



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott.ssa Francesca Savignano ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al N. 25790/2017 R.G. promossa da:

~~CONDIVITTO INTERNAZIONALE S.p.A.~~ (C.F. ~~00215010154~~), elettivamente domiciliato in
via ~~VIA DON CARLO GREGORI, 28 - 20119 MILANO~~, presso lo studio dell'avv. ~~PISTOIA~~
~~RATTI & C.~~, dalla quale è rappresentato e difeso

OPPONENTE

contro

~~IL FIDUCIARIO S.p.A.~~ (C.F. ~~00215010154~~), elettivamente
domiciliata in via ~~VIA DON CARLO GREGORI, 28 - 20119 MILANO~~, presso lo studio dell'avv. ~~PISTOIA~~
~~RATTI & C.~~, dalla quale è rappresentata e difesa

OPPOSTA

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo.

CONCLUSIONI

PARTE ATTRICE: "Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito - contrariis reiectis - giudicare:
NEL MERITO

Accertata e dichiarata la non debenza delle somme azionate monitoriamente da ~~CONDIVITTO INTERNAZIONALE S.p.A.~~
~~CONDIVITTO INTERNAZIONALE S.p.A.~~ s.s., e comunque previa ogni più ampia declaratoria, revocare il decreto ingiuntivo n.
6447/2017 (R.G. 7256/2017) emesso dal Tribunale di Milano con la formula ritenuta più opportuna,
rigettando in ogni caso le domande avversarie, mandando l'opponente completamente assolta.
Con vittoria di spese, competenze ed onorari, oltre 15% spese generali, IVA e CPA. "



PARTE CONVENUTA: " NEL MERITO:**1) IN VIA PRINCIPALE:**

Respingere l'opposizione proposta rigettando, comunque, le domande tutte svolte da controparte e confermare integralmente il decreto ingiuntivo opposto così come emesso.

2) IN VIA SUBORDINATA:

Nella denegata e non creduta ipotesi di revoca o dichiarata inefficacia del decreto ingiuntivo opposto, condannare l'opponente Condominio di ~~Milano di Via Padova n. 121~~ al pagamento in favore della ~~F. Amministrazioni di Roma~~ della somma di € 29.007,09 o di quella altra somma nella misura che risulterà in corso di causa e/o che sarà ritenuta di giustizia.

IN VIA ISTRUTTORIA:

Si chiede ammettersi prova per testi sui seguenti capitoli prova:

1) Vero che su incarico del Condominio di ~~Milano di Via Padova n. 121~~ l'Avv. ~~Cesare~~ ha promosso a far data dal 3/10/2008 le procedure di recupero di spese condominiali insolute nei confronti di cinque condomini del Condominio di ~~Milano di Via Padova n. 121~~.

2) Vero che in data 20/10/2017 l'Avv. ~~Cesare~~ ha sollecitato il pagamento delle proprie competenze per l'attività professionale svolta in favore del Condominio di ~~Milano di Via Padova n. 121~~ a far data dal 3/10/2008, come da documento n. 41) che si rammostra.

3) Vero che ad oggi l'Avv. ~~Cesare~~ è creditrice nei confronti del Condominio di ~~Milano di Via Padova n. 121~~ per l'attività professionale svolta di recupero del credito nei confronti di cinque condomini a far data dal 3/10/2008.

4) Vero che su incarico del Condominio di ~~Milano di Via Padova n. 121~~ l'Avv. ~~Luigi~~ ha promosso a far data dal 6/03/2012 le procedure di recupero di spese condominiali insolute nei confronti di sette condomini del Condominio di ~~Milano di Via Padova n. 121~~.

5) Vero che in data 5 luglio 2017 l'Avv. ~~Luigi~~ ha sollecitato il pagamento delle proprie competenze per l'attività professionale svolta in favore del Condominio di ~~Milano di Via Padova n. 121~~ come da documento n. 45) che si rammostra.

6) Vero che ad oggi l'Avv. ~~Luigi~~ è creditore nei confronti del Condominio di ~~Milano di Via Padova n. 121~~ per l'attività professionale svolta di recupero del credito a far data del 6/03/2012.

