



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI TORINO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Riunita nella camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

Dott. Alfredo GROSSO	PRESIDENTE
Dott. Roberto RIVELLO	CONSIGLIERE
Dott.ssa Michela PERONACE	CONS. Aus. Rel.

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa di appello iscritta al R.G. 897/2019 promossa in sede di appello da:

CONDOMINIO [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso congiuntamente e disgiuntamente dagli Avv.ti [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] giusta procura del 30.01.2018 in calce all'atto di opposizione a decreto ingiuntivo, e con domicilio da intendersi eletto presso la Cancelleria di questa Corte ai sensi del R.D. 22.01.1934, n. 37, art. 82, i difensori dichiarano di voler ricevere tutte le comunicazioni di Cancelleria al numero fax 011/543960 e/o a mezzo posta elettronica certificata agli indirizzi:

[REDACTED]

[REDACTED]

APPELLANTE

CONTRO

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] giusta procura allegata al ricorso per decreto ingiuntivo, con domicilio da intendersi eletto presso la Cancelleria di questa Corte ai sensi del R.D. 22.01.1934, n. 37, art. 82, il difensore dichiara di voler ricevere tutte le comunicazioni di Cancelleria al numero fax [REDACTED] [REDACTED] e/o a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo : [REDACTED]



APPELLATO**CONCLUSIONI**

Udienza collegiale di spedizione dell'11.11.2020

PER PARTE APPELLANTE

*“all’Ecc.ma Corte di Appello di Torino, contrariis reiectis -
in totale riforma della Sentenza n. 1482/2019 resa dal Tribunale di
Torino, depositata il 26.03.2019 per i motivi infra dedotti,
-in via preliminare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 283 cpc, sospendere
per i motivi svolti in narrativa la provvisoria esecutorietà della sentenza n.
1482/2019 oggi impugnata, ricorrendo i gravi e fondati motivi anche in
relazione alla possibilità di insolvenza della parte oggi appellata*

Nel merito:

*dichiarare nullo, annullabile e comunque di nessun effetto il decreto
ingiuntivo n. 11377/2017 emesso dal Tribunale di Torino il 14.12.2017 e
notificato al Condominio di [REDACTED] in data 08.01.2018, e con
il quale veniva allo stesso intimato di pagare senza dilazione, alla geom.
[REDACTED] [REDACTED] la somma complessiva di euro 10.201,80 portata
dall’atto di precetto notificato unitamente al decreto ingiuntivo opposto;*

in ogni caso nel merito:

*per i motivi meglio esposti in atti, accertare e dichiarare che nulla è
dovuto dal Condominio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in persona
dell’amministratore pro tempore alla geom. [REDACTED] [REDACTED] e per
l’effetto respingersi la domanda di pagamento avversaria;*

- con vittoria di spese e compensi dei due gradi del giudizio”.

PER PARTE APPELLATA

“Voglia l’Ecc.ma Corte d’Appello adita, contrariis reiectis

Nel merito

In via preliminare

*-Revocare la sospensione della provvisoria esecutorietà della sentenza di
primo grado n. 1482/2019 emessa dal Tribunale di Torino, dr.ssa Peila in
data 26.03.2019, così come disposta con Ordinanza del 26.06.2019*

In via principale



.Accertare e dichiarare l'infondatezza di tutte le domande ed eccezioni proposte dalla Condominio sito in Torino, [REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore, per i motivi indicati in narrativa,

Accertare e dichiarare la sussistenza del credito vantato dalla geom. [REDACTED] così come precisato in sede monitoria, e, per l'effetto, Respingere le domande formulate dal Condominio sito in Torino, [REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore.

Rigettare l'appello proposto avverso la succitata sentenza e, conseguentemente,

Confermare la sentenza n. n. 1482/2019 emessa dal Tribunale di Torino, dr.ssa Peila in data 26.03.2019 e, conseguentemente, il decreto ingiuntivo n. 11377/2017 emesso dal Tribunale di Torino, dr. Latella in data 13-14.12.2017.

In via subordinata .

Accertare e dichiarare il diritto di credito vantato dalla geom. [REDACTED] per le ragioni di cui in narrativa e, per l'effetto,

Condannare il Condominio sito in Torino, [REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore, al pagamento della veriore somma accertanda in corso di causa.

