



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE QUINTA

In composizione monocratica in persona del giudice dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n.63962 RGAC dell'anno 2016 trattenuta in decisione alla udienza del 16.1.2019 e vertente

TRA

[redacted] elettivamente domiciliata in Roma via [redacted] presso lo studio dell'avv.to [redacted] che la rappresenta e difende per delega in atti.

- ATTRICE -

E

Condominio di via [redacted] elett.te dom.to in Roma, via [redacted] presso lo studio dell'avv.to [redacted] che lo rappresenta e difende per procura in atti

- CONVENUTO -

CONCLUSIONI: all'udienza del 16.1.2019 le parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

Con atto ritualmente notificato [redacted] - già amministratore del Condominio di via [redacted] per il periodo dal 1998 sino al 4 maggio 2015 - ha chiesto la condanna del condominio al pagamento dell'importo di euro 48.193,84.

Tale importo - quantificato alla data del 14-27.7.2015 in sede di passaggio di consegne con il nuovo amministratore - sarebbe dovuto, per euro 45.042,16, a titolo di rimborso di somme versate dal proprio conto corrente ad estinzione di debiti del Condominio nei confronti della [redacted] - come da fatture 82/2009 (€10.821,13), 14/2010 (€ 10.621,13), 31/2010 (€ 11.880,00), 52/2010 (€ 11.601,38), dedotta la nota di credito pari a € 1.178,66 - e nei confronti dell'ing. [redacted] come da fatt. 63/2010 per € 1.836,00.

Da tali importi avrebbero dovuto essere dedotti € 1.178,66 di cui alla predetta nota di credito ed € 288,00 corrisposti all'attrice.

Il residuo importo sarebbe stato versato in via di urgenza per spese legali di cui al decreto ingiuntivo in favore della [redacted] che aveva promosso il pignoramento del conto corrente condominiale, azione questa oggetto di rinuncia solo a seguito della ricezione di un assegno a firma della [redacted]

Sarebbero altresì dovuti i compensi e le spese relativi alla gestione 2014 e 2015 per complessivi euro 2.451,68.

Si è costituito il condominio contestando i crediti vantati dalla controparte nei cui confronti ha imputato di aver amministrato in maniera disordinata e scorretta creando confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale.

Nel concludere pertanto per il rigetto delle domande ha chiesto che, in caso di accoglimento anche parziale delle pretese di parte attrice, fosse decurtata dall'importo complessivo accertato la somma di euro 6.791,00 opposta in questa sede in compensazione che sarebbe dovuta a titolo di ristoro del danno subito per aver l'amministratrice nel corso della sua gestione omesso di agire per il recupero degli oneri condominiali nei confronti di un condomino.

Prodotti documenti ed espletata una consulenza tecnica contabile la causa è stata trattenuta in decisione alla udienza in epigrafe indicata.

Motivi della decisione

E' da ricordare che la domanda attorea è volta alla condanna del condominio convenuto al pagamento di importi reclamati a titolo di anticipazioni monetarie che sarebbero state effettuate nell'interesse del condominio ed in costanza del rapporto di amministrazione.

Essa dovrebbe, pertanto, attenere ad esborsi sostenuti dall'amministratore, con il proprio patrimonio, in ragione della carenza di fondi reperiti dai condomini e la cui vincolatività per il condominio, quanto al pertinente obbligo restitutorio, dovrebbe, di regola, essere conseguenza della loro iscrizione nel conto preventivo regolarmente approvato ovvero alla loro eventuale approvazione in via di ratifica.

In ogni caso, la pretesa avente ad oggetto il rimborso per anticipi, onde radicare in capo al condominio corrispondente ragione di debenza, postula che i relativi esborsi siano comunque validamente riferibili alla legittima gestione dell'ente condominiale per effetto ed in conseguenza di una corrispondente attività deliberativa assembleare di supporto.

In difetto, dovrà ritenersi onere della parte che adduce la relativa pretesa di pagamento allegare e provare che le spese concernano voci di uscita legittimamente contestabili, ossia che siano state previamente deliberate (e non coperte per il mancato versamento, da parte dei condomini, delle quote di relativa spettanza) ovvero che ricorressero i presupposti, ex art. 1135, ultimo comma, c.c., per una loro approvazione postuma, o, infine, che avessero riferimento alla ordinaria gestione delle parti e dei servizi comuni il cui governo rientra nell'istituzionale *mancipium* gestorio dell'amministratore.

