Tribunale Milano, Sez. I, 18.10.2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Martina Flamini

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 57429/2015 promossa da:

COND. VIA DEGLI U. 39 M. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. , elettivamente domiciliato in BERGAMO, presso il difensore

ATTORE

contro

L.F.B. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. , elettivamente domiciliato in MILANO, CORSO presso il difensore

CONVENUTO

G.I. SPA (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. , elettivamente domiciliato in MILANO, VIA presso il difensore

TERZO CHIAMATO

OGGETTO: Responsabilità dell'amministratore di condominio

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di via degli U. n. 39, in persona del legale rappresentante dott. S.D.L., conveniva dinanzi a questo Tribunale l'architetto L.B., chiedendone la condanna al risarcimento dei danni subiti per un importo pari ad Euro 27.680,69. In particolare, chiedeva di accertarsi e dichiararsi la responsabilità contrattuale della convenuta per violazione delle norme in tema di obblighi dell'amministratore condominiale e di obblighi del mandatario e in subordine la responsabilità extracontrattuale di cui all'art.2043 c.c.. Deduceva l'attore: che, nel periodo dal 30.06.2008 al 08.05.2013, l'arch. L.B. operava in qualità di amministratore del Condominio di via degli Umiliati n.39; che, in data 08.05.2013, l'assemblea ordinaria del Condominio nominava la società I.I. s.r.l. in persona dell'amministratore S.D.L., il quale, in seguito al passaggio di consegne denunciava irregolarità e mancanze nella gestione contabile del condominio; che, in particolare, egli lamentava la mancata consegna della documentazione antecedente al periodo 2008, della documentazione bancaria e fiscale, dei rendiconti preventivi e consuntivi antecedenti al 2012; che, a fronte di tale mancanze parte attrice incaricava la società di revisione contabile W.A. s.r.l. dalla cui relazione emergevano: pagamenti, prelievi bancomat e utilizzi cassa non giustificati nonché fatturazioni non pertinenti per complessivi Euro 27.680,69. In seguito all'esito negativo del tentativo di mediazione obbligatoria, parte attrice si rivolgeva a questo Tribunale concludendo per la condanna al risarcimento dei danni patiti in conseguenza dei fatti sopra descritti.

Ritualmente citata si costituiva l'arch. L.B. chiedendo il differimento della prima udienza per la chiamata in causa della compagnia assicuratrice G.I. S.p.a.

Questo giudice, ritenendo che ricorressero i presupposti di cui all'art.106 c.p.c., autorizzava la chiamata in causa di G.I. S.p.a.

Parte convenuta deduceva: che l'atto di citazione notificato era infondato in fatto e in diritto.

Preliminarmente eccepiva la carenza di legittimazione attiva per inesistenza del potere di nomina legale, in quanto non risultava dai documenti prodotti da parte attrice il verbale di assemblea con il quale il condominio avrebbe incaricato l'amministratore di procedere giudizialmente in questa causa.

Di seguito indicava quali documenti consegnati all'atto di passaggio delle consegne: il libro verbali dal 1985; il regolamento di condominio; la dichiarazione di conformità impianto elettrico condominiale del 2000; il contratto d'appalto delle pulizie condominiali del 2004; sottolineava che non risulterebbe esserci un obbligo di tenuta prolungata della documentazione bancaria a disposizione del condominio e che comunque il conto corrente condominiale è sempre consultabile presso la banca, così come l'amministratore poteva in ogni momento accedere al cassetto fiscale per rinvenire la documentazione fiscale necessaria.

Procedeva inoltre ad argomentare i presunti pagamenti senza giustificativo e le presunte fatturazioni non pertinenti.

Parte convenuta concludeva chiedendo preliminarmente di dichiarare la carenza di legittimazione attiva dell'attore; nel merito e in via principale chiedeva che fosse respinta ogni domanda poiché infondata in fatto ed in diritto e chiedeva altresì la condanna dell'attore per lite temeraria per l'importo di Euro 10.000,00. In via subordinata chiedeva di essere mallevata da G.I. S.p.a. in qualità di propria compagnia assicuratrice.

La terza chiamata G.I. S.p.a. si costituiva in giudizio e preliminarmente eccepiva la mancanza di operatività della polizza. Chiedeva inoltre che fosse rigettata la domanda dell'attore perché infondata in fatto e in diritto.

