



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE PRIMA CIVILE

N. 4942/2018 R.G.

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. _____, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al N. 4942/2018 R.G. promossa da:

CONDOMINIO _____ (c.f. _____), in persona dell'amministratore *pro tempore*,
rappresentato e difeso dall'avv. _____ e dall'avv. SUSA GLAUCO,

attore,

contro

_____ (c.f. _____), in persona del
legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. _____ e dall'avv. _____

convenuto,

in punto: validità della nomina, compenso e responsabilità dell'amministratore di condominio.

CONCLUSIONI

Conclusioni dell'attore:

Come da foglio depositato telematicamente:

"NEL MERITO

Per le ragioni in fatto e in diritto esposte in atti, previo accertamento degli atti di mala gestio e delle numerose gravi irregolarità poste in essere dallo _____ nel corso del mandato, così come accertate in sede di CTU contabile,

pagina 1 di 49



condannare la società convenuta a restituire tutti i compensi percepiti durante l'intera gestione del condominio l i dall'esercizio 2005/2006 sino alla revoca del mandato pari ad € 60.043,16 o alla diversa somma anche maggiore da accertarsi in corso di causa.

In ogni caso, accertarsi e dichiararsi la nullità delle nomine come amministratore relative agli esercizi 2013/2014, 2014/2015 e 2015/2016 per l'omessa indicazione del compenso ai sensi dell'art. 1129 c.c. e per l'effetto condannarsi la società convenuta alla restituzione dei relativi compensi;

NEL MERITO IN VIA ULTERIORE

Per le ragioni in fatto e in diritto esposte in atti, previo accertamento degli atti di mala gestio e delle numerose gravi irregolarità poste in essere dallo . nel corso del mandato, così come accertate dal Dott. n sede di perizia contabile, condannare la società convenuta a restituire i pagamenti eseguiti e non autorizzati dall'assemblea condominiale, in quanto non rendicontati, per complessivi € 52.825,53, di cui:

- euro 41.75,53 quali pagamenti non autorizzati, né rendicontati eseguiti a favore del Condominio Riscaldamento e del C ;, così come meglio illustrati nel prospetto n. 16 allegato alla CTU del Dott. .

- euro 9.750,00 quale pagamento eseguito a favore dello per asserite anticipazioni, mai autorizzate dall'assemblea condominiale, così come accertato dal CTU Dott. in risposta al quesito n. 10;

- euro 2.000,00 quale pagamento eseguito dallo . o a favore della Sig.ra ;, anch'esso non autorizzato né rendicontato, così come accertato anche dal CTU Dott. al in risposta al quesito n. 11.

il tutto maggiorato di interessi e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo e comunque nella misura di quanto accertato nella CTU contabile redatta dal Dott.

NEL MERITO IN OGNI CASO

Per le ragioni in fatto e in diritto esposte in atti, previo accertamento degli atti di mala gestio e delle numerose gravi irregolarità poste in essere dallo nel corso del mandato, così come accertate in sede di CTU contabile, condannare la società convenuta a risarcire tutti i danni patrimoniali, non patrimoniali e morali, patiti dal Condominio a titolo di responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale per i plurimi e reiterati inadempimenti e per le condotte integranti il reato di appropriazione indebita descritte in atti, tenendo conto anche dei



prelievi e/o bonifici e/o pagamenti non autorizzati e/o non giustificati perché privi di pezze giustificative e/o degli ammanchi di cassa pari a complessivi € 174.233,35, così come meglio illustrato dal Dott. [] nel prospetto n. 13 allegato alla CTU contabile in atti (somma già al netto dell'importo di euro 2.000,00 (assegno a favore di []) già sopra considerato) o alla somma anche maggiore ritenuta di giustizia ed equità, oltre alle spese sostenute dalla nuova amministrazione per ricostruire la contabilità ed eseguire le opportune verifiche (tra cui gli onorari del Dott. Comm. [] di € 5.240,14), il tutto maggiorato di interessi e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo.

IN OGNI CASO

- Rigettarsi la domanda riconvenzionale avversaria perché prescritta e in ogni caso infondata, in fatto ed in diritto, per tutte le motivazioni esposte in atti, tenuto altresì conto di quanto affermato e accertato sul punto dal CTU Dott. [] in risposta ai quesiti nn. 13 e 14 (laddove ha evidenziato che tutte le fatture emesse e registrate contabilmente dallo [] per compensi risultano quietanzate (vuoi per cassa vuoi per banca) e non ha rinvenuto prova di anticipazioni effettuate dall'amministratore)
- Spese di lite, spese di mediazione e spese di CTU e CTP integralmente rifuse.

IN VIA ISTRUTTORIA

Ordinarsi l'esibizione in giudizio ex art. 210 c.p.c. di tutta la documentazione relativa all'amministrazione del condominio ancora detenuta da [] ”.

Conclusioni della convenuta:

Come da foglio depositato telematicamente:

“Espressamente richiamate tutte le conclusioni (meritali ed istruttorie) distese nella pregressa fase, nessuna omessa o rinunciata, ogni diversa istanza, eccezione, domanda e conclusione disattesa, si confermano le conclusioni originariamente assunte, preso atto delle precisazioni fornite dal CTU in sede di chiarimenti in ordine a:

- indicazione delle spese di gestione e di amministrazione (e dei compensi) nei rendiconti approvati dall'assemblea (con riscontrata esatta corrispondenza tra preventivo e consuntivo), con specifico riferimento al rapporto tra fatture emesse per



compensi e compensi e rimborsi approvati dall'assemblea - mancata considerazione, in sede di perizia di n. 3 (tre) versamenti effettuati dall'originario unico proprietario per complessivi € 21.387,02

- dell'integrale pagamento delle fatture di spesa esposte in contabilità con specifico riguardo alle fatture
- della conferma dell'esistenza di un credito di . per compensi e rimborsi non pagati per complessivi € 15.724,10

A. In via pregiudiziale.

1. In ipotesi di ritenuta invalidità, per contrasto con il disposto dell'art. 1129 c.c. sull'analitica indicazione del compenso, della nomina ad amministratore di dichiararsi, per la medesima ragione, la nullità della nomina ad amministratore di e, conseguentemente, il difetto di legittimazione (sostanziale e processuale) del Condominio attore, con ogni conseguenza (anche sotto il profilo dell'invalidità del mandato rilasciato ai difensori officianti) di legge.

2. Per l'effetto, respingersi (e/o dichiararsi l'inammissibilità) di ogni avversa domanda, con condanna del Convenuto Condominio e/o dell'amministratore in proprio, in persona del legale rappresentante pro tempore, ex art. 94 c.p.c. al ristoro delle spese e compensi di causa.

B. in via preliminare.

1 – ommissis

2. Dichiararsi la prescrizione ex art. 1130 n. 3 e 2948 n. 4 c.c. di ogni pretesa o diritto ex adverso reclamato per esercizi rendicontati anteriormente a quello 2011-2012 ed anteriormente, comunque, alle corrispondenti delibera di approvazione dei rispettivi esercizi (e, in ogni caso, subordinatamente, dichiararsi la prescrizione di tutte le poste di emergenza ultra-decennale)

3. Dichiararsi il difetto di legittimazione, *rectius*, di titolarità del Condominio attore con riguardo alla pretesa risarcitoria per malagestio avanzata facente capo ai singoli condomini al momento del verificarsi del danno da asserita malagestio (e/o appropriazione). Per l'effetto, disporsi l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli effettivi proprietari – condomini al momento del verificarsi dell'addotto danno, secondo l'esatta perimetrazione temporale che l'attore riterrà di praticare.

4. Dichiararsi, in ogni caso, il difetto di legittimazione – titolarità del Condominio attore, per esser l'addotta richiesta risarcitoria per malagestio spettante esclusivamente ai condomini non morosi e non riferibile, perciò, all'ente nel suo complesso.



5. Dichiararsi – in ogni caso e per le ragioni meglio indicate nella narrativa – il difetto di legittimazione dell'amministratore pro tempore, con sua condanna alle spese ex art. 94 c.p.c.

D. Nel merito

1. Respingersi, perché infondata e, comunque inammissibile e prescritta ogni domanda attorea, con vittoria di spese, anticipazioni e compensi di causa.
2. Respingersi, in ogni caso, la domanda di richiesta di declaratoria di nullità della nomina del cessato amministratore, per mancata preventiva, analitica determinazione del compenso a' sensi dell'art. 1129 co. 14 c.c..
3. Sollevarsi, nella denegata ipotesi di accoglimento dell'avversa sovra richiamata eccezione, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1129 co. 14 c.c., nella parte in cui sanziona di nullità (e non già di obbligo di ricorrere alla determinazione giudiziale, in difetto di determinazione consensuale del compenso) la nomina dell'amministratore non accompagnata dalla preventiva analitica definizione del compenso per contrasto con gli artt. 3 (sotto il profilo dell'irragionevolezza e della disparità di trattamento con situazioni omogenee: es. prestatori d'opera e prestatori d'opera intellettuali, contratto di mandato); 35 (tutela del lavoro); 37 (diritto alla giusta retribuzione); e 41 (tutela dell'iniziativa economica privata) della Corte Costituzionale.

