

GIURISPRUDENZA

Corte d'Appello | Palermo | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 27 gennaio 2021 | **n. 106**

Data udienza 22 dicembre 2020

Integrale

Condominio - Redazione del rendiconto - Forme - Idoneità della contabilità a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita con le relative quote di ripartizioni

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Palermo, Seconda Sezione Civile, composta da:

- 1) Daniela Pellingra Presidente
- 2) Giuseppe Lupo Consigliere
- 3) Agata Lombardo Giudice Ausiliario relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2269/2018 R.G., promossa in grado di appello

DA

Condominio, di Via (...), Palermo in persona dell'amministratore pro tempore, c.f. (...);

rappresentato e difeso dall'Avv. Ac.Ga.;

appellante

CONTRO

Ga.El., nato (...), c.f. (...); rappresentato e difeso dall'Avv. Fa.Ar.;

appellato

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza resa, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., all'udienza del 28.9.2018, il Tribunale di Palermo, pronunciando sull'opposizione a decreto ingiuntivo proposta, con atto di citazione notificato il 9.10.2015, dal Condominio di Via (...) di Palermo in persona dell'amministratore pro tempore, nei confronti di Ga.El., confermava il decreto ingiuntivo n. 3399/2015 emesso dal Tribunale di Palermo il 30.7.2015, con cui, su ricorso dell'opposto era stato ingiunto al Condominio di pagare la somma di Euro 27.264,45, oltre interessi e spese del procedimento monitorio, a titolo di compensi per l'attività di amministratore espletata dal Ga. e per le anticipazioni di cassa dal medesimo effettuate nell'interesse di esso opponente. Condannava il Condominio alle spese di lite.

Avverso la sentenza del Tribunale ha interposto appello il Condominio di Via (...) di Palermo, in persona dell'amministratore pro tempore, con atto notificato il 6.11.2018. Costituendosi, Ga.El. ha chiesto il rigetto dell'impugnazione.

Sospesa l'efficacia esecutiva della sentenza appellata, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, come riportate in epigrafe, la causa è stata posta in decisione a seguito dell'udienza a trattazione scritta del 3.7.2020, con l'assegnazione dei termini di cui agli artt. 352 e 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

In ordine logico-giuridico va affrontato con priorità il secondo motivo di impugnazione con cui il Condominio di Via (...) di Palermo (d'ora in avanti Condominio) si duole del rigetto dell'eccezione di prescrizione del diritto di credito vantato dall'amministratore del condominio. Assume che, contrariamente a quanto statuito nella pronuncia appellata, avrebbe dovuto ritenersi applicabile alla specie il termine di prescrizione

quinquennale ex art. 2948, n. 4 c.c., controvertendosi di obbligazione periodica, stante l'onere dell'amministratore di sottoporre all'assemblea dei condomini, all'inizio di ogni anno di gestione, il proprio rendiconto. Il motivo è infondato.

Ed infatti, come correttamente osserva il Tribunale, il credito dell'amministratore per le somme anticipate a titolo di spese nell'interesse del condominio, traendo origine dal rapporto di mandato intercorrente con i condomini, è assoggettato all'applicazione dell'ordinaria prescrizione decennale stabilita dall'art. 2946 c.c. e non a quella quinquennale ex art. 2948, n. 4 c.c..

Né gli argomenti dell'appellante valgono ad attribuire il carattere della periodicità all'obbligazione relativa al compenso, considerato che la durata annuale dell'incarico, comportando la cessazione ex lege del rapporto, comporta la necessità di corrispondergli la retribuzione, cosicché il relativo pagamento non deve essere effettuato con cadenza periodica, ma al compimento della prestazione posta a carico dell'amministratore ovvero al decorso annuale dell'incarico, con l'ulteriore conseguenza che per il credito in questione, il termine di prescrizione è, giustappunto, quello decennale (Cass. civ. 4.10.2005, n. 19348).

Con il primo motivo di impugnazione, il Condomino lamenta l'erroneità della sentenza impugnata nella parte cui il primo giudice, sulla scorta della documentazione posta a sostegno della pretesa creditoria azionata in monitorio, ha ritenuto assolto dal convenuto l'onere probatorio sul medesimo incombente, senza considerare che il predetto, quale amministratore del condominio, era venuto meno ai propri obblighi contrattuali, omettendo di presentare i bilanci annuali di gestione e di convocare le assemblee per l'approvazione dei rendiconti, così impedendo ai condomini il vaglio e la verifica delle spese effettuate, ivi comprese quelle asseritamente anticipate dal medesimo amministratore e la loro corrispondenza alla documentazione giustificativa.

Tanto costituendo inadempimento contrattuale, avrebbe dovuto disconoscersi il diritto al reclamato compenso e al rimborso degli asseriti anticipi di cassa. La censura è fondata.

E' pacifico in giurisprudenza che l'amministrazione del condomini configuri un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con conseguente applicabilità della disciplina codicistica in tema di mandato.

