

N. R.G. 19 [REDACTED]



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
V SEZIONE CIVILE

nella persona del giudice monocratico, d. [REDACTED] ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G. [REDACTED] o 2018, trattenuta in decisione all'udienza del 17 giugno 2020 con la concessione del termine di giorni quaranta per comparse conclusionali e giorni venti per memorie di replica, vertente

TRA

CONDOMINIO DI VIA [REDACTED] IN ROMA, in persona dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Roma, in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende, unitamente e disgiuntamente all'avv. [REDACTED] [REDACTED] al foro di Milano, in virtù di procura in calce all'atto di citazione

Attore

e

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Roma, Via [REDACTED] lo studio dell'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende in forza di procura in calce alla comparsa di costituzione in giudizio

Convenuto

nonché

[REDACTED] in persona del suo procuratore *ad negotia*, munito dei poteri di rappresentanza legale in forza di procura speciale del 25/09/2018 in

autentica Notaio dott. [REDACTED] di rep./fasc rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED] ivamente domiciliata presso il suo studio in [REDACTED] [REDACTED] delega in calce al presente atto.

Terzo Chiamato

CONCLUSIONI: come in atti e verbali di causa

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 16 marzo 2018 il Condominio in Roma [REDACTED] ha citato dinanzi all'istestato Tribunale il dott. [REDACTED] il quale aveva ricoperto il ruolo di amministratore del Condominio medesimo dal 25 marzo 2004 sino al 26 luglio 2016 – richiedendo la restituzione della somma di Euro [REDACTED] quale disponibilità di cassa residuante al termine dell'incarico e dall'amministratore indebitamente trattenuta al momento del passaggio delle consegne al nuovo amministratore nominato dall'assemblea, oltre al risarcimento dei danni a titolo di perpetrata *mala gestio* nella misura di Euro [REDACTED] pari alla somma dei compensi ricevuti nel corso della sua amministrazione.

Il condominio attore, inoltre, stante il mancato perfezionamento del passaggio di consegne tra il convenuto e il nuovo amministratore, ha domandato la condanna del convenuto a restituire la documentazione inerente la gestione condominiale, e in particolare i giustificativi di spesa dal 2000 al 2016 (giustificativi fatture debiti gestioni precedenti a titolo di compenso amministratore, oneri di legge, redazione mod. 770 e CU, cancelleria e fotocopie, conguaglio appartamento condominiale anni 2015 e precedenti, sgombero materiali soffitta), la certificazione unica percipiente anno 2016, i contabili MAV e matrici incassi contanti per rate condominiali ordinarie e riscaldamento, la documentazione contabile inerente la formazione ed eventuale successiva mobilitazione del fondo di accantonamento definito "fondo rendite condominiali". In relazione al suddetto obbligo, il condominio attore ha chiesto disporsi, ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., la condanna al pagamento di un importo a carico della controparte pari ad Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna.

Infine, l'attore ha domandato condannarsi ulteriormente il convenuto al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il presente giudizio in ragione della sua mancata adesione nel merito al procedimento di mediazione senza giustificato motivo.

Si è costituito in giudizio il convenuto [REDACTED] quale ha eccepito, anzitutto l'improcedibilità del giudizio per mancato esperimento della mediazione obbligatoria e successivamente ha contestato

l'avversa ricostruzione evidenziando, da un lato, che tutti i bilanci e i rendiconti oggetto di causa sono stati debitamente approvati dall'assemblea e che ogni condomino – esercitando il proprio diritto di prendere visione della documentazione contabile – sarebbe stato in grado di esercitare il controllo sull'operato dell'amministratore e, dall'altro lato, che il passaggio di consegne al nuovo amministratore è stato regolarmente svolto.

Il convenuto, poi, ha contestato la sussistenza e la quantificazione dei danni lamentati dal condominio; in ogni caso ha domandato l'autorizzazione alla chiamata in causa, ex art. 106 c.p.c., della compagnia assicurativa [REDACTED]

La [REDACTED] pertanto, si è costituita in giudizio contestando, da una parte, l'an e il *quantum debeatur* rispetto alle richieste promosse dalla parte attrice e, dall'altra – al [REDACTED] – che, la polizza assicurativa non fosse operativa.