In via istruttoria

Ai sensi dell'art. 210 c.p.c., ordinare l'esibizione o la produzione in giudizio di tutta la documentazione condominiale relativa agli anni dal 2010 al 2017 (a titolo esemplificativo e non esaustivo, bilanci, riparti, estratti conto corrente, ricevute di versamento, fatture, ecc.) e, in ogni caso, del registro verbali contenente i verbali di assemblea del biennio 2013-2015;

Ammettere in sol caso di contestazione e senza inversione dell'onere della prova interpello e testi sui capitoli di prova indicati e formulati nel giudizio di primo grado.

Con riserva di capitolare prove, depositare documenti ed indicare testi nei termini di legge.

Si produce:



1) Copia del fascicolo di parte del primo grado con i relativi documenti

Elenco atti:

I. Ricorso e pedissequo decreto ingiuntivo 11377/2017

II. Memoria costitutiva 21.03.2018

III. Comparsa di costituzione e risposta – 30.04.2018

IV. Memoria ex art. 183, VI comma, n. 1 c.p.c. – 3.09.2018

V. Memoria ex art. 183, VI comma, n. 2 c.p.c. – 03.10.2018

VI. Memoria ex art. 183, VI comma, n. 3 c.p.c. – 23.10.2018

VII. Note conclusive – 28.02.2019

VIII. Nota spese – 28.02.2019

IX. Memoria costitutiva Corte d'appello Torino rg n.ro 897-1/2019 – 25.06.2019

Elenco documenti prodotti in primo grado:

1. Verbale passaggio di consegne del 16.12.2015

2. Diffida avv. ██████████ del 31.01.2017

3. Proposta di parcella avv. ██████████

4. Copia Fatture ██████████ s.r.l. n. 1.159 del 28.01.2011 e n. 3.490 del 28.01.2011

5. Copia assegno bancario del 30.05.2011 n. 090181913-04

6. Copia Fatture ██████████ s.r.l. n. 4.751 del 31.03.2011 e n. 5.999 del 13.05.2011

7. Copia assegno bancario del 31.10.2012 n. 0901083873-01

8. Copia fattura ██████████ n. 151 del 31.05.2012

9. Copia assegno bancario del 21.12.2012 n. 0901084908-09

10. Copia parcella avv. ██████████ n. 81 del 07.10.2014

11. Copia contabile bonifico del 06.10.2014 dell'importo di € 1.500,00

12. Rendiconto consuntivo gestione 2010/2011

13. Copia verbale assemblea Condominio ██████████ del 07.10.2013

14. Riepilogo pagamenti consegnato in sede passaggio di consegne

15. Copia estratto conto ██████████ ██████████ 08.07.2011

16. Copia estratto conto ██████████ ██████████ 05.12.2012

17. Copia estratto conto ██████████ ██████████ 09.01.2013

18. Copia estratto conto ██████████ ██████████ 05.11.2014

19. Copia verbale Assemblea ordinario del 04.10.2010

20. Copia verbale Assemblea 29.10.2012

21. Copia verbale Assemblea 7.10.2013



22. *Copia rendiconto riscaldamento 2009-2010*

23. *Copia lettera del 20.10.2010*

24. *Copia richiesta pagamento del 10.02.2011*

25. *Copia avviso Convocazione assemblea del 4.10.2010*

26. *Copia lettera del 29.11.2011*

27. *Copia lettera del 22.11.2010*

28. *Copia lettera del 22.02.2011*

Con vittoria di compensi e spese di lite sia per quanto concerne la fase monitoria che per quelle del primo e secondo grado di giudizio”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Giudizio di primo grado

Con citazione ritualmente notificata, il Condominio di [REDACTED] di Torino (di seguito Condominio) proponeva opposizione al decreto ingiuntivo n. 1377/2017 emesso in data 13.12.2017, a mezzo del quale il Tribunale di Torino aveva ingiunto al Condominio il pagamento della somma di € 8.590,44 a [REDACTED] a titolo di anticipazioni dalla stessa sostenuta per pregressi rapporti derivanti dalla gestione del Condominio di cui ella era stato amministratore.

