

## GIURISPRUDENZA

**Tribunale** | Napoli | Sezione 2 | **Civile** | **Sentenza** | 3 ottobre 2023 | n. 3909

Data udienza 2 ottobre 2023

Integrale

**Condominio negli edifici - Poteri e doveri dell'amministratore di condominio - Tutela degli interessi della compagine condominiale - Comportamento illecito dell'amministratore nei confronti di terzi Rapporto di mandato con il condominio - Responsabilità dell'amministratore verso il condominio**  
**Condominio negli edifici - Poteri e doveri dell'amministratore di condominio - Tutela degli interessi della compagine condominiale - Comportamento illecito dell'amministratore nei confronti di terzi Rapporto di mandato con il condominio - Responsabilità dell'amministratore verso il condominio**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Napoli Nord, II SEZIONE CIVILE, in composizione monocratica, in persona del G.M., dott. Maria Grazia Savastano, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 2764/2020 R.G.A.C. assegnata in decisione alla scadenza dei termini di trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c. fissata per il 18/05/2023 con la concessione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c.

TRA

Za.Gi. (c.f.: (...)), procuratore di se stesso, con studio in N. alla Via M. S. n. 115

ATTORE

E

Pa.Gi. (c.f.: (...)), elettivamente domiciliato in Melito (NA) alla Via Berlino n. 7 presso lo studio dell'Avv. FI.AN. (c.f.: (...)), dal quale è rappresentato e difeso in virtù di procura in atti

CONVENUTO

E

CONDOMINIO Sp. (c.f.: (...)), in persona dell'Amministratore p.t., elettivamente domiciliato in Napoli alla via (...) presso lo studio dell'Avv. FA.ES. (c.f.: (...)), dal quale è rappresentato e difeso in virtù di procura in atti

CONVENUTO

E

Re. (c.f.: (...)), in persona del suo Procuratore Speciale, elettivamente domiciliata in Salerno alla Piazza (...) presso lo studio dell'Avv. NE.AN. (c.f.: (...)), dal quale è rappresentata e difesa in virtù di procura in atti

## CHIAMATA IN CAUSA

Oggetto: risarcimento danni

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione al Condominio Sp., in persona dell'amministratore p.t. Gi.Pa., e a Gi.Pa., in proprio, l'attore Avv. Za.Gi. esponeva quanto segue: con sentenza n. 18890/16, pubblicata in data 03.06.2016, il Giudice di Pace di Napoli aveva condannato il Condominio Sp. di Via per B. n. 26 - I Trav. a dx sito in G. in C., al pagamento in suo favore della somma di Euro 3.500,00 oltre IVA e CPA e interessi legali dalla domanda al soddisfo, per competenze professionali non rimosse per attività difensiva svolta nell'interesse del Condominio oltre a Euro 1500,00 per spese di giudizio; la sentenza, munita di formula esecutiva, era stata notificata al Condominio debitore, sia presso l'edificio condominiale che presso il domicilio dell'Amministratore p.t. Dr. Gi.Pa., presso "Pa.Gi." in G. (N.) alla Via F. T. n. 33, unitamente a due atti di precetto con intimazione al pagamento rispettivamente dell'importo di Euro 5.014,12 e di Euro. 2.366,09 oltre interessi legali sul capitale fino al soddisfo; a seguito della notifica degli atti di precetto era onere dell'amministratore del condominio procedere all'immediato pagamento delle somme precettate, o, in mancanza di liquidità, porre all'attenzione dell'assemblea la spesa straordinaria e procedere al riparto fra tutti i condomini delle somme precettate; in caso di mancato pagamento delle quote condominiali, incombeva sull'amministratore il recupero mediante azioni monitorie nei confronti dei morosi; stante il mancato pagamento, aveva intrapreso n. 2 procedure di pignoramento presso il terzo Ba.Na. S.p.A., poi riunite, e, a seguito di dichiarazioni di quantità solo parzialmente positive, aveva promosso procedimento ex art. 492 bis c.p.c., dinanzi al Tribunale di

