

Corte d'Appello Ancona, Sezione 1 civile

Sentenza 3 febbraio 2020, n. 116

Massima redazionale

Amministratore condominiale - Ristrutturazione dell'edificio condominiale - Mancata redazione di un libro giornale - Irrilevanza - Ratio

Non può rimproverarsi all'amministratore condominiale la mancata tenuta di un libro giornale, giacché, ai sensi dell'art. 1130 n. 7 c.c., lo stesso è tenuto unicamente a mantenere e conservare i registri contabili, di anagrafe condominiale ed assembleari. Non ha l'obbligo di mantenere e conservare un libro giornale in cui annotare l'inizio, la sospensione e la durata dei lavori di ristrutturazione dell'edificio condominiale, di esclusiva pertinenza della Direzione dei Lavori.

Integrale

Amministratore condominiale - Ristrutturazione dell'edificio condominiale - Mancata redazione di un libro giornale - Irrilevanza - Ratio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI ANCONA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Riunita in camera di consiglio e composta dai seguenti Magistrati:

Dott. Gianmichele Marcelli Presidente

Dott. Ugo Pastore Consigliere

Avv. Carlo Orlando Giudice Ausiliario Relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di Appello iscritta al n. r.g. 493/2015 promossa da:

RE. SPA, con l'avv. Ma.Mo.;

- appellante -

CONTRO

CONDOMINIO MO. DI GROTTAMMARE, con l'Avv. An.Mi.;

- appellato e appellante incidentale -

E

AC.AN., con l'Avv. Cr.Ca.;

- appellato e appellante incidentale -

Oggetto: responsabilità professionale

All'udienza del 28/05/2019 le parti concludevano e la causa veniva posta in decisione.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con contratto stipulato in data 23/07/2007 a seguito di apposita delibera condominiale il Condominio Mo. di Grottammare, in persona dell'amministratore pro tempore Ac.An., appaltò all'Impresa Edile Ri. l'esecuzione, sotto la direzione dell'Arch. Ro.Ta., di lavori di manutenzione straordinaria dei prospetti delle palazzine A e B per un importo presunto di Euro 201.329,89 - al netto dell'IVA, con pagamenti a misura secondo la contabilità approntata dal D.L. ed ottenuta rilevando sul cantiere le lavorazioni eseguite secondo i prezzi riportati da computo metrico estimativo redatto dall'Arch. Ta.. L'inizio dei lavori era previsto per il 01/09/2007 e la loro ultimazione per il 31/07/2008, con una penale di Euro 100,00 - per ogni giorno di ritardo. In sede di assemblea comunale fu deliberato di aprire un conto corrente postale quale fondo speciale sul quale sarebbero andati a confluire i versamenti dei condomini relativi ai lavori di ristrutturazione.

Con atto di citazione notificato il 27/10/2010 il Condominio Mo., in persona del nuovo amministratore Pe.Gi., conveniva in giudizio l'Ac. davanti il Tribunale di Fermo e, assumendo che il convenuto nell'espletamento del mandato non aveva agito, con riferimento alle opere deliberate, con l'accortezza, perizia e solerzia e non aveva aggiornato i condomini sullo stato dei lavori (aveva fatto eseguire opere non autorizzate facendo sostenere al Condominio un maggiore onere di Euro 38.340,96 - rispetto a quello contrattualmente stabilito; aveva eseguito pagamenti in difformità, sia sotto il profilo temporale che quantitativo, rispetto ai certificati di pagamento a firma del direttore dei lavori; non aveva reso edotti i condomini di azioni giudiziarie, riferite al contratto di appalto, intraprese dalla Ri. nel febbraio 2008 né delle successive procedure che avevano coinvolto il Condominio; aveva eseguito pagamenti a favore di soggetti estranei al contratto di appalto; non aveva mai richiesto la penale contrattualmente prevista; al passaggio di consegna al nuovo amministratore non era stato reperito sul conto corrente acceso presso la Ca. la somma di Euro 5.874,09 - pur riportata come attivo nel bilancio di chiusura dell'esercizio del 2010), ne chiedeva la condanna al pagamento in favore del Condominio della somma di Euro 38.340,96, oltre interessi e rivalutazioni dalla data di messa in mora, al risarcimento del danno per avere agito in violazione dell'art. 1710 c.c., da liquidarsi in via equitativa, nonché al pagamento della somma di Euro 5.874,09 - non reperita sul conto corrente Ca., maggiorata di interessi e rivalutazioni a far data dal 13/07/2010. Con vittoria di spese e competenze di giudizio.