Alla prima udienza di trattazione, le parti hanno chiesto congiuntamente il concedersi dei termini ex art. 183 c.p.c., sesto comma, e la causa è stata così rinviata all'udienza di ammissione dei mezzi istruttori del 18 marzo 2019. Successivamente, la causa è stata istruita mediante CTU contabile e nominato per l'incombente, all'udienza del 3 aprile 2019, il [REDACTED]

Svoltasi la consulenza tecnica, all'udienza del 17 giugno 2020 – in trattazione scritta – le parti precisavano le conclusioni e il Giudice, trattenendo la causa in decisione, concedeva i termini di cui all'articolo 190 c.p.c..

In primo luogo, occorre rilevare che l'eccezione di improcedibilità sollevata dal convenuto è infondata: il procedimento di mediazione, infatti, risulta regolarmente svolto.

Nel merito, alla luce dell'istruttoria svolta, deve ritenersi che la domanda restitutoria formulata dalla parte attrice sia fondata e meriti accoglimento nei termini che seguono.

Come anticipato, il presente giudizio è stato istruito mediante consulenza tecnica d'ufficio di natura contabile, avente ad oggetto, l'accertamento dell'andamento contabile della gestione del condominio attore in riferimento ai periodi in cui è stata affidata a [REDACTED] nonché l'accertamento, all'atto della cessazione dell'incarico del convenuto, dell'esistenza di eventuali debiti derivanti dalla prevalenza degli introiti sulle uscite; il CTU, quindi, è stato chiamato a determinare l'eventuale somma che deve essere restituita dal convenuto, nonché verificare l'eventuale omissione da parte di quest'ultimo nella riconsegna di taluni documenti inerenti la gestione.

Dall'esame della relazione peritale emerge, in primo luogo, che il CTU ha posto alla base delle proprie verifiche contabili i documenti – depositati dalla parte attrice - inerenti alla gestione 2016 nonché i resoconti 2015 e 2016, non risultando in atti documenti relativi alle gestioni passate, neanche

tra i documenti depositati dalla parte convenuta. Pertanto, in assenza di accordo tra le parti, la relazione peritale ha tenuto conto esclusivamente della documentazione in atti.

Sul punto, occorre rilevare che l'art. 198 c.p.c. in materia di consulenza tecnica contabile consente al perito nominato dal giudice di esaminare anche documenti e registri non prodotti in causa solamente con il consenso di tutte le parti.

Pertanto, non potendo procedere con la ricostruzione dell'andamento contabile per tutto il periodo di competenza del [REDACTED] gli accertamenti sono stati condotti, per la gestione ordinaria, dal 1 gennaio 2016, mentre, per la gestione del riscaldamento, dal 1 ottobre 2015 sino al passaggio delle consegne per entrambe le gestioni.

Il dato di partenza dell'accertamento peritale è stato individuato nell'avanzo di inizio gestione, preso in considerazione *sic et simpliciter*, non avendo potuto procedere il consulente alla verifica della sua formazione, per il mancato consenso all'utilizzazione della documentazione riferita ai periodi precedenti. Per la gestione ordinaria l'avanzo di gestione al 1 gennaio 2016 è risultato pari ad euro [REDACTED] mentre per la gestione del riscaldamento al 1 ottobre 2015 è risultato pari ad euro [REDACTED]. Il CTU ha poi proceduto all'analisi ed alla ricostruzione dei movimenti bancari dal 1 gennaio 2016 sino alla chiusura del conto al 29 settembre 2016. Tale verifica ha consentito di accertare entrate per euro [REDACTED] ed uscite per euro [REDACTED]. Avendo il Condominio un unico conto corrente, gli incassi ed i pagamenti presenti su tale conto, si riferiscono sia alla gestione ordinaria che alla gestione del riscaldamento. Alla chiusura del conto, avvenuta il 29 settembre 2016, il saldo finale è risultato pari ad euro [REDACTED], che l'amministratore subentrato ha dichiarato di aver ricevuto dal [REDACTED].