C. In via riconvenzionale

Dichiararsi tenuto e, quindi, condannarsi Condominio _____, per quanto occorrer possa in persona e a mezzo dell'amministratore pro tempore _____ in persona del legale rappresentante pro-tempore, all'immediato pagamento, in favore di _____, in persona del legale rappresentante pro tempore, della complessiva capital somma di € 23.845,70 di cui € 12.688,91 (per anticipazioni – saldi in favore del condominio effettuati dall'amministratore ed a questi da rimborsare) ed € 9.176,98 (per compensi non percetti, nonostante assembleare attribuzione), o di quella diversa somma – maggiore o minore - che risulterà dovuta (anche con equitativa determinazione all'esito della disposta CTU, che riconosce come non pagati compensi per € 15.724,10, fermo restando il rimborso rendicontato) eventualmente riferita per quanto occorrer possa al compenso attribuibile per prorogatio in corso di causa; con interessi di legge (anche ex art. 1284 c.c.) dal dovuto al saldo e previa detrazione di quanto nelle more corrisposto.



D. In ogni caso

Spese, anticipazioni e compensi di causa interamente rifiuti, anche con riguardo agli esborsi effettuati in favore del CTU, secondo giudiziale liquidazione ed al compenso corrisposto al CTP, per il complessivo ammontare di €. 8.461,82 come da fatture oggi dimesse?.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione avviato alla notifica in data 14.5.2018 il Condominio conveniva in giudizio la società (di seguito:) esponendo che:

- la convenuta aveva amministrato il condominio dal 9.1.2006, data di costituzione dello stesso, sino al 15.6.2016;
- in data 11.5.2016, verificando l'estratto conto bancario condominiale, la maggioranza dei condomini apprendeva che il conto corrente condominiale presentava ingenti movimentazioni a favore del condominio, del suo amministratore e di suoi familiari, e pertanto chiedeva alla di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa relativamente agli ultimi cinque anni di esercizio;
- i condomini e , in rappresentanza della maggioranza dei condomini, si recavano presso la sede della convenuta per visionare la documentazione richiesta e chiedere spiegazioni relativamente alle movimentazioni bancarie;
- il geom. – legale rappresentante della – spiegava che tali movimentazioni corrispondevano ad assegni che aveva emesso in suo favore e incassato a titolo di rifusione di anticipazioni da lui effettuate nel corso degli anni per conto di condomini morosi;
- i condomini chiedevano al geom. il motivo per il quale il Condominio non ne fosse mai stato informato, e il geom. rispondeva affermando che se il condominio non aveva debiti nonostante la presenza di condomini morosi allora qualcuno aveva anticipato il denaro e questi non poteva che essere l'amministratore, ritenendo che ciò fosse sufficiente a dimostrare la regolarità dei pagamenti e riservandosi di produrre gli assegni da lui emessi per conto del condominio negli ultimi dieci anni;



- in quello stesso periodo, una parte dei condomini apprendeva in via informale da altri condomini di altri Condomini situati nel Quartiere San Paolo a Venezia Mestre e amministrati dalla convenuta di consistenti prelievi dai conti correnti condominiali eseguiti sempre a mezzo di assegni intestati al geom. _____ o a sua figlia e del fatto che in ragione di queste condotte successivamente il Condomini avevano revocato l'incarico di amministratore alla _____ ;
- in data 18.5.2016 diciotto condomini, per un totale di 420,38 millesimi chiedevano alla convenuta di convocare entro dieci giorni l'assemblea condominiale, ponendo all'ordine del giorno la revoca della _____ dalla carica di amministratore condominiale;
- tale richiesta era motivata dal fatto che le giustificazioni addotte dalla convenuta non erano state ritenute sufficienti e che la gestione da essa operata presentava gravi irregolarità ed evidenti lacune che non consentivano ai condomini di verificare l'effettivo e reale stato patrimoniale;
- l'assemblea condominiale si teneva in data 15.6.2016 e nell'occasione i condomini procedevano a revocare la _____ dalla carica di amministratore condominiale e nominavano quale nuovo amministratore la società _____ ;
- soltanto in occasione di tale assemblea, i condomini apprendevano dell'esistenza di un ulteriore presunto debito nei confronti della convenuta per l'importo di € 21.845,59, sempre per asserite anticipazioni effettuate per conto del condominio, perché soltanto nella convocazione della predetta assemblea veniva per la prima volta allegato lo stato patrimoniale;
- in precedenza l'amministratore non aveva mai evidenziato ai condomini né l'esistenza di situazioni di difficoltà economica né anticipazioni effettuate dal geom. _____ nell'interesse del condominio;
- all'assemblea del 15.6.2016 il geom. _____ invitato a dar conto dello stato patrimoniale allegato all'avviso di convocazione, con riferimento alle asserite anticipazioni precisava che nella convocazione era indicato l'invito a tutti i condomini di verificare i documenti giustificativi dell'esercizio 2015/2016 e dunque non forniva alcuna giustificazione delle poste;
- in data 13.7.2016 veniva effettuato il passaggio di consegne tra i due amministratori, a seguito del quale



- la consegnava alla tutti i documenti in suo possesso relativamente agli ultimi dieci anni di amministrazione;
- tra i documenti consegnati vi era una dichiarazione sottoscritta dalla convenuta in cui quest'ultima dichiarava di aver prelevato dal conto corrente condominiale la somma di € 9.750,00 a titolo di parziale rimborso per anticipazioni effettuate in epoca pregressa e a titolo infruttifero, nonostante tale pagamento non fosse stato evidenziato dal geom. in occasione dell'assemblea del 15.6.2016 e si riferisse ancora una volta ad asserite anticipazioni mai documentate e mai autorizzate dall'assemblea condominiale;
 - successivamente, l'assemblea condominiale deliberava di eseguire una revisione contabile degli ultimi dieci esercizi, affidandola al dott. , e dalla medesima emergevano una serie di irregolarità; in particolare:
 - a) a fronte di spese rendicontate per € 605.905,00 soltanto l'80% (ovvero € 490.787,00) risultavano supportate da pezze giustificative come ricevute e fatture, in quanto poco più del 2% delle stesse era risultato completamente privo di qualsivoglia documento fiscale o contabile, mentre la parte restante si basava unicamente su tabelle elaborate dalla stessa convenuta;
 - b) le uscite bancarie complessive degli ultimi dieci esercizi erano pari ad € 681.854,00 e raffrontando tale dato con l'ammontare complessivo dei costi esposti nei rendiconti approvati dall'assemblea emergeva la presenza di uscite non rendicontate (e quindi non autorizzate) per € 54.976,00, al netto dei rimborsi assicurativi, di cui € 45.125,00 a favore del – altro condominio amministrato dalla – ed € 2.000,00 in favore della sig.ra , moglie del geom. ;
 - c) mancava completamente la contabilità della cassa e comunque dalla disamina di una parte degli assegni emessi e dei prelievi in contanti effettuati negli ultimi dieci esercizi risultava che alla data del 31.5.2016 avrebbe dovuto esistere una cassa contabile pari a circa € 70.900,00, di cui però non vi era traccia nel rendiconto elaborato dalla convenuta;



- d) dall'esame delle entrate rendicontate emergeva che la somma di € 69.925,00 non risultava mai essere confluita né sul conto corrente condominiale né sulla cassa contabile, posto che di tale importo non vi era traccia nella cassa rendicontata dalla _____ ;
- e) alla data del 31.5.2016 il saldo del conto corrente condominiale era pari ad € 968,85 e la cassa – stando a quanto dichiarato dalla convenuta – aveva un saldo pari a zero; nondimeno, nell'arco degli ultimi dieci esercizi vi erano state entrate bancarie pari ad € 682.823,00 a fronte di costi rendicontati pari ad € 605.905,00, con conseguenti maggiori entrate rispetto al fabbisogno per € 76.918,00, nonostante gli ingenti importi riscossi negli anni in contanti;
- f) nell'esercizio 2015/2016 la convenuta aveva prelevato dal conto corrente condominiale, tramite assegno e bonifici bancari, quasi € 35.000,00 a titolo di compensi e rimborsi per asserite anticipazioni a fronte di tre fatture emesse tra il 26.4.2016 e il 10.5.2016 per un ammontare complessivo di circa € 25.000,00 e recanti oggetti del tutto generici come “*compensi per amministrazione vs immobile periodo ante 2015*” nonostante il costo annuo rendicontato per l'amministrazione fosse pari ad € 5.593,70;
- in sintesi, dalla revisione contabile emergeva che esso da un lato aveva sostenuto negli ultimi dieci esercizi costi non rendicontati – e come tali non approvati o autorizzati dall'assemblea – per un importo di quasi € 55.000,00 e dall'altro che avrebbe dovuto disporre di una cassa contabile pari ad € 140.811,93, di cui senz'altro € 70.900,00 prelevati direttamente dal conto corrente bancario del Condominio, di cui però non vi era traccia nel rendiconto elaborato dalla _____ e non si conoscevano le modalità di utilizzo, stante l'assenza di una prima nota cassa;
 - a mezzo del proprio legale esso in data 7.4.2017 richiedeva alla convenuta e ai suoi soci accomandatari l'immediata restituzione delle somme di sua pertinenza e indebitamente utilizzate per spese non approvate dall'assemblea condominiale, l'immediata restituzione della cassa condominiale e la consegna di tutta la documentazione contabile relativa alla tenuta di quest'ultima;
 - sempre a mezzo del proprio legale esso in data 12.4.2017 richiedeva alla _____ la restituzione dell'importo di € 2.000,00, indebitamente corrisposto alla medesima dalla _____ a mezzo _____



dell'assegno n. 3584608174 tratto sul conto corrente condominiale in data 23.12.2011;

