

pagina 1 di 5
N. R.G. 60273 /2019

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE di ROMA
V Sezione

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 60273 del Ruolo Generale per l'anno 2019, assunta in decisione all'udienza del 24.11.21 e vertente

TRA

CONDOMINIO DI VIA P****s P****i N. 36

Con lavv. 2****6

-ATTORE -

E

S****e I****E

Con lavv. O****o

-CONVENUTO -

CONCLUSIONI:

come in atti.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

- Con atto di citazione il condominio attore conveniva in giudizio il Sig. S****e I****E, in qualità di amministratore uscente, contestandogli gravi responsabilità nella gestione condominiale ex art. 1129 c.c. che assumeva emerse dopo il passaggio di consegne con l'amministratore subentrante a seguito della relazione contabile di parte da questo disposta.
Sentenza n. 123/2022 pubbl. il 05/01/2022
RG n. 60273/2019
Repert. n. 165/2022 del 05/01/2022

pagina 2 di 5

Nello specifico lattore lamenta:

significative anomalie nei rendiconti e nelle scritture contabili;
illegittima appropriazione di 24.676,37 per presunte anticipazioni fatte negli anni
pregressi come da causale di conto corrente;
mancata consegna della cassa contanti ricostruita dal revisore del condominio in euro
2.153,91;
uso del fondo di riserva per le spese straordinarie del Condominio;
commistione tra la contabilità condominiale e quella privata dell'amministratore;
omesso pagamento dell'indennità di cassa al portiere dell'abitacolo sig. Vito Amoroso sin
dall'anno 2010;
mancato pagamento alla ditta Germar di manutenzione dell'ascensore di tre fatture dal
2014, 2015 e 2017 nonché omessa iscrizione delle relative spese a bilancio;
passaggio di consegne incompleto con la mancata restituzione di importanti documenti
che tuttoggi sono necessari per la corretta gestione condominiale;
mala gestione per il mancato incasso di un assegno di 1.289,09 emesso da un condominio
per il pagamento delle quote condominiali che non risulta essere mai stato versato nel c/c
condominiale.

Concludeva quindi come segue:

1. accertare l'adempimento contrattuale dell'ex amministratore del condominio di Via R. P****i n.
36 in Roma, Sig. S****e I****E, nonché la violazione delle norme di legge in materia di
condominio, e per
l'effetto:
2. condannare il Sig. S****e I****E a restituire al condominio attore, in persona del suo legale
rappresentante pro tempore, tutta la documentazione appartenente al condominio e che non è stata
ancora
consegnata;
3. condannare il Sig. S****e I****E a corrispondere e/o restituire al condominio attore, in persona del
suo
legale rappresentante pro tempore, la somma di 24.676,27, illegittimamente sottratta al condominio
per
anticipazioni di spese inesistenti;
4. condannare il Sig. S****e I****E a corrispondere e/o restituire al condominio attore, in persona del
suo
legale rappresentante pro tempore, la somma di 2.153,91 a titolo di ammanco di cassa.

pagina 3 di 5

Con vittoria di spese, competenze e onorari di giudizio e riserva di separata azione per il
risarcimento degli ulteriori danni patrimoniali e dei danni non patrimoniali patiti e patendi
dal condominio, da quantificarsi in separata sede.

Si costituiva ritualmente il convenuto contestando ed impugnando integralmente tutte le
deduzioni e le richieste avversarie.

Con particolare riferimento alla somma di euro 24.676,27 (al netto delle commissioni
bancarie) che il convenuto aveva bonificato sul proprio conto personale in data 07.02.2018
all'esito della revoca del mandato da parte dell'assemblea, deduceva che si trattava di

recupero pienamente legittimo in quanto discendente dalle numerose anticipazioni

effettuate dal convenuto nel corso degli anni per far fronte all'alto tasso di morosità ed impedire la paralisi della gestione condominiale, anticipazioni provenienti al condominio attore da altre gestioni condominiali, per un totale di 33.689,50.

La fase istruttoria si incentrava sull'esplicitamento di CTU contabile congiuntamente richiesta dalle parti; all'esito venivano precisate le conclusioni.

