



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Taranto, Prima Sezione Civile, nella persona del Giudice Onorario dott. Daniele Miccoli, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile, in primo grado, iscritta al n. [REDACTED] /18 R.G., avente a oggetto *azione ripetizione indebito oggettivo*,

**TRA**

*ATTORE*

**E**

*CONVENUTO*

**Conclusioni per l'attore:** *si riporta alle conclusioni di cui all'atto introduttivo, nonché a quelle contenute nella prima memoria 183 e nei verbali di causa.*

**Conclusioni per il convenuto:** *si riporta alle conclusioni di cui alla comparsa di costituzione.*

**FATTO E DIRITTO**

Con atto di citazione, ritualmente notificato, il Condominio di [REDACTED] in [REDACTED], come rappresentato e difeso, premetteva che con delibera dell'8 maggio 2012, richiamata dalla successiva del 6 giugno 2012, era stato nominato quale proprio amministratore [REDACTED], il quale aveva accettato l'incarico a fronte di un corrispettivo di euro 10,00 per ciascun condomino, nomina alla quale aveva fatto seguito la revoca del detto amministratore,

deliberata dall'assise condominiale in data 16 marzo 2018, con nomina del sostituto. Assumeva inoltre che a seguito del detto ultimo avvicendamento si erano accertate, in sede di approvazione del consuntivo 2017, gravi irregolarità commesse dal precedente amministratore revocato, tra le quali omissioni contabili, il mancato pagamento di fornitori del condominio, indebiti prelievi per uso personale di somme dal conto corrente condominiale e la percezione di maggiori compensi per complessivi euro 29.512,00, non giustificati e non dovuti, ulteriori rispetto a quelli pattuiti. Per tali ragioni, riservando ogni successiva azione per le dette irregolarità riscontrate, conveniva in giudizio innanzi all'intestato Tribunale [REDACTED], chiedendo, previo accertamento dell'indebita percezione da parte di questi dei maggiori compensi non pattuiti e sforniti di giustificazione, la condanna del convenuto alla relativa restituzione, maggiorata della rivalutazione e degli interessi sino al soddisfo, solo in subordine invocando il riconoscimento dell'indebito arricchimento a beneficio della controparte, con condanna al pagamento di quanto ricevuto dal Condominio, in ogni caso con vittoria delle spese.

Costituendosi, [REDACTED] contestava l'avverso assunto affermando a sua volta di essere stato nominato a seguito di irregolarità commesse dal precedente amministratore, che ne avevano cagionato la revoca, sostenendo di avere ricevuto dall'assise condominiale due incarichi distinti; uno avente ad oggetto l'amministrazione del condominio e l'altro consistente in prestazione d'opera e mandato finalizzati al controllo delle precedenti irregolarità e all'adozione delle necessarie iniziative. Chiedeva pertanto il rigetto della domanda attrice, solo in subordine invocando, in via riconvenzionale, il riconoscimento dell'indebito ricevuto dal condominio, corrispondente al valore delle prestazioni eseguite in via ulteriore rispetto all'incarico di amministratore, in ogni caso con vittoria delle spese.

Instauratosi il contraddittorio, la controversia proseguiva con lo scambio di memorie autorizzate ex art. 183 VI co. c.p.c. e veniva istruita mediante CTU, all'esito della quale era riservata a Sentenza all'udienza del 7 giugno 2023, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, come sopra riportate, con concessione dei termini di legge.

La domanda attrice proposta in via principale risulta fondata e tale meritevole di accoglimento.

Osserva infatti il Tribunale come le attività poste in essere dal convenuto e asseritamente ricondotte in ambito distinto e ulteriore rispetto a quelle proprie dell'amministratore di condominio siano in realtà tutte attività che rientrano a pieno titolo nelle normali attribuzioni in capo al rappresentante dell'ente di gestione, il quale è odiernamente, tanto più all'esito delle modifiche introdotte con la L. 11 dicembre 2012, n. 220, concepito non solo quale organo esecutivo delle decisioni assunte dall'assemblea assembleare e finanziario per ciò che attiene alla riscossione dei contributi, alla erogazione delle spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, ma altresì quale soggetto deputato alla esecuzione, con ampio margine di autonomia, di tutte le necessarie e opportune azioni conservative, di recupero e di tutela riferite ai beni comuni, come chiaramente risulta dalle disposizioni contenute negli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c.. Da tanto consegue che il compenso richiesto dall'amministratore in assemblea, al momento della sua nomina, non può che essere onnicomprensivo, dovendo dunque riguardare tutta l'attività gestoria eseguita, senza che possa configurarsi la spettanza di compensi ulteriori per lo svolgimento di lavori o per attività connesse alla vita condominiale (per tutti Tribunale di Firenze Sentenza n. 441/2021 del 24 febbraio 2021).

Peraltro, anche a voler prescindere dalla pregnante argomentazione innanzi richiamata, non vi è prova nella documentazione acquisita al giudizio del conferimento da parte del condominio di ulteriori incarichi in capo al convenuto, distinti da quello di amministrazione, così come peraltro accertato anche in sede di consulenza d'ufficio, ulteriore circostanza che conduce alla conclusione della non spettanza dei compensi percepiti in misura maggiore rispetto a quelli previsti in sede di nomina.

Quanto alla misura dell'indebito percepito dal convenuto, le somme indicate dall'attore, inizialmente pari a euro 29.512,00, poi rettificata in euro 29.520,00, non sono state contestate dal convenuto e sono state altresì accertate dal consulente d'ufficio, di talchè [REDACTED]

[REDACTED] dovrà essere condannato alla restituzione del relativo importo, maggiorato degli interessi legali, dai singoli pagamenti sino all'effettivo soddisfo, ma non applicando la rivalutazione trattandosi di debito di valuta.

L'accoglimento della domanda principale attrice risulta evidentemente assorbente rispetto a quella subordinata avanzata dal medesimo attore, nonché rispetto alla riconvenzionale dispiegata dal convenuto.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza, come liquidate in dispositivo, con esborsi di CTU da porsi parimenti in via definitiva a carico del convenuto.

**P.Q.M.**

il Tribunale di Taranto, Prima Sezione Civile, nella persona del Giudice Onorario dott. Daniele Miccoli, definitivamente pronunciando sulle domande proposte dalle parti, così provvede:

- 1) accerta la non spettanza dei compensi percepiti dal convenuto, ulteriori rispetto a quelli indicati al momento della sua nomina quale amministratore del condominio attore, nella misura di euro 29.520,00;
- 2) per l'effetto, condanna [REDACTED] alla restituzione in favore del condominio della somma, come indicata nel capo che precede, maggiorata degli interessi legali dai singoli pagamenti ricevuti, sino all'effettivo soddisfo;
- 3) condanna il convenuto al pagamento delle spese processuali, che liquida in complessivi euro 8.178,67, di cui euro 562,67 per esborsi oltre RSG (15%), IVA e CA, come per legge, ponendo definitivamente a carico del medesimo convenuto anche le spese di CTU.

Così deciso in Taranto il 31 ottobre 2023

Il Giudice  
(dott. Daniele Miccoli)