7) Vero che all'assemblea del 18 aprile 2013 del Condominio di ~~Via Padova n. 121~~ ha ricoperto la carica di presidente, come da verbale che si rammostra sub doc. 23).

8) Vero che nel corso dell'assemblea del 18 aprile 2013 del Condominio di ~~Via Padova n. 121~~, l'amministratore ha reso noto ai condomini di essere creditore nei confronti del Condominio di ~~Via Padova n. 121~~ della somma complessiva di € 67.934,00, come da verbale che si rammostra sub doc. 23).

9) Vero che nel corso dell'assemblea del 18 aprile 2013 del Condominio di ~~Via Padova n. 121~~, l'amministratore ~~F. Amministrazioni di Roma~~ ha chiesto ai condomini del Condominio di ~~Via Padova n. 121~~ il pagamento della suddetta somma di € 67.934,00 di cui era creditore nei confronti del Condominio, come da verbale che si rammostra sub doc. 23).

10) Vero che nel corso dell'assemblea del 18 aprile 2013 del Condominio di ~~Via Padova n. 121~~, i condomini del Condominio di ~~Via Padova n. 121~~ per provvedere al pagamento in favore dell'amministratore ~~F. Amministrazioni di Roma~~ della somma di € 67.934,00, ha approvato un fondo straordinario di € 57.000,00, come da verbale che si rammostra sub doc. 23).

11) Vero che in sede di passaggio di consegne della documentazione condominiale del 29/07/2014 al nuovo amministratore ~~F. Amministrazioni di Roma~~ del Condominio di ~~Milano di Via Padova n. 121~~, la ~~F. Amministrazioni di Roma~~ ha redatto un prospetto relativo alle sole fatture esposte e non pagate dell'ultimo bilancio di esercizio 2013/14, come da verbale che si rammostra sub. doc. n. 36). - Sui capitoli dal n. 1 al n. 3) l' Avv. ~~Cesare~~ del Foro di Milano con studio in Milano, via ~~F. Amministrazioni di Roma~~

Si indicano a teste:

- Sui capitoli dal n. 4 al n. 6) l'Avv. ~~Luigi~~ del Foro di Milano con studio in Milano, via ~~F. Amministrazioni di Roma~~
- Sui capitoli dal n. 7 al n. 10) la signora ~~Maria~~ in Milano, via ~~F. Amministrazioni di Roma~~
- Sul capitolo n. 11) la Signora ~~F. Amministrazioni di Roma~~ presso la ~~F. Amministrazioni di Roma~~ via ~~Maria~~ Milano.



IN OGNI CASO:

Con vittoria di spese e compensi professionali di causa”.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

1. Il CONDOMINIO ██████████ di MILANO ha proposto opposizione avverso il D.I. n. 6447/2017 (RG n. 7256/2017), col quale questo Tribunale ha ad esso ingiunto il pagamento, in favore di ██████████ DI ██████████ (in prosieguo, ██████████), della somma di € 29.007,09, oltre interessi e spese, a titolo di compensi per l'attività di amministratore svolta in favore del Condominio dal 2005 al 2014.

Il Condominio opponente ha esposto che, al momento del passaggio delle consegne, la società ██████████ aveva dichiarato di aver anticipato in suo favore, nel corso degli anni, importi per complessivi € 32.927,24 e ne aveva chiesto il rimborso; poiché la stessa aveva sempre utilizzato il proprio conto corrente bancario anche per la gestione condominiale, il nuovo amministratore, non rinvenendo la documentazione bancaria e contabile, ne aveva richiesto, ma senza esito, l'esibizione al fine di verificare l'effettiva debenza della somma richiesta. Attivata la procedura di mediazione, la ██████████ l'aveva improvvisamente abbandonata, chiedendo l'emissione del decreto ingiuntivo, oggi opposto, per un diverso titolo, ossia compensi professionali e facendo, al contempo, riserva di agire separatamente per le anticipazioni effettuate in favore del Condominio.

