

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Zanchetta
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 8859 /2018 promossa da:
CONDOMINIO VIA C****e P****o 387 ROMA (C.F.), con il
patrocinio dell'avv. T****I D****a , elettivamente domiciliato in C****o
Telematico presso il
difensore avv. T****I D****a

ATTORE

contro

ROMANA S****O L****O DI S****g A****O & C. S.N.C. (C.F.
) , con il patrocinio dell'avv. NAPOLI I****I , elettivamente domiciliato in
VIA DI
L****i 369/D S****e ROMA presso il difensore avv. NAPOLI I****I

CONVENUTA

A****O LIMITED (C.F.), con il patrocinio dell'avv. C****O C****e ,
elettivamente domiciliato in VIALE DOM. C/O AVV. G. C****o P.ZZA L****o 1
CASSINO presso il difensore avv. C****O C****e

TERZA CHIAMATA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione
delle conclusioni .

Sentenza n. 11190/2020 pubbl. il 30/07/2020

RG n. 8859/2018

Repert. n. 10976/2020 del 30/07/2020

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Il Condominio di Via C****e P****o 387 Roma ha convenuto in giudizio la società Romana Amministrazioni L****O di S****g A****O & C. snc al fine di ottenere la condanna al pagamento della somma di EUR 8.263,88 quale residuo avanzo della cassa condominiale risultante alla data dello 08.08.2014 ed in via graduata alla restituzione della somma di EUR 5.817,00 per le medesime cause, oltre alla rifusione delle spese di lite.

Nel costituirsi in giudizio la società convenuta ha eccepito in via preliminare il difetto di legittimazione processuale e sostanziale dell'amministratore pro-tempore della parte attrice ex artt. 1130 e 1131 CC in assenza di un'apposita deliberazione assembleare autorizzativa alla lite, l'inammissibilità ed improcedibilità delle domande avversarie e chiesto ex art. 269 CPC essere autorizzata alla chiamata in causa in garanzia della società Z.....; nel merito ha contestato la domanda attorea per assoluta genericità, ha disconosciuto l'intera documentazione allegata, la ricostruzione effettuata dalla parte attrice.

Autorizzata la chiamata in causa della società A...S****O Limited, quest'ultima eccepiva in via preliminare la nullità della chiamata in causa per il difetto dei requisiti di cui all'art. 163 nn. 3, 4 e 5 CPC, il difetto di legittimazione passiva e di rappresentanza processuale dell'Amministratore di Condominio per le stesse osservazioni formulate dalla parte convenuta, il proprio difetto di legittimazione passiva per inoperatività della polizza n. IFL 0010190, nel merito ha contestato la domanda attorea e la sussistenza di profili di responsabilità in capo all'attore.

Concessi i termini di cui all'art. 183 co. VI CPC, ritenuta la documentalità, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 18. 10. 2019 e trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 CPC per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Letti gli atti ed i documenti di causa;

l'eccezione in via preliminare circa il difetto di legittimazione attiva dell'attore a proporre l'azione di qua non è condivisibile in considerazione della circostanza per cui dal verbale assembleare prodotto in allegato alle memorie istruttorie n. 3 ex art. 183 co. VI CPC la parte attrice ha prodotto il verbale assembleare da cui emerge la volontà dei condomini di proporre azione giudiziaria.

Ne segue che l'amministratore ha esercitato i suoi poteri ai sensi e per gli effetti dell'art. 1130 CC apprestando il proprio ufficio per la tutela degli interessi comuni, come quello, inerente il caso in esame, al fine di verificare eventuale mala gestione della precedente amministrazione.

Sentenza n. 11190/2020 pubbl. il 30/07/2020

RG n. 8859/2018

Repert. n. 10976/2020 del 30/07/2020

Ciò premesso dal punto di vista preliminare, nel merito va osservato che a parte la relazione tecnica prodotta dalla parte attrice, è stato messo a disposizione delle parti e del giudice l'estratto del conto corrente del condominio attore dal quale è possibile rilevare un addebito mediante posta giro online della somma di EUR 5.187,00 riportante la causale 'rimborso anticipi amm.re - Es. da Condominio via P****o n. 387'.

