



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
V SEZIONE CIVILE

In persona del giudice monocratico Elena Fulgenzi ha emesso la seguente
SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 18311/2021 di Ruolo generale affari contenziosi

TRA

Parte_1 C.F. *P.IVA_1* , in persona
dell'Amministratore in carica, Sig.ra *Parte_2* , , C.F. *C.F._1* ,
rappresentato e difeso dall'Avv.

-opponente -

E

CP_1 - C.F. *C.F._2* rappresentato e difeso dall'Avv.

- Opposto -

Oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo n. 1177/2021 – compenso amministratore

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. In data 18.01.2021, ad istanza di *CP_1* , veniva notificato al *Parte_1*
[...], decreto ingiuntivo n. 1177/2021 con il quale il Tribunale ingiungeva al
Parte_1 il pagamento della somma di Euro 19.551,82, oltre interessi legali e spese di
procedura monitoria per aver l'ingiungente prestato la propria opera quale amministratore
del suddetto condominio, continuamente dal 2012 al 2018 maturando il diritto ad un
compenso annuo di €. 2.000,00 (duemila/00), oltre oneri di legge, come di seguito
determinati:

- 1) per l'anno 2012, a titolo di: - compensi di gestione €. 1.983,19 - espletamento adempimenti fiscali €. 312,00 oltre oneri di legge (Totale 2012 €. 2.295,19
- 2) per l'anno 2013, a titolo di: - compensi di gestione €. 2.517,71 - espletamento adempimenti fiscali €. 335,00 oltre oneri di legge (Totale 2013 €. 2.852,71
- 3) per l'anno 2014, a titolo di: - compensi di gestione €. 2.500,98 - espletamento adempimenti fiscali €. 340,00 oltre oneri di legge Totale 2014 €. 2.840,98
- 4) per l'anno 2015, a titolo di: - compensi di gestione €. 2.500,98 - espletamento adempimenti fiscali €. 340,00 oltre oneri di legge Totale 2015 €. 2.840,98
- 5) per l'anno 2016, a titolo di: - compensi di gestione €. 2.500,98 - espletamento adempimenti fiscali €. 340,00 oltre oneri di legge Totale 2016 €. 2.840,98

6) per l'anno 2017, a titolo di: - compensi di gestione €. 2.700,98 - espletamento adempimenti fiscali €. 340,00 oltre oneri di legge Totale 2017 €. 3.040,98

7) per l'anno 2018, a titolo di: - compensi di gestione €. 2.050,00 - espletamento adempimenti fiscali €. 340,00 oltre oneri di legge Totale 2018 €. 2.390,00

TOTALE COMPLESSIVO €. 19.551,82

Il Condominio proponeva opposizione chiedendo 1) *In via pregiudiziale: in via principale:*

- accertare e dichiarare la carenza di legittimazione attiva del Dr. CP_1, con riferimento agli anni 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018 per avere lo stesso agito in proprio quale persona fisica e quindi, in quanto soggetto del tutto differente dalla Controparte_2

(oggi Controparte_3) C.F./P.Iva n. P.IVA_2

2) *In via preliminare:- ci si oppone all'eventuale richiesta ex adverso di provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo opposto, attesa l'insussistenza del credito azionato, in quanto l'opposizione del Parte_1 si fonda su prova scritta.*

3) *Nel merito: a) in via principale: - dichiarare nullo e privo di efficacia il decreto ingiuntivo n. 1177/2021 del 13.01.2021 - R.G. 62295/2020 e quindi revocarlo, accertata e dichiarata la carenza dei presupposti previsti per la sua emissione per i motivi di cui in narrativa, attesa l'insussistenza del credito azionato in virtù dell'avvenuto pagamento delle somme richieste, in quanto, per gli anni 2012 e 2013 risulta che il Parte_1 ha già pagato, a mezzo bonifico, i compensi fatturati, come libero professionista, dal Dr. CP_1, C.F. C.F._2 P.Iva P.IVA_3 mentre per i compensi dallo stesso richiesti per gli anni dal 2014 al 2018 il Dr. CP_1 non ha la legittimazione attiva per recuperare eventuali crediti della persona giuridica Controparte_2 P.Iva n. P.IVA_2 oggi denominata: Controparte_3 CP_2), e comunque, in quanto la prova per l'emissione del decreto ingiuntivo opposto si fonda su rendiconti e consuntivi di bilancio consapevolmente non veritieri. Con rifusione di spese, anche generali 15%, compensi ed onorari, oltre iva e c.p.a. come per legge.*

