

Corte d'Appello | Roma | Sezione 8 | Civile | Sentenza | 13 settembre 2021 | n. 5915

GIURISPRUDENZA

Data udienza 9 settembre 2021

Integrale

Condominio - Approvazione del rendiconto annuale - Attribuzione dell'assemblea dei condomini - Omessa impugnazione delle deliberazioni - Obbligatorietà per tutti i condomini - Incontestabilità del rendiconto non tempestivamente impugnato

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Roma, Sezione Ottava civile, composta dai magistrati:

dott. Gisella Dedato - Presidente

dott. Paolo Russo - Consigliere rel.

dott. Edoardo Mancini - Giudice Ausiliario

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 4238 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2015 e vertente

TRA

Condominio di viale (...), R., elettivamente domiciliato in Roma, viale (...) presso lo studio dell'avv. Roberta Polito che lo rappresenta e difende per procura in atti

APPELLANTE

E

(...), elettivamente domiciliato in Roma, viale (...) presso lo studio dell'avv. Lu.Lu. che lo rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

APPELLATO

Oggetto: appello avverso la sentenza n. 12347/2015 del Tribunale di Roma

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 06/04/2010 il Condominio di viale delle (...) d'O. n. 297, R. proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 2281/2009, emesso dal Tribunale di Roma in data 15.12.2009, con cui gli era stato ingiunto il pagamento della somma di Euro 11.000,00 in favore dell'ex-amministratore P.M., a titolo di rimborso di anticipazioni di somme, effettuate in riferimento alla gestione condominiale nel periodo in cui il (...) aveva svolto l'incarico di amministratore del Condominio, oltre interessi legali e spese del procedimento monitorio. L'opponente chiedeva la revoca del decreto ingiuntivo opposto e, in via riconvenzionale, la condanna del (...) alla refusione della somma di Euro 8.000,00 a titolo di risarcimento dei danni diretto e indiretti causati dal medesimo in danno del condominio, derivanti da atti di mala gestio.

Si costituiva l'opposto, chiedendo il rigetto delle richieste della controparte.

Con la sentenza n. 12347/2015 del 05/06/2015, non notificata, il Tribunale di Roma revocava il decreto ingiuntivo opposto e condannava l'opponente al pagamento della residua somma di Euro 8.165,23 in favore dell'opposto, oltre interessi legali dalla domanda al saldo; rigettava la domanda riconvenzionale e condannava l'opponente al pagamento delle spese della fase monitoria nonché delle spese di lite del giudizio di opposizione, ponendo definitivamente a carico del medesimo opponente il pagamento delle spese di CTU.

Con ricorso in appello notificato in data 1 luglio 2015, il Condominio di Viale delle (...) d'O. n. 297 in R. proponeva gravame avverso la predetta sentenza, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "riformare l'impugnata sentenza e per l'effetto, dichiarare nulla dovuto dal Condominio Viale delle (...) d'O. n. 297 al (...) e, in accoglimento della proposta domanda riconvenzionale, accertati gli atti di mala gestio posti in essere dal P.M., condannarlo alla refusione a favore del Condominio della somma di Euro 8.000,00 e di ogni ulteriore somma, che codesta Corte riterrà quantificare, per ogni altro danno diretto ed indiretto descritto e comprovato in atti".

Si costituiva in giudizio l'appellato, che contestava la fondatezza dei motivi di impugnazione, chiedendo il rigetto dell'appello.

All'esito della verifica della costituzione delle parti, con ordinanza del 6 agosto 2015, la Corte d'Appello-sezione feriale accoglieva parzialmente l'istanza di sospensiva richiesta dal Condominio, sospendendo l'efficacia esecutiva della sentenza per la misura eccedente la somma di Euro 4.082,61.

All'udienza collegiale del 29/04/2021 la causa veniva trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 352 c.p.c., con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

Con il primo motivo di gravame l'appellante sostiene che il giudice avrebbe erroneamente fondato la decisione esclusivamente sulla Consulenza Tecnica d'Ufficio, senza prendere in esame e motivare in ordine ai rilievi mossi dal Condominio, che aveva denunciato le numerose anomalie, mancanze e valutazioni superficiali rese dal consulente, evidenziate dalle affermazioni e dagli accertamenti compiuti dalla parte attrice sulla scorta dei documenti in atti, ma del tutto ignorati sia dallo stesso consulente d'ufficio sia dal Giudice di merito.

Con il secondo motivo l'appellante, dopo aver richiamato il principio secondo cui la delibera dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove 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, lamenta che il Tribunale non ha tenuto in alcun conto che il (...) non ha provato di avere effettuato gli asseriti esborsi, tanto meno per spese urgenti e indifferibili, acquisendo quale unico elemento probante la somma a debito indicata nel consuntivo del 2008.

