

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
SEZ 5

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di secondo grado, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero 82333 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2017

TRA

[REDACTED]

elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'avv. [REDACTED]

[REDACTED] che la rappresenta e difende con procura in atti

APPELLANTE

E

[REDACTED]

elettivamente domiciliata in Roma presso il suo studio, in giudizio personalmente ed a mezzo degli avv. [REDACTED] e [REDACTED] con procura in atti

APPELLATA

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato l'appellante conveniva in giudizio la [REDACTED] proponendo appello avverso la sentenza del Giudice di Pace di Roma n. 30226/17, depositata in data 26.10.2017, con la quale era stata condannata, per mala gestio nell'amministrazione del Condominio in Roma via [REDACTED] denominato [REDACTED], al pagamento, in favore della condòmina appellata, della somma di €2000,00 a titolo di risarcimento danni nonché alla refusione delle spese di lite.

Deduceva che la sentenza appellata era contraddittoria ed errata nell'accertamento in fatto laddove aveva individuato la colpa di essa appellante nel non avere esibito a controparte la richiesta documentazione condominiale e nel non avere perseguito tutti i condomini morosi in egual misura quando emergeva, invece, univocamente in atti che aveva documentato le risposte alle avverse richieste ed aveva motivato l'eventuale diniego ed infine che aveva in



egual misura opportunamente agito nei confronti dei condomini morosi mediante diffide di pagamento. Allegava inoltre che la motivazione era meramente apparente laddove il giudice di prime cure si era limitato ad affermare che i fatti contestati e riconosciuti come avvenuti comportavano di per sé prova del danno senza riferimento alcuno circa l'esistenza del nesso eziologico e dell'evento dannoso (peraltro genericamente qualificato, senza specificazione alcuna della sua natura, e quantificato) e che nessuna risposta all'eccezione tardività delle nuove contestazioni introdotte solo nel corso del giudizio (quali la mancata esibizione dei giustificazioni di spese non con solo riferimento all'anno 2014) aveva dato. Affermava infine che la liquidazione del danno secondo equità era erronea e non motivata e che aveva versato a controparte la somma di €2729,56 a titolo di risarcimento danni e refusione delle spese di lite che, in caso di accoglimento dell'appello, avrebbe dovuto essere restituita. Ciò premesso chiedeva che, in riforma dell'appellata sentenza, fosse rigettata la domanda avanzata dalla [REDACTED] innanzi al giudice di prime cure e che la predetta fosse condannata alla restituzione, in suo favore, della somma di €2729,56. Con vittoria di spese del doppio grado.

Si costituiva l'appellato chiedendo, in via preliminare, che fosse dichiarata l'inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art. 342 cpc in quanto non proposto nelle forme di legge, ai sensi dell'art. 348 bis cpc ed ai sensi dell'art. 345 cpc con riguardo al nuovo mezzo di prova prodotto nel secondo grado di giudizio, costituito dalla sentenza n. 36073/16. Nel merito chiedeva il rigetto dell'impugnazione con la conferma della sentenza di primo grado e con vittoria di spese.

All'esito del giudizio venivano precisate le conclusioni come in atti e la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 20-2-2019, con i termini di legge per note conclusionali e repliche.

Non merita positivo scrutinio la preliminare eccezione di inammissibilità dell'impugnazione sollevata dalla parte appellata.

