REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado,V Sezione Civile del Tribunale di Roma, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 84411/15 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

CONDOMINIO VIA [redacted]

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio degli Avv. [redacted] che lo rappresentano e difendono con procura in atti

OPPONENTE

E

[redacted] SRL

elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'avv [redacted] che la rappresenta e difende come da procura in atti

OPPOSTO

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione debitamente notificato il Condominio di cui in epigrafe proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 24993/15, emesso dal Tribunale di Roma e notificato in data 20-11-2015, con il quale gli veniva ingiunto di pagare, in favore della [redacted] la somma di €53060,75 oltre accessori per l'omessa corresponsione di compensi quale amministratrice dell'organizzazione per gli esercizi 2013-2015. Esponeva, con prolisso atto, fra l'altro quanto segue: che taluni dei compensi non erano dovuti in quanto controparte non era stata formalmente nominata, l'assemblea non aveva approvato la spesa (in particolare laddove chiesti compensi 'aggiuntivi'), mancava il requisito di cui all'art. 1129 comma 13 cc previsto a pena di nullità e l'amministratore si era 'autoliquidato un assegno emesso in favore di se stesso'. Allegava quindi che le risultanze del conto corrente divergevano dalla situazione patrimoniale e finanziaria, che controparte aveva mal gestito il condominio violando più norme in tema di corretta ed

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

intellegibile gestione in particolare non redigendo tutti i bilanci annuali, non dando esecuzione alle delibere ed ai provvedimenti giudiziali, che l'acquisto di materiali per la pulizia non era supportato da scontrini donde la somma addebitata avrebbe dovuto essere restituita, che tale condotta non legittimava i compensi richiesti con le fatture depositate, che 'da un punto di vista civilistico in caso di gravi irregolarità l'amministratore può anche essere chiamato a rispondere degli eventuali danni al condominio', che il danno 'potrà anche essere liquidato in via equitativa'. Ciò premesso chiedeva la revoca del decreto opposto. In via riconvenzionale chiedeva che fosse accertata l'avversa 'responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale per il grave inadempimento' e per mala gestio e che, per l'effetto, controparte fosse condannata al risarcimento dei danni 'patiti e patendi' da quantificarsi nella somma di €100000,00 o in altra di giustizia.

Si costituiva l'opposta affermando che il proprio credito era documentalmente provato mentre l'avversa domanda era priva di qualsivoglia ragione di fatto e di diritto avendo regolarmente gestito il condominio e restituito, al termine del mandato, la documentazione in suo possesso. Concludeva chiedendo che l'opposizione e la domanda riconvenzionale fossero rigettate e che fosse accertato che era creditrice della somma di €53060,75 con conseguente condanna di controparte al pagamento della suddetta somma oltre agli interessi legali. Con vittoria di spese e risarcimento del danno ex art. 96 cpc.

Rigettata l'istanza ex art. 648 cpc veniva, acquisita documentazione, disposta ed espletata ctu contabile ed integrazione della stessa. All'esito del giudizio le parti precisavano le conclusioni come in atti. Infine all'udienza del 7-5-2019 la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di legge per note conclusionali e repliche.

Occorre premettere che, nel disegno della novella, il corrispettivo per il mandato deve ritenersi essere stato ricondotto fra gli *essentialia negotii* con la conseguente non configurabilità di un mandato a titolo gratuito (salvo che per i condominii con meno di 8 partecipanti) posto che le disposizioni di cui all'art. 1129 cc sono dichiarate inderogabili a mente dell'art. 1138 cc. Donde la nullità del mandato stesso (e dell'eventuale delibera di nomina) laddove non indicato il compenso nelle forme di legge. Mandato, così viziato sin dall'origine, insuscettibile pertanto di produrre effetti negoziali neanche mediante ratifica (a mente dell'art. 1421 cc nessun effetto produce il contratto nullo). Come confermato dal fatto che, cessato l'incarico (quindi in caso di prorogatio), l'amministratore può compiere, diversamente da quanto si riteneva prima della novella, solo gli atti urgenti senza diritto ad ulteriori compensi (art. 1129 comma 8 cc) e che può egli stesso finanche avanzare, per evitare che la gestione, che non abbia i caratteri dell'urgenza, rimanga