A sostegno dell'opposizione, il Condominio assumeva come la documentazione prodotta non fosse sufficiente a giustificare il pagamento di quanto richiesto, atteso che la [REDACTED] ometteva di allegare i documenti attestanti le spese asseritamente sostenute dal medesimo per conto del Condominio.

Assumeva l'opponente come, a fronte del principio, ormai consolidato, per il quale l'amministratore uscente che reclaims un credito nei riguardi del Condominio debba dimostrare in modo rigoroso ed inequivocabile il credito vantato, nel caso in esame, la [REDACTED] si fosse limitata a sostenere di aver anticipato la somma ingiunta senza produrre, tuttavia, alcun documento a sostegno di quanto dedotto.

Sosteneva inoltre come il passaggio di consegne sottoscritto con il nuovo amministratore – indicante l'asserito credito - non avesse (né possa avere) la valenza di riconoscimento di credito a favore dell'amministratore uscente nei riguardi della collettività dei condomini, in quanto solo



l'approvazione del rendiconto condominiale contenete le spese anticipate poteva attestare l'esistenza di un credito a favore dell'amministratore medesimo.

In ragione del fatto che la ██████████ non avrebbe prodotto il rendiconto della gestione ordinaria 2013/2014, né il verbale di assemblea che avrebbe dovuto approvare il saldo passivo della gestione suddetta per un importo di € 11.195,04, come indicato nel verbale di consegna del 16.1.2.2015, l'onere della prova relativo alla dimostrazione del credito vantato non potrebbe che gravare in capo all'amministratore - cui spetterebbe di dimostrare in termini rigorosi le singole partite e di allegare ogni documento utile a giustificare le spese di cui si ritiene creditore.

La ██████████ infine, avrebbe tenuto una condotta pre-processuale censurabile, non avendo la medesima mai fornito la documentazione - depositata solo in coro di causa - attestante il proprio credito deducendo un presunto furto nel proprio studio.

La ██████████ resisteva in giudizio contestando il fondamento delle pretese avversarie e chiedendo la reiezione delle domande del Condominio e la conferma del predetto decreto opposto, con vittoria di spese.

Eccepiva l'opposto come la documentazione prodotta avesse dimostrato la fondatezza della pretesa, avendo prodotto: a) "*pezze giustificative*" degli esborsi; b) l'inserimento di dette spese nel rendiconto assembleare poi approvato; c) documentazione attestante il pagamento; d) estratto conto del conto intestato alla stessa con espressa indicazione dei versamenti sostenuti e riferiti al condominio.

Istruita documentalmente, la causa era decisa dal Tribunale di Torino con sentenza n. 1482/2019 con la quale veniva rigettata l'opposizione proposta dal Condominio opponente e confermato il decreto ingiuntivo opposto, con condanna del Condominio alla rifusione delle spese di lite, liquidate come da dispositivo (€ 4.835,00 oltre accessori di legge).

Avverso la sentenza, proponeva appello il Condominio e la ██████████ resisteva in giudizio.

Questa Corte, con ordinanza del 26.06.2019, accoglieva l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza formulata dal



Condominio appellante, poi, con decreto 27.10.2020 disponeva procedersi a trattazione scritta a causa dell'emergenza sanitaria, concedendo alle parti termini per precisare le rispettive conclusioni. Le parti procedevano alla precisazione con note scritte e la Corte all'udienza dell'11.11.2020 tratteneva la causa in decisione, assegnando alle parti termine per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Tribunale, nel respingere l'opposizione proposta dal Condominio ha rilevato, come, in tema di riparto dell'onere della prova, la giurisprudenza di legittimità (Cass. Civ. n. 20137/17) abbia chiarito che, in materia di condominio, in forza del contratto di mandato con rappresentanza che intercorre tra amministratore e condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati nell'interesse del condominio, mentre i condomini (che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni con gli interessi legali ed a pagargli il compenso), devono dimostrare di aver adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore da ogni diminuzione patrimoniale subita.

