



nuovo amministratore subentrante;

- verificare e quantificare l'esatto importo delle quote condominiali insolute per morosità dei condomini trasferite il 5.3.2008 dall'Avv. [REDACTED] al nuovo amministratore, [REDACTED] comparando le contrapposte dichiarazioni contabili con gli elenchi incassi condominiali (prod.10 giudizio prime cure) e col libro incassi condominiali, detenuto all'epoca dei fatti dal portiere dello stabile (prod.11 giudizio prime cure).

- verificare e quantificare l'esatto ammontare delle uscite tenute durante la gestione condominiale dell'Avv. [REDACTED] in confronto a quelle determinate dalla CTU prime cure;

- a conclusione di tali indagini, rideterminare il saldo residuo da rifondere al condominio, al netto delle partite contabili d'attività già trasferite a decorrere dal 05.03.2008;

#### Conclusioni dell'appellato:

ritenere e dichiarare infondate in fatto ed in diritto le domande formulate con atto di appello Da [REDACTED] e rigettarlo, confermando la sentenza n. 4637/2015 emessa dal Tribunale di Palermo il 22 agosto 2015 e pubblicata in data 01 settembre 2015, e, con qualsiasi statuizione, ritenere e dichiarare che [REDACTED] ha, nei confronti del Condominio di [REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore una responsabilità contrattuale per i fatti dedotti in narrativa;

confermare la condanna di [REDACTED] alle spese del procedimento di primo grado;

confermare la condanna del [REDACTED] alle spese di CTU nel procedimento di primo grado;

con vittoria di spese competenze e onorari di studio oltre CPA e rimborso forfetario dei due gradi di giudizio come da separata nota spese per la quale si richiede la distrazione delle spese.

#### **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**



L'avvocato [REDACTED] ha proposto appello avverso la sentenza n. 4637 del 1.9.2015 con la quale il Tribunale di Palermo, riscontrato il negligente assolvimento degli obblighi assunti con l'accettazione del mandato ad amministrare il condominio di via [REDACTED] [REDACTED] in Palermo, primo fra tutti quello della regolare tenuta delle scritture contabili e della puntuale e accurata redazione dei rendiconti di gestione, lo ha condannato a rifondere al condominio l'importo di € 64.776,46 a titolo di risarcimento danni, oltre interessi e rivalutazione monetaria con decorrenza dal 11.1.2008, data di cessazione dall'incarico.

Articolati tre motivi di impugnazione, segnala l'appellante come:

- erroneo l'addebito di € 1.589,69 pari alla giacenza di cassa alla data del 7.3.2008, non rinvenuta dal nuovo amministratore dopo il passaggio delle consegne, sostenendo di aver dato prova di aver posto la liquidità nella disponibilità dell'amministratore subentrante in conformità alla modalità, in uso presso il condominio e dunque conosciuta e accettata dai condomini, della consegna in custodia delle somme al portiere dello stabile;
- immotivato l'addebito di € 21.750,86, basato sulla mera differenza contabile tra l'ammontare delle ricevute per quote condominiali insolute consegnate a marzo 2008 all'amministratore entrante, pari € 30.767,99 (fino a settembre 2007 + Amap fino al quinto bimestre 2007) oltre € 5.627,26 (quote ordinarie ottobre e novembre 2007) e l'ammontare di quelle in possesso del portiere dello stabile incaricato della riscossione, pari al minor importo di € 14.644,39, differenza insufficiente ad affermare la ricorrenza di ammanco di cassa in quanto non accompagnata da un accurato raffronto contabile incrociato con le annotazioni presenti nell'elenco e nel libro incassi condominiali, documenti pure consegnati all'amministratore di nuova nomina, e dal riscontro dell'effettiva inesigibilità dei maggiori crediti dichiarati dall'amministratore;