b) *in via riconvenzionale - principale: - Qualora si ritenesse il Dr. CP_1, legittimato anche per gli anni dal 2014 al 2018 in cui Amministratore del Condominio Pt_1 Parte_1 [...], risultava essere la Controparte_2 P.Iva n. P.IVA_2 oggi denominata: Controparte_3, previa revoca del decreto ingiuntivo opposto, accertata e dichiarata la responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale del Dr. CP_1, (per la violazione degli obblighi del mandato che lo legava al Parte_1; degli obblighi di diligenza ex art. 1218 c.c., incombenti sull'amministratore del Parte_1 nonché per i fatti illeciti, colposi e dolosi, sanzionati dall'art. 2043 c.c., per non avere il Dr. CP_1 [...] contabilizzato nei rendiconti e consuntivi di bilancio le somme dal medesimo prelevate/incassate, nonché per aver redatto e fatto approvare all'Assemblea condominiale rendiconti e consuntivi non veritieri - utilizzati come prova per l'emissione del decreto ingiuntivo opposto - potendosi raffigurare nelle suddette condotte anche le ipotesi di reato della truffa aggravata e dell'appropriazione indebita ai sensi degli artt. 61 n. 11, 640 e 646 c.p.), condannarlo alla restituzione della somma pari ad €. 18.673,70, oltre alle somme ricevute in contanti a vario titolo (contributi condominiali, spese ecc.) da parte dei singoli condomini e non versate nel conto corrente, il tutto da accertarsi all'esito del giudizio, più interessi sino al soddisfo.*

c) In via riconvenzionale - subordinata: Qualora si ritenesse il Dr. CP_1, legittimato anche per gli anni dal 2014 al 2018 in cui Amministratore del Condominio Parte_1 [...], risultava essere la Controparte_2 P.Iva n. P.IVA_2 (oggi denominata: Controparte_3), previa revoca del decreto ingiuntivo opposto, si chiede: la decurtazione, dal suddetto credito dell'opponente Parte_1 pari ad €. 18.673,70 (oltre alle somme ricevute in contanti a vario titolo (contributi condominiali, spese ecc.) da parte dei singoli condomini e non versate nel conto corrente, il tutto da accertarsi all'esito del giudizio), delle somme eventualmente accertate come dovute al Dr. CP_1, con conseguente restituzione della differenza del credito residuo al Parte_1; e accertato e dichiarato che il Parte_1 ha subito un danno patrimoniale dalla mancata prosecuzione/abbandono/rinuncia del recupero coattivo del credito nei confronti dei morosi, nonché delle spese legali sostenute, condannare il Dr. CP_1 ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., per l'attività svolta in qualità di A.U./Legale rappresentante - socio unico della CP_2 [...] , P.Iva n. P.IVA_2 (oggi denominata: Controparte_3) ovvero in qualità di amministratore di fatto del Condominio, anche al risarcimento del danno a favore dell'opponente Condominio, quantificato in €. 5.309,77 (a titolo di mancato recupero oneri condominiali/pratiche non avviate e/o abbandonate-rinunciate) ed in €. 1289,48 (a titolo di spese legali sostenute per le pratiche di recupero crediti e relative cause negligenzemente abbandonate/rinunciate), per un totale complessivo di €. 6.599,25, ovvero alla diversa somma che verrà determinata e quantificata all'esito del giudizio o quella diversa che dovesse risultare di giustizia.

Si chiede, inoltre, per tutte le ragioni suesposte, la condanna del convenuto CP_1 „ anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 96 c.p.c. In ogni caso, con vittoria di spese, anche generali 15%, e compensi del presente giudizio, oltre iva e c.a.p., come per legge».

In sintesi il Codominio opponente eccepisce :

- la carenza di legittimazione attiva di CP_1, per gli anni da 2014 al 2018, in quanto soggetto del tutto diverso dalla " Controparte_2, C.F./P.Iva n. P.IVA_2, unica Amministratrice del Condominio Parte_1 (Roma) a partire dal 12.02.2014;
- la non debenza delle somme di cui al decreto ingiuntivo opposto, poiché già corrisposte o prelevate da CP_1;
- la nullità delle delibere assembleari di approvazione dei bilanci, rendiconti e consuntivi di gestione anni 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018, giacché gli stessi riportano un quadro incompleto della situazione contabile del Parte_1 e risultano non veritieri mentre il verbale di passaggio di consegne non costituisce prova del credito vantato.

Il Parte_1 formula poi in via riconvenzionale domanda di restituzione somme e risarcimento danni per responsabilità contrattuale ed extra contrattuale dell'amministratore.

