, e che avrebbe potuto chiedere la corresponsione del relativo importo in un'unica soluzione a tale data, come previsto nella delibera assembleare dell'8/6/2006.

Con comparsa del 15.4.2007 si è costituito in giudizio il Condominio convenuto, il quale ha contestato l'esistenza delle ragioni creditorie avanzate dall'attore, spiegando domanda riconvenzionale diretta alla restituzione della somma di Euro 2.177,51, indebitamente trattenuta dall'attore alla cessazione dell'incarico, chiedendo, in via gradata, che detto importo fosse compensato con il contrapposto credito rivendicato da esso [REDACTED].

A difesa del proprio assunto, il Condominio ha eccepito la gratuità dell'attività svolta dall'attore, nonché la falsità del verbale assembleare 8.6.2006, che, peraltro, non assumerebbe alcuna rilevanza ai fini della sussistenza del credito asseritamente spettante all'attore, in quanto in esso non è riportata alcuna determinazione dell'importo spettante ad esso amministratore, né alcuna assunzione del debito da parte dei vari condomini.

Espletata l'attività istruttoria, con l'espletamento dell'interrogatorio

formale del [REDACTED] è stata disposta ed espletata anche C.T.U. per la quantificazione del compenso spettante all'amministratore.

Rigettata la richiesta avanzata da parte convenuta di rinnovazione della indagine tecnica, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 6/12/2017 la causa è stata riservata per la decisione ed assegnati i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

La domanda proposta da [REDACTED] merita accoglimento nei limiti di seguito evidenziati.

Devesi innanzitutto rilevare che in tema di condominio negli edifici, la determinazione del compenso spettante all'amministratore rimane regolata dall'art. 1709 c.c. (Cassazione n. 21966/2017 – n. 16698/2014) e la presunzione di onerosità del mandato, stabilita iuris tantum dalla norma appena citata, può essere superata dalla previsione di un compenso forfettario, come tale comprensivo di qualsiasi attività l'amministratore dovesse trovarsi ad eseguire nel corso del mandato, o è vinta dalla negazione di qualsiasi e quindi della sua gratuità (Cass. n. 14682/2014 – Tribunale Messina, Sez. I, 09/02/2012).

Ebbene, nel caso di specie, lo svolgimento dell'attività da parte dell'attore non è stata contestata dal Condominio convenuto, il quale, eccependo la sola gratuità dell'opera prestata, non ha comunque fornito alcun elemento probatorio a dimostrazione del proprio assunto.

A prescindere dalle contestazioni sollevate dal Condominio in merito alla scarsa rilevanza del verbale assembleare 8.6.96, ritenendosi, si ripete, pacifico l'espletamento dell'incarico da parte del [REDACTED] il Consulente tecnico d'ufficio ha poi correttamente effettuato la quantificazione del compenso spettante ad esso attore, determinato sulla

base del richiamo e conseguente applicazione dello stesso onorario riconosciuto all'attuale amministratore condominiale, come indicato nel bilancio preventivo del 2007, stante l'inesistenza di parametri da utilizzare in tale fattispecie (mancata iscrizione dell'attore ad un albo professionale, tariffari specifici da utilizzare).

Giustamente non è stata poi effettuata la quantificazione di detto compenso in relazione all'attività straordinaria svolta dall'amministratore, atteso che lo svolgimento della stessa non è stata assolutamente dimostrata da parte del suo autore .

Anche l'eccepita prescrizione del diritto di credito del [REDACTED] non appare fondata, atteso che, come chiarito da Cass. Civ. Sez. II, sent. n. 19348 del 4/10/2005 "... il credito dell'amministratore condominiale relativo alla retribuzione per l'incarico ricoperto, così come quello relativo al rimborso delle somme dal medesimo anticipate nell'interesse del condominio, non sono assoggettati alla prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4, cc., difettando il requisito della periodicità dell'obbligazione...", riconducendo, quindi, la Suprema Corte, la prescrizione dei crediti dell'amministratore condominiale relativi alla retribuzione per l'incarico ricoperto nell'alveo dell'art. 2946 c.c..

La domanda riconvenzionale spiegata dal Condominio merita invece accoglimento, considerato che lo stesso attore, sia nei propri atti difensivi, che in sede di interrogatorio formale, ha confermato l'avvenuta trattenuta della somma di € 2.177,51 il cui ammontare è stato giustamente decurtato dal C.T.U. con la relazione tecnica in atti, determinando, quindi, in € 6.534,47 il compenso spettante al [REDACTED]
[REDACTED]

In considerazione della parziale soccombenza del Condominio, la cui

domanda riconvenzionale è stata comunque accolta, nonché della notevole riduzione della pretesa economica avanzata dall'attore, le spese del giudizio, come liquidate in dispositivo con applicazione del relativo scaglione per valore, vengono compensate nella misura di due terzi.

P.Q.M.

Il Tribunale di Potenza, sezione civile, in composizione monocratica nella persona del G.O. dr.ssa Caterina Genzano, definitivamente pronunciando sulle domande ed eccezioni delle parti, così provvede:

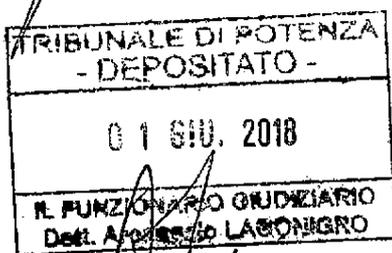
In parziale accoglimento della domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED] condanna il Condominio [REDACTED] di Via [REDACTED] di Potenza al pagamento, in favore dell'attore, della somma di Euro 6.534,47 oltre interessi legali dalla domanda all'effettivo soddisfo;

Condanna il Condominio convenuto, al pagamento delle spese e competenze di giudizio nella misura di un terzo, liquidandole, per intero, in complessivi Euro 2.500,00 di cui € 450,00 per esborsi, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, C.P.A. e I.V.A. come per legge, compensando i residui due terzi di detto importo.

Le spese di C.T.U. vengono poste definitivamente nella misura di due terzi a carico del convenuto e di un terzo a carico dell'attore e liquidate come da separato decreto.

Così deciso in Potenza 31.05.2018

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dr. Arcangelo LAGONIGRO



IL G.O.
D.ssa Caterina Genzano