- entrambe le comunicazioni venivano riscontrate dal legale della convenuta che negava la fondatezza degli addebiti mossi ai suoi assistiti ma senza fornire alcuna documentazione o rendicontazione o spiegazione né quanto alle spese sostenute in assenza di espressa autorizzazione da parte dell'assemblea né in merito alla cassa condominiale;
- il medesimo legale riferiva che l'importo corrisposto alla [redacted] era stato poi destinato a pagamenti infra-soglia per beni e servizi oggetto dei rendiconti approvati dall'assemblea condominiale, senza fornire tuttavia alcuna prova documentale di quanto affermato;
- in data 21.4.2017 i condomini deliberavano di agire giudizialmente nei confronti della [redacted];
- la convenuta attivava un procedimento di mediazione nel quale chiedeva la corresponsione della somma di € 22.982,99, di cui € 12.688,61 per rimborso per anticipazioni, € 9.176,98 per compensi non riscossi ed € 1.337,40 per compensi in *prorogatio*;
- tale richiesta, di fatto, consisteva in una riqualificazione delle somme dovute, giacché nello stato patrimoniale allegato alla convocazione dell'assemblea del 15.6.2016 veniva indicato a carico dei condomini e in favore della [redacted] un debito di € 21.845,59 relativo esclusivamente ad asserite anticipazioni sostenute e comunque al netto del rimborso che la convenuta si era auto-corrisposta senza alcuna autorizzazione in data 30.5.2016.
- esso aderiva alla mediazione, contestando le pretese della [redacted], e chiedendo la restituzione della cassa contabile per € 149.811,93, delle somme indebitamente utilizzate dalla convenuta per costi non rendicontati per circa € 55.000,00 e dei compensi riscossi dal 2005/2006 al 2015/2016;
- la mediazione aveva esito negativo.

In punto di diritto, il Condominio [redacted] eccettava innanzitutto la non debenza dei corrispettivi percepiti e riscossi dalla convenuta in ragione della nullità della sua nomina ai sensi dell'art. 1129 c.c..

Deduceva, in particolare, che alle assemblee del 9.1.2006 e del 29.9.2006, all'esito delle quali la convenuta era stata designata quale amministratore, il geom. [redacted] non aveva specificato in maniera analitica il suo



compenso né a verbale né con un preventivo ad esso allegato e che ciò non era accaduto neppure nelle successive assemblee in cui l'incarico gli era stato confermato o era stato dato atto della sua permanenza in carica in regime di *prorogatio* per assenza del *quorum* necessario per la conferma/revoca/nomina dell'amministratore.

Soltanto nell'assemblea del 19.6.2014 era stato dato atto che il compenso della . era “*analogo a quello della gestione in corso*”, ma ad avviso del Condominio tale espressione non valeva a soddisfare i requisiti di analiticità e specificità richiesti dall'art. 1129 c.c. a pena di nullità in merito all'indicazione del compenso dell'amministratore del condominio.

L'attore, dunque, deduceva che quantomeno per gli esercizi dal 2013/2014 al 2015/2016 – successivi all'entrata in vigore del testo riformato dell'art. 1129 c.c. – la nomina della convenuta ad amministratore doveva ritenersi nulla con conseguente non debenza delle somme da essa richieste e già riscosse a titolo di compenso.

Aggiungeva, peraltro, che:

- nei rendiconti complessivi veniva indicato un compenso per l'amministratore sempre diverso;
- l'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea non poteva avere valenza sanante della nullità, giacché il corrispettivo dell'amministratore doveva essere indicato al momento del perfezionamento del vincolo contrattuale di mandato;
- l'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea non poteva nemmeno determinare un esonero della responsabilità di risarcimento del danno da *mala gestio* sia perché costituisce un atto automatico non preceduto dalla corretta conoscenza dell'attività gestoria sia perché l'approvazione del conto ha carattere dichiarativo e può essere revocata in caso di dolo o colpa grave del mandatario sia perché l'assemblea può approvare e autorizzare unicamente pagamenti che facciano capo a spese effettivamente erogate per la manutenzione di parti comuni dell'edificio e per l'esercizio di servizi comuni, presupposto che non vi è quando l'amministratore chiede il rimborso di somme esposte come erogate ma in realtà trattenute con indebita appropriazione o non dovute per legge;



- le fatture emesse dalla _____ per l'attività gestoria avevano un oggetto generico e importi che non trovavano piena corrispondenza con il costo dell'amministrazione indicato nei singoli rendiconti annuali e che avevano voci di spesa prive di adeguata prova documentale;
- ad ogni buon conto, tutte le fatture erano state quietanziate e avevano un importo complessivo leggermente superiore al costo dell'amministrazione indicato nei rendiconti (€ 59.090,42 contro € 59.047,54) e pertanto la convenuta aveva riscosso a titolo di compensi un importo leggermente superiore a quelli approvati dall'assemblea e non aveva alcun credito ulteriore nei suoi confronti.

In secondo luogo, sotto altro profilo, il Condominio _____ deduceva che la convenuta non aveva diritto ad alcun compenso nemmeno per il periodo anteriore agli ultimi tre esercizi, in quanto si era resa gravemente inadempiente agli obblighi contrattuali ed imposti dalla normativa di settore e aveva indebitamente prelevato dal conto corrente condominiale ingenti somme di denaro.

In particolare, la _____ :

- non aveva provveduto a far confluire le somme ricevute dai condomini o dai terzi e da essa erogate per conto del condominio su uno specifico conto corrente come imposto dall'art. 1129, comma settimo, c.c. e richiesto dalla giurisprudenza anche anteriormente alla riforma del condominio del 2012 per esigenze di trasparenza, giacché aveva operato plurimi e consistenti prelievi in contanti o con assegni intestati al condominio per un totale di € 70.900,00 e aveva riscosso in contanti dai condomini ulteriori importi di complessivi € 70.000,00 senza depositarli nel conto corrente e senza darne conto nella cassa contabile del condominio, con conseguente obbligo di dar conto dell'utilizzo di tali somme e di restituirle;
- non aveva dato conto in modo sufficiente della sua gestione, in considerazione dell'assenza della contabilità di cassa e della mancata consegna di tutte le pezze giustificative relative ai costi rendicontati e alle anticipazioni asseritamente sostenute, costringendo il nuovo amministratore a sostenere oneri di revisione contabile per € 5.240,14;
- non aveva curato correttamente neppure la tenuta dei registri obbligatori di cui all'art. 1130, nn. 6, 7 e 9 c.c., ossia del registro anagrafe condominiale, del registro dei verbali dell'assemblea, del registro nomina



e revoca amministratore, del registro contabilità e dell'attestazione stato pagamenti e liti in corso;

- aveva violato l'obbligo di gestire il patrimonio del condominio in modo tale da non creare il rischio di confusione con il proprio o con quello di altri soggetti, in considerazione delle condotte sopra descritte, nonché dell'emissione dell'assegno di € 2.000,00 in favore della del prelievo in data 30.5.2016 dal conto corrente condominiale con bonifico in suo favore della somma di € 9.750,00 a titolo di parziale rimborso per asserite anticipazioni e dell'esecuzione di versamenti in favore del Condominio superiori di € 45.125,12 rispetto a quanto rendicontato.

In terzo luogo, il Condominio evidenziava che la convenuta aveva eseguito dal conto corrente condominiale in favore di sé stessa un bonifico dell'importo di € 9.750,00 a titolo di *"parziale rimborso per anticipazioni effettuate in epoca pregressa a titolo infruttifero"*, ma indebitamente sia perché non ne aveva dato contezza all'assemblea condominiale sia perché mai autorizzato da quest'ultima.

Aggiungeva che nello stato patrimoniale allegato all'avviso di convocazione dell'assemblea del 15.6.2016 era stato allegato uno stato patrimoniale dove era esposto un debito nei confronti della per € 21.845,99 a titolo di anticipazioni, ma che la convenuta non aveva fornito espressa e puntuale prova di queste ultime, mai indicate in nessun rendiconto e mai approvate dall'assemblea, che, per converso, aveva invitato l'amministratore a fornire le pezze giustificative.

L'attore, pertanto, osservava che nessun rimborso era dovuto a tale titolo all'amministratore, proprio perché il diritto del mandatario di ottenere il rimborso delle spese dal mandante doveva essere coordinato con i principi in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore può considerarsi liquido ed esigibile soltanto laddove vi sia stato un preventivo controllo da parte dell'assemblea, e

non aveva dimostrato né le forniture e i servizi ricevute dai terzi né di aver provveduto personalmente al pagamento dei corrispettivi con propri fondi.

Aggiungeva che, peraltro, il fatto che esso disponesse di una ben capiente cassa contabile e che le entrate bancarie fossero maggiori delle uscite rendicontate e approvate dall'assemblea escludeva di per sé la necessità di anticipazioni da parte dell'amministratore; ricordava che non aveva indicato il



proprio credito nel verbale di passaggio delle consegne.

In quarto luogo, il Condominio deduceva anche la non debenza della somma indebitamente corrisposta alla di € 2.000,00, perché il pagamento era stato eseguito senza giustificazione e senza una preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea.