Parte attrice così concludeva:

- 1) accertare l'adempimento contrattuale dell'ex amministratore del condominio di Via R. P****i n. 36 in Roma, Sig. S****e I****E, nonché la violazione delle norme di legge in materia di condominio, per tutti i motivi di cui alla parte narrativa del presente atto e, per l'effetto,
- 2) condannare il Sig. S****e I****E a restituire al condominio attore, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, tutta la documentazione appartenente al condominio e che non è stata ancora consegnata, così come elencata sub H), lett. da A) a I) nella parte narrativa del presente atto e per tutti i motivi ivi dedotti;
- 3) condannare il Sig. S****e I****E a corrispondere e/o restituire al condominio attore, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, la somma di . 24.676,27=, illegittimamente sottratta al condominio per anticipazioni di spese inesistenti, per tutti i motivi di cui alla parte narrativa del presente atto;
- 4) condannare il Sig. S****e I****E a corrispondere e/o restituire al condominio attore, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, la somma di . 2.153,91= a titolo di ammanco di cassa, per tutti i motivi di cui alla parte narrativa del presente atto;

pagina 4 di 5

5) in ogni caso, con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio, con rimborso delle spese generali al 15%, iva e cassa avvocati come per legge.

Così riassunti i fatti, la domanda di parte attrice è fondata nei limiti di cui alle conclusioni del presente rito.

La perizia viene contestata da parte attrice, ma gli esiti peritali non possono che condividersi.

Si riporta il seguente passaggio della perizia perché ben evidenzia le ragioni opposte dalla difesa del convenuto, nonché i motivi per i quali non sono accoglibili: il consulente di parte convenuta nella detta relazione, alle pagine 5 e 6, asserisce che l'ammontare di 33.689,50, somme transitate sul conto del condominio di via P****i e anticipate da altri Condomini, sono state restituite dal Sig. Giustini personalmente per 24.676,23 e in contanti dal Condominio di via P****i per 9.013,23. Ora è difficile comprendere e condividere che altri enti di gestione versino somme sul conto corrente

di un altro condominio ed è altresì di difficile comprensione capire come sia avvenuta la restituzione delle

somme stesse, senza che se ne dia prova. Inoltre le somme di questi transiti, a mio avviso anomali, abbracciano un arco temporale che va da aprile 2012 a settembre 2015, con allegati solo estratti parziali di

periodo. I versamenti confluiti sul conto del condominio attore, da parte di altri enti di gestione, sono ingiustificabili e lo sono ancora di più le considerazioni citate testualmente se il convenuto dimostra, come nel

caso di specie, di aver corrisposto delle somme al condominio tramite altre gestioni per un totale di 33.689,50 ben avrebbe dovuto il consulente accertare, attraverso un dettagliato accesso alla documentazione bancaria e un'accurata attività di ricostruzione della cassa contanti, che le suddette anticipazioni venivano solo in parte rimborsate in contanti (per 9.013,23) mentre i restanti 24.676,23 venivano legittimamente recuperati dal convenuto con il famoso bonifico del 7.2.2.18. Ora quanto dichiarato non ha alcun senso da un punto di vista contabile quello di ricostruire la cassa

contanti, a maggior ragione ricostruzione non fattibile proprio in virtù della confusione che lo stesso ha evidenziato..

Vi è davvero poco da aggiungere nel senso che - ricordato che nell'ultimo rendiconto predisposto dal convenuto ed approvato dal condominio, il consuntivo 2016, non figurava alcun debito specifico verso l'amministratore per anticipazioni - la pretesa di ricostruire le restituzioni asseritamente fatte dal convenuto per contanti per euro 24.676,27 in favore di altri condomini è, tecnicamente, impossibile (e comunque l'onere della prova gravava sul

pagina 5 di 5

convenuto) e dunque tale somma (che il convenuto si è bonificato successivamente alla revoca dal incarico, e che assume di avere titolo per trattenere in quanto corrispondente alle restituzioni fatte agli altri condomini) deve essere restituita al condominio.

Tale fattispecie (avere utilizzato somme di altri condomini ed avere bonificato a se stesso dopo la revoca una somma non dovuta) integra inadempimento ai doveri di diligenza derivanti dal contratto di mandato intercorso con il condominio.

L'importo di euro 2153,91 non viene invece riconosciuto non essendo emersa in modo puntuale l'esistenza di tale somma per cassa non restituito.

Non è stata data la prova della esistenza della documentazione della quale si chiede la restituzione, in larga parte peraltro reperibile aliunde dall'amministratore subentrato.

Spese secondo soccombenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) accerta l'inadempimento contrattuale dell'ex amministratore del condominio di Via R. P****i n. 36 in Roma, Sig. S****e I****E;
- 2) condanna il Sig. S****e Giustini a restituire al condominio attore, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, la somma di . 24.676,27;
- 3) rigetta ogni altra domanda;
- 4) condanna il convenuto al pagamento delle spese di lite che liquida in euro 550,00 per spese, 4500,00 per onorari, oltre accessori. Spese di perizia definitivamente a carico di parte convenuta.

Roma, 5.1. 22

Il Giudice

dott. Fabio Miccio