

N. 42549/2022 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale,
nella persona del Giudice Unico Dr.ssa Francesca Maria Ferruta,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I Grado iscritta al n. 42549/2022 R.G. promossa dal:

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*), in persona
dell'Amministratore pro-tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. Maria Stella Anastasi
(C.F. *C.F._1*), elettivamente domiciliato presso lo studio della stessa
sito in *Pt_1*, Viale dei Mille n. 23;

PARTE ATTRICE

CONTRO

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_2*), in persona del Legale
Rappresentante pro tempore, ed il Geometra *Controparte_2* (C.F.
C.F._2), in proprio, rappresentati e difesi dall'Avv. Giovanni Bianco
(C.F. *C.F._3*), elettivamente domiciliati presso lo studio dello stesso
sito in Cesano Boscone, Via Pogliani n. 18;

PARTI CONVENUTE

OGGETTO: restituzione somme; determinazione del compenso spettante
all'Amministratore del Condominio.

CONCLUSIONI:

per parte attrice: come da processo verbale dell'udienza del 2.10.2024 (da intendersi qui ritrascritto nella parte contenente le conclusioni);

per parti convenute: come da processo verbale dell'udienza del 2.10.2024 (da intendersi qui ritrascritto nella parte contenente le conclusioni).

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione datato 21.10.2022 il *Parte_1* *Pt_1* (di seguito anche solo il *Parte_1*) citava in giudizio lo *Controparte_1* ed il Geom. *Controparte_2* esponendo che quest'ultimo era stato nominato dal Tribunale di Milano, in data 22.3.2021, Amministratore del Condominio. Il Convenuto aveva prestato la sua opera fino al giorno 8.5.2021, quando l'Assemblea Condominiale lo aveva revocato dall'incarico provvedendo a nominare un nuovo Amministratore. Parte attrice esponeva (in estrema sintesi) che lo *Controparte_1* del quale il Geom. *CP_2* è socio amministratore, a seguito della revoca, aveva emesso in data 7.5.2021 la fattura n. 38/2021, dell'importo di € 56.103.36, relativa al compenso professionale per il periodo dal "22.3.2021 al 21.3.2023", oltre al compenso per "l'assemblea straordinaria del 8.3.2021" e per il rimborso le spese vive sostenute durante l'incarico. Il Condominio, quindi, rilevava che: le richieste formulate in via stragiudiziale, nei confronti del Geom. *CP_2* di restituzione della somma incassata e non dovuta erano rimaste disattese; l'Amministratore di nomina giudiziale non poteva essere equiparato all'amministratore di nomina assembleare e, pertanto, al primo non potevano essere applicate tutte le norme sul mandato; il Geom. *CP_2* aveva determinato in modo del tutto arbitrario il compenso che si era liquidato a seguito della revoca, dato che il relativo preventivo non era mai stato approvato dall'Assemblea condominiale; il nuovo amministratore *CP_3* era stato costretto a presentare denuncia-querela nei confronti del convenuto Geom. *CP_2* per l'accertamento della eventuale penale rilevanza dei fatti sopra riportati. La parte attrice evidenziava, inoltre,

che la procedura di Mediazione promossa dal Condominio aveva avuto esito negativo ed era stata costretta, pertanto, ad iniziare la presente vertenza al fine di recuperare quanto incassato senza titolo dal Geom. CP_2

Si costituivano in giudizio lo Controparte_1 ed il Geom. CP_2 contestando integralmente quanto dedotto dal Condominio. In particolare, (in estrema sintesi) i Convenuti sostenevano che l'Amministratore di nomina giudiziale doveva essere considerato pienamente equiparabile all'Amministratore di nomina fiduciaria e, di conseguenza, in caso di revoca senza giusta causa, come nel caso in esame, il primo avesse diritto a ricevere l'intero compenso, oltre al risarcimento del danno, ai sensi dell'articolo 1725 c.c.. Il compenso annuale richiesto dal Geom. CP_2 inoltre, era in linea con l'emolumento riconosciuto dal Condominio al precedente Amministratore revocato (la Milano Property Managment s.r.l.). La difesa dei Convenuti, inoltre, sottolineava che durante la Mediazione, il Geom. CP_2 aveva aderito alla proposta conciliativa del Mediatore incaricato, ma il Condominio si era opposto e non aveva formulato alcuna ipotesi alternativa.

