



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Nola, prima sezione civile, in persona del Giudice Unico Dott.ssa Lucia Paura, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta a ruolo con il n. 6167/2017 di R.G. avente ad oggetto: altri rapporti condominiali

**TRA**

**CONDOMINIO “...”,** rappresentato e difeso dagli Avv.ti ... e ..., in virtù di procura allegata all’atto di citazione, elettivamente domiciliati come in atti;

**ATTORE**

**E**

**DOTT. ...**

**CONVENUTO CONTUMACE**

**CONCLUSIONI:** come da note di trattazione per l’udienza del 20.06.2023 e da scritti conclusionali depositati in atti



## MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

Ai sensi dell'art. 132 c.p.c., nel testo introdotto dalla novella legislativa n. 69/2009, si rinvia agli atti per quanto attiene allo svolgimento del processo.

È fondata e va, pertanto, accolta la domanda attorea promossa nei confronti di ..., quale ex amministratore del Condominio ... sito in Nola (NA) alla via ..., volta ad ottenere la restituzione di tutta la documentazione necessaria a ricostruire la situazione debitoria e creditoria nonché ad accertare e dichiarare la responsabilità del Dott. ... per aver gestito la contabilità del Condominio in palese violazione degli obblighi di legge.

Parte attrice deduceva che il Dott. ..., in violazione dei suoi obblighi di amministratore condominiale:

- 1) non aveva dato seguito alla richiesta dei condomini di convocazione dell'assemblea per discutere della gestione amministrativa e contabile del condominio e pertanto gli veniva revocato l'incarico con contestuale affidamento di nuovo incarico al nuovo amministratore al dott. ...;
- 2) aveva consegnato al nuovo amministratore esclusivamente una nota di cassa omettendo di consegnare il rendiconto condominiale e la situazione patrimoniale del condominio con l'indicazione dei relativi crediti e debiti;
- 3) di aver omesso l'esistenza di debiti del condominio per un ammontare complessivo pari ad euro 18.000;



4) di aver gestito la contabilità del Condominio ... in violazione degli obblighi di legge.

Non si costituiva in giudizio il convenuto Dott. ..., a cui l'atto di citazione è stato regolarmente notificato, pertanto ne va dichiarata la contumacia.

Nel merito, la domanda è fondata e deve essere accolta per le ragioni e i motivi di seguito esposti.

Il referente normativo per l'inquadramento della invocata responsabilità dell'amministratore è l'art. 1130 c.c.

L'**amministrazione del condominio** è assimilabile al mandato con rappresentanza, con conseguente applicazione delle norme sul mandato. Ciò esposto, va da sé che l'amministratore deve esercitare il mandato con la diligenza richiesta dall'art. 1176, comma 2, c.c. ed in caso di inadempimento nello svolgimento del proprio incarico egli risponderà dei relativi danni a titolo di responsabilità contrattuale nei confronti del condominio. In ogni caso l'amministratore è tenuto al rispetto del regolamento e delle norme di cui agli artt. 1130, 1131 e 1135 c.c. ed è tenuto, in particolare, al risarcimento dei danni cagionati dalla sua negligenza e dal cattivo uso dei suoi poteri (**Tribunale Roma sez. V, 31/05/2022, n.8568**).

La disciplina relativa all'amministratore del condominio, nella sua riformulazione, contenuta nella riforma del condominio Legge 220/2012 dette regole specifiche e più stringenti nella parte relativa alla gestione contabile dove prevede obblighi per



l'amministratore il quale era tenuto a rispettare le prescrizioni di legge ed in particolare a far approvare dall'assemblea del condominio, nei termini di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio annuale (31.12.), il rendiconto condominiale annuale, con la finalità di assicurare maggiore trasparenza nella gestione contabile dell'amministratore.

Inoltre, il dispositivo dell'art. 1130 c.c., comma 8, dispone che l'amministratore debba conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio; al comma 10 prevede l'obbligo da parte dell'amministratore di fornire al condomino (o anche all'assemblea) che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; al comma 10 redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Il rapporto fra il condominio ed il suo amministratore va ricondotto nell'ambito del contratto di mandato e l'azione promossa dal primo contro il secondo diretta a far valere la responsabilità per aver omesso una condotta che sarebbe stata dovuta in adempimento delle sue competenze va qualificata come azione di risarcimento dei danni da inadempimento contrattuale all'obbligo dell'amministratore di eseguire diligentemente il mandato conferitogli a norma dell'art. 1710 c.c.