Napoli Nord (R.G. n.1573/2018) per conoscere la titolarità di ulteriori conti correnti del Condominio; dal riscontro fornito dall'Agenzia delle Entrate circa la titolarità del Condominio dell'unico conto corrente già oggetto di pignoramento, su cui era stato individuato l'importo di Euro 485,60, si desumeva un occultamento della liquidità del Condominio; all'esito delle procedure esecutive veniva emessa unica ordinanza di assegnazione dell'importo di Euro 485,60 a parziale copertura delle sole spese di entrambe le procedure; stante la mancanza di fondi, l'attore, era stato costretto a predisporre singole azioni esecutive nei confronti di ciascun condomino per somme con aggravio di lavoro e di spese anticipate, trattandosi di Condominio costituito da circa 100 Condomini/unità immobiliari, che avrebbero potuto essere evitate se l'Amministratore del Condominio avesse correttamente adempiuto ai propri obblighi e doveri ex artt. 1129 c.c. e 1130 c.c.; l'esiguità delle somme rinvenute sul conto corrente condominiale a seguito del pignoramento era significativo del fatto che l'amministrazione condominiale gestisse diversamente nei confronti dei terzi e dei condomini gli incassi condominiali. L'attore invocava, pertanto, la responsabilità extracontrattuale e personale dell'Amministratore convenuto nei suoi confronti e contrattuale nei confronti del Condominio per il danno arrecato, avendo l'attore anticipato ingenti somme di denaro al fine di recuperare coattivamente pro quota il proprio credito nei confronti di ciascun condomino.

Precisava che prima della spiegata azione, aveva promosso in data 3.4.2018, a mezzo pec, procedura di negoziazione assistita - a cui la controparte, a mezzo del proprio difensore, aveva aderito in proprio e nella qualità di Amministratore del Condominio Sp. - conclusasi con verbale negativo e di aver ricevuto solo successivamente la documentazione necessaria per avviare le singole procedure di recupero. Chiariva che la citazione del Condominio Sp. veniva disposta al solo fine di vedere accertati i fatti esposti senza domanda alcuna nei confronti del medesimo, salvo modifica in caso di contestazione.

Chiedeva, pertanto: 1) accertare, anche nei confronti del Condominio convenuto, i fatti esposti in premessa e le violazioni commesse, in particolare, ma non esclusivamente, in relazione al transito di flussi di danaro al di fuori del conto corrente condominiale ;

2 ) all'esito, dichiarare che il convenuto Dr. Gi.Pa. in proprio, in quanto Amministratore del Condominio Sp. in G. in C. alla Via per B. n. 26, 1° trav. a dx, è inadempiente agli obblighi di legge indicati in narrativa, in particolare - ma non esclusivamente - all'obbligo di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o dai terzi su uno specifico conto corrente postale o bancario intestato al Condominio;

3) per l'effetto, condannare il convenuto Dr. Gi.Pa. in proprio, in relazione alla sua attività di Amministratore del Condominio Sp. in G. in C., al risarcimento dei danni patiti dall'esponente, da determinarsi in corso di giudizio ovvero in via equitativa, oltre interessi e rivalutazione monetaria, il tutto per importo che viene contenuto entro il limite di valore di Euro 26.000,00;

4) condannare il convenuto Dr. Gi.Pa. al pagamento delle spese e competenze di giudizio, oltre rimborso spese generali (15%), CNAP (4%) ed IVA (22%) ex D.M. n. 55 del 2014."

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 5 giugno 2020 si costituiva in giudizio il Condominio Sp. che eccepiva: in via preliminare, l'inammissibilità della domanda nei suoi confronti per carenza di interesse ad agire, avendo la stessa ad oggetto l'accertamento di una mera situazione di fatto, prescindendo dall'esame del diritto e senza domanda alcuna nei suoi confronti; la carenza di legittimazione attiva dell'attore poiché i fatti dallo stesso lamentati erano relativi al rapporto interno tra condominio ed amministratore, che si configurava quale rapporto di mandato in cui i terzi risultavano estranei. Precisava, in particolare, che la funzione del conto corrente condominiale era finalizzata a soddisfare l'interesse di informazione dei soli condòmini circa la verifica della gestione contabile del condominio ex artt. 1129 e 1130 del c.c.; l'infondatezza della domanda attorea, non sussistendo alcun obbligo in capo all'amministratore di sostituzione al creditore, potendo quest'ultimo agire, munito di titolo esecutivo, a sua scelta nei confronti del Condominio o nei confronti dei condomini morosi. Sul punto precisava che, solo in caso di mancato recupero del credito nei confronti dei morosi veniva riconosciuta l'azione nei confronti degli altri condomini in regola con i pagamenti, che l'amministratore aveva adempiuto agli obblighi di cui all'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. avendo comunicato al creditore il nominativo dei condomini morosi e che, a seguito della notifica degli atti di precetto, la maggior parte dei condomini aveva provveduto al pagamento pro quota dell'importo precettato.