Tanto premesso in fatto, il Condominio opponente ha dedotto:

a) l'avvenuto pagamento dei compensi richiesti, ad eccezione dell'ultimo, portato dalla fattura n. 165/2014. In mancanza della documentazione bancaria e contabile, non fornita dalla controparte, il pagamento dei compensi si desume, a detta dell'opponente, dal prospetto denominato “situazione contabile” (doc. 2) e dall'elenco dei documenti e delle fatture impagate (doc. 12), consegnati al Condominio al passaggio delle consegne (29 luglio 2014), in entrambi i quali figura, quanto al compenso dell'amministratore, solo la fattura relativa all'ultima gestione (n. 165/2014) ma non anche quelle concernenti i compensi degli anni precedenti. Tali documenti, in quanto contenenti dichiarazioni provenienti dalla controparte, avrebbero implicito valore confessorio del dedotto pagamento. Ha pure evidenziato la inverosimiglianza della mancata retribuzione delle prestazioni annuali, alla luce del lungo tempo trascorso (dal 2005 in avanti);

b) la oggettiva impossibilità, imputabile alla controparte, di ricostruire i movimenti contabili condominiali, ossia le operazioni in entrata ed in uscita effettuate nel corso dell'intera gestione dell'opposta (durata quasi un decennio), e quindi di provare documentalmente il pagamento dei compensi richiesti, per non aver la ██████████ aperto un conto corrente bancario intestato al Condominio, ma utilizzato quello proprio, e per aver essa reiteratamente rifiutato di fornire copia degli estratti di conto corrente (ed anche delle pezze giustificative) del periodo, così precludendo al Condominio qualunque verifica contabile e dei rapporti di dare e di avere. Ha aggiunto che, nella redazione dei rendiconti condominiali annuali, la ██████████ “ha omesso la redazione dello stato patrimoniale, del saldo cassa, della riconciliazione bancaria (che sarebbe stata fondamentale alla luce delle ingentissime



anticipazioni pretesamente effettuate dall'amministratore) nonché l'indicazione delle singole voci di entrata e di uscita nel periodo di competenza";

c) in subordine, che nulla è dovuto all'opposta, stante l'avverso inadempimento agli obblighi del mandatario e, specificamente, a quello di tenere regolarmente e diligentemente la contabilità, per non aver l'amministratrice redatto i rendiconti con l'indicazione delle voci delle entrate e delle uscite e tenuto una contabilità intellegibile, oltre che fornito le pezze giustificative, così sollevando apposita eccezione ai sensi dell'art. 1460 c.c.;

d) la non debenza del compenso relativo alle gestioni 2012-2013 e 2013-2014 (fatture n. 65/2014 e 165/2014), stante la nullità della nomina ad amministratore per effetto della mancata contestuale indicazione dell'ammontare del compenso richiesto, ai sensi dell'art. 1129, comma 14, c.c..

Ha concluso per la revoca del decreto ingiuntivo opposto, previa sospensione della provvisoria esecutività, e per la condanna della controparte per lite temeraria.

Radicatosi il contraddittorio, la parte opposta ha eccepito, in rito, l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria.

Nel merito, ha esposto di vantare, nei confronti del Condominio, crediti sia a titolo di anticipazioni, sia per i compensi professionali azionati in via monitoria ed ha dedotto:

- che incombe sul Condominio, secondo i consueti principi processuali, l'onere di dimostrare l'avvenuto pagamento dei compensi professionali richiesti, tutti appostati nei rendiconti annuali, regolarmente approvati dall'assemblea condominiale e quindi dovuti, sussistendo la prova scritta del credito e non essendo contestato lo svolgimento delle prestazioni nel periodo indicato;

- che lo stesso opponente ha riconosciuto di essere debitore degli importi indicati nelle fatture nn. 65 e 165 del 2014;