2. Si è costituito CP_1, C.F. chiedendo a sua volta : "a) in via pregiudiziale dichiarare il difetto di rappresentanza e/o di autorizzazione del Parte_1 opponente e la nullità della procura e, conseguentemente, la nullità e/o l'inammissibilità dell'opposizione spiegata dal Parte_1; b) confermare il decreto ingiuntivo di pagamento n. 1177/2021 - R.G. 62295/2020, depositato il 13.1.2021 e notificato in data 18-21.10.2021 nei confronti del Parte_1 [...] Parte_3, in persona del legale rappresentante pro-tempore e/o comunque,

c) accertato e dichiarato il mancato pagamento da parte del *Parte_1* opponente di quanto dovuto all'opposto in virtù dell'incarico e delle prestazioni espletate, condannare il Condominio di via n. in Roma, in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento in favore del Dott. *CP_1* della somma di € 19.551,52 oltre interessi ovvero della maggiore e/o minore somma che verrà stabilita in corso di causa; d) respingere le domande tutte spiegate dal *Parte_1* perchè infondate in fatto ed in diritto. Il tutto con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio».

L'opposto ha eccepito in via preliminare il difetto di legittimazione dell'attuale Amministratore -Dott.ssa *Parte_2* ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c. perché al fascicolo dell'opposizione non risulta allegata la delibera condominiale che ha autorizzato la proposizione delle domande riconvenzionali spiegate dal *Parte_1* con riferimento alla responsabilità contrattuale ed extracontrattuale dell'ex amministratore.

L'esistenza del credito per cui è stato concesso il decreto ingiuntivo è comprovata dall'approvazione, da parte del Condominio di Via n..... dei bilanci consuntivi e preventivi delle gestioni cui i crediti afferiscono e il bilancio approvato dai condomini può, a tutti gli effetti essere assimilato ad una ricognizione di debito effettuata dal *Parte_1* in favore del creditore opposto.

Quanto all'eccezione secondo cui l'ingiungente non avrebbe titolo a richiedere i compensi per le annualità dal 2014, sostiene parte opposta che il codice fiscale e la partita IVA del Dott. *CP_1* e della *Controparte_4* sono identici per cui non possono sorgere equivoci sul fatto che si tratti sempre dello stesso soggetto e che, per l'effetto, questi abbia titolo a richiedere il pagamento dei compensi maturati in relazione alle attività espletate dal 2012 al 2018.

Sostiene ancora l'ex amministratore che la prova dei pagamenti da parte del *Parte_1* non può trarsi dai documenti prodotti che sono soltanto preavvisi di fattura. Il preavviso è un documento provvisorio avente funzione soltanto informativa da cui consegue l'emissione della fattura solo ad effettivo ed avvenuto pagamento. Il fatto che i preavvisi contengano in sé anche gli elementi per una successiva fatturazione non comporta che gli stessi possano addirittura essere assimilati ad una fattura quietanzata.

Ad ogni convocazione di assemblea che avesse ad oggetto la nomina dell'amministratore, è stato sempre allegato il prospetto analitico dei compensi richiesti e, in particolare, il compenso "adempimenti fiscali" è stato indicato in modo separato rispetto agli altri compensi, sia in sede di preventivo che di consuntivo.

In ordine al compenso dovuto per l'anno 2012 secondo il Condominio il compenso per l'annualità andrebbe decurtato perchè l'attività gestoria sarebbe iniziata solo ad ottobre. Tale assunto è errato dal momento che è con la nomina di amministratore che questi si attiva e predispose tutte le attività necessarie e prodromiche all'espletamento del mandato ed è dal momento della nomina che l'amministratore rappresenta attivamente e passivamente il condominio e risponde di quanto accade in condominio.

In ordine all'asserita mancata azione di recupero dei crediti condominiali, sostiene l'opposto che, l'attività di recupero della morosità postula che vi sia la disponibilità finanziaria per anticipare i relativi costi legali: circostanza mai verificatasi stante la cronica assenza di fondi.

Oltretutto i casi in cui egli ha interrotto l'attività di recupero, sono quelli in cui i condomini, in evidente difficoltà finanziaria, hanno prospettato un piano di rientro

In ordine all'azione di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale, in realtà tutte le affermazioni spiegate dal *Parte_1* su sue presunte mancanze nell'espletamento del proprio mandato devono ritenersi prive di fondamento così come devono ritenersi prive di pregio le contestazioni mosse al suo operato.