Ebbene tale addebito sul conto corrente condominiale a proprio favore costituisce certamente un indebito prelievo di denaro a carico dell'amministrazione condominiale, illecito perché è privo di causale, generico 'rimborso per anticipi somme', e perché privo di approvazione positiva, previa, da parte dell'assemblea condominiale.

Ed infatti in materia di anticipi e rimborsi da parte dell'amministratore del Condominio la giurisprudenza di legittimità è granitica nel sostenere, in materia di onere della prova, che ogni somma che viene eventualmente sostenuta dall'amministratore debba risultare dai documenti contabili, bilanci preventivi, consuntivi dell'amministrazione condominiale, deve essere, soprattutto, sorretta da una giustificazione causale e dalla volontà conforme dei condomini, sottoposta al vaglio in un'apposita seduta condominiale.

In difetto di tutti questi elementi, posti evidentemente a tutela degli interessi del consesso dei condomini contro eventuali soprusi e maneggi di denaro dei singoli condomini arbitrario ed ingiustificato, tali condotte non possono ritenersi giustificate e devono essere sanzionate, spettando la prova, invece, della ricorrenza di tutti questi elementi costitutivi a carico della parte interessata (e cioè l'odierna parte convenuta).

La ricostruzione dei fatti come operata dalla parte convenuta non consente di rinvenire le giustificazioni causali a quell'addebito posta giro online effettuato a carico del conto corrente condominiale, peraltro il giorno stesso della scadenza del mandato e del passaggio delle consegne, avvenuti lo 08.08.2014; tale dato è inequivocabile in quanto è evincibile chiaramente dall'estratto conto.

Al fine che qui interessa non vale neppure affermare che in sede di delibera del 28.06.2013 l'operato dell'attuale ex amministratore è stato ratificato in quanto, ribadendo ciò che è stato detto, l'approvazione dell'assemblea dei condomini doveva attestarsi in modo specifico, attraverso una formale manifestazione di consensi sulla singola voce 'anticipi amministratore e sulla causale', elementi che l'odierna parte convenuta non ha inteso motivare, se non allegando le copie documentali inerenti le precedenti gestioni condominiali e adducendo la limitata efficacia temporale della propria gestione.

Sentenza n. 11190/2020 pubbl. il 30/07/2020

RG n. 8859/2018

Repert. n. 10976/2020 del 30/07/2020

Ne segue che la domanda di restituzione avanzata dal Condominio attore merita accoglimento.

Con riferimento alle eccezioni della terza chiamata inerenti l'inoperatività della polizza, le stesse sono contraddittorie e non condivisibili.

Dalle allegazioni fornite dalla parte convenuta, consistenti nel fascicolo della RC professionale indirizzata al soggetto assicuratore la odierna ASSICURAZIONE sicché il difetto di legittimazione passiva di essa terza chiamata non è condivisibile.

Piuttosto deve ritenersi condivisibile la contestazione circa la non ravvisabilità dell'elemento della negligenza professionale, imperizia e/o negligenza, ma ipotesi di condotta che esula dalla responsabilità per colpa.

Ne consegue che effettivamente da questo punto di vista la polizza dell'Assicurazione deve ritenersi non operativa ed efficace e nessuna responsabilità può esserle ascritta.

Le spese seguono la soccombenza della società convenuta e si liquidano come dispositivo tenuto conto del valore e della domanda e della media complessità delle questioni giuridiche trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Accoglie la domanda e, per l'effetto, condanna la società convenuta alla restituzione in favore della parte attrice, della somma di EUR 5.817,00, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria;
- 2) Condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in EUR 263,00 per contributo unificato, ed EUR 2.900,00, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge;
- 3) Condanna la parte convenuta a rimborsare alla terza chiamata le spese di lite che si liquidano in EUR 2.700,00 per competenze professionali, oltre iva, cpa e spese generali come per legge.

Roma, 29 luglio 2020

Il Giudice

dott. Antonella Zanchetta

Sentenza n. 11190/2020 pubbl. il 30/07/2020

RG n. 8859/2018

Repert. n. 10976/2020 del 30/07/2020