- che, nel corso degli anni, a causa della morosità di molti condomini, le casse condominiali erano state 'prosciugate', tanto che il Condominio aveva intrapreso ben dieci procedure esecutive nei confronti dei morosi, e che per tale ragioni essa non aveva più percepito il proprio compenso ed aveva anzi anticipato somme al Condominio, al fine di evitare la sospensione dei servizi essenziali;

- che la situazione si era, nel tempo, aggravata, tanto che, all'assemblea del 18 aprile 2013, i condomini si erano riconosciuti debitori, nei suoi confronti, della somma di € 67.934,00 ed avevano altresì deliberato di creare un fondo spese dell'importo di € 57.000,00, poi in realtà non costituito per mancanza di sufficiente provvista;

- che alla successiva assemblea in data 8 aprile 2014, il rendiconto era stato approvato con un disavanzo di € 71.225,46.

Ha dedotto che, del complessivo credito di € 67.934,00 – a suo dire riconosciuto dai condomini -, erano tuttora dovuti € 29.007,09 per compensi professionali ed € 32.927,74 per anticipazioni.

Ha contestato le allegazioni e deduzioni avverse, eccependo che il documento contabile menzionato dal Condominio, fornito al momento del passaggio delle consegne, concerne le sole fatture impagate relative all'ultimo bilancio approvato (2013-2014) e non anche quelle, pure ancora da pagare, relative alle gestioni precedenti. Ha contestato che esso possa avere valore di 'quietanza di pagamento' quanto ai compensi anteriori.



Quanto alla irregolare tenuta della contabilità, ha eccepito la genericità delle doglianze avverse e la intellegibilità dei rendiconti condominiali predisposti, perché contenenti le voci in uscita, suddivise per gruppi omogenei “con la specifica indicazione delle singole fatture dei fornitori condominiali che sono state pagate dal Condominio” (pag. 11 della comparsa), nonché l’indicazione delle somme incassate da ogni condomino.

Ha allegato che gli obblighi introdotti con la riforma della normativa condominiale del 2012 si applicano solo alla gestione 2013-2014, essendo la predetta riforma entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Ha aggiunto di aver consegnato al nuovo amministratore tutte le pezze giustificative delle spese.

Quanto alla nullità della sua nomina per omessa indicazione del compenso, ha esposto che esso è stato “analiticamente specificato nel preventivo condominiale”, inviato in allegato all’avviso di convocazione e regolarmente approvato dall’assemblea, nonché nel “bilancio di verifica”, parimenti inviato ai condomini con l’avviso di convocazione.

Ha inoltre allegato che, quanto alla gestione 2013-2014, egli è stato nominato il 18 aprile 2013, e quindi prima dell’entrata in vigore del nuovo art. 1129 c.c. che prevede, a pena di nullità, l’indicazione del compenso al momento della nomina. Ha argomentato l’infondatezza dell’eccezione con riguardo al compenso richiesto con la fattura n. 65/2014, sulla base dell’inapplicabilità della norma invocata, ancora non entrata in vigore.

Ha concluso per il rigetto dell’opposizione e per la conferma del decreto opposto; in subordine, ha chiesto la condanna del Condominio al pagamento della somma di € 29.007,09 o di quella diversa, che sarà ritenuta di giustizia.

Sospesa la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo, il giudice ha assegnato il termine per l’attivazione della procedura di mediazione obbligatoria, che si è conclusa negativamente. Rigettate le richieste di prova orale, la causa, istruita documentalmente, è stata riservata in decisione, con l’assegnazione dei termini ex art. 190 cpc.

2. L’opposizione è fondata e merita accoglimento.

Va in primo luogo, chiarito che il verbale assembleare del 18 aprile 2013, richiamato dalla società opposta (doc. 23 della stessa), non contiene alcuna dichiarazione qualificabile come riconoscimento di debito dei condomini in favore dell’ex amministratore. In esso si legge che “L’amministratore fa presente che se non rientrerà con il debito di € 67.934,00 non pagherà più nulla” (punto 1: “Approvazione rendiconto spese cond. ordinarie esercizio 01.04.2012-31.03.2013 e riparto”) e che “si fa presente che lo sconfinamento è di € 67.937,00 e si dovrà creare un fondo di € 57.000,00 ...” (punto 5: “Creazione fondo per i Condomini che sono morosi”).

