

Corte d'Appello Roma, Sezione 8 civile

Sentenza 3 aprile 2020, n. 1898

Integrale

Rendiconto - Approvazione dell'assemblea condominiale - Modalità di redazione -
Consuntivo - Criterio di cassa - Approvazione - Effetti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA

SEZ. OTTAVA CIVILE

così composta:

dott. Nicola Pannullo Presidente

dott. Giampiero Barrasso Consigliere

dott. Giuseppe Staglianò Consigliere rel.

Riunita in camera di consiglio ha emesso la seguente

Sentenza

nella causa civile di nuovo rito di II grado iscritta al n. 3798/2013 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2013, posta in deliberazione all'udienza collegiale del 12/9/2019, vertente

tra

BE.CL., elettivamente domiciliato in Roma, Via (...), presso lo studio dell'Avv. An.Bo., che lo rappresenta e difende in virtù di procura in atti;

- Appellante -

e

CONDOMINIO di VIA (...), in Roma, ivi elettivamente domiciliato in Via (...), presso lo studio dell'Abogado Cl.Bu. (Letrada del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, Avvocato Stabilito dell'Ordine di Roma, che opera d'intesa con l'Avv. Ro.Co.), che lo rappresenta e difende in virtù di procura in atti;

- Appellato -

Oggetto:

Richiesta di rimborso somme da parte dell'ex amministratore di Condominio.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto ritualmente notificato, il sig. Cl.Be. conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Roma il Condominio di Via Rovigno d'Istria n. 73, in Roma

(nel prosieguo, "Condominio"), assumendo di esserne stato l'amministratore nel periodo 2006-2008 e di aver anticipato, per conto del medesimo, alcune somme di denaro per l'urgente effettuazione di taluni lavori di ristrutturazione del fabbricato condominiale; in particolare, faceva presente che l'amministratrice a lui subentrante, al momento del passaggio delle consegne, si era impegnata a corrispondergli la somma di Euro 9.607,97, pari all'ammontare delle spese anticipate.

Poiché ogni successiva richiesta di rimborso non aveva sortito alcun effetto, il sig. Be. sosteneva di essersi visto costretto ad adire l'Autorità giudiziaria, per chiedere che il Condominio convenuto fosse condannato al pagamento, in suo favore, della reclamata somma di Euro 9.607,97, oltre rivalutazione, interessi legali e spese processuali.

Costituitosi in giudizio, il Condominio si limitava a resistere, chiedendo, in via principale, il rigetto della domanda; in subordine, ove la domanda fosse stata ritenuta fondata, chiedeva che la somma reclamata fosse ridotta in misura di giustizia, stante l'esistenza di irregolarità nelle scritture contabili redatte dal sig. Be. e da questi poste a fondamento del proprio credito.

In particolare il Condominio faceva presente che l'amministrazione entrante aveva rilevato che i valori inseriti dal Be. nel rendiconto parziale della gestione condominiale del 2008 non corrispondevano a quelli registrati nel libro cassa, e che erano state inserite delle voci per i lavori di ristrutturazione dei balconi privati - pari ad Euro 12.505,70 - non supportate da alcuna fattura; inoltre, non risultavano registrati numerosi pagamenti effettuati dai condomini, di cui invece esistevano le regolari ricevute, ed era stata omessa l'indicazione delle entrate derivanti dalle azioni legali intraprese nei confronti dei condomini morosi.

Nel corso dell'istruttoria il giudice di prime cure disponeva apposita C.T.U. contabile al fine di verificare la regolarità formale e sostanziale della gestione condominiale tenuta dall'attore e di accertare l'eventuale credito da costui vantato. Quindi, in data 25/02/2011, dopo il deposito dell'elaborato, il difensore del sig. Be. inviava al C.T.U. la copia di n. 3 fatture inerenti i lavori di ristrutturazione del 2006 e 2007 (di cui il Condominio aveva chiesto lo stralcio), fondando su di esse le proprie critiche alla C.T.U..