Con riferimento alla gestione del riscaldamento dal 1 ottobre 2015 sino al 31 dicembre 2015, è emerso che sono state versate quote per riscaldamento pari ad euro [REDACTED] mentre si sono verificate uscite per euro [REDACTED].

Tuttavia, tra le uscite sono stati riscontrati alcuni movimenti identificati come prelievamenti in contanti per un totale di euro [REDACTED] non associabili direttamente al pagamento di una spesa.

In sostanza, in base agli accertamenti svolti sulla documentazione in atti, atteso che gli introiti sono stati superiori alle spese per euro [REDACTED] che, invece, il saldo finale dell'estratto conto bancario già ricevuto dall'amministratore subentrante è pari ad euro [REDACTED] il CTU ha riscontrato un ammanco di cassa pari ad euro [REDACTED].

Il CTU, poi, nella bozza della relazione peritale aveva specificato che dal conto corrente bancario, risultavano effettuati bonifici in favore di [REDACTED] per un totale di euro € [REDACTED] rispetto ai quali non era stato possibile riscontare documentalmente la disposizione di bonifico in favore dei predetti fornitori di servizi energetici, in quanto non versata in

atti. Il CTU, tuttavia, anche all'esito delle osservazioni dei CTP di parte, ha rilevato l'esistenza della predetta documentazione (cd. all. 8 della produzione documentale del convenuto), escludendo quindi il diritto alla ripetizione delle suddette somme (cfr. pag. 33 della relazione peritale). In ogni caso, l'evidenza contabile sul conto corrente del condominio di una uscita di euro [redacted] sarebbe stata in sé sufficiente a giustificare la movimentazione verso i soggetti citati.

Con riferimento alla riconsegna dei documenti di gestione al nuovo amministratore, il CTU ha rilevato che non sono stati consegnati:

1. Il libro cassa riferito alla gestione condominiale dal 1.1.2016 e sino al passaggio delle consegne ed al riscaldamento 1.10.2015-30.9.2016, con tutti i documenti giustificativi;
2. Documentazione giustificativa per i prelevamenti in contanti.

Le conclusioni del consulente, dott. [redacted] possono essere conclusivamente assunte a base della decisione del Tribunale in quanto sono il frutto di un'indagine approfondita e risultano logicamente connesse alle risultanze complessive dell'esame peritale, avendo tenuto in debito conto anche le osservazioni dei consulenti di parte. La documentazione afferente i movimenti verso i fornitori [redacted] invece presente in atti.

Pertanto, considerato che l'amministrazione di un condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, cosicché nell'espletamento delle sue funzioni l'amministratore deve agire con la responsabilità tipica del buon padre di famiglia, con piena responsabilità nell'ipotesi di inadempimento ad uno o più degli obblighi assunti (tra i quali quello di gestire correttamente le risorse economiche raccolte, destinandole unicamente - in conformità alla legge, al regolamento ed alle deliberazioni assembleari - al soddisfacimento di finalità conformi all'interesse comune dei condomini), deve concludersi che, stante l'accertato ammanco di cassa, il convenuto va considerato responsabile della perdita subita dal condominio e condannato al pagamento della somma di euro [redacted] e gli interessi legali dalla data della domanda.

Il danno arrecato, in tali ipotesi, infatti, può essere quantificato nell'ammontare della differenza fra la somma che avrebbe dovuto rinvenirsi nelle casse condominiali, al termine della gestione, e quanto effettivamente ivi presente.

Allo stesso modo egli è tenuto alla riconsegna dei documenti come individuati dal CTU alle pagg. 43 e 44 dell'elaborato peritale, con la conseguenziale pronuncia ex art. 614 bis c.p.c. trattandosi di obbligo di fare ma con la precisazione, svolta in questa parte motiva ma a chiarimento e limitazione di quanto disposto in dispositivo - al fine di non dilatare in modo potenzialmente illimitato dal punto di vista temporale la pronuncia - che è destinata a venire meno laddove il resistente dovesse comunicare di non avere ulteriore documentazione da consegnare.