Chiesti e concessi i termini per il deposito di memorie ex art. 183 sesto comma c.p.c., acquisiti documenti prodotti, espletata la CTU contabile, la causa, precisate le conclusioni, veniva trattenuta in decisione, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Le domande di parte attrice sono infondate e non possono trovare accoglimento per i motivi che seguono.

Preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione di carenza di legittimazione attiva in quanto parte attrice ha prodotto il verbale di assemblea ordinaria del 14 marzo 2015 (doc. 1 della memoria ex art.183 sesto comma n.1 di parte attrice), nel quale si conferiva mandato all'amministratore per esperire azione legale nei confronti dell'ex amministratore arch. L.B. per l'azione di responsabilità e per il recupero dell'indebito.

Ritiene il Tribunale di poter fare applicazione, nel caso di specie, dell'ormai consolidato principio affermato dalle Sezioni Unite in tema di onere della prova in materia di obbligazioni contrattuali, secondo cui il creditore che agisca per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento ovvero dalla non imputabilità dell'inadempimento (Cass. S.U. n. 13533/01, Cass. n. 982/02).

Inoltre alla luce di consolidata giurisprudenza di legittimità, con riferimento alla responsabilità dell'amministratore di condominio, si rimanda al principio secondo cui: "l'amministratore ha, nei confronti

dei partecipanti, una rappresentanza volontaria, talché i poteri di lui sono quelli di un comune mandatario, conferitigli, come stabilito dall'art. 1131 c.c., sia dal regolamento di condominio sia dalla assemblea condominiale. È gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'art. 1710 c.c., con i voti che, nei riguardi dei condomini morosi, dopo averli messi in mora, lui ha la facoltà e l'obbligo di ricorrere all'emissione di un decreto ingiuntivo" (Cass. civile, sez. VI, n. 24920/2017).

Nel caso in esame, parte attrice ha provato la fonte negoziale del suo diritto (cfr. verbale assemblea ordinaria 08.05.2013 e verbale assemblea ordinaria 14.03.2015) tuttavia non ha allegato in maniera esaustiva il presunto inadempimento di parte convenuta.

È necessario ricordare che "Chi agisce in giudizio, non può proporre la sua domanda in modo generico, ma deve consentire che il suo contenuto sia compiutamente identificato e percepito, affinché possa essere oggetto di accertamento, sia in fatto, che in diritto. Ne deriva che, ove l'azione esercitata concerna l'inadempimento contrattuale, l'attore è onerato di allegare non solo l'inadempimento in quanto tale, ma anche le specifiche circostanze che lo integrano, in caso contrario incorrendo nella violazione dell'onere di allegazione" (Cass. civile, sez. VI, n. 6618/2018).

Ed infatti: "in tema di consulenza tecnica d'ufficio, rientra nel potere del consulente tecnico d'ufficio attingere "aliunde" notizie e dati, non rilevabili dagli atti processuali e concernenti fatti e situazioni formanti oggetto del suo accertamento, quando ciò sia necessario per espletare convenientemente il compito affidatogli, e che dette indagini possono concorrere alla formazione del convincimento del giudice purché ne siano indicate le fonti, in modo che le parti siano messe in grado di effettuarne il controllo, a tutela del principio del contraddittorio. L'acquisizione di dati e documenti da parte del consulente tecnico ha funzione di riscontro e verifica rispetto a quanto affermato e documentato dalle parti; mentre non è consentito al consulente sostituirsi alla parte stessa, andando a ricercare aliunde i dati stessi che devono essere oggetto di riscontro da parte sua, che costituiscono materia di onere di allegazione e di prova che non gli siano stati forniti, in quanto in questo modo verrebbe impropriamente a supplire al carente espletamento dell'onere probatorio, in violazione sia dell'articolo 2697 del c.c. che del principio del contraddittorio" (Cass. civile, sez. II, n. 26893/2017).

In particolare parte convenuta lamentava la non esaustività della documentazione contabile e di ogni altro documento prodotto da parte attrice a sostegno della propria tesi. Inoltre lamentava che i documenti utilizzati dalla società di revisione contabile W.A. s.r.l. non fossero mai stati prodotti in giudizio rendendo praticamente impossibile una consulenza tecnica contabile su documenti che per l'appunto risulterebbero assenti.