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

paralizzata, richiesta di nomina dell'amministratore mediante ricorso all'A.G.. La giurisprudenza, in una visione dell'amministrazione senza soluzione di continuità (visione modificata dalla novella) sul presupposto che non era sancita, alla scadenza del mandato, una decadenza *ope legis*, affermava l'esistenza di una *prorogatio imperii* (fondata sulla presunzione di conformità dell'esercizio dei poteri alla volontà dei condomini, ciò al fine di consentire il 'funzionamento' dell'ente di gestione) in base alla quale, alla scadenza del mandato annuale, l'amministratore conservava i propri pieni poteri *ad interim* e poteva continuare ad esercitarli fino a che non fosse stato sostituito da altro amministratore. Donde la possibilità che l'operato dell'amministratore fosse produttivo di effetti pieni e che potesse essere remunerato anche alla luce delle disposizioni in tema di mandato e segnatamente di diritto al corrispettivo (art. 1709 cc). Situazione tuttavia superata dalla l. 220/12 (in vigore dal 18-6-2013) che, come detto, ha limitato, scaduto il mandato, l'esercizio dei poteri dell'amministratore ai soli casi urgenti e non ha previsto il diritto ad un corrispettivo. Inoltre, nel rendere temporaneo l'esercizio del mandato, ha previsto la tendenziale durata biennale del primo incarico articolata mediante un rinnovo automatico nel senso che, allo spirare del primo anno, il mandato non si estingue automaticamente per scadenza del termine ma, perché ciò avvenga, si rende necessaria l'iniziativa dell'assemblea o dell'amministratore di porre fine al rapporto, che prescinde dall'esistenza di giustificati motivi. Inoltre il dato testuale (rinnovo automatico per un altro anno di ugual durata, che peraltro è previsto per il solo primo incarico da ritenersi anche alla luce dei termini concessi per la presentazione del bilancio che eccedono l'anno, mentre le successive 'conferme' hanno mera durata annuale: v. art. 1129 comma 10 cc) non consente la possibilità di ulteriori rinnovi avendo altrimenti dovuto, il legislatore, parlare solo di rinnovo in difetto di revoca considerato che la necessità di esplicita conferma (che si differenzia dalla 'nomina' per il solo fatto che l'amministratore rimane la stessa persona) è prevista dall'art. 1135 cc; donde l'assenza di effetti automatici. Da quanto suesposto discende che, per epoca successiva alla novella (da applicare, per il periodo di vacatio legis, tenendo conto della data di scadenza annuale del rapporto), l'amministratore cessato dalla carica ed in regime di prorogatio (per non esserne stato ancora nominato altro o per non essere stato confermato *nelle forme di legge previste anche a pena di nullità*) non ha diritto al compenso a mente dell'art. 1129 cc comma 8 e della circostanza che la nullità del mandato non consente di rendere suscettibile di compenso l'attività in regime di prorogatio.

Orbene, passando al caso in esame, si osserva che parte opposta è stata 'confermata' (per l'anno 2012) con delibera del 29-4-2011 cui risulta

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

allegato il compenso senza indicazione della durata dell'incarico mentre, successivamente, non risulta essere stata 'confermata' nelle forme di legge per gli anni 2013 e 2014 (in mancanza di delibere in tal senso) laddove invece, ulteriormente, risulta essere stata formalmente nominata nuovamente con delibera del 4-11-2014 senza ulteriori indicazioni temporali e quindi per l'esercizio successivo (anno 2015). Negli esercizi 2013 e 2014 la società opposta ha agito, pertanto, in regime, di prorogatio posto che il previgente art. 1129 cc prevedeva la durata annuale dell'incarico e che l'attuale parimenti, in caso di conferma, prevede la durata annuale del mandato. Quanto alla disciplina applicabile si deve ritenere che la 'conferma' relativa all'anno 2013 deve essere disciplinata dal previgente art. 1129 cc in quanto il precedente mandato scadeva prima del 18-6-2013 mentre la 'conferma' relativamente all'anno 2014 trova disciplina nel novellato art. 1129 cc.