Il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione tra le parti in causa (cfr. p.v. di udienza del 2.3.2023), che non aveva esito positivo, ma in tale sede il Geom. CP_2 prendeva l'impegno di restituire al Parte_1 l'importo di € 25.620,00, comprensivo di I.V.A.. A seguito del deposito delle memorie istruttorie autorizzate, il Giudice ammetteva l'interrogatorio formale dell'Amministratore del Condominio attualmente in carica, così come richiesto dai Convenuti; espletato l'incombente veniva fissata l'udienza per la precisazione delle conclusioni.

Il Giudice, fatte precisare le conclusioni, concessi i termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, tratteneva la causa in decisione alla scadenza del secondo degli assegnati termini.

Innanzitutto, dalla documentazione prodotta in atti risulta che il Convenuto, Geom. *CP_2* per il tramite dello *Controparte_1* di cui è socio, ha emesso la fattura n. 38 del 7.5.2021 (cfr. doc. n. 5 del Condominio) per il proprio compenso professionale relativo al periodo “22.3.2021-21.3.2023”. Risulta provato, inoltre, che lo stesso Geom. *CP_2* abbia, in pari data, emesso un assegno, tratto sul conto corrente condominiale, per il pagamento della predetta fattura in favore della Società “ *Controparte_1* (cfr. doc 6 del *Parte_1* . In effetti, alla data del 7.5.2021, il Geom. *CP_2* era ancora l’Amministratore in carica del *Parte_1* attore, ma, sino a tale data, l’Assemblea condominiale non aveva ancora approvato, ai sensi dell’articolo 1129 c.c., il suo compenso professionale, così come risulta dall’Ordine del Giorno dell’Assemblea convocata per il g. 8.5.2021 (cfr. doc. 4 del *Parte_1*).

Si deve, quindi, dichiarare che il Geom. *CP_2* e lo *Controparte_1* hanno determinato l’entità del l’emolumento oggetto della fattura n. 38 del 7.5.2021 in modo arbitrario e che, allo stesso modo, il Geom. *CP_2* non poteva provvedere, nella predetta data, all’emissione dell’assegno n. 0556040540-03, dell’importo di € 56.103,36, I.V.A. inclusa, tratto sulla Banca Popolare di Sondrio, non essendo ancora intervenuta l’approvazione del suo compenso da parte dell’Assemblea del Condominio.

Inoltre, posto che il convenuto Geom. *CP_2* in data 3.3.2023 (cfr. doc. n. 22 di parti convenute), ha restituito al Condominio la somma complessiva di € 24.780,00, I.V.A. inclusa, al netto della ritenuta di acconto (cfr. doc. n. 22 di parti convenute), a parziale storno della fattura n. 38 del 7.5.2021, deve ritenersi sussistente un debito residuo di Euro 31.323,26, I.V.A. inclusa, nei confronti del Condominio attore (€ 56.103,36 - € 24.780,00=31.323,36).