Il Tribunale, in forza dei principi sopra richiamati, ha ritenuto che l'amministratore di condominio non ha un generale potere di spese, in quanto spetta all'assemblea non solo approvare il conto consuntivo ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore. Quanto al valore probatorio del c.d. verbale di consegna, il giudice di prime cure ha precisato che *“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. civ., Sez. II, 28 maggio 2012, n. 8498)''

Il Tribunale ha poi ritenuto, in forza dei principi sopra richiamati, che la [REDACTED] per poter richiedere al Condominio il rimborso delle spese sostenute in nome e per conto del Condominio *“deve produrre i giustificativi delle spese, ovvero copia dei verbali di assemblea con relativi rendiconti contenenti le poste passive di cui si chiede il pagamento”*, non essendo sufficiente il verbale di consegna prodotto ritenuto *“talmente generico da non poter essere utilizzato quale principio di prova”*.

In virtù di tali premesse, il Tribunale, esaminata la documentazione prodotta, ha ritenuto come la [REDACTED] abbia, nel corso del giudizio di primo grado, dimostrato i fatti costitutivi ex art. 2697 cod. civ. della domanda di pagamento della somma ingiunta, ed in particolare l'avvenuto esborso di somme corrispondenti all'importo complessivo richiesto.

Rileva il primo giudice come l'opposta avesse provato gli asseriti esborsi mediante la produzione dei seguenti documenti: 1) fatture [REDACTED] s.r.l. n. 1.159 del 28.01.2011 dell'importo di € **3.295,76** e n. 3.490 del 28.01.2011 dell'importo di € **2.543,15** (con sottoscrizione *“pagato”* del 30.05.2011), fatture pagate con assegno bancario del 30.05.2011 n. 090181913-04 dell'importo di € **5.838,91**, emesso in appoggio al c/c n. 9874820 intestato alla [REDACTED] 2) Fatture [REDACTED] s.r.l. n. 4.751 del 31.03.2011 dell'importo di € **2.204,09** e n. 5.999 del 13.05.2011 dell'importo di € **681,22** (con sottoscrizione *“pagato”*), fatture pagate con assegno bancario del 31.10.2012 n. 0901083873-01 dell'importo di € **2.885,31**, intestato alla soc. [REDACTED] s.r.l. emesso in appoggio al c/c n. 9874820 intestato alla [REDACTED] 3) Fattura [REDACTED] n. 151 del 31.05.2012 dell'importo di € 1.372,70 (con sottoscrizione *“pagato”*) pagata con assegno bancario del 21.12.2012 n. 0901084908-09 dell'importo di € **1.372,70**, emesso in appoggio al c/c n. 9874820 intestato alla [REDACTED] 4) Parcella avv. [REDACTED] del 07.10.2014 dell'importo di € 1.500,00 in acconto sulla pratica *“Condominio [REDACTED]”*



██████████ / ██████████ e ██████████ saldata con bonifico del bonifico del 06.10.2014 proveniente dal c/c n. 9874820 intestato alla ██████████ 5) copia degli estratti del conto corrente n. 9874820 da cui risulta la conferma dei pagamenti.

La circostanza poi che le fatture emesse dalla ██████████ fossero relative alla fornitura di gas per gli stabili di via ██████████ risultava irrilevante ai fine del decidere in quanto tale circostanza non poteva escludere l'intervenuto pagamento, da parte dell'opposta, della quota gas per il civico 127.

In base alle esposte considerazioni il Tribunale ha ritenuto assolto l'onere probatorio a carico della ██████████ mentre il Condominio avrebbe omesso di prova il rimborso delle somme anticipate.

Motivi di appello

Con l'unico motivo di gravame, variamente articolato, il Condominio si duole del fatto che il Tribunale abbia riconosciuto il credito ingiunto con il decreto ingiuntivo opposto in assenza di fondata prova e che il Tribunale, pur avendo dato atto della mancata produzione del rendiconto della gestione ordinaria dell'anno 2013/2014 (cui è riferita la posta passiva azionata come indicato del verbale di consegna), abbia dato rilevanza probatoria ad una serie di documenti (fatture di pagamento ed estratti di conto corrente) che di fatto non attestano l'effettiva anticipazione della somma di cui viene chiesta la restituzione.

