



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **54377** del Ruolo Generale per l'anno **2022**

TRA

CONDOMINIO [REDACTED] (C.F. 97368080582), in persona dell'amministratore p.t., elettivamente domiciliato in [REDACTED] alla Via [REDACTED] presso lo studio dell'Avvocato [REDACTED], come da procura in atti

OPPONENTE

E

[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell'Avv. Agostino Sola, come da procura in atti.

OPPOSTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio [REDACTED] ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 10538/2022 del 15.6.2022 emesso dal Tribunale di Roma nel procedimento monitorio R.G. n. 33007/2022 con il quale gli è stato ingiunto di pagare in favore dell'ex amministratore [REDACTED] la somma di euro 7.927,71 oltre onorari e spese di procedura, in virtù di fatture rimaste insolute relative ad anticipazioni e compensi professionali.

A supporto dell'opposizione il Condominio ha contestato il credito come non dovuto eccependo un inadempimento contrattuale del mandato gestorio.

Esponeva, infatti, che il [REDACTED] aveva rivestito l'incarico di Amministratore del Condominio di [REDACTED] fino al 11 febbraio 2019 quando l'assemblea dei condomini decideva di revocarlo dall'incarico nominando, nel contempo, un altro amministratore. Deduceva che l'opposto non avrebbe regolarmente svolto il proprio



mandato omettendo le convocazioni di assemblea e la redazione dei bilanci e che l'ultimo consuntivo risaliva a circa due anni prima la suddetta revoca. Infatti, il nuovo amministratore avrebbe provveduto con la delibera del 13.03.2019 ad approvare i consuntivi 2017 e 2018 nonché il preventivo 2019.

Nel merito delle pretese azionate ha ritenuto che i documenti prodotti dalla controparte (fatture proforma n. 51 del 31.12.2018 e n. 52 del 9.2.2019) non fossero idonei a provare la sussistenza del credito ingiunto. Ha contestato, inoltre, le asserite anticipazioni di cui alle fatture n. 116 del 28.9. 2018, n. 53 del 27.2.2019 e n. 107 del 29.5.2019 2019 posto che non vi era prova di dette anticipazioni né vi erano delibere ricognitive delle somme pretese. Infine, ha eccepito l'attendibilità probatoria di tutta la documentazione depositata da controparte nel procedimento monitorio anche a seguito dell'ordine di integrazione disposto dal Giudice in detta fase.

Ha concluso chiedendo quanto segue: *“Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa e respinta, revocare il Decreto Inguntivo telematico n. 10538/2022, R.G. 33007/2022, emesso in data 15 Giugno 2022 dal Tribunale Ordinario di Roma, per tutte le ragioni meglio enucleate nel corpo del presente atto. Con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio.”*

Si è costituito in giudizio [REDACTED] contestando quanto ex deverso eccepito, dedotto e prodotto dall'opponente Condominio e chiedendone il rigetto. Ha preliminarmente eccepito la nullità dell'atto di citazione in opposizione evidenziando l'errore nell'identificazione del codice fiscale dell'opposto per cui, a suo dire, l'opposizione sarebbe da intendersi promossa nei confronti di un soggetto terzo con inevitabilità decadenza dell'azione svolta.

Quanto al merito delle contestazioni sollevate dall'opponente, ha sottolineato di aver sempre svolto con professionalità il proprio mandato provvedendo, come risulta dai documenti depositati, al pagamento delle utenze intestate al Condominio e alla riscossione degli oneri condominiali (anche nei confronti dei condomini morosi) mentre per tutte le attività svolte non avrebbe ricevuto nessun compenso. Ha sottolineato, inoltre che, in ogni caso, la revoca del mandato non giustifica il mancato pagamento dei compensi.

Quanto alle anticipazioni versate in favore del Condominio, ha evidenziato che la perdurante mancanza di fondi e l'esposizione debitoria del Condominio verso terzi lo avevano costretto ad anticipare somme di denaro per far fronte al pagamento di fornitori (servizio idrico) ed altri servizi (assicurazione) in favore del Condominio.

Inoltre, ha sottolineato come i condomini erano a conoscenza di tale situazione come emerge dai bilanci approvati e dai verbali di assemblea con i quali veniva ratificato il suo operato e riconosciuto il credito per anticipazioni.



Precisava, infine, come anche nell'ultimo consuntivo redatto dal nuovo amministratore ed approvato con delibera del 12 febbraio 2020, veniva indicato, alla voce "passività", un debito verso il precedente amministratore di euro 6.740,62.