Costitutosi in giudizio con comparsa di risposta del 07/02/2012, l'Ac. dichiarava in via preliminare e pregiudiziale di voler chiamare in causa in garanzia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 106 c.p.c., la Re. S.p.A. civilmente responsabile, per essere manlevato nella denegata ipotesi dell'accoglimento della domanda attorea, contestava nel merito la fondatezza della pretesa azionata dal Condominio e spiegava apposita riconvenzionale per la condanna del Condominio al pagamento in suo favore del pattuito compenso professionale con relativo rimborso spese, quantificato in complessivi Euro 10.607,91-, oltre IVA come per legge. Con vittoria delle spese di lite.

Autorizzata la chiamata e provvedutosi dall'Ac. con atto notificato il 15/11/2012, la Re. S.p.A. si costituiva in giudizio con comparsa di risposta depositata in data 28/02/2013, con la quale, rilevando in via preliminare che l'autonoma costituzione del convenuto non aveva permesso alla Compagnia di avvalersi della facoltà di gestire la lite, si associava, quanto al merito, alla difesa dell'Ac. in ordine all'infondatezza della domanda attorea e chiedeva, nella denegata ipotesi di accertamento della responsabilità del medesimo e di operatività della polizza azionata, di contenere il pagamento dell'indennizzo nei limiti contrattuali di polizza, che prevedeva comunque una franchigia del 10%, respinta ogni domanda di rimborso delle spese di lite in favore del convenuto.

Istruita la causa con prove per testi, CTU e produzione di varia documentazione, l'adito Tribunale con sentenza in data 22/02-16/03-2015, accoglieva la domanda attorea e condannava l'Ac. a pagare al Condominio la somma di Euro 99.585,32-, oltre interessi dalla notifica dell'atto di citazione al saldo effettivo; accoglieva la domanda di manleva proposta dall'Ac. e condannava la Re. A tenere indenne l'assicurato dagli effetti pregiudizievoli conseguente alla presente sentenza; condannava l'Ac. a rifondere al Condominio le spese sostenute per il giudizio, ivi comprese le spese della CTU come liquidate e quelle della CTP come fatturate; dichiarava compensate le spese di giudizio tra l'Ac. e la Re.. Osservava il Tribunale che era stato provato che l'amministratore non aveva adempiuto correttamente al mandato conferitogli avendo seguito la contabilità in modo infedele, pur essendogli stato riconosciuto in sede di delibera di esecuzione dei lavori un compenso a percentuale per seguire le opere, il che gli avrebbe imposto, prima di pagare, "almeno di controllare con un sopralluogo quei lavori contabilizzati che potevano essere osservati immediatamente o con un controllo non complicato". Egli era perciò responsabile per tutti i lavori pagati e non eseguiti, per la mancata richiesta della penale in quanto la CTU avrebbe permesso di appurare che non vi erano stati periodi di sospensione e per l'omessa tenuta di un giornale dei lavori, nonché per non essersi attivato tempestivamente per tutte le richieste ricevute in sede di pignoramento dei crediti esponendo il Condominio al pagamento di ingenti spese di lite per interessi non del Condominio ma dell'esecutata Impresa Edile e, infine, per essersi

sistematicamente rifiutato di dichiarare i debiti del Condominio verso l'Impresa. La sciatteria con cui l'amministratore aveva seguito i lavori rendeva inaccoglibile la riconvenzionale da lui proposta per ottenere l'ulteriore compenso professionale e relativo rimborso spese.

Avverso la sentenza la Re. S.p.A. ha proposto appello, con atto notificato il 14/04/2015, deducendo tre motivi di gravame e concludendo, in via principale, per il rigetto della domanda di manleva formulato dall'Ac. per carenza di copertura assicurativa e non operatività della polizza invocata o, nella denegata ipotesi di conferma di copertura assicurativa ed operatività della polizza, per l'applicazione della franchigia pari al 10%, e, in via subordinata, per il rigetto della domanda attorea perché infondata in fatto ed in diritto. Con vittoria di spese e competenze per entrambi i gradi di giudizio. Ac.An. si è costituito con comparsa di risposta del 02/09/2015 eccependo l'inammissibilità dell'appello per violazione della norma di cui all'art.342 c.p.c. e deducendo nel merito l'infondatezza delle sollevate eccezioni relative alla mancata copertura della garanzia assicurativa per il periodo in cui si era verificato il sinistro ed all'utenza della franchigia ed ha proposto appello incidentale per la declaratoria dell'insussistenza di qualsiasi forma di responsabilità gestionale e/o amministrativa di esso Ac. nei confronti del Condominio e l'accoglimento della domanda riconvenzionale spiegata in primo grado, con relativi oneri accessori ed interessi. Con vittoria di spese e competenze per entrambi i gradi di giudizio, da distrarsi in favore del difensore antistatario, e delle spese dell'espletata CTU.