Non possono avere rilevanza, sul punto, le deduzioni del convenuto relative all'approvazione da parte dell'assemblea di tutti i bilanci e i rendiconti oggetto di causa, nonché la circostanza che ogni condomino – esercitando il proprio diritto di prendere visione della documentazione contabile – è in grado di esercitare il controllo sull'operato dell'amministratore: nella fattispecie in esame, infatti, non viene in contestazione l'errata redazione dei bilanci e dei rendiconti ma il fatto che i fondi risultanti dagli stessi non siano state rinvenute al momento del passaggio di consegne al nuovo amministratore.

Con riferimento, invece, alla domanda di condanna al risarcimento del danno per *mala gestio* da parte del convenuto, essa risulta infondata.

Premesso che trattasi non di azione di restituzione in dipendenza di un accertamento di inadempimento contrattuale, bensì di vero e proprio risarcimento del danno, come sopra chiarito, invero, nell'ipotesi di riscontrato ammanco di cassa, il danno risarcibile deve essere quantificato nella differenza fra la somma che avrebbe dovuto rinvenirsi nelle casse condominiali, al termine della gestione, e quanto effettivamente ivi presente. Pertanto, in assenza di prova di altro danno patito in conseguenza dell'inadempimento dell'amministratore agli obblighi derivanti dal mandato, non possono liquidarsi altre somme per tale voce di domanda.

Tutto ciò premesso, occorre a questo punto esaminare l'operatività della polizza assicurativa sottoscritta dal convenuto con la terza chiamata [REDAZIONE]

La compagnia assicurativa, infatti, ha dedotto che la polizza n. [REDAZIONE] "Multirischi del professionista" invocata dal convenuto nella comparsa di costituzione non sarebbe operativa nel caso di specie, atteso che essa è stata stipulata in data 13 luglio 2017 e dunque successivamente alla prima diffida - datata 7 maggio 2017 - con la quale il condominio attore avanzava le proprie pretese risarcitorie [REDAZIONE] dunque, ha eccepito al momento della stipula della polizza il convenuto fosse già a conoscenza dell'evento dannoso e abbia quindi reso alla Compagnia dichiarazioni inesatte e reticenti: tale condotta, asseritamente connotata da dolo o colpa grave, sarebbe causa di annullamento del contratto di assicurazione ai sensi dell'art. 1892 c.c. nonché ai sensi dell'art. 1.1 delle Condizioni Generali di Assicurazione. In subordine, la terza chiamata ha rilevato che il fatto di essersi appropriato della casa condominiale costituisce comportamento doloso e pertanto comunque escluso dalla copertura assicurativa.

In ordine alle suddette eccezioni, il c. [REDAZIONE] ha argomentato, in primo luogo, che la pretesa risarcitoria del condominio, per come reiterata nell'atto di citazione del presente giudizio, è stata formulata per la prima volta con la comunicazione dell'8 febbraio 2018; in secondo luogo, che, comunque ai sensi dell'art. 1892 c.c. l'assicuratore decade dal diritto di impugnare il contratto se, entro tre mesi dal giorno in cui ha conosciuto l'inesattezza della dichiarazione o la reticenza, non dichiara al

contraente di volere esercitare l'impugnazione; in terzo luogo, che, anche qualora dovesse essere riconosciuta la propria responsabilità in ordine alle pretese del condominio, la condotta lesiva non è connotata da dolo o colpa grave.

Ebbene, risulta *per tabulas* che la polizza assicurativa professionale stipulata dal convenuto ha efficacia a partire dal 13 luglio 2017 e che nel contratto il professionista ha dichiarato l'assenza di sinistri nel triennio precedente e di non aver ricevuto alcuna richiesta di risarcimento o di essere a conoscenza di circostanze idonee a determinare richieste di risarcimento indennizzabili con la polizza sottoscritta. Emerge, altresì, dalla documentazione versata in atti da parte attrice, che in data 7 maggio 2017 – dunque due mesi prima della stipulazione della polizza professionale – il condominio attore, a mezzo raccomandata a.r., ha diffidato il convenuto a completare il passaggio di consegne in favore del nuovo amministratore nonché a restituire la somma di euro [REDACTED] quale differenza tra il saldo di cassa accertato e la somma di [REDACTED] presente sul conto bancario del condominio.

