

In decisione il 23.06.2021

Depositata il 30/12/21

Pubblicata il 30/12/21



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

N. 789/21 Sent.

N. 1230/2016 R. Gen.

N. 2306/21 R. Cron.

N. 453/21 Rep.

Il Giudice di Pace di Ariano Irpino (AV), in persona dell'avv. Vincenzina Tempone, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1230/2016 R.G. avente ad oggetto *inadempimento contrattuale* trattenuta in decisione all'udienza del 23.06.2021, vertente

TRA

Il Giudice di Pace di Ariano Irpino (AV), in persona dell'avv. Vincenzina Tempone, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1230-2016 R.G. avente ad oggetto opposizione a decreto ingiuntivo, trattenuta in decisione all'udienza del 23.06.2021,

TRA

Condominio

in persona dell'amministratore

e residente in Ariano Irpino (AV) alla Via

ivi elett.te dom.to presso lo studio dell'avv.

giusta mandato separato,

- opponente -

res. in

CONTRO: **dott.ssa**

Ariano Irpino alla Via , rapp.ta e difesa dall'avv.

con studio in Frigento(AV) alla Via che la rappresenta e difende,

giusta mandato a margine della comparsa di costituzione -

-opposta-

CONCLUSIONI

Come da verbale di udienza del 23.6.2021, che in questa sede si abbia per ripetuto e trascritto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La presente sentenza viene redatta senza l'esposizione dello 'svolgimento dei fatti', ai sensi delle indicazioni di cui al secondo comma dell'art.132 cpc, come modificato per effetto della legge 18.06.2009 n.69, pertanto devono, all'uopo, considerarsi integralmente richiamati nella presente pronuncia sia gli atti introduttivi che di costituzione delle parti, sia i successivi scritti difensivi ed i verbali di causa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L' opposizione va rigettata in uno alla domanda riconvenzionale

L'amministratore è certamente responsabile nei **confronti dei condomini per i danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri** e da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari. Nel caso di specie, tuttavia, nessuna prova sulla negligenza nell'espletamento dell'incarico è stata fornita dal Condominio. Il Condominio ha eccepito la mancata convocazione dell'assemblea per l'anno 2014, ma questo non ha comportato un danno per i condomini, potendo essere la stessa convocata autonomamente anche a richiesta di due condomini. Sul mancato recupero delle quote condominiali, la ha inteso evitare ulteriori spese a carico del condominio, pensando di venire incontro ad esigenze momentanee di difficoltà economiche di qualche condomino, e anche, evidentemente, non gravare il condominio stesso delle spese giudiziali di recupero. In merito al giudizio che ha visto il condominio soccombente nel giudizio contro in quanto la decisione di costituirsi in giudizio era stata presa all'unanimità, inoltre la stessa non poteva certo garantire l'esito di un giudizio.

Si parla di **"mala gestio"** dell'amministratore quando tale soggetto conduce una cattiva gestione del condominio. Cattiva gestione che può riguardare vari aspetti della vita del condominio, dalla tenuta della contabilità alla gestione amministrativa, ai rapporti con i terzi ovvero tutti gli obblighi e i doveri facenti capo all'amministratore durante l'espletamento e il perdurare del mandato.

La mala gestio dell'amministratore di condominio determina una responsabilità contrattuale dello stesso alla quale possono conseguire danni di natura patrimoniale e non patrimoniale al condominio e ai condomini.

Il principio generale del processo civile è che, anche in presenza di un illecito, è impossibile agire contro il responsabile se non si dimostra, oltre alla condotta illegittima, anche il conseguente **danno** che è scaturito da questa. In pratica, non è ammessa tutela giudiziale se non c'è un effettivo, concreto e attuale pregiudizio economico. Ciò vale anche per il condomino che

intende agire contro l'amministratore per responsabilità professionale e violazione dei propri doveri. Il **Tribunale di Roma, sent. del 26.04.2019**, ha chiarito che: «La responsabilità dell'amministratore di condominio, convenuto in giudizio per presunti ammanchi e malversazioni nei conti condominiali, non comporta la condanna al risarcimento di un danno di per sé, ma deve necessariamente avere comportato un concreto pregiudizio patrimoniale al condominio stesso».

In pratica, il risarcimento è tutt'altro che scontato e non scaturisce automaticamente dalla violazione di una norma di legge. Anche in caso di non perfetta esecuzione degli obblighi previsti dal contratto dell'amministratore di condominio, infatti, ai fini di ottenere un risarcimento è necessario che l'inadempimento si sia tradotto in un **pregiudizio** a carico del condominio.

La mala gestio, cioè quella che il Codice definisce come grave irregolarità nella gestione del Condominio e che sta a metà via tra il diritto condominiale (art. 1129 c.c. e ss) e la responsabilità del mandatario disciplinata dal libro dei contratti tipici.

Tuttavia, la responsabilità deve essere **rigorosamente provata** (cfr Sentenza **del Tribunale di Cosenza, n. 846 del 14 aprile 2021**).

Pertanto, nel caso di specie si ritiene che non vi sia prova di una grave irregolarità nella gestione del Condominio, nè che vi siano stati danni patrimoniali causati allo stesso. Va, quindi, confermato il decreto ingiuntivo opposto, con rigetto dell'opposizione e della spiegata riconvenzionale.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace di Ariano Irpino (AV), in persona dell'avv. Vincenzina Tempone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Condominio _____ in persona dell'amm.re p.t., così provvede:

- 1) Rigetta l'opposizione e la riconvenzionale con la stessa proposta.
- 2) Per l'effetto, conferma il D.I. n.154/2016 emesso dal Giudice di Pace di Ariano Irpino il 16.05.2016 e depositato in cancelleria il 18.05.2016.

- 3) Condanna l'opponente al pagamento delle spese di giudizio, che liquida in € 1.200,00, oltre accessori di legge, con attribuzione all'avv. dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Ariano Irpino, il 30/12/21

*Il Giudice di Pace
(avv. Vincenzina Tempone)*

V. Deefour

Sentenza depositata in Cancelleria e fatta
pubblica ai sensi dell'art. 183 c.p.c.
Ariano Irpino 30/12/2021
IL CANCELLIERE
WILIAM VERELLI