In base al novellato art. 342 cpc, con il quale il legislatore persegue lo scopo di implementare l'efficienza dell'appello rendendo esplicito che l'appellante, in un'ottica di leale collaborazione ed a pena di inammissibilità del gravame, rispetti precisi oneri nella formalizzazione delle ragioni dell'impugnazione, la motivazione dell'appello deve contenere, appunto, a pena di inammissibilità l'indicazione delle parti della sentenza che si intende appellare e delle modifiche che vengono richieste alla ricostruzione del fatto compiuta dal giudice di primo grado oltre alle circostanze da cui deriva la violazione della legge e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata. Al riguardo, in base alla più recente giurisprudenza di legittimità (Cass. SSUU 10878/15), tale norma richiede che, in relazione al contenuto della sentenza appellata, al



giudice siano indicate, oltre ai punti ed ai capi della decisione investiti di gravame, anche le ragioni, correlate ed alternative rispetto a quelle che sorreggono la pronuncia in base alle quali è stata chiesta la riforma, cosicchè il *quantum appellatum* resti individuato in modo chiaro ed esauriente. In particolare gli oneri imposti alla parte da tale disposizione devono essere interpretati nel senso che essi, lungi dall'imporre irragionevoli adempimenti formali, richiedono la definizione dell'ambito del giudizio di gravame con l'espressa individuazione non solo dei punti e dei capi di sentenza che vengono impugnati ma anche dei passaggi argomentativi che li sorreggono; tali passaggi devono poi essere contestati attraverso la proposizione di un percorso logico alternativo adottato da quello del primo giudice e chiarendo perché tale percorso alternativo condurrebbe alle modifiche richieste.

In altri termini la motivazione dell'appello deve contenere appunto, a pena di inammissibilità, l'individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e con essi delle relative doglianze 'senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di sentenza da contrapporre a quella di primo grado tenuto conto della natura di *revisio prius instantiae* del giudizio di appello che mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata'. Inoltre l'impugnante, che intenda dolersi di una erronea ricostruzione dei fatti, può limitarsi a chiedere al giudice di appello 'di valutare ex novo le prove già raccolte e sottoporgli le argomentazioni difensive già svolte in primo grado senza che ciò comporti di per sé l'inammissibilità dell'appello'. Ebbene nel caso in esame l'appellante ha lamentato l'erroneo utilizzo del materiale probatorio da parte del giudice di prime cure evidenziando puntualmente i vizi di motivazione in particolare in ordine all'omessa tenuta in cale dei riscontri documentali prodotti dalla [REDACTED], all'omessa motivazione circa l'esistenza del nesso causale fra condotta dell'appellata ed il danno prodotto e circa la quantificazione del pregiudizio. Così assolvendo pienamente all'onere di allegazione previsto dall'art. 342 cpc.

Più in particolare parte appellante non ha disatteso tali disposizioni considerato che 1- ha proceduto al richiesto confronto con la sentenza impugnata, quasi per intero riportata nell'atto di appello, 2- ha individuato espressamente i punti ed i capi della sentenza contestati con ampio percorso argomentativo anche alternativo in particolare laddove la [REDACTED] ha rappresentato compiutamente gli errori palesi commessi dal giudice di primo grado nel valutare il materiale probatorio ritenuto necessario per dimostrare 'la colpa' della predetta e l'assenza della necessaria motivazione necessaria per rappresentare il convincimento



circa l'esistenza anche degli altri presupposti dell'illecito contrattuale contestato (nesso eziologico ed evento dannoso anche nel quantum).

Del tutto infondata è parimenti l'ulteriore preliminare eccezione considerato che il giudice, d'ufficio, può prendere cognizione di sentenze di merito o di legittimità già pubblicate ed ulteriormente che il documento prodotto è successivo alla conclusione del giudizio di primo grado. Come anche l'eccezione ex art. 348 bis cpc atteso che, per quanto si dirà, l'appello è risultato fondato.

La domanda avanzata dalla [REDACTED] ha natura contrattuale e si fonda su di un'asserita violazione degli obblighi derivanti dal mandato, da parte dell'amministratore mandatario [REDACTED], alla quale sarebbero imputabili (v. citazione introduttiva del giudizio di primo grado) i seguenti fatti asseritamente produttivi di danno: 1- mancata puntuale risposta al sollecito del 16-9-2014 volto a chiarire perché erano state inserite nel bilancio preventivo 2014 talune voci, 2- mancata tenuta in cale, con riguardo all'estratto conto del 21-9-2015, dei pagamenti già effettuati per la terza e quarta rata e successiva notifica di atto di citazione, per il pagamento di somme già versate, con conseguente duplicazione del pagamento in quanto costretta a versare quanto richiesto per evitare ulteriori pregiudizi, 3- omesso invio per gli anni 2013-14 e 15 dell'attestazione dei pagamenti e, 4- non equilibrata condotta nei confronti dei condomini morosi.