All'esito dei chiarimenti resi dal C.T.U., all'udienza del 10/10/12, dopo la precisazione delle conclusioni, il Tribunale tratteneva la causa in decisione, concedendo alle parti i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Quindi, con sentenza n. 558/2013, il Tribunale decideva la lite, rigettando la domanda del sig. Be. e condannandolo alla rifusione delle spese processuali in favore del Condominio.

Sostanzialmente, il Tribunale, dopo aver rilevato che i dati contabili predisposti unilateralmente dall'amministratore non potevano assumere alcuna valenza probatoria, affermava l'inconferenza dell'avvenuta sottoscrizione, da parte del nuovo amministratore, del verbale di consegna recante l'asserito credito del precedente amministratore, evidenziando che il riconoscimento del debito, presupponendo la disponibilità della vicenda giuridica da parte di costui che lo effettuò, sarebbe dovuto provenire dall'assemblea condominiale. Inoltre, dopo aver rammentato che la delibera condominiale, al pari di ogni atto espressione di autonomia negoziale, produce i propri effetti solo nella sfera giuridica delle parti e, quindi, dei soli condomini, il Tribunale evidenziava che l'ex amministratore Be., rivestendo la qualità di terzo, non poteva invocare la vincolatività della delibera di approvazione del rendiconto consuntivo adottata dall'assemblea, con la conseguenza che egli aveva mancato di fornire la prova del suo credito, dimostrabile solo documentalmente alla luce dei limiti previsti dalla norma di cui all'art. 2721 c.c., avendo omesso di produrre adeguata documentazione per dimostrare che le somme asseritamente versate a titolo di anticipazione del patrimonio del Condominio erano effettivamente fuoriuscite dal suo personale patrimonio.

Con atto di citazione ritualmente notificato, il sig. Be. ha proposto appello avverso tale decisione, assumendone l'erroneità e l'ingiustizia.

L'appellante, "in primis", ha lamentato che il Tribunale aveva inspiegabilmente omesso di considerare le conclusioni rassegnate dal C.T.U., che aveva riconosciuto, seppur in misura minore, l'esistenza del suo credito.

Secondo l'appellante, essendo stata la C.T.U. volta ad accertare fatti non altrimenti accertabili e, soprattutto, a "dirimere le questioni attinenti al disavanzo di cassa emergente dalla vecchia amministrazione condominiale e al suo preciso ammontare", la stessa doveva intendersi effettuata nell'esercizio di una funzione "percipiente" e, quindi, ben poteva costituire fonte diretta di prova ed essere utilizzata al pari di ogni altra prova ritualmente acquisita al processo; in particolare, il C.T.U. aveva riconosciuto l'esistenza di un credito a suo favore nei confronti del Condominio (non inferiore ad Euro 3.614,85), e quindi di una somma da lui anticipata con denaro proprio per far fronte a spese dell'amministrazione condominiale altrimenti non sostenibili per insufficienza di liquidità nelle casse condominiali.

Al contrario, il Tribunale non solo non aveva tenuto in alcuna considerazione le risultanze di tale elaborato (unico strumento in grado di accertare il fatto dedotto dall'attore, di per sé già dimostrato attraverso la documentazione prodotta), ma non aveva neanche fornito - come invece avrebbe dovuto - un'adeguata motivazione delle ragioni per cui non aveva inteso aderire alle conclusioni rassegnate dal C.T.U., che aveva comunque ravvisato l'esistenza di un credito.

In ogni caso, poi, l'appellante ha sostenuto che sussisteva la prova degli esborsi da lui effettuati, avendo egli presentato un rendiconto consuntivo

del proprio operato, il quale era stato approvato dall'assemblea condominiale (e mai impugnato da alcuno dei condomini), con conseguente riconoscimento del relativo credito; inoltre, egli aveva anche depositato le fatture degli esborsi effettuati con denaro personale per far fronte alle spese urgenti del Condominio, con la conseguenza che egli aveva diritto ad ottenerne il rimborso ai sensi dell'art. 1720 c.c..

