



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n 42943/2020, trattenuta in decisione all'udienza del 10 novembre 2021 e vertente

TRA

Avv. [REDACTED] [REDACTED] rappresentato e difeso da sé medesimo ex art. 86 C.p.c. e, come da procura in atti, dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] elettivamente domiciliato in Roma [REDACTED]

- ATTORE -

E

Condominio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in Roma, in persona dell'Amministratore pro tempore elettivamente domiciliato in Roma, Via [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] [REDACTED] che lo rappresenta e difende per procura in atti.

- CONVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 10 novembre 2021 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] [REDACTED] ha impugnato le deliberazioni adottate in data 05 febbraio 2020 dal Condominio di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con specifico riguardo alla intervenuta approvazione del punto 1 dell'ordine del giorno avente ad oggetto il consuntivo di spesa ordinaria esercizio 2019 ed il relativo piano di riparto, nel quale è stata inserita una voce di spesa personale imputabile al [REDACTED] pari ad € 43,10, per il pagamento di un sollecito di morosità con cui era stato richiesto il saldo di alcune spese condominiali di conguaglio nonché con riguardo alla intervenuta approvazione del punto 4 dell'ordine del giorno con cui l'assemblea ha disposto lo stanziamento di un fondo di euro 5.000,00 da ripartire in tabella di proprietà generale tramite "l'emissione di una rata straordinaria".

Con riguardo alla prima doglianza l'esponente - nell'evidenziare che l'Assemblea gli aveva addebitato l'importo di euro 43,10 a titolo di spese per un sollecito di pagamento di somme dovute a titolo di oneri condominiali che sarebbe dovuto dal condomino moroso quale corrispettivo per l'attività di sollecito prestata, pari ad euro 30,00 più IVA, al quale sono state aggiunte le spese di spedizione della relativa raccomandata, quantificate in Euro 6,50 - ha



ritenuto che l'amministratore non avrebbe diritto a percepire un tale corrispettivo per l'attività svolta non trovando tale pretesa alcun fondamento nel verbale di nomina, nel quale è stato previsto a favore dell'amministratore unicamente un compenso onnicomprensivo annuo di Euro 2.700 + Iva.

Ha inoltre sostenuto che, trattandosi di un'attività posta in essere dall'amministratore in favore del condominio, i relativi oneri avrebbero dovuto essere sopportati da tutti i condòmini secondo i rispettivi millesimi di proprietà.

Ha comunque escluso che fossero a lui imputabili ritardi.

Con riguardo alla approvata istituzione di un Fondo Cassa condominiale "speciale" ha rilevato che tale fondo, oltre ad essere privo di vincolo di destinazione, è di tipo pluriennale e sarebbe stato strutturato in modo da non consentire la ripartizione delle somme rimanenti.

Si è costituito il Condominio rilevando che in data 1° ottobre 2018 la █████ S.r.l.s. di █████ █████ aveva presentato al presidente dell'Assemblea del Condominio █████ █████ █████ l'offerta appositamente predisposta per la gestione del predetto Condominio che - oltre all'onorario fisso di euro 2.100,00 annui, più Iva di legge, per la gestione dei locali residenziali ed euro 600,00 annuo più Iva per locali box - aveva previsto che fossero esclusi dall'offerta altre voci di spesa quali anche quelle relative alle lettere di messa in mora ai condòmini non in regola con i pagamenti, attività questa che avrebbe dovuto essere remunerata al costo di 35,00 euro più Iva da addebitare al condòmino moroso.

Per quanto attiene l'asserita mancanza del vincolo di destinazione del Fondo ha rilevato che la sua costituzione è stata deliberata per garantire al condominio maggiore liquidità.

Motivi della decisione

In ossequio al principio della c.d. ragione liquida (per la quale la domanda può essere accolta o respinta sulla base della soluzione di una questione assorbente, pur se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente tutte le altre secondo l'ordine previsto dall'art. 276 c.p.c.: Cass. 26242/2015) è da rilevare che non risulta in alcun modo provato l'effettivo espletamento da parte dell'amministratore della prestazione dalla quale sorgerebbe il diritto di esigere l'importo di euro 43,10 a titolo di spese per un sollecito di morosità che avrebbe dovuto anche essere formalizzata con una raccomandata.

Il condominio peraltro ha finanche omesso di precisare la natura del credito non saldato, il suo ammontare e la data in cui sarebbe divenuto esigibile.

E' in ultima analisi da rilevare che non risulta nemmeno provata la circostanza che, alla data in cui il credito era stato consuntivato, la prestazione che sarebbe stata resa dall'amministratore fosse stata oggetto di una offerta approvata dall'assemblea in sede di conferimento dell'incarico non risultando che, con riguardo all'offerta prodotta, che reca la data del 1 ottobre 2018, fosse intervenuta una delibera di accettazione, tantomeno con riguardo al recupero stragiudiziale delle morosità.



Con riguardo alla seconda contestazione concernente la costituzione del fondo spese è da premettere in via generale che il fondo cassa costituisce una riserva di denaro di cui il condominio si viene a dotare per mettere a disposizione dell'amministratore la liquidità necessaria a soddisfare determinate esigenze di spesa. Tale provvista è ulteriore e diversa rispetto agli oneri condominiali ed è altresì vincolata in quanto l'assemblea non può esimersi dall'indicare una specifica destinazione, dovendo l'amministratore disporre delle somme in maniera conforme alla finalità stabilita.

La delibera istitutiva del fondo deve pertanto indicare la destinazione della provvista, ossia le finalità per le quali viene deciso l'accantonamento che può pertanto dirsi legittimamente costituito e deliberato solo nel caso in cui vengano indicate le finalità di utilizzo quali anche quella di remunerare servizi, opere o forniture e finanche quella di affrontare necessità eccezionali o anche per sanare eventuali squilibri di bilancio. I Fondi di riserva possono essere accantonati anche per garantire indennità che trovano la loro causa in rapporti di lavoro (portiere).

In tutti questi casi il vincolo di destinazione deve essere predeterminato con la conseguenza che la carenza di un tale presupposto è valutabile sotto il profilo dell'eccesso di potere e consente pertanto il sindacato dell'autorità giudiziaria non essendo la decisione collegiale il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea.

Nel caso in esame è da rilevare che, come da punto 4 all'ordine del giorno, l'assemblea del 5 Febbraio 2020 era stata chiamata deliberare in ordine alla «*approvazione fondo condominiale*». In quella sede l'assemblea ha testualmente deliberato «*l'assemblea a maggioranza approva lo stanziamento di un fondo di euro 5000 da ripartire in tabella di proprietà generale. Si autorizza l'emissione di una rata straordinaria*».

Avuto pertanto riguardo a tali unici elementi di valutazione è da osservare che il fondo istituito dall'assemblea è privo di destinazione.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita così provvede;

- annulla le determinazioni assunte in data 05 febbraio 2020 dall'assemblea del Condominio [REDACTED] in Roma con specifico riguardo all'approvazione della voce di spesa personale addebitata ad [REDACTED] pari ad € 43,10 inserita nel consuntivo di spesa ordinaria esercizio 2019 nonché all'approvazione del punto 4 dell'ordine del giorno;
- condanna il Condominio convenuto al pagamento delle spese di lite in favore dell'attore che si liquidano in euro 120,00 per spese ed euro 2.738,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 15/03/2022

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