Ebbene il giudice di primo grado non ha correttamente valutato, come evidenziato nei motivi di appello, la documentazione prodotta dalla convenuta né ha fatto buon governo delle norme in tema di condominio negli edifici.

Con riguardo a tale ultimo profilo mette conto di evidenziare che, laddove l'assemblea abbia approvato i bilanci con delibera non impugnata, l'operato dell'amministratore deve ritenersi ratificato e quindi legittimo. Nel caso in esame non risulta che l'appellata abbia impugnato le delibere di approvazione dei riparti relativi ai bilanci 2013-2015, che costituiscono fonte e prova dei crediti, donde le somme sono state legittimamente richieste e le delibere possono considerarsi idonee a fondare un'azione giudiziaria per il recupero degli oneri non versati, anche a mente dell'art. 63 disp att cc (v. Cass. SSUU 4421/07 con riguardo ai principi da applicare in tema di condominio negli edifici). Donde nessuna responsabilità per colpa può essere addebitata alla appellante avuto riguardo all'azione giudiziaria promossa non essendo peraltro emerso che l'appellata abbia indebitamente dovuto versare gli stessi oneri più volte considerato che tale emergenza non è stata consacrata in una pronunzia giudiziale e che (v. doc. 7 versato



unitamente alla comparsa di costituzione in primo grado) l'amministratore appare avere diversamente imputato gli inadempimenti, tenuto conto della pluralità di rate emesse per l'esercizio in questione.

Quanto alle affermate mancate risposte ai chiarimenti richiesti (che hanno sorretto il convincimento del giudice di pace) si osserva preliminarmente perché possano essere foriere di danno non è sufficiente che si siano consumate ma occorre che, dal mancato esame dei documenti richiesti, sia derivato un pregiudizio. L'inottemperanza alla previsione di cui all'art. 1130 bis cc in tema, se è idonea in ipotesi a fondare una richiesta di revoca da proporre in sede camerale, non è sufficiente invece ad essere produttiva di per sé di danno risarcibile laddove l'inerzia dell'amministratore nel non consentire la visione dei documenti non abbia anche recato un pregiudizio in concreto. Nel caso in esame il giudice di prime cure ha errato nel fondare la motivazione su tale fatto. Ed invero la [REDACTED] ha contestato alla controparte non di non avere consentito la visione dei documenti contabili ma solo di non avere risposto ai chiarimenti: e già sotto tale profilo la doglianza non coglie nel segno, avuto riguardo all'obbligo di cui all'art. 1130 bis cc in quanto l'attrice non ha chiesto la visione di documenti ma solo 'chiarimenti'. Ma ulteriormente si deve osservare che la [REDACTED] ha documentato di avere risposto alla richiesta correttamente evidenziando che il bilancio preventivo come tale non ha riscontri in quanto contiene una mera previsione di spesa e che le voci addebitate alla [REDACTED] sono state oggetto di delibera di approvazione non impugnata.