- l'infondato addebito dell'importo di € 35.179,63 dipendente, ancora una volta, da una mera operazione di raffronto e sottrazione meramente contabile tra l'attivo asseritamente consegnato, stavolta, all'avvocato [REDACTED] [REDACTED] dal precedente amministratore, [REDACTED] [REDACTED] in tesi corrispondente a € 51.768,19 (cifra ottenuta sottraendo dall'attivo complessivo di € 92.572,77 gli importi di € 35.652,77 -spese da porre in riscossione- ed € 5.151,74 -crediti inerenti i mesi giugno e luglio 2005- non oggetto di contestazione) e l'ammontare della morosità condominiale risalente alla gestione [REDACTED] contabilmente rilevata dall'appellante al termine della propria gestione, pari a € 16.588,56, senza considerare che, traslando i dati dal piano della contabilità a quello dell'effettività, l'avvocato [REDACTED] [REDACTED] all'esito delle verifiche condotte dopo l'assunzione dell'incarico, aveva contestato al precedente amministratore la dubbia esistenza di poste attive da questi annotate in contabilità per complessivi € 37.448,98 (in quanto relative a crediti estinti per pagamento o per prescrizione) inserendo di conseguenza nella situazione contabile a propria volta consegnata al nuovo amministratore la voce "*somme per disavanzo non giustificate*" al fine di enucleare e separare tali controverse consistenze attive dalle partite certamente esistenti. Il criterio seguito dal consulente tecnico consistente nell'assumere quale dato di partenza dei propri conteggi il valore attivo dichiarato dal precedente amministratore, senza tener conto della porzione dubbia, per aggiungervi le entrate e sottrarvi le spese generate nella gestione [REDACTED] [REDACTED] aveva dunque condotto a un risultato aberrante e del tutto sganciato dalla realtà. Insiste quindi per la riforma della sentenza, che aveva peraltro recepito la più penalizzante delle ipotesi ricostruttive prospettate dal c.t.u., previa effettuazione di nuove indagini tecniche.



Ricostituitosi il contraddittorio in grado di appello, il condominio di via [REDACTED] ha chiesto il rigetto dell'impugnazione e la condanna dell'appellante alla refusione delle spese di lite.

Il secondo e il terzo motivo di appello, che ragioni di priorità logica e di affinità sostanziale delle questioni consigliano di trattare in via prioritaria e congiunta, sono meritevoli di accoglimento.

L'analisi condotta dal tecnico incaricato dal Tribunale ha confermato che l'odierno appellante:

- ha tenuto in modo negligente e irregolare la contabilità (non ha istituito e aggiornato il registro di cassa con l'annotazione di tutte le entrate e le uscite, pag. 28 della relazione di c.t.u.; non ha predisposto e sottoposto ai condomini i rendiconti di gestione degli anni 2005, 2006 e 2007, avendo redatto unicamente al termine del mandato il "rendiconto di gestione amministrativa condominiale Agosto 2005/novembre 2007" che, tuttavia, non è stato approvato dall'assemblea);
- ha redatto in modo approssimativo l'unico resoconto contabile conclusivo (il quale non solo non è corredato dai documenti giustificativi delle spese e "*non espone le entrate conseguite nell'arco temporale considerato e non consente l'individuazione delle spese effettivamente sostenute*", pag 11 della relazione di c.t.u., ma si chiude, nonostante la commissione di errori nell'addizione delle morosità, facendo quadrare la situazione patrimoniale, pag. 29 della relazione di c.t.u.);
- ha omesso adempimenti fiscali e previdenziali rilevanti (non ha inoltrato il modello 770 semplificato per le annualità 2005 e 2006 (pagg. 6 e 13 della relazione di c.t.u.), non ha versato contributi relativi al rapporto di lavoro di portierato.



Discende da quanto osservato che alla contabilità da questi approssimativamente tenuta ed maldestramente elaborata non possono che attribuirsi i connotati della inattendibilità e dell'assenza di trasparenza (pag. 28 della relazione di c.t.u.).

Se ciò attesta, senza che residuino margini di dubbio, il fondamento dell'addebito di negligente assolvimento a uno dei compiti tipicamente associati -secondo le regole generali e nella specifica declinazione che esse ricevono al comma I nn. 8) e 10) dell'art. 1130 cc.- al mandato ad amministrare, non avendo l'amministratore reso in termini chiari e verificabili il conto della propria gestione, non può tuttavia inferirsene, come invece ritenuto dal Tribunale, né il compimento di condotte distrattive (pag. 17 della sentenza impugnata), né, in ogni caso, la ricorrenza di un pregiudizio in capo al condominio.

Occorre invero rammentare che nell'ambito, affine a quello qui in esame, dell'azione di responsabilità promossa nei confronti degli amministratori di società, la Suprema Corte ha avuto occasione di chiarire che *“l'individuazione e la liquidazione del danno risarcibile deve essere operata avendo riguardo agli specifici inadempimenti dell'amministratore, che l'attore ha l'onere di allegare, onde possa essere verificata l'esistenza di un rapporto di causalità tra tali inadempimenti ed il danno di cui si pretende il risarcimento. Nelle predette azioni la mancanza di scritture contabili della società, pure se addebitabile all'amministratore convenuto, di per sè sola non giustifica che il danno da risarcire sia individuato e liquidato in misura corrispondente alla differenza tra il passivo e l'attivo accertati in ambito fallimentare, potendo tale criterio essere utilizzato soltanto al fine della liquidazione equitativa del danno, ove ricorrano le condizioni perchè si proceda ad una liquidazione siffatta, purché siano indicate le ragioni che non hanno permesso l'accertamento degli specifici effetti dannosi concretamente riconducibili alla condotta dell'amministratore e purché il ricorso a detto criterio si presenti logicamente plausibile in*



*rapporto alle circostanze del caso concreto*” (Cass. civ. sez. un., 06/05/2015, n. 9100, di recente ripresa da Cass. civ. sez. I, 17/05/2021, n.13220), così rimarcando la differenza di piano d’analisi corrente tra accertamento di una condotta inadempiente e verifica della produzione di un danno consequenziale ed escludendo la legittimità del ricorso ad automatismi nella liquidazione del pregiudizio patrimoniale (Cass. civ. sez. I, 03/10/2018, n.24103).