A seguito della notifica dell'atto di citazione in rinnovazione si costituiva in giudizio, Pa.Gi. che eccepiva: la nullità della citazione per omessa indicazione degli elementi di fatto e di diritto ex art. 163, co. 3, n. 4, c.p.c. e per mancata indicazione del petitum (art. 163, co. 3, n. 3, c.p.c.); l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della procedura di negoziazione assistita obbligatoria per legge, avendo la negoziazione assistita del 03.04.2018, richiamata da controparte, oggetto diverso rispetto al giudizio odierno; la carenza di legittimazione attiva e la carenza di interesse ad agire dell'attore atteso che l'azione esperita da Za.Gi., finalizzata a far valere la presunta mala gestione del conto corrente condominiale, era riservata in via esclusiva ai condomini e che i fatti posti a fondamento della domanda attorea attenevano al rapporto di mandato esistente tra mandante e mandatario. Rilevava, inoltre che il Condominio risultava gravato da una forte morosità, e per tale motivo al momento del pignoramento risultava una capienza limitata e che l'amm.re p.t. Gi.Pa. aveva diligentemente ottemperato al disposto dell'art. 63 co. 1 disp. Att. c.c. avendo comunicato (nota a mezzo pec del 17.01.2017) al creditore richiedente Avv. Z. il nominativo dei condomini morosi nel pagamento delle somme precettate ed avendo provveduto a sottoporre all'attenzione dell'assemblea condominiale la spesa straordinaria relativa alle somme precettate.

Il convenuto eccepiva poi l'infondatezza del danno lamentato dall'attore considerato che l'ulteriore attività svolta dall'avv. Z. per il recupero pro quota delle somme riconosciute nella sentenza del Giudice di Pace di Napoli aveva comportato anche il recupero di tutte le spese e tutte le competenze professionali per l'attività svolta, sia come procuratore che come attributario.

Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda attorea e la condanna dell'attore ex art. 96 c.p.c. e in ogni caso formulava istanza di chiamata in causa della Re., società assicuratrice per la responsabilità professionale - polizza n. (...) con validità fino al 09.10.2020 successivamente rinnovata con n. 2020/03/2418741 e con validità fino al 09.10.2021 - per essere da questa manlevato e/o tenuto indenne in caso di condanna al risarcimento dei danni nonché delle spese del giudizio.

A seguito di chiamata in causa si costituiva altresì in giudizio la Società Re. che contestava la domanda attorea ed eccepiva l'inoperatività della garanzia assicurativa di cui alla polizza invocata.

Rigettate le richieste istruttorie avanzate dall'attore per le motivazioni di cui all'ordinanza del 2.12.2021, la causa è stata assegnata in decisione alla scadenza dei termini di trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c. fissata per il 18.5.2023 con la concessione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c..

Preliminarmente va rilevato che la citazione in giudizio del Condominio da parte dell'attore, che nessuna domanda ha avanzato nei confronti del medesimo, ha mera valenza di denuntiatio litis con il dichiarato e limitato scopo di far conoscere la pendenza della lite. La costituzione in giudizio del Condominio neppure comporta alcuna estensione nei confronti del medesimo della domanda attorea di risarcimento del danno, avanzata unicamente nei confronti di Pa.Gi. in proprio.

Va tuttavia rilevato che la condotta illecita di violazione degli obblighi di legge lamentata dall'attore è riferita al mancato pagamento delle somme precettate, omessa sottoposizione all'assemblea condominiale delle spese straordinarie con ripartizione tra i condomini delle somme precettate, omesso recupero anche a mezzo azioni monitorie nei confronti dei condomini morosi e, in particolare, violazione dell'obbligo di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi su

specifico conto corrente postale o bancario intestato al condominio, con conseguente sottrazione delle somme oggetto di pignorabilità da parte del creditore. Trattasi cioè di comportamenti dovuti dall'amministratore del condominio proprio nella sua veste di mandatario e legale rappresentante dell'ente che è il soggetto destinatario delle relative obbligazioni, pertanto deve ritenersi che ricorra il difetto di legittimazione passiva dell'amministratore convenuto in proprio e non nella qualità, dato che, se è vero che è illegittimo il comportamento omissivo dell'amministratore che ostacola l'esecuzione di un provvedimento giudiziale, nondimeno, alla luce del principio di rappresentanza del condominio in capo allo stesso, tale comportamento omissivo finisce per riverberarsi solo sul condominio medesimo, il quale ne è responsabile nei confronti dei terzi (Trib. Napoli 23 settembre 2016; Trib. Torino, 18 maggio 2016). E', infatti, il condominio e non l'amministratore in proprio a rispondere nei confronti del creditore procedente e, anzi, è lo stesso condominio, proprio in virtù del rapporto di mandato, che potrebbe rivalersi sull'amministratore per eventuali danni causati da comportamenti di cattiva gestione della cosa condominiale.