Il tenore letterale del verbale è chiaro nel senso che la società amministratrice rappresentava ai condomini che i debiti del Condominio ammontavano, all’epoca, ad € 67.934,00, e che, in mancanza di adeguate risorse, essa non avrebbe potuto più pagare i creditori del Condominio, ma in nessun punto del verbale risulta che tali debiti sussistessero nei confronti dell’amministratore, anche a titolo di compensi pregressi, e, tanto meno, che questi aveva, di tasca propria, pagato i creditori del Condominio e vantasse perciò un corrispondente credito nei confronti dello stesso.

Inoltre, non essendo *ivi* specificato che la somma indicata era comprensiva anche dei compensi dell’amministratore – maturati sin dall’inizio dell’incarico - non potrebbe, in ogni caso, attribuirsi al



verbale il valore e l'efficacia stabiliti dall'art. 1988 c.c. con riguardo al credito per cui è causa, non essendovi certezza alcuna in merito al presunto riconoscimento da parte della maggioranza dei condomini, tra gli altri, anche di tale debito, ragione per la quale non è stata ammessa la prova testimoniale richiesta dalla parte opposta (capitoli 8) e 9) della memoria istruttoria), che non ha ad oggetto tale specifica circostanza.

In ogni caso, il verbale contiene la menzione dell'approvazione unicamente del rendiconto consuntivo 2012-2013 "di € 51.880,48": nessuna deliberazione risulta assunta con riguardo al presunto debito di € 67.934,00 nei confronti dell'amministratore. Neanche risulta l'approvazione, da parte dell'assemblea, del fondo di € 57.000,00 destinato a ripianare quest'ultimo 'sconfinamento'.

Tanto premesso, sono incontrovertiti:

- lo svolgimento dell'incarico di amministratore condominiale da parte della società opposta, nel periodo per cui è causa (2005-2014),
- l'ammontare annuale del compenso spettantegli, quale indicato nei rendiconti approvati dall'assemblea condominiale,
- la mancata apertura di un conto corrente bancario intestato al Condominio e l'utilizzazione di quello personale dell'opposta per le entrate e le uscite dello stesso,
- il mancato pagamento dell'ultimo compenso, relativo alla gestione 2013-2014 (fattura n. 165/2014), ma non anche di quello precedente (fattura 65/2014), non rinvenendosi in atti alcun riconoscimento in tal senso, contrariamente all'assunto dell'opposta, essendo anzi specificamente contestata tale circostanza (si veda la memoria ex art. 183, comma 6, n. 1) cpc dell'opponente).

E' invece controverso, in primo luogo, se il Condominio abbia pagato i compensi maturati dal 2006 al 2013, secondo le allegazioni dell'opponente, contestate dall'opposta.

Vero è che, secondo gli ordinari criteri di riparto dell'onere probatorio, sanciti dagli articoli 1218 e 2697 c.c. incombe al preteso creditore allegare e provare la fonte (legale o negoziale) dell'obbligazione di pagamento che assume inadempita e che, una volta che ciò sia stato fatto, spetta invece al preteso debitore allegare e provare di aver adempiuto o che la pretesa creditoria si sia estinta per altra causa. Tuttavia, *giòva qui richiamare l'insegnamento della Corte di cassazione, secondo cui "la distribuzione dell'onere della prova deve tener conto, oltre che della partizione della fattispecie sostanziale tra fatti costitutivi e fatti estintivi o impeditivi del diritto, anche del principio della riferibilità o vicinanza o disponibilità dei mezzi di prova, perchè la copertura costituzionale di cui gode il diritto di agire in giudizio a tutela delle proprie posizioni soggettive (art. 24 della Carta fondamentale del nostro Stato), impone di non interpretare la legge in modo da renderne impossibile o troppo difficile l'esercizio"* (Cass. n. 3548/2017. In termini, Cass. n. 20484/2008: "La ripartizione dell'onere della prova tra lavoratore, titolare del credito, e datore di lavoro, deve tenere conto, oltre che della partizione della fattispecie sostanziale tra fatti costitutivi e fatti estintivi od impeditivi del diritto, anche del principio - riconducibile all'art. 24 Cost. e al divieto di interpretare la legge in modo da rendere impossibile o troppo difficile l'esercizio dell'azione in giudizio - della riferibilità o vicinanza o disponibilità dei mezzi di prova; conseguentemente ove i fatti possano essere noti solo all'imprenditore e non anche al lavoratore, incombe sul primo l'onere della prova negativa. (Nel caso di specie, relativo al riconoscimento del premio di produttività in relazione ai positivi risultati economici dell'impresa, la