In quinto luogo, l'attore formulava analoghi rilievi in merito alle uscite non rendicontate per € 45.125,00 in favore del Condominio , amministrato sempre dalla convenuta, ricordando che a fronte di un costo approvato dall'assemblea per € 31.618,04 vi erano uscite bancarie per complessivi € 76.743,16, ancora una volta mai autorizzate dall'assemblea e mai evidenziate alla stessa in precedenza.

Chiedeva, pertanto, la restituzione delle somme indebitamente trattenute.

In sesto luogo, il Condominio deduceva che la condotta del gcom integrava il reato di appropriazione indebita aggravata da abuso della qualità di amministratore di condominio e dalla rilevante entità del danno patrimoniale ad esso arrecato, con conseguente obbligo di risarcire anche il danno non patrimoniale.

Infine, l'attore osservava che le condotte della convenuta oltre ad determinare il suo diritto a ripetere i compensi versati comportavano anche l'obbligo di risarcire il danno, da quantificarsi nella misura dei prelievi e/o dei bonifici e/o dei pagamenti non giustificati, degli ammanchi di cassa (circa € 140.000,00) e delle spese sostenute per ricostruire l'intera contabilità condominiale.

Concludeva chiedendo che la fosse condannata:

- a) a restituire tutti i compensi percepiti dal 2005/2006 alla revoca del mandato in ragione delle numerose gravi irregolarità compiute e della nullità delle nomine ad amministratore relativamente agli esercizi 2013/2014, 2014/2015 e 2015/2016, di cui pure chiedeva l'accertamento;
- b) a restituire tutti i pagamenti non autorizzati, tra cui la somma di € 9.750,00 da essa percepita a titolo di parziale rimborso per asserite anticipazioni, la somma di € 2.000,00 corrisposta alla e la somma di € 45.125,00 versata a favore del Consorzio in aggiunta al relativo costo rendicontato;
- c) al risarcimento di tutti i danni patrimoniali, non patrimoniali e morali, da esso patiti a titolo di



responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale per i plurimi reiterati inadempimenti e le violazioni integranti le fattispecie di reato, da quantificarsi in corso di causa, tenuto conto anche dei prolievi e/o bonifici e/o pagamenti non giustificati e/o degli ammanchi di cassa per circa € 140.000,00 e delle spese sostenute dalla nuova amministrazione per ricostruire la contabilità ed eseguire le opportune verifiche (tra cui gli onorari del dott. per € 5.240,14) ovvero comunque della misura ritenuta di giustizia ed equità, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dovuto al saldo.

La si costituiva in giudizio, chiedendo in primo luogo che laddove venisse ritenuta invalida la sua nomina ad amministratore di condominio per contrasto con l'art. 1129 c.c. sull'analitica indicazione del compenso, fosse ritenuta nulla per la medesima ragione anche la nomina ad amministratore di e che di conseguenza venisse dichiarato il difetto di legittimazione del Condominio , con ogni conseguenza di legge, anche sotto il profilo dell'invalidità della procura alle liti, e le domande proposte dall'attore venissero respinte.

In secondo luogo, eccepiva la nullità della citazione per genericità ed indeterminatezza della domanda, dal momento che l'attore non indicava con dovuta precisione le voci e i titoli, anche sotto il profilo temporale, a cui si riferiva la pretesa azionata e i singoli danni subiti dai singoli condomini.

In terzo luogo, la convenuta eccepiva la prescrizione ex artt. 1130 n. 3 e 2948 n. 4 c.c. di ogni pretesa del Condominio relativa ad esercizi rendicontati anteriormente a quello 2011/2012 ed anteriormente, comunque, alla corrispondente delibera di approvazione.

A questo proposito, osservava che l'attore faceva valere in giudizio il diritto alla restituzione di somme asseritamente oggetto di distrazione relative a singoli esercizi e che, tenuto conto del principio di annualità dei singoli esercizi che emergeva dall'art. 1130 n. 3 c.c., tali somme avrebbero dovuto essere rimesse ai condomini al termine di ciascun esercizio e all'esito del rendiconto, e dunque annualmente.

Da ciò discendeva, appunto, l'applicabilità del termine di prescrizione quinquennale previsto dall'art. 2948 n. 4 c.c., con decorrenza dall'approvazione del rendiconto, giacché quest'ultima si dipana l'obbligo di rendicontare le somme e di restituire l'eventuale eccedenza nonché la possibilità per l'assemblea



condominiale di imprimere una destinazione alle singole voci e alle eccedenze patrimoniali di bilancio.

In quarto luogo, la ecccepiva il difetto di titolarità del Condominio relativamente alle pretese fatte valere, osservando che quest'ultima andava riconosciuta non già al Condominio ma ai singoli condomini che avevano effettivamente subito il danno consistente nel versamento di contributi maggiori rispetto al dovuto o nella mancata restituzione delle eccedenze di esercizio.

A tal proposito, evidenziava che il condominio era un ente di mera gestione e che pertanto il danno non poteva far capo alla collettività indistinta, tanto più alla luce dell'orientamento della giurisprudenza in materia di parziarietà delle obbligazioni condominiali, le quali, appunto, sono riconosciute come contratte in favore non già dell'ente ma nell'interesse dei singoli partecipanti; di conseguenza, l'amministratore condominiale non poteva sostituirsi ai singoli condomini nell'esercizio di controversie che facevano capo a ciascuno di loro, come quella di cui si discute che si colloca al di fuori dell'ambito delineato dagli artt. 1130 e 1131 c.c..

Sotto altro profilo, la convenuta evidenziava che nella fattispecie in esame non era rinvenibile alcun danno riferibile al condominio in sé e per sé considerato giacché non era stata allegata e comunque non era nemmeno sussistente alcuna passività verso terzi o fornitori e che anche per questo motivo non poteva essere riconosciuta la titolarità passiva della pretesa fatta valere in giudizio al Condominio

Diversamente opinando, ad avviso della convenuta, si sarebbe ammessa una restituzione in favore di tutti i condomini, andando a beneficiare non solo coloro che effettivamente avevano subito il danno e i loro successivi aventi causa, ma anche coloro che non avevano subito alcun esborso maggiore rispetto al dovuto (ad es. perché morosi), i quali, così, avrebbero beneficiato di un arricchimento indebito.

La evidenziava che proprio perché si era al cospetto di una situazione giuridica soggettiva di carattere individuale doveva escludersi che fosse sufficiente a fondare l'azione proposta dal Condominio anche una delibera assembleare adottata a maggioranza che avesse autorizzato l'amministratore ad agire al di là delle attribuzioni previste dagli artt. 1130 e 1131 c.c., giacché ciò era possibile pur sempre soltanto con riferimento a situazioni giuridiche soggettive a cui potesse comunque essere riconosciuto



carattere condominiale.

La convenuta osservava che soltanto con una delibera unanime di tutti i condomini si poteva immaginare una legittimazione dell'amministratore ad agire in nome e per conto loro con riferimento a situazioni di cui essi erano titolari e che avevano carattere individuale, ma tale eventualità non ricorreva nel caso in esame.

La convenuta, infine, osservava che il Condominio non era titolare della pretesa avanzata in giudizio anche perché l'assemblea aveva approvato i rendiconti annuali e quindi anche il suo operato e nessuno dei condomini aveva ritenuto di impugnare la relativa delibera o contestare l'operato dell'amministratore chiedendone la revoca, con conseguente consumazione del potere di sollevare qualsivoglia censura sul suo operato.

Nel merito, rispetto alle domande dell'attore, la convenuta deduceva che:

- l'eccezione di nullità delle delibere con le quali era stata nominata amministratore era destituita di fondamento, in quanto: a) la mancata impugnazione del verbale determina la convalida della nomina; b) la previsione della nullità determina esclusivamente l'impossibilità di richiedere a titolo di compensi o spese soltanto quelle somme che siano diverse da quelle determinate o determinabili; c) l'approvazione della specifica voce di bilancio contenente il compenso dell'amministratore, anche attraverso il richiamo a quanto definito nei documenti contabili da lui proposti, determina la conversione e la sanatoria dell'eventuale nullità; d) in virtù del richiamo alle norme sul mandato potrebbe trovare applicazione la determinazione del compenso da parte del giudice *ex art. 1709 c.c.*; e) non potrebbe parlarsi di nullità nell'ipotesi in cui il compenso sia determinato con riferimento a quello in essere per l'esercizio in corso, sia indicato espressamente nei bilanci e sia sempre approvato e ratificato dall'assemblea con delibere ormai definitivamente consolidate;
- laddove l'eccezione di nullità fosse stata accolta, avrebbe dovuto essere sollevata questione di legittimità costituzionale dell'art. 1129, quattordicesimo comma, nella parte in cui sanziona con la nullità e non già con l'obbligo di ricorrere alla determinazione giudiziale in difetto di determinazione consensuale del compenso la nomina dell'amministratore non accompagnata dalla preventiva analitica definizione del



compenso per contrasto con gli artt. 3 (sotto il profilo dell'irragionevolezza e della disparità di trattamento con situazioni omogenee: es. prestatori d'opera e prestatori d'opera intellettuali, contratto di mandato), 35, 37 e 41 Cost.;