Deduce parte appellante come dal passaggio di consegne del 16.12.2015 emerga che il saldo passivo di € 8.590,44 deriverebbe dai seguenti importi:

- saldo gestione ordinaria 2013/2014 - € 11.195,04
 - spese sostenute nel periodo 01.06.14-16.12.14 - € 267,85
- per un totale di € 11.462,89;

a detrarre: a) € 1.957,45 a titolo di "*saldo attivo gestione riscaldamento stagione 2010/2014 come da riepilogo allegato*"; b) € 915,00 a titolo "*El Mazaj storno pulizia inserita a consuntivo 2013/2014 per competenza*".

Lamenta il Condominio come il Tribunale per giungere alla conferma del decreto ingiuntivo avrebbe omesso di esaminare con la dovuta cura il



materiale probatorio in atti in quanto: a) le fatture prodotte dalla [REDACTED] (n. 4 della [REDACTED] srl, n. 1 ditta [REDACTED] e parcella avv. [REDACTED] ammontano ad € 11.596,92, dunque ad un importo ben diverso da quello indicato nel verbale del 16.12.2014 (€ 11.195,04); b) le fatture della [REDACTED] srl, per l'importo complessivo di € 8.724,22, sono tutte riferite all'anno 2011 ed inerenti alla spesa di riscaldamento gestione 2010/2011; dette fatture risultano intestati al civico 127 e al civico 129 con ciò confermando che gli importi si riferiscono alla fornitura di gas per entrambi gli stabili; c) nel passaggio di consegne la Schemani ha dichiarato che la gestione del riscaldamento per la stagione 2010/2014 portava un saldo attivo di € 1.957,45, avendo i condomini versato somme maggiori rispetto alle spese sostenute per il periodo indicato – circostanza questa che troverebbe conferma anche dalle ricevute di versamento dei condomini prodotte dalla parte appellante per un totale di € 7.180,56 , a fronte di una spesa € 6.228,70 con un saldo attivo della gestione del riscaldamento per un importo superiore a quanto indicato nel passaggio di consegne; d) dal momento che le spese per la gestione del riscaldamento portano un saldo attivo il Tribunale avrebbe errato nel riconoscere alla [REDACTED] il pagamento delle fatture della Termocontrol srl, e ciò senza neppure stornare la quota di competenza del civico 129.

Il Condominio censura inoltre la sentenza sostenendone la non correttezza in relazione al fatto che, pur avendo il Tribunale dato atto dell'omessa produzione del rendiconto della gestione ordinaria 2013/2014 e del verbale di assemblea avrebbe comunque ritenuto dovuto l'importo ingiunto sulla sola base delle fatture prodotte e della prova dei pagamenti, senza considerare che la documentazione offerta in prova non abbia alcuna attinenza con le spese condominiali richieste con il verbale di passaggio di consegne.

Il motivo di appello è fondato.

Giova preliminarmente osservare come la Suprema Corte abbia reiteratamente affermato il principio per il quale *“(.) 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 dall'amministratore" (Cass. Civ., Sez. II, 28.5.2012, n. 8498).

In altre parole la sottoscrizione, da parte del nuovo amministratore, del verbale di consegna da cui risulta il credito dell'ex amministratore, non ha alcun valore in quanto il riconoscimento del debito presuppone che chi lo effettui abbia la disponibilità della relativa vicenda giuridica; pertanto, solo l'assemblea può validamente effettuare una ricognizione di debito.

Come correttamente affermato dal primo giudice, il contratto che lega l'amministratore ai condomini è quello di mandato con rappresentanza, ex art. 1703 c.c. In forza di esso il mandante - cioè i condòmini e per essi il Condominio quale ente di gestione - debbono somministrare al mandatario i mezzi necessari all'esecuzione del mandato stesso, ex art. 1719 c.c., cioè a versare i contributi tempestivamente ed in misura idonea a soddisfare le spese via via maturate.

Il potere di rappresentanza dell'amministratore è contenuto nei limiti di cui all'art. 1130 c.c., limiti che possono essere estesi solo dall'assemblea; all'interno dei poteri attribuiti dalla legge all'amministratore del condominio, quale organo di rappresentanza dell'ente di gestione deputato all'ordinaria amministrazione, non rientra il potere di effettuare una ricognizione di debito che si rifletta sulla sfera giuridica dei singoli condomini senza apposita delibera assembleare.