Ha concluso l'opposto chiedendo quanto segue *"Voglia l'Exc.mo Tribunale, contrariis reiectis, così provvedere: - in via preliminare, concedere la provvisoria esecutività, anche parziale, del decreto ingiuntivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 648 c.p.c.; - in via principale, nel merito, rigettare l'opposizione proposta dal Condominio [REDACTED] in quanto infondata in fatto ed in diritto e confermare in toto il decreto ingiuntivo opposto; - in via subordinata, accertare e dichiarare che il Condominio [REDACTED] [REDACTED] per i titoli di cui al ricorso, è debitore del Dott. [REDACTED] della somma di € 7.927,71, o di quella somma maggiore o minore che verrà ritenuta di Giustizia, oltre interessi ex art. 1284 c.c. quarto comma, e spese liquidate in decreto e, per l'effetto, condannare l'odierno opponente al pagamento della somma di € 7.927,71, o di quella somma maggiore o minore che verrà ritenuta di Giustizia, oltre interessi ex art. 1284 c.c., quarto comma, e spese liquidate in decreto; - in ogni caso con vittoria di spese e compenso della fase stragiudiziale, del procedimento di mediazione e del presente giudizio, oltre iva e cap, da distrarsi ex art. 93 cpc"*.

Rigettata l'istanza ex art. 648 c.p.c., sono stati concessi i termini di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c. e la causa, istruita con il solo deposito dei documenti, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni. Precisate le conclusioni all'udienza del 1° dicembre 2023 è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

Va preliminarmente rigettato il rilievo di parte opposta in ordine alla dedotta nullità dell'atto di citazione per l'erronea indicazione del codice fiscale del convenuto [REDACTED] posto che tale erronea indicazione costituisce, al più una irregolarità che non pone dubbi sulla identità del soggetto convenuto in giudizio. La nullità della citazione, ai sensi dell'art. 163 n. 2, può essere pronunciata soltanto se e quando l'omissione e/o l'erronea indicazione determini una incertezza assoluta in ordine alla individuazione della parte (cosa non avvenuta nella specie), altrimenti l'omissione costituisce una violazione meramente formale che si traduce in una irregolarità non invalidante l'atto giudiziale. In ogni caso, tale irregolarità risulta essere stata sanata dalla costituzione dell'opposto e dai rilievi difensivi svolti.

Nel merito, l'opposizione risulta parzialmente fondata per i motivi che seguono.

E' innanzitutto pacifico tra le parti che il [REDACTED] ha rivestito l'incarico di Amministratore del Condominio di [REDACTED] fino al 11 febbraio 2019 quando l'assemblea dei condomini decideva di revocare il suo incarico provvedendo a nominare un nuovo amministratore (cfr. verbale di assemblea del 11.2.2019).



E' inoltre documentato, sebbene le parti non ne facciano espressa indicazione, che il [REDACTED] ha svolto l'incarico di amministratore per conto del Condominio opponente - senza interruzioni e con riconferme dell'incarico - almeno a far data dall'anno 2009 (come risultante dalla documentazione depositata dall'opposto).

Quanto al credito, il [REDACTED] ha depositato pro forma di fatture sia per compensi che per anticipazioni oltre all'ulteriore documentazione riguardante la gestione condominiale.

Dall'esame della predetta documentazione, si evince che l'opposto ha imputato la complessiva somma di euro 691,36 (comprensiva di oneri di legge) a titolo di compensi: (i) per la gestione riferita al periodo luglio 2018/dicembre 2018 (f. pro forma n. 51 del 31.12.2018 per euro 512,82), (ii) per la gestione riferita al periodo gennaio 2019/febbraio 2019 (f. pro forma n.52 del 9.2.2019 per euro 170,94) e (iii) per elaborazione ed invio modelli fiscali (f. pro forma n. 107 del 29.5.2019 per euro 7,60).

Invece, la fattura pro forma n. 53 del 27.2.2019 per euro 6.092,25 si riferisce ad anticipazioni per anni pregressi risultanti dai bilanci approvati mentre la fattura pro forma n. 116 del 28.9.2018 per euro 1.144,10 si riferisce a rimborso per anticipazioni assicurazione dello stabile e per il pagamento della bolletta Acea Ato 2.

Si tratta, dunque, di due distinte pretese che si fondano su distinti presupposti e diversa *causa petendi*: quella sul compenso, si basa sull'adempimento del mandato gestorio, mentre quella relativa al rimborso delle anticipazioni trae ragione dal presupposto che l'amministratore abbia pagato con denaro proprio debiti del Condominio, in relazione a spese gestionali approvate o ratificate dall'assemblea.