Risulta altresì provato in atti, anche per ammissione del Condominio attore, che il Geom. *CP_2* abbia svolto attività inerente al suo incarico (cfr. docc. nn. 11, 18, 23,

24 e 25 di parte convenuta) a far data dalla nomina avvenuta con Decreto del Tribunale di Milano del 22.3.2021 (cfr. doc. n. 2 del Condominio attore) sino al momento della sua revoca da parte dell'Assemblea, avvenuta in data 8.5.2021. Per tale periodo di tempo, quindi, è dovuto il compenso da parte del *Parte_1*, oltre alle spese sostenute e anticipate in nome e per conto della parte attrice (cfr. docc. nn. 12, 13, 14, 15 e 16 di parti convenute). A tale proposito, bisogna, innanzitutto, rilevare che l'articolo 1129 c.c. stabilisce che l'Amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, debba specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta e ciò vale anche per l'amministratore di nomina giudiziale, il quale non può essere considerato un ausiliario del Giudice (C. Cassazione Sentenza n. 16698/2014).

Nel caso concreto, l'assemblea condominiale non ha specificamente approvato il preventivo del Geom. *CP_2* in quanto risulta che, al punto 8) dell'O.d.G. della riunione assembleare tenutasi il giorno 8.5.2021, i condomini presenti abbiano nominato un altro Amministratore (cfr. doc. n. 4 del *Parte_1*).

Al fine, quindi, di determinare l'effettivo compenso dovuto al convenuto, Geom. *CP_2* occorre tenere presente che l'articolo 1129 c.c. prevede la disciplina da applicare all'Amministratore di nomina assembleare, ma nulla stabilisce relativamente alla normativa applicabile per l'amministratore nominato dall'autorità giudiziaria. Appare evidente che è lo stesso articolo 1129 c.c., pertanto, a determinare una diversità tra le due figure e, di conseguenza, anche della disciplina applicabile, soprattutto in tema di mandato (si vedano, tra le tante, Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 27/06/2011, n. 14197). Infatti, l'Amministratore di nomina giudiziale è legato al *Parte_1* da un mandato più limitato rispetto all'Amministratore di nomina fiduciaria, in quanto volto unicamente al compimento

dell'atto per il quale l'Assemblea non era in grado di deliberare e, una volta terminato il proprio compito, può essere revocato, non sussistendo più la motivazione originaria che aveva portato alla sua nomina. Egli non avrà, quindi, diritto a richiedere il compenso per l'intero anno di mandato, prerogativa invece concessa al mandatario di nomina assembleare (cfr. Sentenza C. Cassazione, 5.5.2021, n. 11717). Conseguentemente, attesa la diversa natura tra le due figure di Amministratore, non si pongono le stesse esigenze di tutela e, pertanto, all'Amministratore giudiziale non si applicano tutte le norme in materia di mandato, compreso l'articolo 1725 c.c., ma solo quelle effettivamente compatibili, così come stabilito dall'articolo 1129, 15° comma c.c.. Il compenso dovrà, quindi, essere parametrato ai sensi dell'articolo 1709 c.c. e, laddove le parti non ne abbiano stabilito la misura, lo stesso sarà stabilito in base alle tariffe o agli usi o, in mancanza, dal Giudice (Cass., 22/7/2014, n. 16698) in relazione all'attività effettivamente svolta sino al momento della comunicazione, all'amministratore uscente, della nomina da parte dell'Assemblea di un nuovo amministratore di propria scelta.

Ora, considerato che la somma richiesta dal Geometra *CP_2* al Condominio, per un anno di attività professionale, è pari ad € 21.000,00, I.V.A. esclusa, e che tale importo è stato ritenuto comunque congruo da parte attrice, trattandosi di complesso immobiliare in cui sopra presenti circa nr. 4 residenze, nr. 380 unità abitative, nr. 22 scale, nr. 4 complessi box e per le quali è necessario, a volte, utilizzare cinema e teatri per riunire tutti i condomini (cfr. dichiarazioni dell'Amministratore pro-tempore in carica del Condominio, cfr. pp.vv. udd. del 2.3.2023 e del 23.1.2024), si determina l'importo dovuto dal *Parte_1* al convenuto, Geom. *CP_2* per l'attività professionale effettivamente prestata a far data dal 22.3.2021 al 8.5.2021, in € 3.369,21, I.V.A. inclusa (Euro 25.620,00:365gg.x48gg.). A tale importo si devono

aggiungere quello delle somme anticipate dal Geom. *CP_2* per conto del Condominio, così come documentate in atti, mediante la produzione dei documenti di spesa, e, quindi, l'importo di Euro 963,00 per gli esborsi sostenuti per pagare le raccomandate R.R. contenenti le convocazioni inoltrate ai condomini (cfr. doc. nr. 16 di parte convenuta).