Con il terzo motivo di impugnazione l'appellante, relativamente all'approvazione del bilancio, sostiene che l'ex amministratore (...) non ha ottenuto alcuna approvazione da parte dell'assemblea dell'attività svolta e degli esborsi supposti come sostenuti e che proprio la mancanza di trasparenza del suo operato, la sua costante latitanza e l'elusiva assenza di riscontro hanno indotto i condomini alla revoca del mandato conferitogli. L'appellante deduce, in particolare, che la delibera assembleare di approvazione del rendiconto non ne preclude la contestazione in sede di proposizione di azione risarcitoria da parte del condominio nei confronti dell'ex amministratore, sia per il carattere dichiarativo e confessorio dell'atto di approvazione del conto, revocabile e modificabile in caso di colpa grave o dolo del mandatario, sia perché l'assemblea può approvare e autorizzare pagamenti soltanto ove si riferiscano a spese effettivamente erogate per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni.

Con il quarto motivo di appello il Condominio sostiene che il giudice di primo grado avrebbe errato nel rigettare la domanda riconvenzionale per difetto di prova dei danni che sarebbero derivati in via immediata e diretta dal prospettato comportamento inadempiente tenuto il (...), non avendo tenuto conto, ad esempio, dell'allora già avvenuto risarcimento da parte del Condominio della somma di Euro 4.200,00 a favore dei condomini (...) e B., corrisposta in via transattiva a seguito di in giudizio instaurato avanti il Giudice di Pace di Roma, per non aver il (...) inoltrato la denuncia del sinistro alla Compagnia Assicuratrice (...). Aggiunge che nelle more si è concluso il giudizio R.G. 4533/2014 avanti la Corte di Appello di Roma Sezione Lavoro, introdotto dall'ex portiere per rivendicare differenze retributive e indennità supplementari, con sentenza n. 5794/2016 che ha condannato il Condominio di Viale delle (...) d'O. 297 al pagamento di Euro 16.019,77.

Esaminando congiuntamente i primi tre motivi di appello in ragione della loro connessione, si deve innanzitutto rilevare che nel bilancio consuntivo dell'esercizio 2008, approvato dall'assemblea dei condomini con Delib. del 22 maggio 2008, è stata inserita nello stato patrimoniale al 31.08.2008 tra le passività la voce "anticipazioni Amministratore" per un importo di Euro 12.772,00".

Detta delibera dell'assemblea del condominio appellante ha valore di riconoscimento di debito in relazione alla specifica voce "anticipazioni amministratore" inserita fra le passività dello stato patrimoniale.

E' vero che, secondo un costante indirizzo della giurisprudenza, ove il rendiconto evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, l'approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, poiché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea, su un

oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale (cfr. Cass. civ., 09/05/2011, n. 10153); tuttavia, nel caso di specie la delibera di approvazione del rendiconto e dello stato patrimoniale, non evidenzia soltanto un disavanzo fra le entrate e le uscite, ma contiene nel passivo la specifica voce sopra menzionata, che vale quale riconoscimento di debito relativamente alla stessa.

Occorre ricordare che, in tema di condominio, l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore rientra tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, le cui deliberazioni se non impugnate tempestivamente, con riguardo a pretesi vizi che ne causino l'annullabilità, sono obbligatorie per tutti i condomini, con la conseguenza che il condomino dissenziente non può, in mancanza di formale impugnazione a termini dell'art. 1137 c.c. - alla quale non può essere equiparata una contestazione scritta - sottrarsi al pagamento di quanto da lui dovuto in base alla ripartizione approvata.

Anche, però, nel rapporto tra il condominio e l'amministratore, la delibera assembleare di approvazione del rendiconto, che non sia stata tempestivamente impugnata per vizi che ne possano determinare l'annullamento, o che non sia addirittura nulla, rende incontestabile il rendiconto stesso, per modo che eventuali crediti da questo risultanti in favore dell'amministratore (per anticipazioni e/o compensi oppure ad altro titolo ancora) non possano essere più messi in discussione dal condominio una volta che vi sia stata una valida approvazione.

Ora, nel caso che ci occupa, il rendiconto 01.01.2008 - 31.12.2008 è stato comunque approvato dall'assemblea dei condomini, rendendo perciò incontestabile tra le attuali parti in causa la registrazione tra i debiti di tale bilancio della voce relativa alla somma indicata a titolo di restituzione delle anticipazioni eseguite dall'amministratore.

Il condominio opponente, peraltro, non ha neppure allegato che tale deliberazione di approvazione di quel bilancio sia stata impugnata da qualcuno dei condomini. Quali che siano state, poi, le ragioni che indussero i condomini a tale approvazione, è evidente che gli stessi sarebbero stati liberi di non approvare il ridetto bilancio, magari anche limitatamente alla voce ora in discussione.

Incombeva, pertanto, sull'opponente l'onere di provare i fatti estintivi del credito oggetto del riconoscimento.

Ebbene, tale dimostrazione è stata offerta dall'opponente solo parzialmente.

Ed infatti, nella sentenza impugnata, sulla base dell'eccezione sollevata dal Condominio e dell'avvenuto riscontro da parte del CTU, è stato considerata ai fini della determinazione del credito dell'ex amministratore l'incasso da parte del (...) dell'importo di Euro 2.576,22 in data 23.06.2009 e quindi in epoca successiva all'approvazione del citato rendiconto.