- il Condominio non aveva alcuna passività, essendo pacifico che tutti i creditori e i fornitori erano stati soddisfatti, cosicché non si poteva parlare di *mala gestio*, anche perché nessuno dei precedenti verbali di approvazione dei bilanci era stato impugnato ed era espressamente contestato con riguardo a singole voci o specifici pagamenti;
- l'attore non aveva allegato alcun collegamento eziologico o contabile tra le gravi irregolarità e i supposti pagamenti non autorizzati, peraltro nemmeno precisati nella loro esatta definizione;
- l'assemblea, comunque, non doveva autorizzare alcun pagamento, dal momento che essa ha il compito di ratificare o deliberare le spese contenute nei bilanci che le vengono sottoposti e che l'amministratore agisce come mero esecutore delle delibere;
- il problema, più che altro, era quello della riferibilità dei pagamenti alle voci di bilancio e dunque ai debiti del condominio, i quali tuttavia dovevano ritenersi definitivamente consolidati per effetto della maturazione del termine di prescrizione e della mancata impugnazione della delibera di approvazione;
- il pagamento in contanti non era vietato fino a che rispettava la soglia prevista dalla normativa antiriciclaggio;
- il Condominio non dettagliava specificamente quali fossero le anticipazioni asseritamente effettuate in modo illegittimo;
- l'assegno di € 2.000,00 era riferibile alla gestione condominiale, poiché recava l'indicazione del soggetto incaricato dell'incasso della somma da riversare nella cassa di gestione e essa aveva incaricato un collaboratore di procedere all'incasso di una somma necessaria per la costituzione di una liquidità nella cassa condominiale;
- l'erogazione della somma di € 45.125,00 non poteva essere oggetto di unitaria considerazione e comunque era legittimata dal fatto che l'assemblea aveva approvato le rendicontazioni;



- in epoca remota ma comunque coeva alla gestione oggetto di causa esisteva un unico consorzio di gestione dei servizi comuni a tre corpi di fabbrica, tra cui il Condominio _____ e dunque vi erano delle gestioni (ad es. del riscaldamento e dei giardini) unitariamente considerate con reciproche ragioni di debito e di credito che appunto si giustificavano per l'originaria inerenza ad un unico complesso dei limitrofi corpi di fabbrica che appartenevano ad un unico proprietario, il quale poi li aveva segmentati in tre condomini limitrofi;
- non poteva affermarsi che il prelievo di somme costituisse in sé e per sé considerato un danno, tanto più a fronte di bilanci rendicontati ed approvati e di una chiusura a pareggio del complessivo esercizio, senza debiti verso fornitori nonostante la morosità di singoli condomini;
- la revisione contabile eseguita dal professionista incaricato dal Condominio _____ :
 - a) non si rapportava a quanto disposto dall'art. 1130-*bis* c.c., giacché non teneva conto che la relazione prevista da questa disposizione presuppone uno sviluppo contabile per "*annualità specificamente identificate*" che poteva dirsi definito soltanto dagli esercizi iniziati successivamente al 18.6.2013, data di entrata in vigore della norma;
 - b) doveva tener conto del fatto che vi era l'obbligo di immediata verifica delle voci di spesa;
 - c) era inattendibile perché provvedeva ad una lettura della contabilità condominiale secondo le regole proprie della revisione dei bilanci societari, ossia secondo i canoni della continuità e dei riporti di esercizio, senza considerare invece che i bilanci condominiali vi è un'ottica di segmentazione e di esclusione di qualsivoglia interferenza tra i vari bilanci annuali, giacché al momento della chiusura dell'esercizio l'assemblea è chiamata a decidere o la destinazione dell'eccedenza di esercizio ai condomini o l'integrazione della minor contribuzione e quindi non vi è alcun "riporto" dell'eccedenza o della perdita nell'esercizio successivo, che parte sempre da zero;
 - d) avrebbe dovuto rapportarsi alle singole voci di entrata e di uscita annualmente considerate e parametrare queste ultime a scostamenti tra voci di preventivo ed effettive uscite di consuntivo, rapportando il tutto ai singoli esercizi, ma non conteneva alcuna indicazione in tal senso, cosicché



- non poteva nemmeno essere affermata la sussistenza di gravi inadempimenti, che appunto presuppone la sussistenza di discrasie tra preventivo e consuntivo;
- e) non recava alcuna indicazione in merito all'esistenza di voci di bilancio diverse e non comprese tra i pagamenti effettuati, così da dimostrare l'esistenza di ipotetiche distrazioni di fondi per versamenti eseguiti non indicate nei rendiconti;
 - f) non teneva conto che i bilanci approvati dall'assemblea portavano la specifica indicazione delle voci di spesa singolarmente considerate;
 - g) non conteneva alcuna contestazione in merito alla sussistenza di gravi e reiterate morosità facenti capo a singoli condomini e non spiegava né come né con quali mezzi e con quale provvista fosse stato possibile garantire la regolarità della gestione nonostante tale conclamata situazione di morosità, vieppiù in assenza di richieste di contribuzione straordinarie ai condomini e di situazioni di pendenze verso terzi e fornitori;
 - h) era generica perché non conteneva nessun riferimento puntuale a singole voci, ma soltanto un conteggio non meglio definito nel suo analitico sviluppo;
 - i) non era attendibile perché basata su mere ipotesi, ad es. sulla questione dei beneficiari del compenso dell'amministratore, sull'indicazione delle uscite senza indicazione del beneficiario, sull'entità della cassa;
 - j) era fondata su "grandi numeri" ma non si collegava ad alcuno dei criteri richiesti per la verifica della congruità dei bilanci;
- nessuno degli esiti della revisione contabile operata dal professionista incaricato dal Condominio andava ad inficiare l'indicazione analitica nei singoli bilanci di esercizio delle singole voci di spesa, regolarmente approvati dall'assemblea con delibere oramai consolidate;
 - nessuna riserva era stata formalizzata all'atto del passaggio delle consegne, nonostante la specifica indicazione delle anticipazioni da rimborsare risultante dai bilanci, l'allegazione delle fatture in acconto riferite al compenso dell'amministratore che lasciavano evidentemente presumere anche la richiesta del



- saldo e la deduzione documentale delle pratiche in sofferenza;
- anche l'ultimo bilancio di esercizio, in cui erano state puntualmente indicate tutte le voci di spesa via via sostenute, risultava approvato senza riserve dall'assemblea in data 8.6.2016 che lo aveva analizzato voce per voce;
 - l'intervenuta approvazione da parte dell'assemblea anche dell'ultimo bilancio da un lato avallava la fondatezza della sua richiesta di rimborso delle somme anticipate per conto del condominio e di pagamento del compenso e dall'altro escludeva la configurabilità di qualsivoglia illecito, anche sotto il profilo penalistico;
 - in ogni caso, la semplice richiesta di restituzione di una somma, ancorché contestata o contestabile, non può integrare quell'interversione del possesso necessaria per configurare la fattispecie dell'appropriazione indebita;
 - secondo l'indirizzo della giurisprudenza l'indicazione, anche *per relationem*, dei compensi, delle voci di spesa e delle anticipazioni nonché la loro approvazione anche successiva da parte dell'assemblea esclude la ricorrenza delle gravi irregolarità e/o dell'inadempimento dell'amministratore;
 - anche laddove si fossero ritenute esistenti dei prelievi ingiustificati poteva comunque essere affermata la sussistenza di un credito restitutorio verso l'amministratore semplicemente confrontando le somme corrisposte e i debiti verso terzi e fornitori, verificando altresì i versamenti effettuati;
 - non poteva comunque essere configurato in capo all'amministratore un credito restitutorio in favore del condominio per *mala gestio* laddove fosse accertata l'assenza di passività e l'assoluta equivalenza tra prelievi e pagamenti, giacché tale situazione si risolve nell'equilibrio di cassa, che è indice di corretta gestione e di assenza di indebite appropriazioni, salvo prova contraria da parte del condominio;
 - l'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea aveva valore di riconoscimento del debito in relazione alle passività in esso indicate e nel caso di specie, in presenza di pareggio di bilancio e di morosità conclamata di alcuni condomini, in sede di successiva verifica e di analitica indicazione delle poste contabili in bilancio con equivalenza tra entrate ed uscite il credito per rimborsi ben può risultare



dalla valutazione analitica delle singole voci;

- l'obbligo di utilizzazione del conto corrente condominiale era stato introdotto soltanto dalla legge n. 220/2012, per cui nulla poteva essere ad essa imputato per il periodo anteriore all'entrata in vigore della riforma del condominio, e non era comunque sanzionato da nullità;
- i condomini non avevano mai chiesto l'utilizzo di un conto corrente condominiale che, comunque, era stato alla bisogna istituito e non era stata data prova di alcun danno o distrazione che fosse causalmente collegato all'asserita violazione dell'obbligo di cui al punto precedente;
- tornando alle somme versate al _____ ;
 - a) essa aveva ricevuto l'incarico di amministrare l'intero compendio dalla società _____ , unica proprietaria del medesimo;
 - b) l'immobile situato in Mestre, alla via _____ , nn. _____ rientrava in un più ampio progetto di nucleo urbano denominato Quartiere San Paolo e costituito da vari edifici;
 - c) inizialmente, era stata preconizzata l'esistenza di un unico impianto di riscaldamento generalizzato e al fine di ripartire le spese del medesimo con atto del 27.7.1966 del notaio _____ veniva costituito un "Consorzio Riscaldamento" dotato di proprio regolamento e autonome tabelle;
 - d) le spese del riscaldamento erano rendicontate dall'originario amministratore all'unica originaria proprietaria e poi venivano ripartite tra le varie unità subcondominiali, secondo una logica assimilabile al supercondominio;
 - e) soltanto a partire dall'esercizio 2006/2007, giacché prima la _____ era contraria, le spese di riscaldamento iniziavano ad essere rendicontate nei consuntivi del Condominio _____ , unitamente a quelle delle unità immobiliari che lo componevano, le quali erano chiamate a partecipare singolarmente e non pro quota alle spese di riscaldamento, in quanto tutte comproprietarie dell'impianto termico;
 - f) antecedentemente nell'esercizio 2005/2006, per richiesta della _____ , nel consuntivo spese del Condominio _____ venivano riportate le spese del Consorzio Riscaldamento per le rispettive



quote di proprietà, perché l'originaria proprietaria per la prima parte dell'anno effettuava i versamenti, per conto degli inquilini, sulla gestione del Condominio ;

