REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Corte d'Appello di Lecce - Sezione Distaccata di Taranto,
in persona dei magistrati
1) Dr. Pietro Genoviva Presidente
2) Dr . M****a G****a D****e
3) D .ssa Claudia Calabrese D****e relatore
ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 243 del Ruolo
Gen erale delle cause dell'anno 2019, ris ervata per la decisione all'udienza
del l11 .6.21

TRA

C****e V****a , elettivamente domiciliato presso lo
studio legale dellavv. S****i Mele , dal quale è rappresentato e difeso
APPELLANTE -

E

CONDOMINIO di VIA A****E F****E N. 3, in
TARANTO, in persona del lamministratore di condominio e legale
rappresentante p.t., sig. F****O C****O, rappresentato e difes o dallavv. V****O
R****A
- APPELLATO -
-

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Lavv. A. M ele per lappellante e lavv. C****A A****O, in sostituzione
dellavv. L. R****A , hanno precisato le rispettive conclusioni, come in
verbale riportate, alludienza del 4.6.21.
Sentenza n. 24/2022 pubbl. il 21/01/2022
RG n. 243/2019

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il CONDOMINIO di VIA A****E F****E N. 3, in TARANTO, in persona del lamministratore di condominio e legale rappresentante p.t. , F****O C****O, proponeva dinanzi al Tribunale di Taranto opposizione al d.i. n. 2034/2014, emesso ad istanza del sig. C****e V****a, amministratore di condominio u scente (sino alla data del 27.6.2014, per la precisione) , per la somma di euro 21.327,92, così rideterminata la somma di euro 26 .327,92, pretesa da questultimo a titolo di credito nei confronti del condominio per somme anticipate nellinteresse del medesi mo , come indicato altresì nel verbale di consegna dei documenti condominiali del 16.7.2014 dal vecchio al nuovo amministratore C****O, detratta la somma di euro 5.000,00 ricevuta da questultimo in data 22.9.14 a titolo di acconto.
Il condominio opponente chiedeva la revoca del d.i., contestando lesistenza del credito, del tutto non provato, e proponeva, altresì domanda riconvenzionale per responsabilità professionale, nellesecuzione del mandato, e domanda di conseguente risarcimento dei danni. Rigettata listanza di provvisoria esecuzione del d.i. opposto, in sede di memorie ex art. 183, comma VI, c.p.c. le parti producevano ulteriore documentazione ed articolavano mezzi di prova orale; la causa veniva istruita sulla sola base della documentazione acquisita e veniva decisa con la sentenza n. 1331/2019, con la quale , in accoglimento dellopposizione, il d. i. opposto veniva revocato, in assenza di specificazione e prova, da parte del creditore, delle poste, indicate nei rendiconti, dalle quali derivava il credito preteso. Venivano, invece, dichiarate inammissibili le domande riconvenzionali proposte dal cond ominio, in quanto non corredate della necessaria delibera dellassemblea condominiale che legittimasse il sig. C****O a proporre le richiamate domande giudiziali in nome e per conto del condominio. Veniva infine statuita la condanna dellopposto al pagame nto delle spese processuali sostenute dal condominio.
Avverso la richiamata sentenza, ha proposto appello il C****e per chieder e, in totale sua riforma, il rigetto dellopposizione e la conferma del d.i. opposto, avendo lo stesso assolto allonere prob atorio di cui allart. 2697 c.c. mediante la produzione delle d elibera assembleare del 17.6.14, con la quale veni vano approvati i rendiconti relativi agli anni 2012 e 2013; con riferimento al primo semestre 2013, evidenziava come rientrasse n ei compiti del nuovo amministratore convocare lassemblea per lapprovazione del relativo rendiconto relativo ; chiedeva, inoltre, che anche la domanda di opposizione al d.i. fosse dichiarata inammissibile, come già statuito per quelle ricovenzionali, proposte dal condom inio, denunciando la carenza di legittimazione ad agire del condominio, in assenza della relativa delibera di autorizzazione, mai prodotta in giudizio. Censurava, infine, il capo relativo alla condanna alle spese, lamentando la mancata applicazione dellar t. 92

c.p.c., in ragione della soccombenza reciproca, che avrebbe richiesto la statuizione della (anche solo parziale) compensazione delle spese.
Si costituiva il CONDOMINIO di VIA A****E F****E N.
3, per contestare il dedotto difetto di autorizzazione e rappresentanza ed il conseguente difetto di legittimazione processuale del condominio, rilevando che: 1) la questione non fosse mai stata posta in discussione nel giudizio di primo grado dallopposto; 2) lopposizione a decreto ingiuntivo da parte dell amministratore non richiedeva una preventiva delibera di autorizzazione da parte dellassemblea, limitandosi tale azione processuale ad una attivit à di mera difesa rispetto a rivendicazioni di terzi. Nel merito, insisteva nel rigetto del gravame, poiché, n ella fattispecie in esame, insufficiente era lapprovazione dei rendiconti al fine di comprovare lesistenza e lentità del credito vantato, non risultando specificate, allinterno dei rendiconti 2011 e 2012, le poste dalle quali deriverebbe il predetto cr edito. Contestava, altresì, la censura relativa alla statuizione di condanna alle spese, del tutto conforme al principio della soccombenza.
Alludienza dell11 .6.21 la causa è stata riservata per la decisione, con la concessione dei termini di cui allart. 190 c.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Infondato è il primo motivo di appello, relativo alla carenza di legittimazione processuale del condominio, perché lamministratore di condominio ben può, senza essere a tanto autorizzato dallassemblea condominiale, propor re opposizione avverso il decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto dallex - amministratore, in quanto lopponente ha la posizione processuale di convenuto e di legittimato passivo rispetto alla pretesa azionata con il ricorso monitori o, e non ha, pertanto, n ecessità della autorizzazione assembleare di cui allart. 1131, comma 2, c.c. In questo senso la costante giurisprudenza di legittimità, qui condivisa (Cass. civ. sez. II, 24.5.2020, n. 12622; Cass. civ. sez. II, 7.2.1980, n. 860; Cass. civ. n. 5698/1979; Cass. civ. n. 537/1978; Cass. civ. n. 1063/1977) .
Anche n el merito lappello è infondato, poiché il credito dellamministratore C****e, derivante . secondo il suo assunto e secondo quanto genericamente indicato nei rendiconti (in atti) relativi agli anni 2011 e 2012 , da pretese anticipazioni per conto e nellinteresse del condominio, non è supportato da idonea prova, non conoscendosi né le cause delle dedotte anticipazioni (ossia la natura dei debiti del condominio, assunti dallamministratore e ademp iuti con proprio dena ro, né le modalità delle stesse, ossia la fonte dei pagamenti, la natura degli stessi, leventuale versamento sul conto condominiale). Si richiama, in proposito, la condivisa giurisprudenza di legittimità (in questo senso ass. civ. 9.5 .2011, n. 10153;), secondo la quale lapprovazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito soltanto in relazione alle poste passive specificatamente indicate.

