



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE
DI SIRACUSA
Sezione 2 Civile

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Vincenzo Cefalo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1898 /2013 R.G.

promossa da:

██████████, nato a ████████ il ████████ C.F.: ██████████

rappresentato/a e difeso/a dall'avv. ████████

parte attrice

contro

CONDOMINIO ████████ C.F.: ██████████, rappresentato e difeso dall'avv. ████████

parte convenuta

MOTIVAZIONE IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione depositato in data 13/5/2013, ████████ esponeva di avere svolto l'incarico di amministratore del condominio ████████ dal 2008 sino alla revoca avvenuta con delibera assembleare del 4/1/2012 e di avere anticipato personalmente delle somme necessarie per le spese ordinarie, data la morosità dei condomini nel versamento delle quote condominiali, nonché di essere restato creditore dei compensi professionali per l'esercizio 2011.

Pertanto conveniva in giudizio il condominio chiedendo la condanna dello stesso al pagamento della somma complessiva di euro 17.205,00, tenuto conto dei pagamenti parziali ricevuti.

Si costituiva il condominio convenuto eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva e



Tribunale di Siracusa R.G. 1898/2013

sostenendo al riguardo che parte attrice avrebbe dovuto rivolgersi ai condomini morosi per il pagamento del credito; inoltre sosteneva che il [REDACTED] non aveva redatto il bilancio consuntivo 2011 e il piano di riparto delle quote condominiali, né li aveva sottoposti all'assemblea per l'approvazione, con la conseguenza che la domanda non era opponibile al condominio.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 10/10/2019, rigettate le richieste di prova orale delle parti.

La domanda è fondata.

Ai sensi dell'art. 1130 n. 10 c.c., l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Pertanto nel caso specifico non può essere obiettato che l'amministratore uscente non aveva redatto e fatto approvare il bilancio consuntivo del 2011 e documenti annessi, da cui avrebbero dovuto risultare le anticipazioni effettuate a favore del condominio.

E difatti il [REDACTED] era in condizione di completare tale adempimento sino al 30 giugno 2012, se non fosse stato revocato il 4/1/2012, pertanto non gli si può rimproverare tale omissione né fare discendere da essa l'inesigibilità del credito.

Infondata è anche l'eccezione di difetto di legittimazione passiva del condominio.

Secondo la Cassazione, il credito per le somme anticipate nell'interesse del condominio dall'amministratore trae origine da un rapporto di mandato che intercorre con i condomini (cfr. per tutte: Cass. civile, sez. II, 04 ottobre 2005, n. 19348).

L'ufficio dell'amministratore di condominio è assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra amministratore ed ognuno dei condomini, dell'art. 1720 comma 1 c.c., secondo cui il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni fatte nell'esecuzione dell'incarico.

La situazione non muta in conseguenza della cessazione dall'incarico di amministratore, con la conseguenza che la domanda dell'amministratore cessato dall'incarico diretta ad ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione condominiale può essere proposta, oltre che nei confronti del condominio, anche nei confronti del singolo condomino inadempiente all'obbligo di pagare la propria quota (Cass. civile, sez. II, 12/2/1997, n. 1286).

Pertanto l'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore sia, cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino, la cui



Tribunale di Siracusa R.G. 1898/2013

obbligazione di rimborsare all'amministratore, mandatario, le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico deve considerarsi sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione, e per effetto di essa e non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore, che amplia la legittimazione processuale passiva senza eliminare quelle originali, sostanziali e processuali (Cass. civile, sez. II, 27/9/1996, n. 8530).

Parte attrice ha prodotto in giudizio una cospicua mole di documentazione contabile, basta però esaminare la situazione contabile della gestione condominiale 2011 (doc. 3 di parte attrice) per ritenere sufficientemente provati i fatti dedotti.

Infatti in essa viene evidenziata la voce passiva amministrazione c/anticipi di euro 17.490,23 che, in mancanza di esplicita contestazione sulla esistenza del debito da parte del condominio, fa fondatamente ritenere giustificate le doglianze di parte attrice, secondo il principio di non contestazione di cui all'art. 115 c.p.c.

Si deve inoltre osservare che le copie degli assegni tratti dai condomini in favore del [redacted] dopo la revoca del mandato di amministratore, prodotte da parte attrice, contribuiscono a rafforzare il quadro probatorio, dato che non si spiegano se non con il pagamento di debiti della gestione dell'amministratore.

Si tratta di spese anticipate per la manutenzione ordinaria e relative ai servizi comuni essenziali che non richiedono la preventiva approvazione da parte dell'assemblea dei condomini, in base all'art. 1130 c.c.(Cassazione 11/1/2017 n. 454).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano con i parametri medi tranne fase istruttoria al minimo.

P.Q.M.

Condanna il condominio [redacted] a pagare la somma di euro 17.205,00 in favore di [redacted] [redacted] con interessi legali dalla domanda al saldo, oltre le spese di giudizio che liquida in euro 4.000,00 per onorari, spese generali 15%, IVA, CPA, spese vive euro 210,00.

Così deciso in SIRACUSA in data 03/02/2020

Il Giudice
dott. Vincenzo Cefalo