Le parti convenute, pertanto, dovranno restituire al Condominio la somma di € 26.991,15, I.V.A. inclusa, pari alla differenza tra la somma di € 31.323,36 (ancora detenuta) e quanto dovuto da parte attrice a parte convenuta per il compenso professionale per i giorni effettivi di lavoro, pari ad Euro 3.369,21, I.V.A. inclusa, e per rimborso delle spese anticipate come sopra documentate, pari ad € 963,00.

In considerazione della soccombenza prevalente delle parti convenute, queste devono essere condannate a rifondere alla parte attrice i $\frac{3}{4}$ delle spese del procedimento, liquidate come in dispositivo, tenuto conto del valore e della complessità delle controversie, secondo le vigenti tariffe professionali (D.M. 147/2022). La restante frazione delle spese di lite deve essere compensata tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettata, in contraddittorio delle parti convenute, così provvede:

1. accerta e dichiara che il Geom. *Controparte_2* e lo *[...]* *Controparte_1* hanno determinato l'emolumento oggetto della fattura n. 38 del 7.5.2021 in modo arbitrario e che, allo stesso modo, il Geom. *CP_2* *[...]* non poteva provvedere, nella predetta data, all'emissione dell'assegno n. 0556040540-03, dell'importo di € 56.103,36, I.V.A. inclusa, in favore della ridetta Società;

2. accerta e dichiara che il convenuto, Geom. *Controparte_2* in data 3.3.2023 ha restituito al *Parte_1* la somma complessiva di € 24.780,00, I.V.A. inclusa, al netto della ritenuta di acconto, a parziale storno della fattura n. 38 del 7.5.2021, ragione per cui sussiste un debito residuo di Euro 31.323,26, I.V.A. inclusa;
3. condanna il *Parte_1* a versare al Geom. *Controparte_2* la somma complessiva di € 4.332,21, I.V.A. inclusa, di cui Euro 3.369,21, I.V.A. inclusa, per il compenso a questo ultimo spettante per l'attività svolta dal 22.3.2021 al 8.5.2020 - compenso giudizialmente determinato come in parte motiva - e di cui Euro 963,00 per il rimborso delle spese anticipate per conto del Condominio, come in atti documentate;
4. operata la compensazione tra il debiti reciproci di cui ai punti numeri 2 e 3, condanna, pertanto, i convenuti, Geom. *Controparte_2* e *[...]* *Controparte_1* in solido tra loro, a restituire al *[...]* *Parte_1* la somma di € 26.991,15 I.V.A. inclusa (pari alla differenza tra l'importo di Euro 31.323,26, ancora detenuto, e quanto dovuto da parte attrice al Geom. *CP_2* per il compenso professionale per i giorni effettivi di lavoro, pari ad Euro 3.369,21, I.V.A. inclusa, e per il rimborso delle spese anticipate documentate, pari ad € 963,00);
5. condanna i convenuti, Geom. *Controparte_2* e *Controparte_1* *[...]* in solido tra loro, al pagamento dei $\frac{3}{4}$ delle spese processuali in favore del *Parte_1*, liquidata la frazione in € 604,50 per esborsi ed in € 5.289,00 per compensi professionale, oltre al

rimborso delle spese generali 15%, I.V.A. e C.P.A. alle rispettive aliquote di legge.

Compensa la restante frazione delle spese tra le parti.

Milano, così deciso in data 30 Aprile 2024

Il Giudice

Dott.ssa Francesca Maria Ferruta