S.C., nel rigettare il ricorso, ha ritenuto che, correttamente, il giudice di merito aveva valutato che l'andamento dell'azienda rientrava tra gli elementi suscettibili di conoscenza solo da parte dell'imprenditore, sul quale, pertanto, incombeva il relativo onere probatorio)”).

Nella fattispecie la prova diretta del pagamento può esser data solo mediante la produzione di documenti che sono nella esclusiva disponibilità dell'opposta [REDACTED], ossia gli estratti del suo conto corrente relativi al periodo in contestazione, giacchè è pacifico che il Condominio non aveva un proprio conto corrente e che i pagamenti, come pure gli incassi, dello stesso sono transitati sul conto corrente personale dell'amministratore condominiale. Solo incrociando i dati risultanti dai rendiconti e dalla documentazione condominiale (i.e. pezze giustificative) e quelli degli estratti di conto corrente è possibile verificare se l'ex amministratore ha trattenuto o meno parte degli incassi ricevuti dai condomini, a titolo di compenso professionale. Tuttavia la società opposta non ha mai fornito al Condominio tale documentazione, pur reiteratamente richiesta stragiudizialmente ed anche nel presente giudizio, sicchè l'attuale amministratore è, di fatto, impossibilitato a produrla in giudizio.

La corretta ed equa ripartizione del principio dell'onere probatorio impone di ritenere la società [REDACTED] gravata della produzione dei documenti in questione, in base al principio di vicinanza della prova, avendone solo essa la materiale disponibilità e potendo anzi, attraverso la loro produzione, contrastare l'allegazione del Condominio e dimostrare *per tabulas* di non aver incassato o trattenuto alcuna somma a titolo di compenso professionale. Poiché ciò essa non ha fatto, non possono farsi ricadere sul Condominio le conseguenze negative del mancato assolvimento della dimostrazione relativa al fatto estintivo della pretesa creditoria.

Peraltro, la tesi dell'avvenuto pagamento dei compensi è avvalorata da una serie di concordi elementi, quali:

a) il lungo tempo trascorso prima della richiesta di adempimento, effettuata, *per la prima volta*, dopo molti anni dallo svolgimento delle prestazioni e dalla data di esigibilità del credito (annuale, dal 2005 in avanti) ed altresì dopo oltre due anni dalla cessazione dell'incarico, ossia nel giugno del 2016 (si veda la *e-mail* del 23 giugno 2016: doc. 11 dell'opponente). Infatti, dal luglio 2014 al giugno 2016 l'ex amministratore ha sempre richiesto il pagamento della sola somma di € 32.927,24, a titolo di anticipazioni effettuate in favore del Condominio (si veda la corrispondenza intercorsa tra i rispettivi legali e la domanda di mediazione: docc. 3-10 dell'opponente).