Ora, quanto ai compensi, nella specie non è stato contestato il *quantum* determinato dall'amministratore né il periodo di competenza (tra il mese di luglio 2018 ed il mese di febbraio 2019), né il Condominio ha messo in discussione il carattere oneroso dell'incarico o l'ammontare del corrispettivo pattuito o ha saputo indicare risultanze delle registrazioni del libro di cassa e/o del conto corrente condominiale che depongano per un sia pur parziale pagamento delle spettanze richieste con il monitorio. Ciò che è contestata è unicamente la debenza, posto che il Condominio con l'opposizione proposta ha eccepito un inadempimento ex art. 1460 c.c. derivante da negligenza dell'operato dell'ex amministratore. In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il debitore convenuto per l'adempimento, ove sollevi l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., sarà onerato di allegare l'altrui inadempimento, gravando sul creditore agente l'onere di dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione" (cfr. Cass. n. 3587/2021).

Orbene, nel caso di specie il Condominio quale motivo di eccezione di inadempimento, ha dedotto che il [REDACTED] avrebbe omesso di convocare l'assemblea per l'approvazione dei bilanci risultando l'ultima assemblea convocata e tenuta nel mese di ottobre 2017, vale a



dire, circa un anno e mezzo prima rispetto alla revoca dell'incarico avvenuta in data 11.2.2019.

Tuttavia, il [REDACTED] a fronte di tale eccezione ha documentato di avere regolarmente convocato e tenuto assemblee (ordinarie e straordinarie) per conto del Condominio fino al mese di ottobre 2017 e di avere, per il periodo successivo, svolto l'attività gestoria provvedendo al pagamento delle utenze, alla redazione dei bilanci successivi (sebbene non approvati per sopraggiunta revoca dall'incarico), alla redazione del consuntivo della propria gestione fino al momento del passaggio di consegne al nuovo amministratore.

In sostanza, dalla documentazione in atti è emerso che il Condominio si è avvalso, almeno per più di dieci anni, dell'operato professionale del [REDACTED] confermandolo ogni anno e lasciando che egli continuasse ad amministrare l'ente fino alla data del 11 febbraio 2019 mentre, prima di tale data, non risultino contestazioni mosse dall'assemblea nel corso di svolgimento del rapporto.

L'opposto ha poi depositato copia della documentazione condominiale, da cui può evincersi una normale gestione del Condominio; in particolare, tale documentazione smentisce l'asserzione di parte convenuta secondo cui non sarebbero stati presentati i rendiconti della gestione: risultano approvati i rendiconti delle gestioni fino al 2016 mentre dal verbale di consegna della documentazione al nuovo amministratore del 27.2.2019, risultano dallo stesso redatti i consuntivi 2017 e 2018 e predisposta una "situazione contabile" fino al 27.2.2019"(data di passaggio consegne) per cui, al di là delle generiche doglianze del Condominio opponente, non è configurabile alcuna violazione in termini di redazione e presentazione dei rendiconti. Inoltre, l'opposto ha documentato di aver compiuto le attività gestionali connesse all'incarico mediante pagamenti effettuati nell'interesse del Condominio per utenze e per prestazioni di terzi e tale attività gestoria può desumersi, non solo dalla rendicontazione predisposta a fine mandato ed allegata al verbale di consegna ma anche da tutta la documentazione contabile conservata e consegnata al nuovo amministratore (non risultano censure in merito a detta documentazione né ulteriori richieste da parte del Condominio).

In sintesi, a fronte della copiosa documentazione prodotta dall'opposto a confutazione dell'eccezione di inadempimento sollevata dal Condominio, la dedotta irregolarità della gestione dell'amministratore è apparsa generica e non provata. Inoltre, considerando il fatto che il Condominio non ha dedotto specifiche conseguenze negative correlate ai ritardi dell'amministratore nella presentazione dei bilanci né ha precisato in quale omissione, foriera di danno per l'ente, si sia concretata la sua presunta "inerzia", va escluso che al Signor [REDACTED] possa negarsi il compenso per l'attività di amministrazione espletata.

Quanto alle anticipazioni, giova premettere che *"In tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 cod. civ.,*



sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita" (v. Cass. n. 7498/2006; conf. Cass. n. 20137/2017).

Nel caso di specie, la prova offerta dall'amministratore riguarda senz'altro il pagamento che egli ha eseguito a mezzo bonifico bancario, con addebito sul suo conto personale, a favore del fornitore ACEA ATO2 s.p.a., per euro 466,00 (cfr. doc. n. 22 – all. monitorio) mentre altrettanto non può affermarsi per la somma di euro 678,00 che l'opposto assume essere stata versata sul conto corrente postale con denaro proprio per provvedere al pagamento del premio assicurativo del fabbricato. Invero, per tale ultima voce l'opposto si è limitato a produrre un estratto del conto corrente intestato al Condominio (cfr. doc. n. 23 all. monitorio) ove detta somma deriverebbe da un'operazione di postagiro senza ulteriore allegazione di altri elementi e documenti (conto corrente postale e/o carta prepagata di traenza intestati all'amministratore, indicazione del destinatario del bonifico in uscita e della causale, fattura e/o quietanza di pagamento della Compagnia assicurativa) per cui non vi è prova dell'impiego di tale somma per la causale dedotta dall'opposto.

