

Si costituiva [REDACTED] resistendo alla domanda e chiedendone il rigetto.

Instaurato il contraddittorio, espletata la prova testimoniale, dopo diversi rinvii d'ufficio e mutamento del Giudice relatore, il giudizio veniva rinviato per la precisazione delle conclusioni. La predetta udienza stante la sopravvenuta emergenza epidemiologica da COVID 19, ai sensi dell'art. 221, comma 4, D.L. 34/2020, conv. con L. 77/2020, si svolgeva mediante deposito telematico di note di trattazione scritta.

Acquisite quindi le suddette note di trattazione scritta, all'udienza del 6/10/2021 la causa veniva riservata per la decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 cpc.

La domanda non è fondata e pertanto non può trovare accoglimento.

Parte attrice agisce per sentir dichiarare la responsabilità dell'amministratore del condominio e sentirlo condannare al risarcimento del danno che afferma essere derivato dall'inadempimento dell'amministratore, in carica sino al 27.6.2012, rispetto agli obblighi che su di questi incombevano. Parte attrice formula la richiesta di risarcimento del danno fondandola sulla violazione di obblighi contrattuali del mandatario amministratore quali quelli, indicati all'art 1130 c.c. co.1 n. 1, 3, 4 c.c. di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio o all'art 1131 co.3 c.c., di dare notizia all'assemblea di azioni intentate nei confronti del condominio.

Parte convenuta contesta la domanda affermando l'assenza di riscontri oggettivi, di non aver ricevuto tempestivamente dal precedente amministratore tutta la documentazione necessaria, di essere esente da responsabilità per il ritardo nella definizione delle procedure di sanatoria.

In parte iniziale di motivazione deve ricordarsi che l'ufficio dell'amministratore di condominio, sulla base di un costante orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità, è riconducibile a quello del mandatario con rappresentanza (tra le altre, Cass. Sez. Un. 9148/2008) inquadramento recepito dalla novella del 2012 che, all'art 1129 co. 15 c.c., stabilisce espressamente che si applicano le disposizioni del codice sul mandato per quanto ivi non espressamente previsto.

Dunque, l'adempimento della convenuta deve essere vagliato alla luce delle regole sulla responsabilità contrattuale e, in particolare, alla luce delle disposizioni che regolano la diligenza nell'adempimento (art 1176 c.c.) e di quelle che disciplinano la ripartizione dell'onere della prova (art 1218 c.c.).

A tal fine, la parte creditrice deve dimostrare il fatto costitutivo del proprio diritto e può limitarsi ad allegare l'inadempimento del debitore, sul quale viceversa grava l'onere di dimostrare l'avvenuto adempimento ovvero l'impossibilità dello stesso per causa a sé non imputabile (Cass Sez. Un. 13533/2001); grava in ogni caso sul creditore l'onere di fornire la prova del danno subito (art. 1223 c.c.). L'art 1223 c.c. stabilisce che *'Il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta'*.



Va poi ulteriormente precisato che la responsabilità dell'amministratore di condominio non può affermarsi per il solo fatto del suo non corretto adempimento dell'attività, occorrendo verificare se il danno lamentato sia riconducibile alla condotta del primo, se un danno vi sia stato effettivamente e infine se, ove questi avesse tenuto il comportamento dovuto, il condominio avrebbe evitato il pregiudizio lamentato, difettando, altrimenti, la prova del necessario nesso eziologico tra la condotta del professionista, commissiva o omissiva ed il risultato derivatone.

L'interpretazione che della norma in questione fornisce la giurisprudenza è quella secondo la quale il danno è conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento se, mediante giudizio controfattuale, sia possibile stabilire che la conseguenza dannosa non si sarebbe verificata, o si sarebbe verificata con minore gravità, sostituendo alla condotta colpevole quella dell'agente modello (cfr. Cass. n. 7760/20 e Cass. n. 21530/21) nel caso di specie quella dell'amministratore diligente ex art 1176 co 2 c.c.

Sul punto parte attrice non ha assolto all'onere che su di essa incombeva in particolare per ciò che attiene alla prova del danno e quindi alla prova del nesso causale tra condotta omissiva, che configura l'inadempimento dell'amministratore, e il danno conseguente peraltro non specificato in modo chiaro.

Le violazioni contestate attengono a: 1) mancato pagamento delle utenze; 2) tardivo approvazione del bilancio consuntivo; 3) mancata comunicazione della rinuncia all'incarico da parte del tecnico nominato per la definizione delle sanatorie edilizie; 3) mancato ritiro di lettera raccomandata per pagamento parcella professionale.

Nella fattispecie in esame parte attrice non specifica il danno evento da cosa è rappresentato e in cosa sia consistito. L'istruttoria orale espletata ha in parte provato la condotta inadempiente dell'ex amministratore; soltanto il teste [REDACTED] ha confermato gli inadempimenti contestati mentre il teste [REDACTED] non ha fornito alcun elemento utile per la decisione e generiche appaiono le dichiarazioni del teste [REDACTED]

Quindi, sulla scorta dell'insegnamento giurisprudenziale sopra richiamato anche sostituendo la condotta tenuta dal convenuto con quella auspicata dagli attori, ed in generale con quella dell'amministratore diligente secondo il criterio dell'art 1176 co 2 c.c., ovvero la tempestiva convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio, il regolare pagamento delle utenze, la comunicazione tempestiva della rinuncia da parte del tecnico e il ritiro della lettera raccomandata, non si ritiene raggiunta la prova che sarebbe stato evitato il danno lamentato (ma non provato) dalla parte attrice perché non vi è la prova che una condotta diversa da quella posta in essere ovvero conforme a quella (cfr. Cass. n. 7760/20 e Cass. n. 21530/21) dell'amministratore diligente ex art 1176 co 2 c.c. avrebbe evitato il verificarsi di conseguenze dannose peraltro, non provate.

Ne consegue che la domanda deve essere rigettata.



In ordine alla regolamentazione delle spese processuali le stesse seguono l'ordinario criterio della soccombenza. Le spese sono liquidate secondo i parametri minimi dello scaglione di riferimento del DM 55/2014 come aggiornato dal DM 37/2018 con riduzione nella misura del 30% in assenza di specifiche questioni di fatto e di diritto (art. 4 comma 4)

PQM

Il Tribunale di Salerno definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) Rigetta la domanda.
- 2) Condanna parte attrice al pagamento delle spese processuali liquidate in complessivi euro 1.367,80 anziché euro 1.954 (euro 438.00 per la fase di studio, euro 370.00 per la fase introduttiva, euro 336.00 per la fase istruttoria, euro 810.00 per la fase decisionale) con distrazione in favore del procuratore antistatario Avv. [REDACTED]

Salerno, 2-5-2022

Il Giudice

Dott.ssa Valentina Ferrara