Inoltre si osserva come *“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). 6.1.1. - 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. Civ., Sez. II, 28.5.2012, n. 8498).

In altre parole la semplice approvazione del rendiconto da parte del condominio recante un disavanzo di bilancio, in assenza di approvazione delle singole partite, non implica di per sé che la differenza sia stata versata dall'amministratore con fondi propri.

Tanto premesso, quanto all'onere probatorio spettante alle parti, ritiene questa Corte come pur versando in tema di responsabilità contrattuale - stante l'inadempimento da parte del condominio nella somministrazione



della provvista necessaria al mandatario - i principi generali sanciti dalla giurisprudenza di legittimità in tema di responsabilità contrattuale debbano essere coordinati con il disposto di cui all'art. 1130 c.c. secondo il quale anche eventuali crediti dell'amministratore, come ogni posta passiva della contabilità condominiale, debba risultare dal rendiconto - redatto secondo i principi della specificità - e approvato dall'assemblea al fine da rendere intellegibili ai singoli condomini sia le entrate che le uscite.

Il Tribunale, previo corretto inquadramento della fattispecie nel rapporto di mandato, ha ritenuto, in applicazione dei principi ormai consolidati della Suprema Corte, che - in assenza di preventiva deliberazione assembleare - l'amministratore non possa esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute e ciò in quanto, pur essendo il rapporto tra amministratore e condòmini inquadrabile nella figura del mandato, il principio di cui all'art. 1720 cod. civ. dovrebbe esser coordinato con quello in materia di condominio, secondo cui il credito dell'amministratore non può considerarsi né liquido, né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea.

Nell'esaminare gli elementi di prova offerti non ha fatto però buon governo dei principi di diritto enunciati.

Difatti, a fronte del difetto di allegazione sostenuto dal Condominio ed alle specifiche contestazioni avverso le somme richieste dalla ██████████ il Tribunale ha ritenuto gli elementi di prova forniti dalla difesa dell'appellata sufficienti a ritenere provata la domanda restitutoria.

Ad avviso della Corte dalla lettura della sentenza impugnata emerge come il primo giudice, nel ritenere assolto l'onere di cui all'art. 2697 c.c., si sia arrestato ad una disamina non sufficientemente approfondita della documentazione offerta in produzione dalle parti.

Il Tribunale, pur dando atto della mancata produzione del verbale di approvazione del rendiconto, ha risolto la questione dando rilevanza alle fatture prodotte corredate dalle ricevute di pagamento, senza esaminare nel dettaglio le contestazioni sollevate dal Condominio, contestazioni avverso le quali l'appellante, in sede di costituzione, nulla ha rilevato,



limitandosi a dedurre la correttezza dell'iter motivazionale del primo giudice.

Dall'esame della documentazione in atti, diversamente da quanto rilevato nell'impugnata sentenza, emerge come non solo il totale delle fatture di cui viene chiesto il pagamento non corrisponda alla somma indicata nel verbale di consegna, ma gran parte dell'importo richiesto (fatture [REDACTED] srl) si riferisca ad una voce di spesa (riscaldamento) pacificamente positiva per il Condominio.

Inoltre il Tribunale ha ritenuto irrilevante ai fini del decidere la circostanza che la documentazione fiscale prodotta attinente alla fornitura di gas risulti intestata anche al civico 129 gestito da altro amministratore; al contrario la questione appare rilevante in quanto nel verbale di assemblea del 29.10.2012, la [REDACTED] nel trattare il quinto punto all'ordine del giorno avente ad oggetto *“gestione del riscaldamento – provvedimenti nei confronti di [REDACTED] per la presentazione del rendiconto del riscaldamento “*, così dichiara *“ il Geom. [REDACTED] spiega al condominio la situazione inerente la gestione del riscaldamento venutasi a creare con lo studio [REDACTED] Amministratore del 129 di [REDACTED] [REDACTED]alla data odierna lo studio [REDACTED] non è in grado di poter chiudere il rendiconto gestione riscaldamento a causa della mancata documentazione non fornita dal Rag. [REDACTED]*

Quanto dichiarato dalla [REDACTED] all'assemblea del 29.10.2012 conferma che le fatture della [REDACTED] (tutte del 2011) di fatto riguardavano la fornitura dei civici 127 e 129; ciò posto non si comprende a quale titolo la [REDACTED] vista la richiesta formulata al Rag. [REDACTED] abbia saldato per intero fatture riportanti importi di spettanza anche del civico 129; sul punto l'appellante nulla deduce.