La domanda di pagamento non può, pertanto, esaurirsi nella mera indicazione numerica della somma pretesa ma richiede tale dettaglio onde poter validamente fondare una corrispondente posizione di obbligo del condominio, poiché solamente in tal caso risulta possibile verificare se gli importi anticipati afferiscano effettivamente a una corrispondente legale azione gestoria.

Ciò posto, deve escludersi che la pretesa azionata possa probatoriamente radicarsi sulle risultanze del verbale redatto in occasione del passaggio delle consegne intervenuto con il subentrante amministratore, atteso che tale atto non può assumere valenza e contenuto confessorio nei confronti del condominio circa



situazioni debitorie a proprio carico derivanti dalla pregressa gestione, non avendo, l'amministratore in carica, suo sottoscrittore, atteso il suo ruolo di mero mandatario dell'ente di gestione, potere di disposizione del diritto controverso e dovendosi, di contro reputare necessaria una delibera assembleare di contenuto ricognitivo di eventuali situazioni di giuridica debenza.

Ciò premesso, per l'esame e valutazione delle pretese di parte attrice deve tenersi conto delle risultanze dell'espletata c.t.u. che, in ragione dell'analiticità e completezza delle verifiche ed esso inerenti, condotte in totale aderenza alla documentazione di riferimento e con metodica immune da vizio alcuno, si prestano ad essere condivise e a validamente corroborare la presente decisione.

L'ausiliario giudiziale ha, quindi, analizzato i resoconti e la documentazione ritualmente prodotta dalle parti rilevando che la parte attrice aveva dichiarato di aver anticipato durante gli anni 2009, 2010 e 2013 somme per un importo complessivo di euro 45.092,98. L'esperto tuttavia ha verificato che nella situazione contabile relativa all'anno 2013 non risulta il riporto di precedenti anticipazioni (anni 2009, 2010) giungendo quindi alla conclusione che le somme avrebbero dovuto considerarsi restituite.

L'esperto ha altresì accertato, con riguardo alla situazione contabile 2013, che i pagamenti dichiarati come effettuati nell'anno 2013 per euro 22.302,72 non corrispondono all'importo di euro 26.560,77 indicato sotto la voce "amministrazione c/anticipi a fine gestione".

Inoltre con riguardo alla situazione contabile relativa all'anno 2014 - nonostante venga indicato l'importo di euro 16.763,22 sotto la voce "amministrazione c/anticipi a inizio gestione" e l'importo di euro 44.903,26 sotto la voce "amministrazione c/anticipi a fine gestione" - non risulta essere stato effettuato alcun pagamento in tale anno di riferimento (anno 2014).

E' stato altresì accertato che le somme richieste dalla parte attrice a titolo di compenso per gli anni 2014 e 2015, pur oggetto di fatture, non trovano riscontro nella situazione contabile globale relativo all'anno 2015 non risultando "debiti v/amministrazione" ma soltanto "debiti v/terzi" comunque pari a zero euro.

Anche con riguardo alla situazione globale anno 2014 non risultano debiti verso l'amministrazione bensì solo debiti verso terzi (per un importo di euro 7.549,70).

Non figura pertanto nella situazione contabile globale alcun debito del condominio a titolo di compenso per l'attività di amministrazione.

Il consulente ha in definitiva escluso riscontri nella contabilità del condominio delle anticipazioni che l'attrice assume aver effettuato con proprie risorse rilevando altresì che l'amministratrice, senza procedere al recupero dei crediti si era limitata a pagare i fornitori del condominio - soprattutto in contanti - con soldi di altri condomini attraverso il conto corrente bancario "amministrazioni [redacted] sul quale confluivano i depositi di tutti i condomini da lei gestiti.

Ha infine accertato che le anticipazioni non erano state mai autorizzate dall'assemblea dei condomini e che l'attrice, quando non era più amministratrice, aveva bonificato nelle date del 22.5 e 23.6.2015 somme a suo favore prelevandole dal conto del condominio.



Ne deriva in definitiva il rigetto delle domande non essendovi stato alcun riscontro nella contabilità del condominio delle anticipazioni che l'attrice assume aver fatto fronte con risorse personali.

Le spese incluse quelle relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio seguono la soccombenza si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale definitivamente pronunciando così provvede:

- rigetta le domande proposte da [redacted] nei confronti del Condominio di [redacted]
- condanna [redacted] al pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio nonché delle ulteriori spese di lite che si liquidano in euro 220,00 per spese ed in euro 4.300,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 16 aprile 2019

Il Giudice
(Lorenzo Pontecorvo)