Parimenti il Giudice di Pace ha erroneamente motivato la sentenza individuando nella 'disparità di trattamento fra condomini morosi' un fatto fonte di responsabilità per danni. Ed invero la [REDACTED] aveva già dimostrato, con la documentazione prodotta nel corso del giudizio di primo grado, di avere intimato, anche a mezzo di un legale, a numerosi condomini il pagamento di oneri non versati. Circostanza confermata dall'esame del consuntivo 2014 prodotto in atti dal quale emerge che, a fronte di una situazione gestoria assai precaria considerata la mala gestio del precedente amministratore che non aveva neanche consegnato, al termine del mandato, tutta la documentazione contabile, il Condominio, sotto la gestione della [REDACTED] ha incassato i saldi di fine esercizi precedenti per complessivi €99538,28 a dimostrazione dell'efficacia della condotta della predetta nel recupero di oneri non corrisposti da anni. E la sola circostanza che abbia promosso azione giudiziale proprio nei confronti dell'appellata ben può essere giustificata dal fatto che la predetta sia stata l'unica a non avere adempiuto prontamente (o a non avere chiesto dilazioni a fronte delle morosità perduranti negli anni) alle richieste di pagamento non essendo stato peraltro allegato né è emerso



che la morosità degli altri condomini fosse continuata in guisa simile a quella contestata alla [REDACTED]

Anche il contestato mancato invio dell'attestazione dei pagamenti non costituisce fatto che coglie nel segno considerato che dalla documentazione in atti risulta che più volte, nel richiedere i pagamenti anche a mezzo di un legale, l'amministratore ha evidenziato alla [REDACTED] la situazione debitoria (che peraltro emergeva anche dai bilanci approvati).

Mette conto di osservare che coglie, invece, nel segno l'ulteriore motivo di impugnazione posto che il giudice di prime cure non ha motivato in alcun modo l'esistenza degli ulteriori requisiti per poter ritenere fondata una domanda di risarcimento del danno e cioè il nesso causale e l'evento dannoso. Requisiti che parte attrice non ha assolutamente provato ma neanche allegato non avendo rappresentato quale pregiudizio concreto avrebbe subito dai mancati chiarimenti (l'unico allegato: la duplicazione del pagamento in esito ad azione giudiziale per quanto detto non è stato provato) e dall'altrui morosità non opportunamente recuperata. Non risulta invero costituito un fondo cassa (con conseguenti ulteriori esborsi) né risulta neanche allegato che il Condominio e, quindi, i condomini abbiano dovuto sostenere spese aggiuntive ad esempio per interessi di mora, per sanzioni o per distacco di utenze. Senza voler aggiungere altresì la reiterata ratifica, con l'approvazione dei bilanci (mai impugnati dalla appellata), dell'operato dell'amministratore. Donde solo la previa rimozione delle delibere fondanti il credito (ad esempio mediante annullamento) dà diritto alla restituzione di quanto eventualmente indebitamente versato (Cass. 4421/07). Come anche in ordine al quantum, solo genericamente prospettato e privo di riscontro alcuno.

Segue l'accoglimento dell'appello e la riforma integrale della sentenza con pronuncia di rigetto della domanda avanzata dalla [REDACTED]

Pacificamente la [REDACTED] risulta avere corrisposto a controparte, con il prodotto e non contestato bonifico dell'8-11-2017, l'intera somma (per sorte e spese) liquidata con la sentenza appellata. Donde, attesa l'accertata infondatezza della domanda e la riforma della sentenza impugnata, il diritto della appellante alla ripetizione di quanto indebitamente versato e la condanna della [REDACTED] al pagamento, in favore della appellante, della somma di €2729,56 con gli interessi legali dalla domanda al saldo.



Alla soccombenza segue la condanna di parte appellata a rifondere, alla parte appellante, le spese del doppio grado di giudizio che si liquidano come in dispositivo.

PQM

Definitivamente pronunciando, ogni ulteriore eccezione disattesa, accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, rigetta la domanda avanzata dalla [REDACTED]

Condanna l'appellata alla ripetizione, in favore di controparte, della somma di €2729,56 con gli interessi legali dalla domanda al saldo.

Condanna parte appellata alla refusione, in favore di controparte, delle spese del doppio grado di giudizio che liquida in complessivi €3400,00 di cui €200,00 per spese vive ed €3200,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Roma 26.5.2019

IL GIUDICE  
Dott. Roberto Ghiron