3. Preliminarmente, sulla legittimazione attiva dell'attuale Amministratore del *Parte_1* in merito alla proposizione delle domande riconvenzionali spiegate dal *Parte_1* con riferimento alla responsabilità contrattuale ed extracontrattuale ed anche con riferimento all'eccepita e contestata nullità dei bilanci relativi ai periodi della gestione *CP_1*, va evidenziato che il *Parte_1* ha prodotto i verbali di assemblea straordinaria del 18.03.2021 e 03.03.2022, con i quali, il *Parte_1*

[...] ha ratificato il mandato all'Amministratore *Parte_2* e la procura conferita all'Avv. [...] anche per l'impugnazione delle delibere nulle e la proposizione della domanda riconvenzionale nei confronti del Sig. *CP_1*.

Il deposito, come nel caso di specie della ratifica assembleare, sana ogni eventuale vizio di rappresentanza-legittimazione (cfr tra le tante Cass. sez. 2 - , Sentenza n. 12525 del 21/05/2018)

Fondato appare ad avviso del giudicante il motivo di opposizione relativo alla carenza di legittimazione attiva dell'amministratore *CP_1* in proprio a richiedere il compenso per gli anni in cui amministratrice del condominio è stata la *Controparte_2* unipersonale.

La società unipersonale è un soggetto giuridico del tutto autonomo e distinto dalla persona fisica dell'unico socio a cui la legge riconosce, in presenza di determinati presupposti, una personalità diversa rispetto a quella della persona fisica. Si tratta cioè di un soggetto che ha un proprio patrimonio autonomo e che costituisce un autonomo centro di imputazione di interessi. La società con un unico socio, che pure sottende un interesse patrimoniale prettamente individuale, è giuridicamente un ente autonomo da quest'ultimo che acquista diritti e assume obblighi secondo regole di imputazione proprie e che in virtù al principio dell'autonomia patrimoniale perfetta espone alla responsabilità per l'adempimento delle proprie obbligazioni il patrimonio di cui viene dotata, al pari di ogni società pluripersonale.

Ciò posto e, considerato che anche dal punto di vista fiscale e pubblicitario non vi è coincidenza tra i due soggetti e che il ricorrente - opposto non ha allegato e dimostrato alcun fenomeno successorio tra la società unipersonale e la sua persona fisica, l'eccezione sollevata dal Condominio in ordine all'impossibilità per l'ingiungente di agire in proprio per il recupero di crediti di pertinenza della società appare fondata con riferimento al compenso richiesto per le annualità 2014, 2015, 2016, 2017 e 2018, anni nei quali l'attività professionale di Amministratore del *Parte_1* è stata svolta dalla " [...] *Parte_4*.

Ciò premesso, quanto al credito azionato dall'amministratore *CP_1* per gli anni 2012 e 2013 per i quali lo stesso ha allegato un credito rispettivamente di €. 2.295,19 per l'anno 2012 e di €. 2.852,71 per l'anno 2013, il *Parte_1* ha eccepito che :

- il conferimento della nomina di Amministratore a CP_1 , risale al 23.07.2012 e il passaggio di consegne tra il precedente Amministratore Controparte_5 e quello nuovo è avvenuto in data 12.09.2012. Pertanto l'attività professionale di fatto sarebbe iniziata nel mese di ottobre 2012 e non avrebbe superato nel 2012 la durata di mesi tre. Perciò, per i tre mesi di mandato relativo all'anno 2012 sarebbe dovuto spettare un compenso complessivo netto di soli €. 525,20 comprensivo anche dell'attività espletata per gli adempimenti fiscali, sia perché quest'ultima attività rientra nella ordinaria gestione ai sensi dell'art. 1130 n. 5 cod. civ., sia perché al riguardo, non risulta diversamente concordato tra le parti alcun ulteriore compenso oltre a quello di €. 2.000,00 annui pattuito il 23.07.2012.

Inoltre, il Condominio opponente ha evidenziato che CP_1 ha prelevato nell'anno 2015 dal conto corrente postale n. 79880447 intestato al Parte_1 , l'importo di €. 600,00 imputate al compenso dell'anno 2012 come da fattura n. 92/2015 del 12.11.2015.

Per l'anno 2013, il Parte_1 ripete che non è dovuta la somma di €. 335,00 richiesto per l'espletamento degli adempimenti fiscali, perchè rientranti nella attività di gestione ordinaria dell'Amministratore e compenso non concordato tra le parti.

Il Condominio poi assume che nell'anno 2013 CP_1 avrebbe percepito €. 2.089,03 per cui nulla è più dovuto.

Le eccezioni appaiono fondate.