Ai sensi dell'art. 1710 c.c., dunque, l'amministratore del condominio assume l'obbligo di compiere gli atti giuridici e materiali che gli competono con la diligenza del buon padre di famiglia. Al termine del mandato, per la scadenza dell'incarico o nel caso di dimissioni o revoca e nomina di un nuovo amministratore, così come previsto per qualunque mandatario (art. 1713 c.c.), egli deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato.

Il conto deve, infatti, consentire alla collettività condominiale di vagliare le modalità con le quali l'incarico è stato eseguito, di stabilire se l'operato dell'amministratore è stato conforme ai criteri di buona amministrazione, di verificare - anche attraverso la corrispondente documentazione giustificativa - la corretta ripartizione delle spese e il legittimo utilizzo delle somme corrisposte dai condomini per le spese e i servizi comuni.

Pur non prevedendosi, com'è noto, per la corretta redazione del rendiconto, l'osservanza di forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ai sensi dell'art. 1130 c.c., anche nella formulazione anteriore alla riforma (introdotta con legge n. 220 del 11.12.2012, in vigore dal 18.6.2013 che ha introdotto il nuovo art. 1130 bis c.c. proprio in tema di rendiconto condominiale) applicabile alla specie, la contabilità condominiale deve comunque essere idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione (da ultimo, 5.11.2020, n. 24761).

E', dunque, l'amministratore, che ai fini dell'accoglimento della pretesa creditoria per compensi e anticipazioni di cassa, a dover offrire la prova della corretta esecuzione del negozio gestorio e degli esborsi effettuati (Cass. civ., ord., 25.2.2020, n. 5062; Cass. civ., 26.2.2019, n. 5611; Cass. civ., 17.8.2017, n. 20137).

Mette conto di evidenziare che non si applica in questo caso il principio, richiamato dall'appellato, secondo il quale, in sede di responsabilità contrattuale, il creditore deve provare solo la fonte dell'obbligazione limitandosi ad allegare l'inadempimento della controparte, atteso che, nella materia del Condominio, sulla base della disposizione di cui all'art. 1130 cc, il credito dell'amministratore come ogni altra posta passiva deve risultare dal rendiconto (redatto secondo il principio della specificità delle partite ex artt. 263 e 264 c.p.c.) approvato dall'assemblea sulla base della tenuta di una regolare contabilità si da rendere, come dal richiamato insegnamento della Suprema Corte, intelligibili le voci di entrata ed uscita e di poter valutare in modo consapevole l'operato dell'amministratore.

Ed invero, contrariamente a quanto sostenuto dal Ga., solo la deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste passive specificamente indicate (Cass. 10153/2011), così come dalla delibera dell'assemblea condominiale di approvazione del rendiconto devono risultare le somme anticipate dall'amministratore nell'interesse del condominio (in termini, Cass. civ. 14.2.2017 n. 3892).

In difetto, il relativo credito deve ritenersi non provato. La sentenza appellata non si è uniformata ai predetti principi.

Risulta, invero, documentalmente provato (confr., copie verbali di assemblea allegati fascicoli appellante), che l'amministratore, dopo l'approvazione del bilancio relativi agli anni 1999 e 2000 (con delibera del 24.5.2002) abbia ommesso di convocare l'assemblea per l'approvazione dei bilanci annuali, preventivi e consuntivi, predisponendo i (soli) consuntivi ogni quattro anni (cfr. verbali assembleari del 21.11.2005 (fino al 2004); 30.6.2009 (fino al 2008)).

E' incontestata la mancata approvazione dei bilanci relativi al periodo 2009-2010-2011, dai quali risulterebbe il credito ingiunto, per stessa ammissione dell'appellato, presentati nell'assemblea dei condomini del 24.4.2012 (pag. 9 comparsa di costituzione I primo grado).

Neppure, come prospettato dal Condominio, detti rendiconti (non approvati) possono apparire idonei a fondare la prova del credito reclamato.

Quel che si trae, invero, dall'esame dei bilanci in questione, vieppiù ove si proceda a comparare i singoli rendiconti con "gli allegati a rendiconto relativi alla gestione - prospetti riassuntivi delle quote" (invero, trattasi di soli esborsi), è una gestione confusa e di non immediata verificabilità, rectius di nessuna intelligibilità: manca, difatti, una chiara esposizione della movimentazione effettiva della "cassa" con l'indicazione specifica delle quote versate dai singoli condomini nel periodo di riferimento e degli esborsi effettivamente sostenuti durante ciascun anno, a ciò aggiungendosi, con efficacia dirimente, che difetta la corrispondente documentazione giustificativa, carenza quest'ultima rilevata nel verbale di consegna all'amministrazione subentrato nella carica (cfr. all. fascicolo appellato) e accertata dallo stesso C.T.U., come meglio si dirà infra. Attesa la situazione di mancanza di una contabilità regolare e della stessa predisposizione ed approvazione del rendiconto annuale di gestione dell'amministratore (Cass.3892/17 cit.), non appare, dubitabile l'inadempimento in cui è incorso l'amministratore del Condominio, rilevante anche con riferimento alla situazione patrimoniale di grave morosità dell'ente condominiale, allegata dallo stesso appellato.