Contrasta con i principi richiamati la condanna dell’appellante al pagamento di:

i) € 21.750,86, differenza tra ammontare delle attestazioni di morosità dei condomini consegnate dall’appellante al nuovo amministratore per € 30.767,99 + € 5.627,26 e le ricevute detenute dal portiere e consegnate all’amministratore subentrante per complessivi € 14.644,39. La non corrispondenza dei dati numerici, rappresentazione plastica del disordine contabile che ha connotato la gestione [REDACTED] [REDACTED] non consente, se non a prezzo di un’inammissibile forzatura, di trarre la conclusione -né unica, né logicamente plausibile- che la differenza numerica di valori sia stata appresa dall’amministratore o da altri in assenza di vigilanza da parte di costui. Ancor più in radice, non è neppure possibile ritenere che sussista sul piano dell’effettività una simile differenza di valori, da qualificare come ammanco del quale l’amministratore possa essere chiamato a rispondere ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 1453 c.c.. Per giungere a tale conclusione, sarebbe occorso -non il supplemento di indagine tecnica richiesto dall’appellante dal quale, proprio perché condotto pur sempre sui documenti contabili non correttamente formati e tenuti, nessuno spunto realmente chiarificatore era ragionevole attendersi, ma- la dimostrazione, omessa dal condominio che pure era gravato dal relativo onere, che le attestazioni di morosità consegnate dall’amministratore siano state azionate, anche solo bonariamente e in via



stragiudiziale, ed efficacemente opposte dai condomini asseritamente morosi, sì da ottenere conferma dell'inattendibilità del titolo creditorio predisposto dall'appellante;

ii) € 35.179,63, posta ereditata dalla precedente gestione amministrativa, affidata a tale [REDACTED] che l'amministratore [REDACTED] ha contestato e inserito in termini dubitativi nella propria contabilità sotto la voce "*somme per disavanzo non giustificate*", consegnando all'amministratore subentrante i documenti a questa afferenti. Ebbene, se, ancora una volta, può rimproverarsi all'appellante di non essersi diligentemente attivato, nel pur non breve periodo di permanenza in carica, per appurare l'effettiva esistenza di tale credito condominiale, non ricorrono elementi sufficienti ad affermare che tali poste siano effettivamente mancanti (e che lo siano nella misura indicata), e, soprattutto, che l'impossibilità per il condominio di recuperare il proprio credito sia imputabile all'appellante.

Recuperando piuttosto il criterio di effettività nella verifica del danno discendente dalle condotte dell'amministratore contrarie ai doveri di diligenza gestioni indicato, come imprescindibile linea guida, dalla Suprema Corte, deve essere confermata la condanna dell'appellante al pagamento del minor importo di € 4.043,07, sommatoria degli ammanchi di cassa provati dal condominio e in alcun modo giustificati dall'amministratore. Giova al riguardo evidenziare che:

- è incontestato che al momento del passaggio delle consegne dall'avvocato [REDACTED] al nuovo amministratore condominiale, il giorno 7.3.2008, la cassa presentasse un attivo di € 1.589,69. E' parimenti indiscusso che tale importo non sia stato materialmente rimesso nelle mani dell'amministratore entrante, ma come ammesso dall'appellante, affidato in custodia al portiere dello stabile, evenienza che "*mai ebbe ad essere obiettata, né dai condomini, in sede di riunione assembleare, né dall'amministratore subentrante in sede di sottoscrizione*





*del verbale di passaggi di consegne documentali*” (pag. 6 dell’atto di appello). Ebbene né l’atteggiamento tollerante dei condomini, né la temporanea accettazione dello stato di fatto da parte del nuovo amministratore [REDACTED] seguita peraltro, appena 7 giorni dopo il passaggio delle consegne, da un’articolata contestazione dell’attendibilità dei dati documentali, può esonerare l’appellante da responsabilità per l’omessa vigilanza sulle mansioni proprie delegate al portiere, non ricorrendo ragioni per discostarsi dalla regola generale, riaffermata anche in ambito penale (Cass. 3.3.2020 n. 17174), secondo cui la delega a terzi delle funzioni non fa venir meno il dovere di controllo in capo al delegante, potendo anzi in senso contrario evidenziarsi l’irragionevolezza della scelta di mantenere nelle mani del portiere dello stabile un importo persino superiore al deposito in conto corrente, che alla medesima data del passaggio delle consegne superava di poco € 1.200,00. Il primo motivo di impugnazione deve dunque essere respinto;