Si applicano cioè i medesimi principi già affermati nei confronti delle stesse parti dalla sentenza n. 3015/2022 del 28.6.2022 della Corte di Appello di Napoli, pur prodotta dalla stessa parte attrice, in tema di violazione dell'obbligo di comunicazione al creditore del nominativo dei condomini morosi ai sensi dell'art. 63 disp att. c.c..

La Corte di Appello di Napoli, pur dando atto dell'esistenza di diversi orientamenti della giurisprudenza di merito, ha aderito alla tesi secondo cui " l'articolo 63 disp. att. c.c. attribuisce all'amministratore compiti, poteri e doveri quale rappresentante dei partecipanti al condominio, alla tutela dei cui interessi di gruppo egli deve indirizzare la sua attività e la violazione di siffatti doveri, funzionali alla cura degli interessi della compagine condominiale, si esaurisce dunque nel rapporto con il condominio, al di fuori del quale è il condominio a rispondere per il fatto dell'amministratore nei confronti dei terzi rimasti danneggiati ?". L'articolo 63 disp. att. c.c. disciplina l'operato dell'amministratore del condominio in relazione alla riscossione dei contributi nei confronti dei condomini morosi ponendo in stretta correlazione il potere di agire in giudizio - senza autorizzazione dell'assemblea - nei confronti di costoro e il dovere di comunicare ai creditori che lo richiedano i dati dei condomini morosi: dovere sancito non soltanto nell'interesse dei creditori, per consentire loro di agire a tutela delle loro ragioni, ma anche degli stessi condomini virtuosi (e, quindi, in definitiva, del condominio), perché possano invocare il beneficio di escussione di cui al secondo comma.

E, se l'azione contro il condomino moroso è certamente esercitata dall'amministratore non in nome proprio ma del condominio, il primo comma dell'articolo 63, nel menzionare l'amministratore medesimo come soggetto di due coordinate proposizioni normative, lo identifica, evidentemente, in entrambi i casi come rappresentante del condominio. A tal proposito, la circostanza che l'adempimento del dovere di cooperazione verso i creditori

sia rispondente all'interesse dello stesso condominio conferma, anziché smentire, l'ipotesi che egli agisca nella sua veste di mandatario di questo e, di conseguenza, debba essere convenuto in tale qualità, da parte dei terzi".

Gli stessi principi valgono per la violazione degli obblighi previsti dall'art. 1129 c.c. a carico dell'amministratore da cui siano derivati danni a terzi.

Dell'eventuale comportamento illecito per la violazione di obblighi posti a suo carico dalla legge o dal contratto come amministratore del condominio, l'amministratore risponde in proprio nell'ambito del suo rapporto di mandato con il condominio, anche eventualmente in rivalsa rispetto alle pretese dei terzi contro il condominio.

All'esterno, invece, l'amministratore, nell'esercizio dei suoi doveri, si pone come rappresentante del condominio e, pertanto è in tale qualità che deve essere convenuto in giudizio da parte dei terzi.

Ne consegue che nel caso di specie come l'azione di accertamento delle violazioni, così anche la connessa azione risarcitoria per gli eventuali danni conseguenti va proposta nei confronti dell'amministratore nella qualità di legale rappresentante del Condominio che risponde delle violazioni e dei danni nei confronti del terzo.

La ritenuta carenza di legittimazione passiva di Pa.Gi., citato in proprio, comporta il rigetto della domanda, con assorbimento delle ulteriori questioni relative alla prova dei danni e del nesso di causalità con le violazioni lamentate e della stessa domanda di garanzia del convenuto nei confronti dell'assicurazione chiamata in causa. Tenuto conto delle incertezze giurisprudenziali di cui anche la Corte di Appello ha dato atto nella riforma della sentenza di primo grado che aveva aderito alla diversa interpretazioni in tema di legittimazione passiva, devono ritenersi sussistenti i presupposti per la compensazione delle spese di lite nei confronti di tutte le parti in causa.

P.Q.M.

Il Giudice monocratico del Tribunale di Napoli Nord, II sezione civile, definitivamente pronunciando sulla causa proposta da G.Z. nei confronti di Gi.Pa., in proprio, così provvede:

- rigetta la domanda per carenza di legittimazione passiva di Gi.Pa.;
- compensa le spese di lite tra tutte le parti.

Così deciso in Aversa il 2 ottobre 2023.

Depositata in Cancelleria il 3 ottobre 2023.