- g) il istituito con atto del 7.3.1969 del notaio funzionava secondo un meccanismo sostanzialmente analogo, giacché, in forza del regolamento di uso comune, tutte le componenti del nucleo urbano erano tenute a partecipare al mantenimento e alla conservazione dell'area urbana, con conseguente indicazione analitica nei singoli bilanci delle spese da corrispondere al (medesimo ancorché riferita all'intero fabbricato e non ai singoli condomini;
- l'assenza di un debito certo, liquido ed esigibile da parte sua nei confronti del Condominio escludeva che si potesse configurare una responsabilità per appropriazione indebita e, prima ancora, un'interversione del possesso, tanto più che l'attore non aveva formulato alcuna richiesta di restituzione che determinasse titolo e ammontare della somma richiesta e che dai bilanci approvati e mai impugnati risultava invece un credito in suo favore;
 - il Condominio non aveva neppure formulato un'espressa richiesta di accertamento della rilevanza penale della condotta e si imponeva, comunque, la sospensione necessaria del presente processo in attesa dell'esito del procedimento penale, rispetto al quale constava che l'assemblea condominiale avesse autorizzato il nuovo amministratore a proporre azione penale.

La sotto altro profilo, riprendendo quanto sopra anticipato in sede di analisi delle domande attoree, allegava di vantare un credito nei confronti dell'attore per l'importo di € 23.845,70, di cui € 12.688,91 per anticipazioni ed € 9.176,98 per compensi non percepiti, o in quella diversa somma che sarebbe risultata dovuta a seguito dell'accertamento giudiziale, anche con riferimento al compenso per la *prorogatio* in corso di causa.

A tal proposito – dopo aver richiamato quanto già evidenziato in merito al fatto che l'assemblea aveva approvato tutti i bilanci in cui i compensi ad essa dovuti erano specificamente indicati, che i rimborsi percepiti erano di importo inferiore a quanto ad essa dovuto e che i dati contabili erano supportati dall'assenza di debiti verso terzi, dalla mancata richiesta di rate straordinarie e dalla situazione di morosità



conclamata in capo a taluni condomini – la convenuta evidenziava che:

- essa era stata nominata come amministratore del Condominio _____ dall'assemblea in data 29.9.2006 e quindi confermata nella carica, contestualmente all'approvazione dei bilanci consuntivi e preventivi, con le successive deliberazioni del 23.11.2007, 18.9.2008, 21.9.2009, 21.9.2010 e 23.9.2011;
- l'assemblea del 28.6.2012, pur approvando il bilancio preventivo e consuntivo, prendeva atto dell'impossibilità di nominarla/confermarla nella carica di amministratore, mentre la successiva assemblea del 20.6.2013 la confermava nell'incarico sempre contestualmente all'approvazione dei bilanci e così anche l'assemblea del 19.6.2014 con specificazione che il compenso era "*analogo a quelle della gestione di corso*";
- l'assemblea dell'anno successivo, approvati i bilanci, dava atto, stante l'assenza dei *quorum* per la nomina/conferma, che essa rimaneva in carica per effetto della *prorogatio* con il compenso di € 4.150,00, oltre IVA;
- l'assemblea del 15.6.2016 la revocava dalla carica di amministratore, riservando al nuovo l'approvazione del consuntivo già predisposto, che veniva approvato con riserva, poi consolidatasi;
- nel bilancio di esercizio approvato dall'assemblea del 1.7.2015 si riscontrava un attivo sul conto corrente condominiale che presentava un saldo a credito di € 40.285,24, in buona parte determinato dal mancato incasso da parte sua dei compensi liquidati e delle anticipazioni effettuate in costanza di gestione;
- dal riepilogo delle fatture relative risultava che tra i compensi deliberati dall'assemblea e quelli effettivamente incassati vi era uno sbilancio a saldo fino al 31.5.2015 pari ad € 9.176,98 comprensivi di IVA, come da fattura n. 93/2016;
- in data 13.7.2016, data di passaggio delle consegne, si registrava uno sbilancio di € 21.845,89 in suo favore, importo in cui erano compresi i residui compensi non riscossi e l'importo di € 12.668,61 per anticipazioni da essa erogate, fermo restando l'ulteriore importo di € 1.137,46 dovuto per il compenso dalla revoca all'effettivo passaggio delle consegne (fattura n. 74/2016);
- quanto ad essa dovuto risultava dal confronto dei dati contabili, e, in particolare, riportando i dati



la richiesta risarcitoria spetterebbe esclusivamente ai condomini non morosi e non sarebbe pertanto riferibile all'ente nel suo complesso;

- f) nel merito che venisse respinta perché infondata e comunque inammissibile e prescritta ogni domanda attorea;
- g) sempre nel merito, che venisse respinta la domanda di richiesta di declaratoria di nullità della sua nomina per mancata preventiva, analitica determinazione del compenso ai sensi dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c.;
- h) sempre nel merito, che, nella denegata ipotesi di accoglimento dell'eccezione di nullità, che fosse sollevata questione di legittimità costituzionale dell'art. 1129, quattordicesimo comma, nella parte in cui sanziona con la nullità e non già con l'obbligo di ricorrere alla determinazione giudiziale in difetto di determinazione consensuale del compenso la nomina dell'amministratore non accompagnata dalla preventiva analitica definizione del compenso per contrasto con gli artt. 3 (sotto il profilo dell'irragionevolezza e della disparità di trattamento con situazioni omogenee: es. prestatori d'opera e prestatori d'opera intellettuali, contratto di mandato), 35, 37 e 41 Cost.;
- i) in via riconvenzionale che il Condominio fosse dichiarato tenuto e quindi condannato all'immediato pagamento in suo favore all'immediato pagamento della complessiva somma di € 23.845,70, di cui € 12.688,91 per anticipazioni-saldi in favore del condominio da essa effettuate ed € 9.176,98 per compensi non percepiti nonostante assembleare retribuzione, o nella diversa somma maggiore o minore che fosse risultata dovuta, anche con equitativa determinazione o a mezzo di C.T.U. eventualmente riferita al compenso attribuibile per *prorogatio* in corso di causa, con interessi di legge anche ex art. 1284 c.c. dal dovuto al saldo.

La causa veniva istruita con prova per testi e C.T.U. e quindi, dopo essere stata rimessa in istruttoria per il mancato rinvenimento dei fascicoli di parte, veniva trattenuta in decisione all'esito dell'udienza del 23.6.2022, alla quale le parti precisavano le conclusioni come sopra indicato.

* * *



Iniziando dalle questioni di rito, va respinta l'eccezione di nullità delle domande attoree sollevata dalla convenuta, giacché il *petitum* e la *causa petendi* delle varie domande formulate dal Condominio appaiono sufficientemente chiari, essendo stati indicati i singoli addebiti di responsabilità mossi alla

cd essendo stati anche identificati sin dalla citazione i prelievi dal conto corrente condominiale ritenuti privi di giustificazione.

Il convenuto, d'altronde, si è difeso analiticamente e ha dimostrato di aver ben compreso il tenore delle domande attoree, cosicché appare adeguatamente garantito anche il diritto di difesa.

In secondo luogo, non appare meritevole di accoglimento nemmeno l'eccezione di nullità della procura alle liti e di difetto di legittimazione attiva del Condominio sollevata dalla convenuta e fondata sull'asserita nullità della delibera dell'assemblea condominiale del 15.6.2016 di nomina del nuovo amministratore condominiale

In tale delibera, infatti, il compenso di quest'ultimo amministratore viene indicato in € 3.500,00, oltre oneri di legge, e tanto deve ritenersi sufficiente per ritenere rispettato l'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c., tenuto conto che il relativo preventivo di spesa era stato anche messo a conoscenza dei condomini (cfr. docc. nn. 3, 20 e 21 attore).

* * *

Si può ora passare a scrutinare la domanda di nullità delle delibere di nomina della convenuta quale amministratore condominiale per gli esercizi 2013/2014, 2014/2015 e 2015/2016, ossia delle delibere assembleari del 24.6.2013, del 19.6.2014 e dell'1.6.2015.

Il Condominio deduce che in tali delibere mancherebbe l'esplicita e chiara indicazione del compenso spettante alla e che dunque la nomina della medesima quale amministratore condominiale sarebbe nulla ai sensi dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c., il quale, come noto, è stato introdotto dalla legge n. 220/2012 e prevede 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"*.