Non basta che dal rendiconto approvato dallassemblea emerga un

disavanzo, ossia mag giori uscite per spese, rispetto a quanto riscosso attraverso i versamenti dei singoli condomini per far sorgere in capo allamministratore il diritto di credito per le anticipazioni dallo stesso effettuate per provvedere al pagamento dei debiti del condom inio; è indispensabile che lamministratore, al pari di ogni altro soggetto creditore, fornisca la prova circa lesistenza del suo credito, prova che non può prescindere dalla specifica indicazione delle voci di spesa eventualmente anticipate dallamminist ratore e dalla indicazione delle singole poste di bilancio dalle quali si evidenziano tali anticipazioni.
In tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nellinteresse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, lamministratore deve offri re prova degli esborsi effettuati, presentando un rendiconto del proprio operato che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale. Lobbligo di rendiconto può legittimamente dirsi adem piuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i documenti giustificativi non soltanto della somma incassata (oltre che, se del caso, della qualità e della quantità dei frutti percetti), e dellentità causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dellincarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione (in questo senso, anche Cass. civ, n. 13878/ 2010). Validi, anche nella fattispecie in esame, sono i principi desumibili dagli artt. 263 e 264 c.p.c., in materia di rendimento del conto, secondo i quali è necessaria lanaliticità del rendiconto, che consente al suo destinatario (nel nostro caso, las semblea dei condomini) di poter contestare le singole partite. In definitiva, secondo la giurisprudenza di legittimità, lapprovazione di rendiconti recanti un disavanzo contabile e la non infrequente morosità di alcuni condomini non possono essere ritenut e elementi fattuali costituenti lequipollente di un riconoscimento di debito, mentre è indispensabile che lamministratore fornisca la prova del proprio credito verso il condominio con altri mezzi e che i rendiconti evidenzino con quali risorse finanziari e si è provveduto al pagamento di spese , quando il conto della gestione presenta un disavanzo.
Né può soccorrere ad invertire lonere della prova, il preteso riconoscimento che il condominio avrebbe fatto in occasione della consegna della documentazione da llamministratore uscente a quello nuovo, perché il passaggio della documentazione, come suggellato nel verbale di consegna, non è idoneo ad esprimere, come ritenuto dal primo giudice, la volontà dellassemblea condominiale di riconoscere il debito del con dominio verso il C****e, mancando una delibera assembleare che esprimesse la volontà di autorizzare il nuovo amministratore, nel ricevimento della documentazione, a riconoscere il credito dellamministratore uscente , ossia a

compiere quello specifico a tto giuridico (il riconoscimento di debito), in nome e per conto del condominio .
La piena infondatezza dellappello comporta la conferma della sentenza impugnata e la condanna dellappellante al pagamento delle spese processuali sostenute dalla parte appel lata, che si liquidano in complessivi euro 2.500,00, oltre accessori di legge e di tariffa, tenuto conto del valore della controversia, dellattività processuale svolta e della non rilevante complessità della lite, criteri che consentono di quantificare il compenso tra i parametri minimi e quelli medi di cui al D.M. 55/14.
Il rigetto dellimpugnazione costituisce il presupposto, del quale si dà atto con la presente sentenza, per il pagamento a carico della parte appellante di un ulteriore importo a titolo d i contributo unificato, pari a quello dovuto per limpugnazione, ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater .
P.Q.M.
La Corte d'Appello di Lecce - Sez. distaccata di Taranto, definitivamente pronunziando sull'appello proposto da SIG xxxxxxxxxxxV****a avverso la sentenza del Tribunale di Taranto n. 24 3/2019 ,
e nel contraddittorio d el CONDOMINIO di VIA A****E F****E N. 3, in TARANTO, in persona dellamministratore di condominio e legale rappresentante p.t., ogni diversa istanza rei etta, cosi provvede:
1)RIGETTA lappello e CONFERMA la sentenza impugnata.
2)CONDANNA la parte appellante al pagamento delle spese processuali in favore della parte appellata, che si liquidano in complessivi euro 2.5 00,00, oltre accessori di legge e di tariffa.
3)Ai sensi dellart. 13, comma 1 quater del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dellappellante, dellulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per li mpugnazione, ai sensi dello stesso art. 13, comma 1 bis.
Così deciso in Taranto, il 19 .1.2022
Il Cons. estensore Il Presidente
d.ssa Claudia Calabrese dr. Pietro Genoviva