Anche il Condominio Mo. si è costituito in giudizio, con comparsa di risposta datata 02/02/2016, contestando l'appello principale della Re. e quello incidentale svolto dall'Ac., dei quali ha chiesto il rigetto per l'infondatezza dei dedotti motivi, e proponendo appello incidentale per il riconoscimento dell'ulteriore danno, da liquidarsi in via equitativa, conseguente al disinteresse manifestato dall'amministratore per le varie procedure intentate dai terzi creditori della Ri. e la condanna della Compagnia Assicuratrice del pagamento in favore del Condominio delle somme risultanti, nei limiti previsti dalle condizioni di polizza. Con vittoria di spese e competenze per entrambi i gradi di giudizio.

All'udienza del 28/05/2019 le parti hanno precisato le rispettive conclusioni e la causa è stata trattenuta per la decisione con la concessione per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

È preliminare l'esame dell'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dall'appellato Ac. con la comparsa di costituzione e risposta. L'eccezione è infondata. Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con la sentenza n. 27199 del 16 novembre 2017, richiamata la regola generale per cui le norme processuali devono essere interpretate in modo da favorire, per quanto possibile, che si pervenga ad una decisione di merito, anche in ossequio al principio sancito dalla CEDU per cui le limitazioni all'accesso ad un Giudice sono consentite solo in quanto espressamente previste dalla legge ed in presenza di un rapporto di proporzionalità tra il mezzo impiegato e lo scopo perseguito, hanno enunciato il principio di diritto per il quale "gli articoli 342 e 434 c.p.c. nel testo formulato dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni nella L. 7 agosto 2012, n. 134, vanno interpretate nel senso che l'impugnazione deve contenere una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo Giudice, restando escluso, in considerazione della permanente natura di revisio prioris instantiae, che l'atto di appello debba rivestire particolari formule sacramentali e che debba contenere la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quello di primo grado".

Nella fattispecie in esame l'appellante Re. censura l'impugnata sentenza per avere, in violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e 2697 c.c., affermato l'obbligo della Compagnia di manlevare l'Ac. dagli effetti pregiudizievoli della pronuncia stante il pronto riconoscimento della copertura assicurativa laddove, costituendosi nel giudizio di primo grado, l'odierna appellante non aveva riconosciuto alcunché ma solo chiesto, in caso di accertata responsabilità dell'assicurato ed operatività della polizza, che il pagamento dell'indennizzo fosse contenuto nei limiti contrattuali ivi previsti (primo motivo); per avere, in violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e 2697 c.c., ritenuto provata la responsabilità dell'amministratore per non avere correttamente adempiuto al mandato conferitogli omettendo di verificare, prima di eseguire i pagamenti, l'avvenuta esecuzione dei lavori contabilizzati, senza considerare che l'Ac. aveva provveduto ai pagamenti nei confronti dell'impresa in ragione degli stati di avanzamento dei lavori certificati dal direttore dei lavori (secondo motivo); per avere, in violazione degli artt. 112 e 116 c.p.c., affermato la responsabilità dell'Ac. per non aver richiesto la penale per ritardo nella consegna dei lavori ed il risarcimento del danno subito dal Condominio, sottoposto a plurime iniziative giudiziarie da parte dei creditori della Ri., senza considerare che in ordine a tali omissioni nessuna allegazione era stata svolta dal Condominio, talché la statuizione era stata data dal giudice in assenza di domanda (terzo motivo). Per ciascun motivo, dopo la sollevata illustrazione, viene indicato, con le dovute argomentazioni in ordine alla rilevanza della mossa contestazione ai fini della decisione, lo scopo perseguito, così consentendosi alle parti appellate di prendere posizione a riguardo e risultando in tal modo rispettate le prescrizioni in tema di forma-contenuto dettate dall'art. 342 c.p.c. sotto ogni profilo: volitivo, argomentativo, censorio e di causalità tra la violazione dedotta e l'esito della lite.

Disattesa l'eccezione di inammissibilità dell'appello, e passando all'esame dei motivi del proposto gravame, ritiene la Corte, in relazione al secondo e terzo motivo dell'appello principale (cui si collega l'appello incidentale dell'Ac.) concernenti la dedotta responsabilità dell'amministratore, da valutarsi con priorità rispetto al primo motivo concernente l'operatività ed i limiti della polizza assicurativa, di non travisare nell'attività dell'Ac. gli estremi di una qualche forma di responsabilità gestionale e/o amministrativa, venendogli imputata una responsabilità che esula completamente dalle funzioni e competenze proprie di un amministratore condominiale, all'uopo osservando che l'espletata CTU ha accertato l'avvenuta