Quanto, invece alle ulteriori anticipazioni per euro per euro 6.092,25 occorre osservare innanzitutto che dalla documentazione allegata (v. in particolare le note informative accompagnate alla redazione dei bilanci approvati) è emerso che il Condominio si è trovato costantemente ad avere debiti verso terzi che l'amministratore ha costantemente cercato di ripianare con anticipazioni di fondi personali per evitare l'interruzione dei servizi essenziali in favore del Condominio. Nell'ultimo bilancio consuntivo approvato (gestione 2016) veniva indicato tra le passività dell'esercizio finanziario un debito verso l'amministratore per euro 4.028,76 ("Amministrazione c/anticipi a fine gestione" – cfr. doc. n. 11, all. monitorio). A tal proposito, nella seduta del 20 ottobre 2017 l'assemblea veniva chiamata ad approvare il consuntivo e lo stato di ripartizione riferito a detta gestione 2016 e deliberava come segue: *"all'unanimità si approva il consuntivo 2016 e lo stato di riparto per € 14.757,10 ..., ratificando ed approvando l'anticipazione amm.re per € 4.028,76"* (cfr. verbale sub. doc. n. 12 – all. monitorio). Tale dichiarazione su tale posta passiva specificamente indicata a verbale costituisce chiara ed evidente ricognizione del debito ai sensi dell'art. 1988 c.c. ed idonea prova del debito dei condòmini nei confronti del precedente amministratore.

A fronte di tale ricognizione il Condominio per evitare il pagamento di tale somma avrebbe dovuto offrire dimostrazione del fatto estintivo, prova che, invece, non è stata fornita. Pertanto, anche per tale voce va riconosciuto il credito del ██████████



Quanto, invece, alla differenza di euro 2.063,49 quali anticipazioni che l'opposto imputa al periodo successivo alla delibera 20/10/2017, il [REDACTED] non ha fornito la prova di aver effettuato versamenti nell'interesse del Condominio mediante l'impiego di fondi personali, mentre l'indicazione tra le passività della voce "debito vs amministratore" pari ad euro 6.740,62 contenuta nello stato patrimoniale dei bilanci approvati con la delibera assembleare del 12 febbraio 2020 non costituisce un fatto ricognitivo e parte opposta avrebbe dovuto provare gli esborsi sostenuti per tale ulteriore importo mediante i necessari documenti giustificativi.

Va osservato, inoltre, che neanche l'indicazione del credito dell'amministratore uscente effettuata dal nuovo amministratore del condominio al momento del passaggio delle consegne vincola il condominio, non integrando un riconoscimento del debito (cfr. Cass. n. 15702/2020 "*L'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata*").

In sintesi, sulla base di quanto accertato va riconosciuto in favore del [REDACTED] (i) il credito per compensi professionali pari a complessivi euro 691,36 (comprensivi di oneri di legge e salvo regolare emissione di fattura), (ii) il credito di euro 466,00 a titolo di rimborso su quanto anticipato in favore di ACEA ATO2 s.p.a. e, infine, (iii) il credito di euro 4.028,76.

Per effetto del parziale accoglimento dell'opposizione (con la revoca del decreto ingiuntivo opposto), le spese processuali del procedimento monitorio debbono rimanere integralmente a carico della parte che lo ha ingiustamente promosso (almeno per quel che concerne il *quantum debeatur*), mentre quelle del presente giudizio di opposizione vanno liquidate, nella misura stabilita in dispositivo, a carico del Condominio opponente, soccombente principale.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sull'opposizione proposta dal Condominio [REDACTED] [REDACTED] avverso il decreto ingiuntivo n. 10538/2022 del 15.6.2022 emesso dal Tribunale di Roma, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- in accoglimento parziale dell'opposizione, revoca il decreto ingiuntivo opposto n. 10538/2022 (R.G. n. 33007/2022);
- condanna il Condominio di [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] della somma di euro 691,36 (comprensivi di oneri di legge) per compensi



professionali e complessivi euro 4.494,76 per rimborso anticipazioni sostenute nell'interesse del condominio; il tutto maggiorato degli interessi legali dalla domanda al saldo;

- dichiara irripetibili le spese del monitorio e condanna il Condominio [REDACTED] alla refusione, in favore di [REDACTED] delle spese di lite, che liquida in euro [REDACTED] per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Così deciso in Roma, il 3 marzo 2024.

IL GIUDICE

Maria Grazia Berti