L'appello è fondato nella parte in cui si lamenta l'omessa considerazione della parziale estinzione del debito del Condominio conseguente all'emissione, in data 23/06/2009, da parte del (...) ed al successivo incasso dell'assegno in favore di sè medesimo n. (...), tratto sul conto corrente postale intestato al condominio, per l'ammontare di Euro 1.470,83,.

Ne consegue che dall'importo quantificato nella sentenza impugnata in Euro 8.165,23 deve essere detratta la somma di Euro 1.470,83 e, pertanto, in parziale riforma della sentenza, il Condominio di viale delle (...) d'O. n. 297 deve essere condannato al pagamento in favore del (...) della somma di Euro 6.694,40.

E' invece infondato il quarto motivo di appello, dovendosi confermare quanto correttamente rilevato dal Tribunale in merito alla mancata dimostrazione da parte del Condominio dei danni che gli sarebbero derivati in via immediata e diretta dai comportamenti inadempienti che sarebbero stati tenuti dal (...).

In particolare, fermo restando che la situazione di incapienza di cassa accertata per l'esercizio 2008 rende non ascrivibili alla responsabilità dell'ex amministratore gli omessi pagamenti (che comunque non risulta che abbiano cagionato un effettivo danno a carico dei condomini), si osserva, in riferimento alla richiesta di risarcimento del danno avanzata nei confronti del condominio dai condomini (...) e B., che l'appellante ha allegato solo una richiesta di indennizzo inviata dagli stessi in data 25.09.2009 e un atto di citazione notificato nel marzo 2011 e si è limitato ad asserire di aver dovuto corrispondere in via transattiva ai danneggiati la somma di Euro 4.200,00, ma non ha provato il versamento di alcuna somma ai predetti condomini. E' inammissibile ex art. 345 terzo comma c.p.c. la produzione del documento nuovo costituito dall'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale del 29.01.2013 e dei documenti allegati, che, comunque, nulla provano riguardo al danno in questione.

Pertanto, va confermata la decisione con cui è stata rigettata la pretesa risarcitoria fatta valere dal condominio, in difetto di prova del pregiudizio patrimoniale lamentato.

Quanto alla richiesta risarcitoria fondata sulla sentenza emessa in data 09.01.2017 dalla Corte d'Appello di Roma - Sezione Lavoro, la condanna al pagamento di somme in favore del portiere pronunciata nei confronti del Condominio non pare riconducibile a condotte inadempienti dell'ex amministratore, atteso che il licenziamento del portiere è stato deciso dall'assemblea dei condomini in epoca successiva alla cessazione del mandato del (...) e le differenze retributive per lavoro supplementare riconosciute al portiere non derivano da mala gestio dell'amministratore.

Il parziale accoglimento dell'appello giustifica la compensazione delle spese di lite di entrambi i gradi nella misura di 1/3; i residui 2/3 seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto dal Condominio di viale delle (...) d'O. n. 297, R. nei confronti di (...) avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 12347/2015 del 05/06/2015, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) In parziale riforma della sentenza impugnata, che conferma quanto al capo B), condanna il Condominio di viale delle (...) d'O. n. 297 al pagamento in favore di (...) della somma di Euro 6.694,40, oltre interessi legali dalla domanda al saldo.
- 2) Compensa fra le parti le spese di lite dei due gradi nella misura di 1/3 e condanna l'appellante al rimborso, in favore dell'appellato, dei restanti 2/3 delle spese di lite dei due gradi di giudizio, che si liquidano per l'intero, quanto al giudizio di primo grado (compresa la fase monitoria) in Euro 93,00 per esborsi ed Euro 3.371,00 per compensi e, per il presente grado di giudizio, in Euro 2.500,00 per compensi, oltre rimborso spese forfetarie e accessori di legge, da distrarsi in favore dell'avv. Lu.Lu., dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Roma il 9 settembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 13 settembre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 9 settembre 2021

Massima redazionale

Condominio - Approvazione del rendiconto annuale - Attribuzione dell'assemblea dei condomini - Omessa impugnazione delle deliberazioni - Obbligatorietà per tutti i condomini - Incontestabilità del rendiconto non tempestivamente impugnato

In materia condominiale, l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore rientra tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, le cui deliberazioni se non impugunate tempestivamente, con riguardo a pretesi vizi che ne causino l'annullabilità, sono obbligatorie per tutti i condomini, con la conseguenza che il condomino dissenziente non può, in mancanza di formale impugnazione a termini dell'art. 1137 c.c., alla quale non può essere equiparata una contestazione scritta, sottrarsi al pagamento di quanto da lui dovuto in base alla ripartizione approvata. Anche nel rapporto tra il condominio e l'amministratore, la delibera assembleare di approvazione del rendiconto, che non sia stata tempestivamente impugnata per vizi che ne possano determinare l'annullamento, o che non sia addirittura nulla, rende incontestabile il rendiconto stesso, con la conseguenza che eventuali crediti da questo risultanti in favore dell'amministratore, (per anticipazioni e/o compensi oppure ad altro titolo ancora) non possano essere più messi in discussione dal condominio una volta che vi sia stata una valida approvazione.