Consegue, per l'anno 2014, la nullità del mandato derivata dalla mancata osservanza della disposizione di cui all'art. 1129 comma 14 cc (mancata specificazione analitica dell'importo dovuto a titolo di compenso posto che il mandato non risulta affatto conferito in particolare con l'indicazione richiesta dalla legge e dovendosi applicare il regime della prorogatio) che determina l'inesigibilità del compenso a mente della previsione di cui comma 8 del medesimo articolo e stante la nullità del mandato. Avendo la Faser agito in forza di contratto di mandato per conseguire il corrispettivo dovuto per il citato esercizio, la domanda deve essere, pertanto, rigettata attesa la nullità del contratto insuscettibile di produrre effetti né ratificabile. L'inesigibilità del credito deriva, come detto, anche dalla previsione di cui all'art. 1129 cc comma 8 (norma inderogabile a mente dell'art. 1138 cc) che non consente di corrispondere all'amministratore in prorogatio ulteriori compensi. Di conseguenza deve essere rigettata la domanda laddove chiesti compensi, conseguenti a rapporto di mandato, per l'esercizio 2014 e segnatamente quelli di cui alle prodotte fatture nri: 108/14 per €14640,00, 21/15 per €610,00, 22/15 per €3416,00, 29/15 per €9682,40. Non risultano dovute neanche le somme di cui alla fattura 31/15 per €7320,00 ulteriormente a cagione del fatto che sono debiti 'individuali' dei condomini morosi, recuperabili solo agendo nei confronti dei singoli debitori inadempienti e di cui alla fattura 32/15 per spese fotocopie ed altro mancando prova delle spese stesse come verificato dal ctu.

A tale negativo scrutinio per tutti i richiesti compensi è dato pervenire anche in base ad ulteriore motivazione. Nell'ipotesi di mandato oneroso 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

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

finale (Cass. 3596/90 e Cass. 3892/17) considerato che solo la deliberazione dell'assemblea del condominio che procede all'approvazione del consuntivo predisposto ex art. 1130 cc dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste specificamente indicate (Cass. 10131/11) come dalla delibera di approvazione del rendiconto devono risultare le somme anticipate dall'amministratore (Cass. 1286/97) non potendosi, diversamente, ritenersi provato il credito.

Occorre inoltre evidenziare che non si applica in questo caso il principio secondo il quale, in sede di responsabilità contrattuale, il creditore deve provare solo la fonte dell'obbligazione limitandosi ad allegare l'inadempimento della controparte atteso che nella materia del Condominio, sulla base della disposizione di cui all'art. 1130 cc, il credito dell'amministratore come ogni altra posta passiva deve risultare dal rendiconto (redatto secondo il principio della specificità delle partite ex artt. 263 e 264 cpc) approvato dall'assemblea sulla base della tenuta di una regolare contabilità sì da rendere intellegibili le voci di entrata ed uscita e di poter valutare in modo consapevole l'operato dell'amministratore (in tale senso Cass. 3892/17).

Ebbene nel caso in esame, dall'esame degli atti e dei rilievi del ctu (v. elaborato integrativo in particolare a pag. 101), è emersa la mancanza di una regolare tenuta della contabilità per tutti gli esercizi che qui interessano ed in particolare la mancata predisposizione annuale dei bilanci dalla [redacted] portati ad una positiva approvazione dell'assemblea (l'esercizio 2013 non risulta mai essere stato approvato mentre, per quelli successivi, una parziale approvazione è conseguita solo alla presentazione di nuovi bilanci da parte dell'amministratore che è subentrato alla opponente). Donde la mancanza di tale presupposto, necessario per rendere esigibili a mente dell'art. 1130 cc i compensi richiesti nella particolare materia del condominio negli edifici, determina il rigetto della domanda avanzata da parte opposta con riguardo a tutti i compensi richiesti (non portati all'approvazione e deliberati) anche se, per quanto riguarda il compenso relativo all'esercizio 2013 (II-IV trimestre), non può ritenersi la nullità del mandato essendo applicabile la diversa precedente disciplina contrattuale (che non prevedeva, a pena di nullità, la specificazione del compenso) per l'attività svolta in regime di prorogatio e, per il bilancio 2015, il mandato risulta essere stato conferito a norma di legge.

In via riconvenzionale parte opponente ha chiesto la condanna di controparte al pagamento di danni (patrimoniali) derivanti indifferentemente da responsabilità contrattuale ed extracontrattuale sull'assunto che gli stessi sarebbero stati la conseguenza della mala gestio della [redacted] ed all'uopo ha, nel corpo del sin troppo prolisso atto