E' davvero inverosimile, perché del tutto inconsueto nella normale pratica degli affari, che un professionista non solo abbia lavorato gratuitamente per un così lungo periodo di tempo, ma addirittura abbia pagato debiti altrui per un così rilevante importo - ciò che i soggetti che professionalmente svolgono attività di finanziamento non avrebbero probabilmente fatto, nelle medesime circostanze - ed infine che abbia tardato così tanto a chiedere il soddisfacimento del credito vantato;

b) al momento del passaggio delle consegne, l'ex amministratore ha specificamente indicato, nel prospetto della "situazione contabile" del Condominio (doc. 2 dell'opponente), esclusivamente la somma di € 32.927,24 quale "Differenza a nostro credito", oltre al compenso dell'ultima gestione (per € 1.965,09), e non anche i compensi precedenti, tacendo per circa due anni l'esistenza del restante credito, di ben maggiore entità. Il predetto credito è stato sempre imputato dall'opposta, sin dal



momento del passaggio delle consegne, ad anticipazioni da essa effettuate in favore del condominio e non a compensi;

c) nell'elenco dei documenti consegnati il 29.7.2014 (doc. 12 dell'opponente) non figurano poi le cosiddette 'pezze giustificative', che avrebbero consentito al nuovo amministratore di verificare se il debito residuo del Condominio, quale risultante dal prospetto contabile redatto dall'ex amministratore (€ 48.979,47), sussisteva solo nei confronti di altri creditori ovvero anche nei confronti dell'opposta. La dichiarazione predisposta da quest'ultima (doc. 12 del Condominio) non risulta infatti sottoscritta dall'opponente, che ha sempre lamentato la mancanza della documentazione in questione.

In definitiva, alla luce delle argomentazioni esposte, è del tutto ragionevole ritenere che il credito ingiunto sia stato soddisfatto (ad eccezione del compenso relativo all'ultima gestione) e comunque non vi è prova del contrario, non avendo l'opposta fornito la documentazione in suo esclusivo possesso, dalla quale soltanto può evincersi con certezza la circostanza in questione.

3. L'eccezione di inadempimento, sollevata dal Condominio ex art. 1460 cc., è fondata e giustifica il mancato pagamento del compenso relativo all'ultima gestione, che non è dovuto (si veda Trib. Firenze, Sez. III, 05/03/2014: *"L'eccezione di cui all'art. 1460 c.c. può configurarsi, in riferimento all'inadempimento dell'amministratore di consegnare a fine mandato tutta la documentazione al nuovo amministratore, solo in relazione all'obbligo del condominio di pagare il compenso all'amministratore, poiché solo tale obbligo si pone in rapporto sinallagmatico con l'obbligo di consegna dei documenti a fine mandato e di amministrare diligentemente il condominio"*).

A fronte dell'eccezione sollevata dal Condominio opponente, [REDACTED] ha prodotto in giudizio unicamente i rendiconti condominiali, i riparti ed i 'bilanci di verifica'.

Tale documentazione non è sufficiente a ricostruire la contabilità del Condominio perché, in mancanza delle cosiddette 'pezze giustificative' e della documentazione inerente i movimenti di cassa (entrate ed uscite), con le relative imputazioni, non è possibile alcuna verifica circa la correttezza contabile dei rendiconti.

Deve farsi applicazione, al riguardo, del consolidato principio giurisprudenziale, secondo il quale "La contabilità presentata dall'amministratore del condominio, seppure non dev'essere redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve però essere idonea a rendere intelleggibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi dell'entità e causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito, nonché di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia uniformato a criteri di buona amministrazione (Cass. 9099/2000 e 1405/2007). In assenza di tale adempimento, il credito dell'amministratore non può ritenersi provato. Nell'ipotesi di mandato oneroso, infatti, il diritto del mandatario al compenso ed al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è condizionato alla presentazione al mandante del rendiconto del proprio operato, che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale (Cass. 3596/1990)." (Cass. n. 3892/2017).

Per le ragioni esposte il decreto ingiuntivo deve essere revocato.



Le spese di giudizio seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore della causa e delle attività difensive svolta, si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) revoca il decreto ingiuntivo n. 6447/2017 (RG n. 7256/2017);
- 2) condanna ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ di ~~XXXXXXXXXXXX~~ alla refusione, in favore del Condominio opponente, delle spese di lite, che si liquidano in € 286,00 per esborsi ed € 6.000,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute.

Milano, 26 gennaio 2020.

Il Giudice

Dott.ssa Francesca Savignano