Infine, l'appellante, nel richiamare la recente giurisprudenza della Corte di Cassazione in tema di parziarietà dell'obbligazione condominiale, ha sostenuto la valenza probatoria del verbale di approvazione del bilancio.

Ciò premesso, il Be. ha concluso chiedendo l'integrale riforma dell'impugnata sentenza e, per l'effetto, l'accoglimento della domanda originariamente spiegata, con vittoria di spese di lite. Costitutosi in giudizio, il Condominio si è limitato a resistere, chiedendo il rigetto del gravame, con condanna dell'appellante alla rifusione delle spese del grado d'appello.

All'udienza del 12/9/2019, dopo la precisazione delle conclusioni, la Corte ha trattenuto la causa in decisione, con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

I profili di doglianza sollevati dall'appellante, stante la loro stretta connessione, possono essere esaminati congiuntamente.

Preliminarmente giova rammentare che, nel caso in questione, il Condominio aveva sin dall'inizio contestato la correttezza delle operazioni contabili condotte dall'ex amministratore, eccependo l'esistenza di incongruenze nella documentazione contabile, nonché l'avvenuto inserimento di voci non supportate da adeguate fatture e la mancata registrazione di pagamenti concretamente effettuati da parte di alcuni condomini; ed è in ragione di ciò che il Tribunale aveva inizialmente deciso di disporre una C.T.U., al fine di appurare, sulla scorta della documentazione contabile prodotta, l'eventuale regolarità della gestione condominiale operata dal sig. Be. e, all'esito, per accertare l'eventuale sussistenza di un suo credito per eventuali anticipazioni di denaro effettuate in via personale per provvedere ad incombenze urgenti del Condominio.

Ciò premesso, il Tribunale, una volta esaminate le conclusioni rassegnate dal C.T.U., non era di certo obbligato a conformarvisi, se ritenute non convincenti.

Infatti, secondo la costante giurisprudenza della Corte di Cassazione, cui questa Corte di merito aderisce, "nel nostro ordinamento vige il principio "judex peritus peritorum", in virtù del quale è consentito al giudice di merito disattendere le argomentazioni tecniche svolte nella propria relazione dal consulente tecnico d'ufficio, e ciò sia quando le motivazioni stesse siano intimamente contraddittorie, sia quando il giudice sostituisca ad esse altre argomentazioni, tratte da proprie personali cognizioni tecniche. In ambedue i casi, l'unico onere incontrato dal giudice è quello di un'adeguata motivazione, esente da vizi logici ed errori di diritto" (vedi Cass. n. 17757/2014 e, più di recente, Cass. n. 30733/2017).

In ogni caso se è vero che le valutazioni espresse dal consulente tecnico d'ufficio non hanno efficacia vincolante per il giudice, è altresì vero che "egli può legittimamente disattendere soltanto attraverso una valutazione critica, che sia ancorata alle risultanze processuali e risultati congruamente e logicamente motivata, dovendo il giudice indicare gli elementi di cui si è avvalso per ritenere erronei gli argomenti sui quali il consulente si è basato, ovvero gli elementi probatori, i criteri di valutazione e gli argomenti logico-giuridici per addivenire alla decisione contrastante con il parere del c.t.u." (Cass. n. 5148/2011).

Ciò premesso, nel caso in questione le risultanze della C.T.U. non potevano - e non possono - ritenersi attendibili, tenuto conto che il consulente, alla luce della documentazione contabile a disposizione e delle contestazioni sollevate dal Condominio (peraltro, in larga parte dimostrate fondate), dopo aver operato una comparazione tra i dati relativi alla situazione contabile predisposta dall'ex amministratore e i dati rettificati nel corso delle indagini peritali, ha correttamente accertato l'esistenza di una differenza contabile, giungendo poi ad affermare che essa rappresenti l'ammontare del credito vantato dal Be. (in misura pari ad Euro 3.614,85) ma senza spiegare il perché di tale deduzione, soprattutto ove si tenga conto della mancanza di documenti idonei a dimostrare non solo l'effettiva urgenza degli interventi operati per conto del Condominio, ma anche che il denaro impiegato per i versamenti sia effettivamente fuoriuscito dal conto corrente personale dell'ex amministratore.