Quanto alle somme richieste dall'ex amministratore quali compenso aggiuntivo per adempimenti fiscali osserva il Tribunale che l'art. 1129, comma 14, c.c., prescrive, in particolare, che *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*. Ne discende (cfr.Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12927 del 22/04/2022) che al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto. Nella specie, nell'assemblea del 23 luglio 2012 l'amministratore ha richiesto il solo compenso aggiuntivo per lavori straordinari e non anche somme aggiuntive per gli adempimenti fiscali - peraltro ordinariamente compresi nel mandato - per cui nulla gli è dovuto a tale titolo.

La nomina dell'amministratore è da ritenere realizzata, anche con efficacia nei confronti dei terzi ed ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, dal momento in cui sia adottata la rispettiva deliberazione dell'assemblea nelle forme di cui all'art. 1129 c.c. e ad essa consegua l'accettazione dell'amministratore designato.

In ordine alla decurtazione del compenso per l'anno 2012 non può essere condivisa, pertanto, né la richiesta del compenso integrale dovuto annualmente avanzata dall'ingiungente né la decurtazione operata dal Parte_1 sulla base dell'inizio del rapporto al momento del passaggio di consegne con l'amministratore.

La nomina dell'amministratore si realizza infatti, come detto, dal momento in cui sia adottata la rispettiva deliberazione dell'assemblea nelle forme di cui all'art. 1129 c.c. per cui il compenso di *Parte_5* per l'anno 2012 è dovuto dal 23 luglio 2012 e deve, essere, quindi calcolato dal mese di agosto al 31 dicembre 2012 per 5 mesi in € 1.983,19 : 12 per 5 in complessivi euro 826,32.

Ritiene poi il giudicante che le fatture prodotte dal *Parte_1* opponente e le corrispondenti disposizione di pagamento tramite bonifico siano sufficiente prova degli intervenuti pagamenti non emergendo da alcun elemento che trattavasi di meri preavvisi di fattura ed anzi contrastando con tale qualificazione la voce " netto corrisposto" contenuta nelle fatture medesime. Sulla scorta delle fatture prodotte dal *Parte_1* per gli anni 2012 e 2013, pertanto, il credito dell'opposto risulta corrisposto ad eccezione della somma di euro 226,32 che sarebbe ancora dovuta per l'anno 2012 che, tuttavia, può essere ritenuta non dovuta in ragione della responsabilità dell'amministratore circa la non veritiera contabilità sul punto.

Il Condominio di via Torrevecchia n. 609 ha richiesto in via riconvenzionale i danni provocati in particolare perché l'opposto: non avrebbe consegnato all'Amministratore subentrante, il registro di anagrafe condominiale completo ed aggiornato; non avrebbe riscosso i crediti del *Parte_1* nei confronti dei condomini morosi; non avrebbe consegnato all'Amministratore subentrante anche il registro della contabilità/libro cassa relativo a tutti gli anni di gestione condominiale; si sarebbe impropriamente servito del conto corrente intestato al Condominio effettuando bonifici a favore a favore di propri familiari/parenti ovvero a favore di altri di altri Condomini; avrebbe omesso di versare sul conto corrente postale intestato al *Parte_1*, parte delle somme e ricevute in contanti a vario titolo da parte dei singoli condomini.

Tali danni non sono in alcun modo provati, né nell'*an* né nel *quantum* sulla base della documentazione prodotta dal *Parte_1* né tale carenza documentale, come già ritenuto in corso di causa, poteva essere colmata dalla prova orale inidonea a dimostrare sia le condotte contestate, sia il nesso causale delle stesse rispetto alle somme richieste a titolo di risarcimento del danno.

In conclusione, pertanto, il decreto ingiuntivo opposto va revocato dichiarando che nulla deve il *Parte_1* opponente all'ingiungente *CP_1* ma va altresì rigettata la domanda riconvenzionale di risarcimento proposta dal Condominio.

Tenuto conto della parziale soccombenza reciproca, le spese di lite vanno compensate per metà e *CP_1* è tenuto a rifondere al *Parte_1* la restante metà liquidata in dispositivo ai sensi del D.m. 55/14

p.q.m

- revoca il decreto ingiuntivo opposto;
- rigetta la domanda riconvenzionale di risarcimento proposta dal *Parte_1* ;
- compensa per metà tra le parti le spese di lite e condanna *CP_1* a rifondere al *Parte_1* la restante metà liquidata in complessivi Euro 3.800,00 oltre Iva, cap e rimborso forfettario spese generali ;

Così deciso in Roma il 9 dicembre 2024

Il Giudice
Elena Fulgenzi