Ed infatti dalla CTU - pienamente condivisa da questo giudice perché frutto di un attento ed analitico esame della documentazione in atti, depositata il 27.07.2017 a firma della dott.ssa Roberta Goldoni - emerge l'impossibilità di stabilire in base alla documentazione in suo possesso, se l'arch. L.B. abbia correttamente adempiuto agli obblighi sulla stessa gravanti o se, viceversa, sia incorsa in errori od omissioni. Di conseguenza risulta impossibile riuscire ad accertare e quantificare tutte le eventuali somme contenute e contestate nella relazione della società di revisione W.A. s.r.l.

La difesa di parte attrice lamentava l'inadempimento della convenuta, con riferimento alla violazione degli obblighi dell'amministratore condominiale e degli obblighi del mandatario secondo le previsioni degli artt. 1129 e 1711 c.c. per l'omessa consegna di documentazione contabile e per pagamenti, prelievi e fatture senza giustificativo.

Tuttavia, le doglianze di parte attrice non possono trovare accoglimento, in quanto le censure relative al reperimento della documentazione ed alle operazioni senza giustificativo non possono essere oggetto di disamina né del Giudice né del consulente tecnico d'ufficio, in quanto parte attrice non produceva i

documenti necessari per stabilire se l'operato dell'arch. B. abbia violato o meno gli obblighi dell'amministratore condominiale e del mandatario.

Ed infatti, dalla relazione di c.t.u., premesso che per un'analisi ampia ed esaustiva sarebbe stato necessario essere in possesso di una serie di documenti non presenti negli atti di causa come ad esempio i rendiconti condominiali, emerge una consistente carenza documentale.

Al fine di stabilire se l'arch. B. avesse correttamente adempiuto agli obblighi previsti in qualità di amministratrice del condominio veniva precisato che durante il periodo di mandato di parte convenuta vigeva la vecchia normativa sostituita dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220 con decorrenza dal 18.06.2013.

In particolare l'articolo 1130 c.c. prevedeva che: "l'amministratore deve:

1. eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2. disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini:

3. riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4. compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere conto della sua gestione"

Dalla relazione CTU emerge che sulla base dei documenti in possesso nel corso della perizia (i soli documenti prodotti in giudizio), risulta impossibile stabilire se parte convenuta avesse correttamente adempiuto agli obblighi sulla stessa gravanti.

Ed infatti, il CTU ha osservato che: "per poter rispondere al quesito peritale in maniera ampia ed esaustiva, necessiterebbero una serie di documenti non presenti negli atti di causa come ad esempio i rendiconti condominiali e i verbali assembleari. La presente risposta al quesito peritale risente dunque della carenza documentale e si basa esclusivamente sulla documentazione presente all'interno dei fascicoli di causa".

In particolare dalla relazione CTU emerge che: "dall'analisi della consulenza di parte, effettuata dalla società W.A. S.r.l., risultano pagamenti senza giustificativi, utilizzazioni di cassa non autorizzate, pagamenti di fatture su lavori straordinari non approvati o comunque non pertinenti rispetto ai lavori effettuati. Detto ciò non risulta possibile effettuare un riscontro degli assunti sopra descritti non avendo a disposizione né il libro cassa né i verbali assembleari dai quali evincere l'autorizzazione/approvazione di eventuali lavori straordinari. Risulta non fattibile riuscire ad accertare e quantificare tutte le eventuali somme contenute nella relazione della società di revisione".

Le domande di parte attrice devono dunque ritenersi infondate per difetto di allegazione ed in fatti non sono stati prodotti in giudizio i documenti necessari al fine di valutare la responsabilità dell'amministratore di condominio.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo. Le spese di CTU, già liquidate con separato provvedimento, possono essere poste definitivamente a carico di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando disattesa ogni contraria eccezione, deduzione, istanza, così provvede:

1) Rigetta le domande di parte attrice;

2) Condanna il Condominio di via degli U. n. 39, in persona del legale rappresentante pro tempore, alle spese di lite, che liquida in complessivi Euro 7.770,00, oltre spese generali al 15%, i.v.a. e c.p.a. come per legge;

3) Pone definitivamente a carico di parte attrice le spese di CTU, già liquidate con separato provvedimento.

Così deciso in Milano, il 17 ottobre 2018.

Depositata in Cancelleria il 18 ottobre 2018.