esecuzione dei lavori di manutenzione straordinari dei prospetti dell'edificio condominiale, l'esatta corrispondenza dei lavori eseguiti con quelli deliberati dall'assemblea e la complessità degli stessi, solo riscontrando alcune incongruenze attinenti alla quantità per alcuni lavori descritti nel computo metrico estimativo, non rilevabili se non da un tecnico esperto e da considerarsi minimali se parametrate alle dimensioni dell'edificio e comunque non incidenti su quanto fatturato dall'impresa appaltatrice, e che l'inchiesta orale svolta ha accertato che le richieste di pagamento dell'impresa furono assolte dall'amministratore sempre dietro autorizzazione del direttore dei lavori, unico garante della corretta esecuzione delle opere (teste arch. Ta.); circostanza, quest'ultima, in linea con quanto previsto dal contratto di appalto, con il quale le parti stabilivano un importo complessivo presunto di Euro 201.329,89-, con la precisazione che i lavori sarebbero stati liquidati in misura secondo la contabilità approntata dal direttore dei lavori ed ottenuta rilevando sul cantiere le lavorazioni eseguite secondo i prezzi riportati nel computo metrico estimativo. Ed invero l'importo complessivamente richiesto dall'impresa appaltatrice, ammontante ad oltre Euro 300.000,00-, non è che il risultato del computo metrico eseguito in cantiere, come confermato dal teste arch. Ta.. L'eventuale non coincidenza delle date dei pagamenti con quelle dei certificati dei relativi SAL non assume alcun rilievo, posto che ciò che interessa è che l'importo complessivo dei pagamenti sia giustificato, come nella specie, dai SAL certificati dal direttore dei lavori, a ciò deputato. Né può rimproverarsi all'amministratore la mancata tenuta di un libro giornale in quanto, ai sensi dell'art. 1130, n. 7 c.c., egli è tenuto unicamente a mantenere e conservare i registri contabili, di anagrafe condominiale ed assembleati, e non anche un libro giornale nel quale annotare l'inizio, sospensione e durata dei lavori di ristrutturazione, di esclusiva pertinenza della D.L.

Per ciò che concerne gli addebiti mossi all'amministratore di non aver richiesto la penale per ritardo nella consegna delle opere e di essersi disinteressato delle procedure relative alle iniziative giudiziarie dei creditori dell'impresa appaltatrice, con grave danno per il Condominio, la Corte non può non rilevare la violazione da parte del giudice di primo grado della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c., non rinvenendosi nell'atto introduttivo del giudizio alcuna domanda. Per ciò che concerne, infine, il mancato rinvenimento sul conto corrente, all'atto del passaggio di consegna dei documenti tra i due amministratori, della somma di Euro 56.874,09 -, va rilevato che, come risulta da relativo verbale, alla data delle consegne risultava sul conto corrente un deposito di soli Euro 0,28. L'accertata assenza di ogni forma di responsabilità in capo all'Ac. rende, da un lato, superfluo l'esame del primo motivo dell'appello principale relativo all'operatività ed ai limiti della polizza assicurativa e, dall'altro, accoglibile la riconvenzionale dello stesso Ac. per il conseguimento dell'ulteriore compenso e rimborso spese riconosciutogli in sede di delibera di esecuzione dei lavori.

Le spese processuali, avuto riguardo all'esito finale della lite, vanno poste a carico del Condominio per entrambi i gradi di giudizio, con distrazione, per quelle dovute all'Ac., in favore del difensore Avv. Cristina Caporossi, che ha reso la dichiarazione di rito.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Ancona, definitivamente pronunciando sull'appello principale proposto dalla Re. S.p.A. con atto notificato il 14/04/2015, avverso la sentenza emessa in data 22/02-16/03-2015 dal Tribunale di Fermo nella causa promossa dal Condominio Mo. di Grottammare con citazione del 27/10/2010 e sugli appelli incidentali avverso la stessa sentenza proposti da Ac.An. e dal Condominio Mo. con le rispettive comparse di costituzione e risposta in questa sede, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, in riforma dell'impugnata sentenza, così provvede:

1. Rigetta le domande attoree e, in accoglimento della spiegata riconvenzionale, condanna il Condominio Mo. al pagamento in favore dell'Ac. della somma di Euro 10.607,91 -, oltre IVA ed interessi legali dalla domanda al saldo;
2. Condanna il Condominio Mo. a rifondere all'Ac. e alla Re. le spese sostenute per entrambi i gradi di giudizio, liquidate, per ciascun appellato, per il primo grado in complessivi Euro 10.000,00 - oltre accessori di legge, e, per il presente grado, in complessivi Euro 8.000,00 - oltre accessori di legge, con distrazione (per quelle dovute all'Ac.) in favore del difensore antistatario Avv. Cr.Ca.;
3. Pone a carico del Condominio Mo. le spese della CTU come liquidate e della CTP dell'Ac. come fatturate.

Così deciso in Ancona il 26 novembre 2019.

Depositata in Cancelleria il 3 febbraio 2020.