Inoltre, a differenza di quanto sostenuto dall'appellante, i dati contabili predisposti unilateralmente dall'amministratore uscente del Condominio, pur in presenza di un verbale di consegna sottoscritto dal nuovo amministratore, non possono comunque assumere alcuna valenza probatoria.

Infatti, secondo l'insegnamento della Corte di Cassazione, cui questa Corte di merito aderisce, "il nuovo amministratore di un Condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e, pertanto, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando, invece, all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore" (Cass. 8498/2012).

Ma vi è di più.

Infatti, sempre secondo il costante insegnamento della Corte di Cassazione, "la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio non postula che la contabilità sia stata redatta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, purché essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, anche con riferimento alla specificità delle partite, atteso che quest'ultimo requisito - come si desume dagli artt. 263 e 264 c.p.c., (disciplinanti la procedura di rendiconto ed applicabili anche al rendiconto sostanziale) - costituisce il presupposto indispensabile affinché il destinatario del conto assolva l'onere di indicare specificamente le partite che intende contestare (v. Cass. nn. 3747/94, 896/84, 5150/82 e 2625/81). Dunque, come la contestazione, così anche l'approvazione di singole partite deve essere specifica, cioè formare oggetto di espresso esame e di altrettanto manifesta dichiarazione di volontà da parte dell'assemblea di fare proprie le risultanze del rendiconto. La conseguenza è che nell'ambito di un consuntivo che, come quello della gestione condominiale, soggiace al criterio di cassa, l'approvazione del rendiconto recante un disavanzo tra le somme spese e quelle incamerate dal Condominio per effetto dei versamenti eseguiti dai condomini o per altra causa, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del Condominio per l'importo corrispondente. E ciò per ragioni di carattere sia logico, ove si consideri che l'amministratore ben può aver utilizzato provviste aliene di cui aveva soltanto la disponibilità (ad esempio, fondi derivanti da altra gestione), sia giuridico, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso" (Cass. 10153/2011).

Nel caso in questione, l'obiettiva mancanza di correttezza della situazione contabile rappresentata nel rendiconto consuntivo presentato dal sig. Be., da un lato ha sicuramente impedito all'assemblea condominiale di avere una chiara rappresentazione delle poste ivi riportate e, di conseguenza, di operare un corretto esame delle stesse, dall'altro ancor oggi impedisce di affermare che la differenza accertata sia stata necessariamente versata dall'ex amministratore utilizzando denaro proprio, soprattutto alla luce della mancata produzione, da parte del medesimo, di assegni tratti sul proprio conto corrente - o di bonifici effettuati dal proprio conto corrente - e poi giunti sul conto corrente condominiale.

Pertanto, non avendo il sig. Be. fornito la prova documentale degli esborsi asseritamente effettuati, con denaro proprio, in favore del Condominio, la decisione del Tribunale di rigettare la relativa domanda risulta corretta.

Ne consegue che l'odierno appello deve essere respinto.

Le spese del grado seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta l'appello proposto da Be.Cl. nei confronti del Condominio di Via (...), in Roma, avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 558/13; condanna l'appellante al pagamento, in favore dell'appellato, delle spese del grado di appello, che vengono liquidate in Euro 150,00 per esborsi ed Euro 3.777,00 per competenze professionali, oltre accessori come per legge, da distrarsi ex art. 93 c.p.c..

Così deciso in Roma il 29 gennaio 2020.

Depositata in Cancelleria il 3 aprile 2020.