Pur dovendosi dare atto che nelle delibere del 24.6.2013 e dell'1.7.2015 non viene indicato esplicitamente il compenso dell'amministratore nei rispettivi punti dell'ordine del giorno relativi alla sua nomina e che nella delibera del 19.6.2014 vi è un mero richiamo *per relationem* al compenso relativo alla gestione in corso (cfr. doc. n. 14 attore), la domanda deve ritenersi infondata.

Deve aderirsi, infatti, ad un'interpretazione dell'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. che non sia formalistica, ma sostanzialistica e coordinata con il principio generale di conservazione degli atti giuridici, che impone di giungere ad una pronuncia di invalidità dei medesimi soltanto qualora sia ravvisabile in modo chiaro una violazione delle regole di validità imposte dall'ordinamento.

Si intende dire, più specificamente, che può addivenirsi ad una pronuncia di nullità della nomina dell'amministratore per mancata indicazione del compenso soltanto laddove tale elemento non sia in alcun modo evincibile, nemmeno *per relationem*, dal tenore della delibera assembleare, e quindi in quelle ipotesi in cui – violando la *ratio* della norma in esame – l'amministratore non abbia posto l'assemblea a conoscenza del compenso che gli sarà dovuto.

Tale eventualità non può dirsi che si sia verificata nel caso di specie giacché l'assemblea condominiale, nelle medesime date, aveva non solo nominato l'amministratore ma anche approvato il preventivo di spesa dell'esercizio nel quale la . avrebbe svolto le sue funzioni di amministratore, documento nel quale era indicato in modo chiaro il compenso che sarebbe stato corrisposto alla convenuta, ossia € 4.050,00 + € 1.100,00 per l'esercizio 2013/2014, € € 4.050,00 + € 1.100,00 per l'esercizio 2014/2015 (analogo, appunto, al precedente, secondo quanto deliberato dall'assemblea) ed € 4.150,00 + € 1.100,00 per l'esercizio 2015/2016 (doc. n. 9 convenuta).

L'assemblea, dunque, può dirsi fosse edotta del compenso che avrebbe dovuto sborsare alla per la sua attività di amministratore, e l'esigenza perseguita dall'art. 1129, quattordicesimo comma, c.c. appare pienamente soddisfatta, con conseguente impossibilità di dichiarare la nullità.

Conseguentemente, va rigettata anche la domanda dell'attrice di restituzione dei compensi percepiti dalla convenuta negli esercizi 2013/2014, 2014/2015 e 2015/2016 fondata sull'asserita nullità della nomina, che,



invece, si è accertata rispondente al paradigma normativo.

* * *

Le altre domande dell'attore, restitutorie e risarcitorie, si fondano su un presupposto comune, ossia sulla commissione da parte della di gravi irregolarità di gestione, meglio riassunte in narrativa, e quindi sull'inadempimento degli obblighi di diligenza scaturenti dal contratto di amministrazione condominiale, che costituisce una specie del contratto di mandato.

L'analisi della fondatezza delle stesse nel merito, tuttavia, deve essere preceduta dallo scrutinio delle eccezioni preliminari di merito di difetto di legittimazione/titolarietà attiva e di prescrizione sollevate dalla convenuta.

La a tal proposito, eccepisce innanzitutto che le azioni avrebbero dovuto essere proposte dai singoli condomini e non già dal Condominio in persona dell'amministratore condominiale.

Sul punto, si ritiene di aderire all'orientamento giurisprudenziale puntualmente richiamato dall'attore che riconosce, invece, all'amministratore, previa delibera dell'assemblea condominiale (che nel caso di specie vi è: doc. n. 11 attore), la legittimazione ad agire nei confronti del precedente amministratore cessato per ottenere il risarcimento del danno causato dalla sua *mala gestio* al Condominio.

L'interesse leso, infatti, non è quello individuale dei singoli condomini e non attiene alle parti di loro proprietà esclusiva, ma è condominiale, giacché la condotta dell'amministratore negligente causa un danno all'intera comunità condominiale complessivamente considerata, tanto più qualora si discuta – come nel caso di specie – di asseriti ammanchi o prelievi indebiti dalla cassa o dal conto corrente del condominio.

Le somme depositate nella cassa o nel conto corrente condominiale a seguito del versamento da parte dei singoli condomini, infatti, finiscono con il ricevere un vincolo di destinazione alla soddisfazione delle spese per il mantenimento, la manutenzione e la fruizione delle parti e dei servizi comuni e quindi agli interessi tipici condominiali.

Gli inconvenienti segnalati dalla relativamente al riparto del ricavato dell'azione tra condomini "virtuosi" e condomini morosi non consentono di giungere a conclusioni diverse, giacché si tratta di



rapporti interni tra i condomini che dovranno eventualmente essere disciplinati e risolti successivamente e indipendentemente dall'esito della presente controversia.

L'eccezione, dunque, deve ritenersi infondata e il presente giudizio deve ritenersi correttamente incardinato dal Condominio

Quanto all'eccezione di prescrizione, deve innanzitutto escludersi che nel caso di specie sia applicabile la prescrizione quinquennale prevista dall'art. 2948 c.c., in quanto le domande proposte vanno qualificate come di risarcimento del danno da inadempimento contrattuale e di ripetizione dell'indebitto, con conseguente applicabilità del termine di prescrizione decennale (cfr. Cass. n. 3233/1982, Corte App. Lecce n. 906/2015).

Ciò chiarito, le parti controvertono anche in merito all'individuazione del *dies a quo* di tale termine di prescrizione, indicato dall'attore nella cessazione dell'incarico da parte del convenuto e da quest'ultimo, invece, alternativamente, nell'approvazione del preventivo o del rendiconto consuntivo.

Per risolvere tale problematica è necessario svolgere alcune considerazioni in punto di diritto sulla responsabilità dell'amministratore condominiale, specie con riferimento all'ipotesi – come quella di cui si discute nel caso di specie – in cui gli illeciti denunciati consistano nella falsità o nell'erroneità della contabilità condominiale o in ammanchi di cassa o in distrazioni di somme.

Nello specifico, come si è già anticipato, l'amministratore di condominio è un ufficio di diritto privato, assimilabile a un incarico gestorio con rappresentanza assunto su mandato collettivo, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore mandatario e ciascuno dei condomini mandanti, degli artt. 1703 e ss. per quegli aspetti dell'incarico che non siano appositamente disciplinati dalla normativa in materia di condominio.

Vengono in rilievo, in particolare, le disposizioni che impongono al mandatario di eseguire l'incarico ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia, di comunicare senza ritardo l'esecuzione dello stesso e, alla scadenza del rapporto o alla revoca dell'incarico o all'atto dell'accertamento dell'impossibilità di portarlo a compimento o di eseguirlo *tout court*, di rendere il conto del suo operato e di restituire tutto ciò



che ha ricevuto a causa del mandato (artt. 1710-1713 c.c.).

L'obbligo di rendiconto, in particolare, è legittimamente adempiuto quando chi vi sia tenuto fornisca la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto delle somme incassate e dell'entità causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato a criteri di buona amministrazione (cfr. Cass. n. 19991/2012).

In ogni caso, comunque, in tema di mandato oneroso, l'obbligo di rendiconto gravante sul mandatario consiste nell'informare il mandante di quanto è accaduto e, cioè, nella comunicazione di fatti storici che hanno prodotto entrate e uscite di denaro per effetto dell'attività svolta, al fine di ricostruire i rapporti di dare e avere, con la relativa documentazione di spesa, e non comprende anche l'obbligo di spiegare ciò che sarebbe

dovuto accadere, essendo onere del mandante, una volta che l'informazione doverosa sia stata resa, non solo di specificare le partite che intende mettere in discussione, ma anche di dimostrare la fondatezza degli specifici motivi di critica della qualità dell'adempimento, con esclusione di generiche doglianze concernenti le modalità di presentazione del conto ovvero il disordine dei documenti giustificativi (cfr. Cass. n. 25904/2009).

Per quanto concerne il condominio, il rendimento del conto avviene normalmente sotto forma di "bilancio consuntivo condominiale", che si sostanzia nel rapporto tra il valore contenuto nell'estratto del conto corrente condominiale (e, ove presente, della cassa contanti) alla chiusura di ciascun esercizio e il valore dei crediti/debiti derivanti dai conguagli contabili.

Tale documento è innanzitutto un atto riepilogativo della situazione finanziaria del condominio, e sotto questo profilo la deliberazione assembleare che lo approva ha un valore non già direttamente negoziale (costitutivo, modificativo o estintivo, cioè, di rapporti giuridici), ma semplicemente ricognitivo e conformativo, diventando il presupposto per ulteriori azioni volte all'incasso dei conseguenti oneri contributivi a carico dei singoli condomini.



Essa, come tutte le deliberazioni dell'assemblea condominiale, può essere impugnata dai condomini assenti o dissenzienti soltanto per ragioni di legittimità e non di merito ma può anche essere successivamente corretta, sostituita o revocata dalla stessa assemblea condominiale, sia in virtù del principio di libera rivedibilità anche del bilancio regolarmente approvato (non ostandovi alcun divieto di legge, cfr. Cass. n. 26243/2011, e apparendo anzi possibile regolarizzare successivamente anche eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti, cfr. Cass. n. 8521/2017) sia in adempimento dell'obbligo di avere una contabilità corretta e veritiera rispondente appieno alla funzione informativa voluta dalla legge sugli aspetti quantitativi e qualitativi del patrimonio, ferma restando la salvezza degli eventuali diritti nelle more acquisiti dai terzi.

