

**Tribunale Ordinario di Messina**  
**Sent. 1545/2023 depositata il 04/09/2023**

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale Ordinario di Messina, Prima Sez. Civile nella persona del Giudice dott. (omissis) ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n.r.g. (omissis) promossa da:

(omissis), con sede in Messina C.F.: (omissis), in persona dell'Amministratore legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. (omissis) che lo rappresenta e difende per procura in atti.

**ATTRICE**

**CONTRO**

CONDOMINIO (omissis), CF: (omissis) in persona dell'Amministratore legale rappresentante p.t., elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. (omissis) che lo rappresenta e difende per procura in atti.

**CONVENUTO**

**OGGETTO: opp. D.I. rapporti condominiali.**

**MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ritualmente notificato la società opponente premetteva che in data 28 ottobre 2016 il condominio (omissis) depositava presso il Tribunale di Messina ricorso per decreto ingiuntivo con procura rilasciata dall'Amministratore p.t., al quale con delibera assembleare del 30 ottobre veniva revocato l'incarico; eccepiva l'assenza dei poteri rappresentativi in capo all'allora Amministratore e la non dovutezza delle somme ingiunte per carenza di legittimazione passiva.

Chiedeva la revoca dell'opposto d.i. e l'autorizzazione a chiamare in causa i Sig. (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis), affinché gli stessi, quali detentori di nn. due unità abitative, rispondessero delle rispettive spese di gestione del condominio, nel periodo 2008 – 2014.

Con memoria responsiva si costituiva il condominio opposto, contestando l'assunto avverso, chiedendo il rigetto dell'opposizione e la conferma del decreto opposto.

Con ordinanza resa in data 19.10.2017 il Got Dott. (omissis) (omissis) concedeva la provvisoria esecuzione dell'opposto titolo monitorio ed autorizzava la chiamata in causa dei Sigg.ri (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis), i quali ritualmente chiamati in giudizio, non si costituivano.

La causa veniva quindi assegnata a sentenza, previa produzione documentale.

Le domande risultano infondate e non trovano accoglimento .

Invero, rientra tra le attribuzioni dell'amministratore condominiale ex art. 1130 c.c. la legittimazione ad agire per il pagamento della quota condominiale, che trova fondamento direttamente nelle disposizioni di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c. (Corte Cass.n. 10621/2017).

La Corte di Cassazione ha, infatti, affermato che l'amministratore condominiale - competente a riscuotere i contributi dei singoli condomini, in base alla ripartizione approvata dall'assemblea, o anche in difetto del piano di riparto approvato, senza la necessità di alcuna autorizzazione assembleare - è legittimato a promuovere il procedimento ed a resistere alla opposizione al decreto ingiuntivo (Cass. Civ.n. 14665/1999).

E sempre il codice civile dispone all'articolo 1129 c.c. che "alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".

Quindi lo stesso può esercitare le operazioni ordinarie e il disbrigo degli affari correnti non procrastinabili poiché pregiudizievoli per il condominio, nell'attesa del passaggio di consegne al suo successore .

A tal fine, si citano alcune pronunce di merito e di legittimità secondo le quali "Chi è cessato dall'incarico di amministratore essendo stato revocato o avendo dato le dimissioni deve eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi, giacché molte responsabilità ricadono in questa fase ancora sull'amministratore cessato, secondo quanto previsto dall'ottavo comma dell'articolo 1129 c.c." (cfr. Cassazione sentenza n. 1445 del 1993).

Per consolidato orientamento di legittimità e di merito il rapporto tra condominio e amministratore va inquadrato nel mandato ex art. 1703 e ss c.c., come sostanzialmente avallato dalla legge di riforma del condominio (legge n. 220 del 2012) che nel fare riferimento alle norme disciplinanti il rapporto amministratore e condominio, per quanto non disposto dall'art. 1129 c.c., ha rimandato alle regole dettate in ambito di contratto di mandato.

L'amministratore del condominio pertanto nell'esercizio delle funzioni assume la veste del mandatario e pertanto è gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia.

Applicando dunque i principi che regolano il rapporto di mandato ne consegue che l'inosservanza da parte dell'amministratore dei doveri rientranti nei suoi compiti è fonte di responsabilità contrattuale.

La responsabilità dell'amministratore non richiede la malafede (dolo) ma è sufficiente anche un atto commesso per colpa, incuria, distrazione, inerzia.

Si ritiene quindi legittima l'attività svolta dall'Amministratore in prossimità della scadenza del Suo mandato.

Sulla seconda questione posta al vaglio dell'A. G., si rappresenta che, come evidenziato dalla stessa parte attrice opponente, l'azione di recupero crediti avviata nei confronti della (omissis) si basa sulla

delibera assembleare del 15 febbraio 2015 che approvava il bilancio consuntivo per il 2014 nonché quello di previsione per il 2015, non impugnata e quindi divenuta esecutiva, anche nella parte in cui riporta la posizione debitoria dei Sigg.ri (omissis) e (omissis) andando a verificare i bilanci consuntivi che vanno dal 2008 fino al 2014 risulta che la maggior parte dei crediti vantati dal Condominio nei confronti dei Sigg.ri (omissis) e (omissis) attengono a questi movimenti personali, di cui si sconosce la natura.

E principio di diritto che il locatario proprietario dell'immobile, indipendentemente dalle clausole derogatorie della disciplina legale eventualmente contenute nel contratto di locazione, è responsabile in solido con il conduttore per il pagamento delle spese di condominio, in virtù dell'interpretazione in combinato disposto degli artt.1123 c.c., 63 disp.att. e 1292 sS.C.c..

Sicchè, usando la diligenza richiesta nell'adempimento delle obbligazioni, la società (omissis) avrebbe dovuto far pagare agli allora conduttori le spese condominiali, ed eventualmente poi esperire l'azione di regresso ex art.1299 c.c. al fine di recuperare le somme anticipate per loro conto, ben potendo prevedere che, in caso di omesso pagamento delle quote condominiali, essa SRL avrebbe potuto essere destinataria di ingiunzione di pagamento (si vedano, sulla legittimazione passiva in tali ipotesi, Cass. Civ. sez. II, 28/04/2021, n.11199; Cass. Civ.n.17619/2008).

La domanda proposta nei confronti di questi conduttori, rimasti contumaci, è del tutto sfnornita di alcun elemento probatorio, come piuttosto richiesto dall'art. 2697 c.c.. Difatti il creditore della prestazione il cui inadempimento è dedotto in giudizio ha l'onere di provare la fonte del suo credito e, alla luce dei principi di vicinanza dei carichi probatori e di presunzione di persistenza del credito, e può limitarsi ad allegare l'altrui inadempimento o inesatto adempimento (si veda, ex multis, Cass. SU. n. 13533/2001), gravando piuttosto sul debitore l'onere di provare l'esatto adempimento.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo secondo i parametri del d.m. n. 55\ 2014, si pongono a carico della parte soccombente.

#### **P.Q.M.**

Il GOT d.ssa (omissis) (omissis) , in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da (omissis) nei confronti di CONDOMINIO (omissis) (omissis), così provvede: -

- Rigetta l'opposizione e conferma il decreto ingiuntivo opposto;
- Condanna parte attrice opponente alla rifusione delle spese processuali in favore di parte convenuta opposta che liquida in € 120,00 per spese vive ed € 2.738,00 per compensi professionali, oltrei.v.a., c.p. a. e rimborso per spese generali.

Manda alla cancelleria per quanto di Sua competenza.