Deve quindi ritenersi integrata la fattispecie di cui all'art. 1892 c.c. di dichiarazioni inesatte e reticenze con dolo o colpa grave che determina l'annullabilità del contratto di assicurazione, atteso che le circostanze taciute sono tali per cui l'assicuratore non avrebbe dato il suo consenso o non lo avrebbe dato alle medesime condizioni se avesse conosciuto il vero stato delle cose.

Occorre, tuttavia, verificare se la domanda di annullamento sia tempestiva rispetto al termine di tre mesi dal giorno in cui l'assicuratore ha conosciuto l'inesattezza della dichiarazione o la reticenza a norma del secondo comma della medesima disposizione. In questo senso deve considerarsi che la compagnia assicurativa sia venuta a conoscenza della reticenza in data 28 agosto 2018 - ossia con la notifica dell'atto di citazione per chiamata di terzo - e che la stessa abbia proposto la domanda di annullamento con la comparsa di costituzione depositata il 13 novembre 2018. Risulta, pertanto, che l'azione proposta dalla compagnia assicurativa è tempestiva, con conseguente accoglimento della domanda di annullamento e inoperatività della polizza assicurativa.

Le spese di lite devono essere regolate come segue e si liquidano in dispositivo. Nel rapporto processuale tra [REDACTED] e il Condominio attore queste vanno compensate nella misura di 1/3, in ragione della soccombenza reciproca, atteso il rigetto della domanda di risarcimento del danno per *mala gestio* articolata da parte attrice. Con riferimento al rapporto processuale tra il convenuto e la terza chiamata, invece, stante il rigetto della domanda di manleva, le spese di lite sostenute dalla compagnia assicurativa devono essere rimborsate dall'assicurato soccombente.

Per quanto attiene alle spese di perizia, considerato che la consulenza ha dato ragione all'assunto del condominio, seppur in modo non integrale, si ritiene che esse debbano essere poste a carico del convenuto con una compensazione di 1/3.

P.Q.M.

Ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, accoglie la domanda attorea e, per l'effetto:

- condanna [REDACTED] a corrispondere al Condominio l'importo complessivo di euro [REDACTED] oltre interessi legali dal giorno della domanda a quello di effettivo soddisfo;
- condanna [REDACTED] a consegnare al Condominio la seguente documentazione:
 1. Il libro cassa riferito alla gestione condominiale dal 1.1.2016 e sino al passaggio delle consegne ed al riscaldamento 1.10.2015-30.9.2016, con tutti i documenti giustificativi;
 2. Documentazione giustificativa per i prelievamenti in contanti;
- condanna [REDACTED] a corrispondere ex art. 614 bis c.p.c. al condominio a far data dal sessantesimo giorno dalla comunicazione della presente sentenza la somma di euro 100,00 per ogni mese di ritardo nella consegna dei documenti di cui al capo che precede;
- rigetta le ulteriori domande risarcitorie proposte dal condominio nei confronti di [REDACTED] [REDACTED]
- accertata la circostanza di cui all'art. 1892 c.c., dichiara l'inoperatività della copertura assicurativa stipulata tra il professionista e [REDACTED], per l'effetto, rigetta la domanda di manleva;
- condanna [REDACTED] a rimborsare le spese di lite sostenute dal Condominio attore, spese che si liquidano in euro [REDACTED] per esborsi ed euro [REDACTED] per compensi, oltre rimborso forfettario spese generali al 15 % ed i.v.a. e c.p.a. come per legge, restando per il resto compensate;
- condanna [REDACTED] a rimborsare le spese di lite sostenute da [REDACTED] S.p.A., spese che si liquidano in euro [REDACTED] per compensi, oltre rimborso forfettario spese generali al 15 % ed i.v.a. e c.p.a. come per legge;
- pone definitivamente a carico del convenuto le spese di ctu previa compensazione di 1/3.

Roma, 26 ottobre 2020

Il giudice,
dott. [REDACTED]