Depongono a favore di parte attrice le conclusioni rassegnate dal C.T.U., dott. ..., il quale, nel proprio elaborato peritale, ha ricostruito la



situazione patrimoniale del Condominio ... relativa la gestione dell'amministratore dott. ... revocato con delibera assembleare del 02.10.2015, sulla scorta della carente documentazione in atti (carenza imputabile alla condotta non conforme condotta dell'amministratore ai dettami di legge).

Dalla documentazione prodotta dalla parte attrice e dalla CTU espletata si evince che il convenuto Dott. ..., nella qualità di amministratore del Condominio attoreo, non ha provveduto a redigere e a far approvare dall'assemblea il rendiconto annuale; è emerso altresì che non vi è prova della approvazione e della redazione di un verbale di consegna di documenti contabili volti a dimostrare l'effettivo adempimento degli obblighi di legge (unico documento rinvenuto è una nota di cassa in cui vi è l'annotazione degli incassi e delle spese sostenute nel periodo di competenza del ... dal 21.04.2010 al settembre 2015).

Per ciò che concerne la quantificazione dei danni subiti dal Condomino "...", si condividono le conclusioni rassegnate dal C.T.U., il quale, nel proprio elaborato peritale, riconosce un danno subito dal Condominio pari ad € 31.395,00, come da tabella di calcolo e riscontro allegata in atti oltre ad un danno relativo all'importo dovuto ai fornitori pari ad € 18.000,00 per un importo complessivo di € 49.395,00.

Inoltre, questo Tribunale non può non tener conto che il convenuto si sia sottratto all'interrogatorio formale e che tale circostanza, ai sensi del combinato disposto ex artt.



232, 115 e 116 c.p.c., può considerarsi quale argomento di prova ovvero come comportamento omissivo qualificato (Cass. civ. n. 9436/2018; Cass. civ. n. 19833/2014).

La mancata restituzione dei già menzionati documenti costituisce inadempimento alle obbligazioni del mandatario, cui l'amministratore viene equiparato, per cui va riconosciuto al Condominio anche il risarcimento dei danni che, in via equitativa, considerata anche l'inottemperanza della precedente ordinanza, viene stabilito in euro 1.500,00.

Le spese di lite seguono la soccombenza e, determinate sulla base del D.M. n. 37/2018 vengono liquidate come da dispositivo.

Le spese occorse per la redazione della c.t.u. vanno definitivamente poste a carico del convenuto soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale di Nola, prima sezione civile, in persona del Giudice Unico Dott.ssa Lucia Paura, definitivamente pronunciando nel giudizio civile iscritto a ruolo con il n. 6167/2017 di R.G., così provvede:

- accoglie la domanda proposta dall'attore Condominio "...” in persona dell'amministratore dott. ... e per l'effetto condanna il Dott. ... a pagare al Condominio "...” la somma complessiva di euro 49.395,00 oltre interessi legali calcolati su detta somma, devalutata alla data del



02.10.2015 e via via rivalutata secondo gli indici Istat fino al soddisfo;

- condanna il convenuto dott. ... a pagare al Condominio “...” in persona dell'amministratore dott. ..., a titolo di risarcimento danni la somma di euro 1.500,00 oltre interessi legali calcolati dalla data della pubblicazione della presente sentenza al soddisfo;

- condanna altresì il convenuto dott. ... a pagare le spese di lite, liquidate in € 264,00 per esborsi ed in euro 7616,00 per compenso professionale, oltre spese generali forfettarie nella misura del 15 %, IVA e C.P.A. come per legge, se dovute, con attribuzione in favore dei procuratori costituiti Avv. ... e ..., dichiaratosi antistatari.

- pone definitivamente a carico del convenuto le spese di CTU come liquidate in corso di causa.

Così deciso in Nola, lì 22.09.2023

Il Giudice Unico

Dott.ssa Lucia Paura