- il consulente tecnico incaricato in primo grado ha poi appurato che l’amministratore [REDACTED] [REDACTED] ha riscosso: a) presso i condomini l’importo di € 1.830,00 da destinare al versamento delle ritenute di acconto operate sui compensi per lavoro autonomo, senza tuttavia procedere all’adempimento e senza neppure restituire le somme ai condomini; b) dai condomini [REDACTED] e [REDACTED] l’importo di 339,22 che però non è menzionato tra le entrate condominiali e il cui utilizzo a copertura di spese di gestione condominiale non è stato dimostrato; c) ancora una volta presso tutti i condomini l’importo di € 819,27 onde estinguere il debito condominiale, riportato in tre cartelle di pagamento, per omessi contributi inerenti il contratto di lavoro subordinato con il portiere riversando solo in parte (precisamente per € 584,00) quanto raccolto, così che indimostrata è la destinazione del residuo importo di 235,25 oltre che in ogni caso dovuti gli addebiti per interessi, sanzioni e



agio richiesti dall'ente delegato alla riscossione nella misura di € 48,91, posto che l'omesso o parziale versamento dei contributi è da imputare all'amministratore medesimo.

Conclusivamente, in parziale riforma dell'impugnata sentenza, [REDACTED] deve essere condannato al pagamento del minor importo di € 4.043,07 (1.589,69 + 1.830,00 + 339,22 + 235,25 + 48,91). Trattandosi di debito di valore, in quanto generato da obbligazione risarcitoria, l'importo indicato deve essere maggiorato della rivalutazione monetaria con decorrenza dalla data di consumazione dell'illecito, identificata dal Tribunale, con statuizione non gravata da impugnazione, nel giorno 11.1.2008, e degli interessi da ritardo computati al saggio legale con la medesima decorrenza, sulla sorte anno per anno rivalutata, sì da ascendere alla data odierna a € 5.369,62 (dei quali € 712,00 a titolo di interessi equitativamente arrotondati), soma sulla quale dalla data della presente sentenza sino al dì dell'effettiva corresponsione decorreranno altri interessi nella misura del saggio legale.

Avuto riguardo all'esito della controversia, che ha accolto in minima parte le ragioni di credito azionate dal condominio attore in primo grado, si ravvisano i presupposti per compensare in ragione di  $\frac{3}{4}$  tra le parti le spese di lite, dovendo la rimanente porzione, liquidata in € 1.830,00, di cui € 130,00 per esborsi ed € 1.700,00 per compensi, per il giudizio di primo grado, ed € 1.900,00 per il presente grado di giudizio (di cui € 650,00 per la fase di studio, € 350,00 per la fase introduttiva ed € 900,00 per la fase decisionale), maggiorati entrambi gli importi con c.p.a. e i.v.a come per legge e spese forfettarie ex d.m. n. 55/2014, essere posta a carico di [REDACTED]

P.Q.M.

La Corte di Appello, definitivamente pronunziando, in parziale riforma della sentenza n. 4637 pronunziata dal Tribunale di Palermo il 1.9.2015, appellata da [REDACTED] con atto notificato al Condominio [REDACTED] in Palermo il giorno



26.2.2016, riduce a € 5.369,62, oltre interessi al saggio legale con decorrenza dalla data della presente sentenza sino al dì dell'effettiva corresponsione, l'importo per cui è condanna a carico dell'appellante [REDACTED] e in favore del Condominio;

compensa in ragione di  $\frac{3}{4}$  tra le parti le spese del giudizio e condanna [REDACTED] alla refusione in favore del condominio appellato del rimanente  $\frac{1}{4}$ , liquidato in € 1.930,000 per il giudizio di primo grado ed in € 1.900,00 per il presente grado di giudizio, maggiorati entrambi gli importi di c.p.a. e iva nella misura di legge e spese forfettarie ex d.m. n. 55/20914.

Così deciso in Palermo, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile della Corte di Appello in data 8 luglio 2021.

Il Consigliere est.

Giulia Maisano

Il Presidente

Antonino Liberto Porracciolo

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del DL 29.12.2009 n° 193, conv. con modifiche dalla L 22.02.2010 n° 24 e del decreto legislativo 07.03.2005, n° 82 e successive modifiche e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21.02.2011 n° 44.