Nel contesto riferito la [REDACTED] agendo, non per la riscossione in via preventiva dei contributi alle presumibili spese di esercizio, ma a consuntivo, al fine di ottenere il rimborso delle anticipazioni effettuate nell'interesse del Condominio mandatario, in assenza della produzione in giudizio del rendiconto della gestione 2013/2014 e/o del verbale di



approvazione del saldo passivo della gestione, avrebbe dovuto dimostrare e documentare tutti i pagamenti e gli incassi per la durata del mandato.

Difatti non risultano prodotte le delibere di approvazione di tutti i bilanci consuntivi annuali con l'allegata necessaria documentazione contabile nella quale siano inserite, anno per anno – in dettaglio – le entrate e le uscite, nonché quanto versato a titolo di anticipazioni, dalle quali possa risultare la consapevole approvazione da parte dei condomini di somme anticipate dall'amministratore.

La somma ingiunta in via monitoria risulta solo inserita nel verbale di consegna come situazione contabile finale riguardante l'intero periodo di gestione, senza alcun riferimento a quanto anticipato per ciascun anno, e per di più mai approvato dall'assemblea.

Il solo deposito delle fatture e il passaggio di denaro fra il patrimonio dell'amministratore e quello dei creditori dell'ente di gestione non appare sufficiente, per i motivi già dedotti, a provare, nel caso di specie, le somme asseritamente anticipate dalla ██████████ stante la prova fornita dal condominio circa l'intervenuto pagamento delle spese di riscaldamento, pari ad € 8.724,22 con fondi propri.

Per i motivi dedotti risultano fuorvianti le argomentazioni difensive svolte dall'appellata, secondo le quali l'onere probatorio sarebbe stato assolto anche mediante il deposito del verbale di assemblea del 07.10.2013, in occasione del quale il condominio ebbe ad approvare il rendiconto della gestione ordinaria 2012/2013 che riporta un saldo passivo di € 8.778,38, somma risultante – seppure per un importo leggermente inferiore – anche nel passaggio di consegne del 16.12.2015.

Difatti detto documento non dimostra l'avvenuto pagamento con denaro proprio della somma ingiunta in via monitoria.

Basti osservare che, come già rilevato, le spese di riscaldamento costituiscono, alla data del 16.12.2015, pacificamente una posta attiva, mentre la fattura dell'avv. Corti risulta saldata il 07.10.2014, dunque in epoca successiva all'approvazione del rendiconto della gestione 2012/2013.



In definitiva pur avendo l'appellata dimostrato l'esistenza del contratto di mandato, per il periodo compreso fra il 2010 – 2014 e le fatture attestanti le spese assuntamente effettuate nell'interesse del Condominio con denaro proprio (cui ha ottemperato con la produzione degli estratti conti), ha omesso di produrre un rendiconto redatto nei modi e termini di cui agli artt. 263 e 264 c.p.c. con dettagliata indicazione – anno per anno - di tutte le entrate e le spese sostenute a favore del Condominio, con l'indicazione specifica di fornitore di beni o servizi, la data ed i documenti atti a comprovare i beni e servizi forniti e le relative pezze giustificative dalle quali evincere in modo attendibile l'importo a credito dell'amministratore nella misura dallo stesso richiesta e l'eventuale insufficienza della entrate rispetto alle spese, e ciò anche in considerazione della circostanza che tutti i fondi condominiali venivano versati sul conto corrente personale dell'appellata; tale carenza documentale ha impedito di verificare tutti le entrate e le uscite avvenute in epoca successiva all'approvazione del rendiconto per l'anno 2012/2013 e dunque verificare se, alla data di redazione del verbale di consegna, risultasse ancora l'importo a debito di cui alla delibera del 07.10.2013

L'appello, per le argomentazioni svolte è, pertanto, meritevole di positivo accoglimento.

