



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di SALERNO**

Prima Sezione Civile

Il Tribunale di Salerno, Prima Sezione Civile, in persona del Giudice dott. Cesare Taraschi, ha pronunciato, ai sensi dell'art. 281sexies c.p.c., la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile ordinaria iscritta al n. 11004/16 R.G. affari contenziosi civili, avente ad oggetto: risarcimento danni per responsabilità amministratore condominiale

**TRA**

*Parte\_1*, sito in Salerno, alla via [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso, giusta procura in calce all'atto di citazione, dall'avv. [REDACTED] presso il cui studio è elett.te domiciliato in San Cipriano Picentino (SA), alla piazza [REDACTED]

ATTORE

**E**

*CP\_1*, dom.to presso Comando *Org\_1* di Salerno

CONVENUTO CONTUMACE

**MOTIVAZIONE IN FATTO ED IN DIRITTO**

Con atto di citazione, rinotificato il 05/04/17, il *Parte\_2* conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Salerno, *CP\_1* assumendo che quest'ultimo aveva ricoperto l'incarico di amministratore condominiale nel periodo dal giugno/luglio 2007 al 28/02/14 e che, nel corso di tale amministrazione, erano state commesse molteplici inadempienze e irregolarità, con specifico riferimento alla gestione contabile del condominio ed alla mancata riscossione di oneri e contributi condominiali, ordinari e straordinari, rimasti insoluti.

In particolare, parte attrice evidenziava che il *CP\_1* aveva ommesso di dare esecuzione alle delibere assembleari del 03/05/07 e del 10/01/11 con le quali era stato autorizzato ad attivare azioni

giudiziarie monitorie nei confronti dei condomini morosi, provocando, con la sua condotta negligente, l'inesigibilità di molteplici crediti condominiali per intervenuta prescrizione, per un importo complessivo di € 5.942,63.

Al convenuto veniva, altresì, contestato che, allo scadere del suo mandato, non aveva provveduto a un regolare passaggio di consegne, avendo ommesso di restituire al *Parte 1* gran parte della documentazione e di relazionare in merito alla situazione contabile ed amministrativa del sodalizio condominiale, precludendo di fatto ai nuovi amministratori, nel frattempo succedutisi, di procedere ad una compiuta ricognizione delle attività e passività del medesimo *Parte 1* e di attivarsi tempestivamente per il recupero dei crediti vantati nei confronti dei singoli condomini.

Infine, al convenuto ex amministratore *CP 1* veniva imputato di non aver provveduto, durante il suo mandato condominiale, a ottemperare agli adempimenti fiscali connessi alla presentazione del modello 770/2011, relativo all'anno d'imposta 2010, né di aver versato in favore dell'amministrazione fiscale le ritenute d'acconto operate nei confronti dei soggetti terzi fornitori del condominio, con ciò provocando l'inevitabile condanna del *Parte 1* al pagamento della somma di € 4.252,66 a titolo di sanzioni fiscali, interessi e spese di cui alla cartella esattoriale n. 100 2013 0031511158, la cui legittimità era stata confermata, a seguito di ricorso e conseguente giudizio tributario, dalla sentenza n. 4789/2016 resa dalla C.T.P. di Salerno, depositata in data 09/09/16.

Pertanto, ravvisando a carico del convenuto palesi responsabilità per aver violato l'obbligo di eseguire con la diligenza del buon padre di famiglia il mandato conferitogli quale amministratore condominiale, secondo quanto previsto dagli artt. 1176 e 1710 c.c., nonché per aver inadempito gli obblighi connessi alle attribuzioni dell'amministratore condominiale di cui all'art. 1130, co. 1, n. 3 e n. 5, c.c. e all'art. 63 disp. att. c.c., in tema di riscossione dei contributi condominiali e di esecuzione degli adempimenti fiscali, il *Parte 1* istante chiedeva che l'adito Tribunale volesse accertare e dichiarare la responsabilità del convenuto, con conseguente sua condanna al risarcimento del danno quantificato in complessivi € 10.195,29 (€ 5.942,63 + € 4.252,66), oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo, con vittoria di spese giudiziali.

Pur ritualmente citato, il *CP 1* non si costituiva.

Acquisita documentazione varia, all'udienza odierna parte attrice precisava le conclusioni e discuteva oralmente la causa, che veniva decisa ex art. 281sexies c.p.c.

Preliminarmente va dichiarata la contumacia di *CP 1*.

Nel merito occorre premettere che l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti

tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. Pertanto, a norma dell'art. 1713 c.c., alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono (Cass. n. 10815/00; conformi, in relazione alla configurabilità di un rapporto di mandato con rappresentanza, Cass. n. 10204/10, n. 14197/11, n. 5014/18).

Di recente si è precisato che *“Il contratto tipico di amministrazione di condominio non costituisce prestazione d'opera intellettuale né è, perciò, subordinato all'iscrizione in albi o elenchi, ai sensi dell'art. 2229 c.c., quanto, piuttosto, al possesso dei requisiti di professionalità ed onorabilità di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., rientrando l'attività nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, "ex lege" n. 4 del 2013, ed essendo il relativo esercizio disciplinato dagli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c. nonché, in via residuale, dalle norme in tema di contratto di mandato, in forza del rinvio espresso a queste ultime contenuto nel penultimo comma dell'art. 1129 cit.”* (Cass. n. 7874/21).

Nel caso di specie, dalla documentazione prodotta da parte attrice emerge la condotta negligente mantenuta dal convenuto **CP\_I** nello svolgimento del mandato di amministratore condominiale per il periodo intercorrente tra il mese di giugno 2007 e il mese di febbraio 2014.