Invero, considerato che il debito per contributi condominiali diviene esigibile soltanto ove la spesa sia stata approvata dall'organo deliberativo, in via preventiva o in sede consuntiva, l'approvazione dei consuntivi annuali sarebbe stata necessaria anche per agire giudizialmente nei confronti dei numerosi condomini morosi e vieppiù per avvalersi del più agevole strumento offerto dall'art. 63 disp. att. c.c..

Quanto al credito vantato dall'amministratore per anticipazioni, che, al pari di quello relativo ai compensi si fonda sul rapporto di mandato con il Condominio implicando il medesimo onere probatorio a carico dell'amministratore stesso, va fatta applicazione del consolidato principio della Suprema Corte, ribadito con le ordinanze gemelle n. 3859 del 17.2.2020 e n. 5062 del 24.2.2020, secondo cui anche qualora l'assemblea approvi un rendiconto che evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate (da ultimo, Cass. civ. 23.7.2020 n. 15702).

Ed invero, non può escludersi, non essendo nota la situazione patrimoniale del Condominio al momento dell'assunzione dell'incarico, che l'amministratore abbia potuto attingere ad un attivo di cassa per far fronte alle spese per le quali mancava la provvista costituita dai contributi dei condomini sicché, in difetto della prova della provenienza personale dell'amministratore del denaro impiegato per erogazioni avvenute in nome e per conto del condominio amministrato e la documentazione stessa inerente le spese anticipate (cfr. verbali consegna fasc. appellato), non può nemmeno affermarsi la sussistenza del vantato credito al rimborso delle dedotte anticipazioni. Ebbene, per quanto fin qui esposto, la Corte non può condividere le conclusioni del CTU, invece fatte proprie dal primo giudice.

L'accertamento delle anticipazioni compiuto dall'ausiliario muove, difatti, dal presupposto erroneo che fosse sufficiente che dai bilanci redatti dall'amministratore e non approvati dall'assemblea, risultasse una differenza di cassa (nel senso che le spese superano le entrate), differenza, peraltro, quantificata sulla sola scorta delle cifre indicate nei bilanci 2009-2010-2011, senza che l'amministratore stesso, come anzidetto, avesse fornito alcun riscontro contabile utile a indicare un passaggio di denaro dal suo patrimonio a quello dei creditori del condominio, mentre era suo onere, ai sensi dell'art. 2697 c.c., provare il credito vantato, documentando gli esborsi sostenuti (titoli di pagamento, bonifici provenienti dal conto personale, etc.).

La CTU disposta al fine di verificare se quanto richiesto dall'attore corrispondeva ai dati contabili del condominio ha avuto, invero, come risultato quello di confermare che, l'importo complessivo indicato dall'amministratore come proprio credito preteso in restituzione altro non costituisce che un disavanzo di cassa di cui lo stesso CTU non è stato in grado di fornire giustificazione, e tanto, per la pacifica giurisprudenza di legittimità sopra richiamata, non consente per nulla di affermare, che sia stata raggiuntala piena prova in ordine alle pretese creditorie dell'opposto, come statuito nella sentenza gravata, che pertanto, deve essere riformata.

Neppure rileva, come assume l'appellato, che non siano state avanzate contestazioni dal parte del Condominio o di singoli condomini prima dell'avvio del presente giudizio, in quanto la "non contestazione", per gli effetti dell'art. 115 c.p.c., comma 1, deve provenire "dalla parte costituita", sicché essa implica il processo e non è configurabile né "prima" né comunque "fuori" del processo (Cass. civ. ord. n. 3859/20 cit.).

All'esito complessivo del giudizio e al parziale accoglimento dell'appello, ritiene la Corte che sussistano i presupposti per compensare integralmente tra le parti le spese del doppio grado di giudizio.

Le spese di CTU, come liquidate dal Tribunale, sono poste definitivamente a carico di ciascuna parte nella misura del 50% ciascuna.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, in parziale accoglimento dell'appello proposto, con atto notificato il 6.11.2018, dal Condominio di Via (...), n. 2 di Palermo, in persona dell'amministratore pro tempore, nei confronti di Ga.El., avverso la sentenza del Tribunale di Palermo n. 4110 del 28.9.2018 e in parziale riforma della sentenza appellata, che nel resto conferma:

accoglie l'opposizione e revoca il decreto ingiuntivo n. 3399/15 emesso dal Tribunale di Palermo in data 30.7.2015;

Compensa integralmente le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio; Pone le spese di CTU a carico di ciascuna parte nella misura del 50%.

Così deciso in Palermo il 22 dicembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 27 gennaio 2021.