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

introduttivo, elencato una serie lunghissima di fatti asseritamente integranti una cattiva gestione. Ma sia l'illecito contrattuale che extracontrattuale consta di tre elementi principali: la condotta, il nesso causale e l'evento dei quali la parte che agisce per conseguire il risarcimento deve fornire non solo allegazione ma anche prova. Ebbene, nel caso in esame, la difesa del Condominio, nel corso delle 35 pagine che formano l'atto di citazione, ha evidenziato un lungo elenco delle condotte ritenute in violazione dei principi di legge in tema di corretta gestione di un condominio negli edifici ma nulla ha allegato (né provato) circa l'esistenza di un nesso causale fra dette condotte (che legittimerebbero in sé la diversa richiesta di revoca giudiziale da richiedere in sede camerale per la quale non necessita la prova del danno) e l'evento pregiudizievole che parimenti viene solo genericamente rappresentato mancando ogni collegamento fra i fatti narrati e l'ingente somma richiesta (€100000,00) laddove si rendeva necessario indicare, invece, quali sarebbero stati i danni in concreto subiti specificandone 'i singoli motivi' (ad esempio a cagione dell'inesigibilità di crediti in conseguenza di inerzia dell'amministratore, per la necessità di pagare a terzi sanzioni o interessi di mora, per l'utilizzo di danaro del condominio per fini diversi da quelli di legge, ecc.) e l'ammontare senza potere richiedere *tout court* una liquidazione in via equitativa (che riguarda peraltro il solo ammontare) per evitare di dover provare l'esistenza di danni per i quali, invece, la dimostrazione, come nel caso in esame, era possibile solo se fossero stati indicati, se la produzione documentale fosse stata completa e se fossero state confacenti allo scopo le richieste istruttorie. E ciò anche per consentire a controparte di poter contraddire su fatti specifici nel rispetto del principio di cui all'art. 101 cpc. Invece nulla di tutto ciò ha fatto la opponente che ha mancato di dimostrare altresì che, quanto confusamente sembrerebbe emergere, invece, più compiutamente da successive allegazioni relativamente ad un procedimento pendente nei confronti di un precedente amministratore tale sig. [redacted] in relazione al quale si è affermata l'inerzia della [redacted] (credito del Condominio per somme pari a circa €76268,02, definite 'improprie'), integri un fatto foriero di danno posto che il detto credito risulta ancora esigibile (mentre l'eventuale infruttuosità dell'esecuzione non costituisce fatto da imputare all'amministratore ma rientra nell'alea che sussiste in qualsivoglia espropriazione forzata) e considerato altresì che anche l'ausiliario, sulla base di quanto versato in atti, nessuna condotta pregiudizievole per l'ente di gestione ha ravvisato nella gestione della posta in capo alla opponente. Né sono emersi elementi (la carenza di riscontri documentali è stata più volte rappresentata anche dal ctu) per poter dimostrare che quanto asseritamente prelevato dalla opposta sul c/c del Condominio sia

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

stato distratto o che i debiti del Condominio possano essere ricondotti ad operazioni distrattive della [redacted] e non ad esempio a morosità, pur accertata, dei condomini o a debiti contratti dalle precedenti gestioni (in ordine ai quali sono emersi riscontri). Neanche le allegazioni di cui all'ultimo atto versato da detta parte (memoria ex art. 190 n. 2 cpc) consentono di individuare quali danni e di quale importo sono richiesti ed in quale modo si perviene alla loro prova e quantificazione.

Tali conclusioni sono peraltro confermate dal fatto che, dalla documentazione versata in atti (assai parziale), non emerge positivo riscontro alcuno di danni subiti dal Condominio come evidenziato chiaramente anche dal ctu in particolare nell'elaborato integrativo in risposta al quesito n. 10 posto da questo giudicante.

Per altro verso si osserva che la, in ultimo, avanzata richiesta di restituzione di parte dei compensi o di altre somme di danaro asseritamente indebitamente corrisposte ma non dovute integra diversa e nuova domanda di ripetizione di indebito tardivamente proposta.

Segue, quindi, il rigetto della domanda riconvenzionale.

Come della domanda ex art. 96 cpc essendo risultata infondata la domanda della parte opposta.

La reciproca soccombenza legittima la compensazione delle spese di lite fra le parti.

Spese di ctu a carico di ciascuna delle parti nella misura del 50%.

PQM

Definitivamente decidendo rigetta la domanda avanzata da parte opposta e revoca il decreto sopra descritto. Rigetta la domanda riconvenzionale avanzata da parte opponente.

Spese di lite compensate.

Spese di ctu a carico di ciascuna delle parti nella misura del 50%.

ROMA 23.9.2019

Il Giudice
dott. Roberto Ghiron

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99