In particolare, sebbene con le delibere assembleari del 03/05/07 e del 10/01/11 fosse stato incaricato dall'assemblea condominiale di intraprendere le azioni monitorie nei confronti dei condomini morosi, il **CP\_I** restava completamente inerte, facendo così prescrivere i crediti condominiali (prescrizione eccepita in sede stragiudiziale dai condomini morosi), in violazione di quanto prescritto dall'art. 1129, co. 9, c.c., dall'art. 1130 n. 3 c.c. e dall'art. 63 disp. att. c.c., nonché dallo stesso regolamento condominiale, che all'art. 21 impone all'amministratore condominiale, dopo la predisposizione del riparto, di attivarsi giudiziariamente nei confronti dei condomini morosi entro giorni 30 dalla pubblicazione dell'avviso di emissione delle quietanze senza che sia necessaria alcuna preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea.

Ulteriore inadempimento del **CP\_I** è connesso alla mancata riconsegna, al termine del suo mandato, dei registri e dei documenti contabili afferenti il condominio, tanto da costringere il nuovo amministratore, nel frattempo a lui subentrato, a notificargli in data 30/05/14 un atto di invito e diffida stragiudiziale (cfr. all. n. 7 atto di citazione) – cui faceva seguito ulteriore istanza a mezzo racc. a.r., ricevuta l'11/08/14 - volto ad ottenere la restituzione di detti documenti, necessari per poter procedere a una compiuta ricognizione delle attività e passività del sodalizio e per

attivarsi tempestivamente per il recupero dei crediti vantati dal *Parte\_1* nei confronti dei singoli condomini.

Invero, dal combinato disposto degli artt. 1129, co. 8, e 1130, n. 8, c.c. si desume che l'amministratore uscente è obbligato, alla cessazione dell'incarico, a consegnare tutta la documentazione in suo possesso relativa alla gestione condominiale all'assemblea o al nuovo amministratore nel frattempo nominato in sostituzione (cfr. Cass. n. 40134/21, secondo cui *“L'amministratore, alla cessazione dell'incarico, è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini compresa quella nella disponibilità dei singoli condomini; tale obbligo era configurabile anche prima della riforma disposta con l. n. 220 del 2012, sebbene non espressamente previsto dalla legge ma discendente dal dovere di diligenza posto a carico del mandatario, che comprende anche il dovere di collaborazione con il nuovo amministratore”*).

Per quanto attiene, poi, all'inadempimento connesso al mancato assolvimento degli obblighi fiscali di presentazione del Mod. 770/2011 e di versamento delle ritenute d'acconto operate a terzi fornitori del condominio, esso è comprovato dall'accertamento fiscale e dalla conseguente cartella esattoriale notificata al *Parte\_1*, la cui legittimità è stata confermata dalla sentenza n. 4789/2016 resa dalla C.T.P. di Salerno a definizione del giudizio tributario, promosso, con esito negativo, dal *Parte\_1* stesso.

Anche tale inadempienza comporta la violazione dell'espresso obbligo dell'amministratore condominiale, previsto dall'art. 1130, n. 5, c.c., di eseguire gli adempimenti fiscali.

Il danno complessivamente arrecato dal convenuto ammonta ad € 10.195,29, di cui € 5.942,63 per crediti condominiali prescritti (come da schema riepilogativo di cui all'allegato n. 10 atto di citazione) ed € 4.252,66 per obblighi fiscali inadempiti, come da importo della menzionata cartella esattoriale.

Al pagamento della predetta somma, pertanto, va condannato il convenuto, in favore di parte attrice, oltre interessi legali dal 05/04/17 al soddisfo.

Le spese giudiziali seguono la soccombenza del convenuto e sono liquidate come in dispositivo in base ai valori minimi del D.M. n. 147/22 (scaglione da € 5.200,01 ad € 26.000,00), stante la semplicità della lite ed il mancato svolgimento di attività istruttoria. A carico del convenuto vanno, altresì, poste le spese di mediazione.

Infine, il convenuto, non avendo partecipato al procedimento di mediazione senza giustificato motivo (cfr. verbale di mediazione del 06/03/17), va condannato al pagamento, in favore dello

Stato, di una somma pari al contributo unificato dovuto per il presente giudizio, ai sensi dell'art. 8, co. 5, d.lgs. n. 28/10, nella formulazione "ratione temporis" vigente.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Salerno, Prima Sezione Civile, in persona del Giudice dott. Cesare Taraschi, definitivamente pronunciando nel proc. n. 11004/16 R.G., ogni contraria istanza ed eccezione rigettata e/o disattesa, così provvede:

- 1) accoglie la domanda di parte attrice e, per l'effetto, accertata la responsabilità del convenuto quale amministratore p.t. del *Parte\_1* istante, condanna *CP\_1* al pagamento, in favore del *Parte\_1* *Parte\_1*, della somma di € 10.195,29, oltre interessi legali dal 05/04/17 al soddisfo, a titolo risarcitorio;
- 2) condanna *CP\_1* al pagamento, in favore del *Parte\_1*, delle spese giudiziali, che si liquidano in € 300,00 per spese vive ed € 2.540,00 per compenso professionale, oltre rimborso spese generali, iva e cpa come per legge, nonché delle spese del procedimento di mediazione, che si liquidano in € 441,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge;
- 3) condanna *CP\_1* al pagamento, in favore dello Stato, di una somma pari al contributo unificato dovuto per il presente giudizio.

Salerno, 25 ottobre 2024

Il Giudice  
dott. Cesare Taraschi