La riforma della sentenza di primo grado, per effetto dell'accoglimento del gravame impone una revisione delle spese di lite per i due gradi di giudizio.

Va rammentato al riguardo che, come costantemente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, l'onere delle spese processuali va attribuito e ripartito tenendo presente l'esito complessivo della lite poiché la valutazione della soccombenza opera, ai fini della liquidazione delle spese, in base ad un criterio unitario e globale.

Riguardo alla liquidazione delle spese di lite, poiché tale credito sorge al momento della liquidazione delle stesse ad opera del giudice (nella specie, con la deliberazione della presente sentenza, nella data indicata in calce) essa deve avvenire alla stregua della norma in tal momento vigente ed, in



particolare, sulla base del D.M. 10/3/2014 n. 55 entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sulla G.U. 2.4.2014, n. 77, le cui disposizioni si applicano alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore.

Tenuto conto del valore (ai sensi dell'art. 5, comma 1, D.M. 10/3/2014 n. 55, diminuibile sino al 50% ed aumentabile sino all'80%), degli effetti della decisione, del numero delle parti, della non particolare complessità e importanza delle questioni trattate, nonché dell'attività effettivamente prestata e dei complessivi risultati del giudizio, rilevato che in entrambi i gradi vi è stata istanza di sospensione (dell'esecutività del decreto ingiuntivo in primo grado e della sentenza impugnata nel presente grado) di cui parte appellante, nelle note spese prodotte, ha chiesto la liquidazione; considerato che trattandosi di procedimenti incidentali i relativi importi possono essere inseriti nella fase di trattazione e non in un'autonoma fase cautelare è possibile liquidare le spese legali del primo grado tenuto, come segue:

Per il primo grado:

- fase studio	€ 875,00
- fase introduttiva	€ 740,00
- fase trattazione	€ 600,00
- fase decisoria	€ 1.200,00
Totale	€ 3.415,00

Parte appellata va quindi condannata a rimborsare all'appellante le spese di primo grado pari ad € 3.415,00 oltre spese vive pari ad € 310,50 come da nota spese del 25.02.2019, il tutto oltre al rimborso forfetario ex art. 2, co. 2, D.M. n. 55/2014, nella misura del 15%, I.V.A. se non detraibile dalla parte vittoriosa, C.P.A. come per legge.

Per il secondo grado

- fase studio	€ 1.080,00
- fase introduttiva	€ 877,00
- fase trattazione	€ 600,00
- fase decisoria	€ 1.820,00
Totale	€ 4.377,00



Parte appellata va quindi condannata a rifondere all'appellante le spese del presente giudizio pari ad € 4.377,00 oltre spese vive pari ad € 507,50 come da nota spese del 09.01.2021, il tutto oltre al rimborso forfetario ex art. 2, co. 2, D.M. n. 55/2014, nella misura del 15%, I.V.A. se non detraibile dalla parte vittoriosa, C.P.A. come per legge.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Torino, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza disattesa, così provvede;

-IN RIFORMA della sentenza n. 1482 del Tribunale di Torino del 26.03.2019 pubblicata in pari data **REVOCA** il decreto ingiuntivo n. 1377/2017 emesso dal Tribunale di Torino in data 14.12.2017;

-CONDANNA [REDACTED] a rifondere al Condominio di [REDACTED] n. [REDACTED] Torino, in persona dell'Amm.re p.t le spese del giudizio di primo grado che vengono liquidate in € 3.415,00 oltre spese vive pari ad € 310,50, nonché le spese del presente giudizio di secondo grado, che vengono liquidate in € 4.377,00 oltre spese vive pari ad € 507,50, il tutto oltre al rimborso forfetario ex art. 2, co. 2, D.M. n. 55/2014, nella misura del 15%, I.V.A. se non detraibile dalla parte vittoriosa, C.P.A. come per legge.

Così deciso in Torino, nella camera di consiglio del 04.03.2021 svolta in modalità telematica.

IL CONSIGLIERE est.

Dott.ssa Michela Peronace

IL PRESIDENTE

Dott. Alfredo Grosso