Il rendiconto consuntivo, tuttavia, ha una funzione ulteriore, che va al di là della valenza di un negozio di mero accertamento – ossia di rendere certe situazioni oggettivamente incerte – e viene ad assumere valenza ricognitiva della situazione preesistente, ossia dell'esecuzione del mandato, e costitutiva di un'attuale obbligazione diretta a definire un regolamento d'interessi collegato con il preesistente rapporto gestorio.

Sotto questo secondo profilo, allora, la delibera assembleare di approvazione costituisce l'approvazione del rendiconto che l'amministratore è tenuto a rendere quale mandatario dei condomini ai sensi degli artt. 1130 e 1713 c.c., si riferisce a tutto l'operato dello stesso per l'esercizio in questione o per il periodo di prestazione in cui quell'operato possa frazionarsi, come previsto dall'incarico, e comporta che il conseguente regolamento negoziale acquisti valore ed effetto di esclusiva disciplina definitiva di tutti i rapporti derivanti dall'esecuzione del mandato (cfr. Cass. n. 2634/1982), salva, ovviamente, l'ipotesi in cui l'assemblea condominiale formuli espresse riserve per quei diritti non attinenti alle partite contabili enucleate nel conto.

A tale seconda funzione corrispondono ulteriori rimedi, che vanno a concorrere con l'impugnazione prevista per le delibere assembleari.

L'approvazione del rendiconto, infatti, ha contenuto negoziale e, come tutti i negozi giuridici, può essere



sempre impugnata per vizi del consenso, ossia per incapacità, violenza, dolo ed errore.

Sul punto, infatti, la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che *“con riguardo all’obbligo di rendiconto, gravante ... sul mandatario nei confronti del mandante, il dovere di formare il conto in modo tale da consentire il riscontro della corrispondenza al vero delle singole poste e dell’entità delle stesse è stabilito a tutela degli interessi dei ... destinatari e, pertanto, può trovare deroga, vertendosi in materia di diritti disponibili, tanto in un accordo preventivo con gli aventi diritto al conto, che ne autorizzi la redazione incompleta, quanto in un successivo atto con il quale essi approvino l’operato dell’obbligato, ferma restando la possibilità d’impugnare questa approvazione, in considerazione del suo contenuto negoziale, per eventuali vizi del consenso”* (cfr. Cass. n. 3356/1985).

Accanto a questo rimedio generale ricollegato alla natura negoziale dell’atto di approvazione del rendiconto – che, è bene precisare, non muta in ragione della provenienza dello stesso da un individuo o da un organo collegiale come l’assemblea condominiale – vi è un rimedio “speciale” che si ricava dall’art. 266 c.p.c. e che consiste nella possibilità per la parte che ha approvato il rendiconto di procedere alla revisione del medesimo in caso di errore materiale, omissione o duplicazione di partite e falsità.

Da ciò discende che il condominio – quale ente di gestione degli interessi “condominiali” dei singoli partecipanti tra cui quello alla corretta gestione della contabilità relativa alle somme da essi versate per la gestione delle cose e dei servizi comuni – che intenda far valere la responsabilità dell’amministratore per infedeltà contabili è onerato della prova che determinati esercizi si siano, in realtà, chiusi non già con debiti di gestione, ma con veri e propri avanzi di cassa o puntualmente riportati nel bilancio successivo come in entrata e poi dispersi senza una corrispondente effettiva partita in uscita o fraudolentemente occultati; tale prova potrà essere fornita sia attraverso la contabilità, se regolarmente tenuta e approvata, sia attraverso i versamenti eseguiti e le uscite comprovate da documenti di spesa, sia tramite la documentazione relativa ai movimenti del conto corrente e della cassa condominiale.

L’amministratore, per converso, in quanto contrattualmente debitore verso i condomini della propria prestazione di *facere*, è tenuto a dimostrare di aver operato quale gestore secondo la diligenza richiesta dalla natura dell’incarico conferitogli e quindi, in particolare, dell’effettivo e accorto impiego di tutte le somme



riscosse per pagare le spese di volta in volta preventivate o imposte dall'urgenza, previa puntuale registrazione di ogni singolo incasso con la relativa provenienza e di ogni singolo esborso in corrispondenza di adeguata documentazione giustificativa.

Quanto alle modalità concrete con le quali ciò deve avvenire, alla luce di quanto si è detto sopra, l'approvazione dei rendiconti consuntivi da parte dell'assemblea condominiale costituisce pur sempre, dal punto di vista civilistico, un atto vincolante, che – se non impugnato nei termini previsti dall'art. 1137 c.c. – pone un limite ad una diversa ricostruzione della contabilità superabile soltanto previa contestazione delle singole poste nei limiti che sopra si sono visti.

Di conseguenza, il Condominio che intende agire contro l'amministratore per *mala gestio* "contabile" dovrà procedere alla revisione dell'intervenuta approvazione negoziale dei rendiconti consuntivi pregressi, attraverso la denuncia dei soli vizi che ai sensi dell'art. 266 c.p.c. la consentono, vale a dire errori materiali, omissioni, duplicazioni o vere e proprie falsità.

La revisione del conto e, più in generale, il controllo sull'operato dell'amministratore, è reso possibile dal fatto che ciascun condomino ha diritto di chiedere all'amministratore di prendere visione e estrarre copia dei documenti contabili in qualsiasi tempo (non soltanto, dunque, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta, purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contrario ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti (cfr. Cass. n. 19210/2011).

A tale diritto dei condomini corrisponde l'obbligo per l'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitare lo stesso e di informarne gli altri condomini, tant'è vero che, a fronte

della richiesta di un singolo partecipante di accedere alla documentazione contabile, grava sull'amministratore

l'onere di provare che la richiesta formulata è inesigibile e incompatibile con le modalità previamente



comunicate (cfr. Cass. n. 19799/2014).

Recuperata la documentazione necessaria, eseguita la revisione e sottoposta la stessa all'amministratore, laddove questi non l'accetti il Condominio dovrà agire in giudizio verificare in contraddittorio la revisione, e provocare una pronuncia del giudice che accerti la sussistenza o l'insussistenza dei vizi denunciati, da cui poi conseguiranno le statuizioni in punto di sussistenza o insussistenza di responsabilità, anche per quel che consegue la quantificazione del danno.

Se, allora, l'azione di responsabilità per *mala gestio* da falsità o erroneità nella tenuta della contabilità o da distrazione di somme deve essere veicolata e preceduta da una revisione delle poste dei rendiconti consuntivi approvati dall'assemblea nei limiti che si sono visti sopra, allora il termine di prescrizione decennale non può che ritenersi decorrente dall'approvazione del rendiconto consuntivo da parte dell'assemblea al termine di ciascun esercizio contabile.

Non è condivisibile, infatti, la prospettazione del Condominio che sostiene che il *dies a quo* del termine di prescrizione decennale coinciderebbe con la cessazione da parte della della sua attività gestoria, e quindi con la delibera assembleare di revoca dell'incarico, perché sarebbe da questo momento che sorgerebbe l'obbligo dell'amministratore di rendere il conto e di rimettere tutto ciò che ha ricevuto a causa del proprio mandato ai sensi dell'art. 1713 c.c..

Tanto nella previgente quanto nell'attuale disciplina, infatti, la durata in carica dell'amministratore è annuale (art. 1130 c.c.) e non a caso è al termine di ogni esercizio che l'amministratore condominiale ha l'obbligo di sottoporre il rendiconto all'assemblea per le determinazioni in merito alla sua approvazione e all'impiego degli eventuali avanzi di gestione; dal loro punto di vista, i condomini hanno il diritto di ottenere un rendiconto che sia veritiero, ma hanno anche l'onere di controllare per tutta la durata della gestione la correttezza della contabilità esercitando il proprio diritto di accesso alla documentazione condominiale nei limiti che si sono visti sopra.

Il fatto, poi, che lo stesso soggetto sia nuovamente nominato amministratore non determina uno spostamento "in avanti" del *dies a quo* del termine decennale di prescrizione, giacché non si è al cospetto



dello stesso incarico, ma di un nuovo incarico e dunque di un nuovo contratto di mandato da cui sorge un distinto obbligo di rendiconto, e così anche per gli esercizi successivi.

Nel caso di specie, il Condominio ha contestato alla convenuta le irregolarità contabili e ha fatto valere il proprio diritto di credito restitutorio e risarcitorio soltanto con la lettera-diffida del 7.4.2017 ricevuta dalla convenuta in pari data (cfr. doc. n. 9 attore): ne consegue che la prescrizione decennale può dirsi efficacemente interrotta soltanto per effetto di tale atto ai sensi dell'art. 2944 c.c. e che saranno suscettibili di essere presi in considerazione ai fini della revisione soltanto i rendiconti consuntivi approvati dal 7.4.2007 in poi, con esclusione, pertanto, del rendiconto consuntivo relativo all'esercizio dal 1.1.2005 al 31.5.2006, approvato con delibera del 29.9.2006 (cfr. doc. n. 9 convenuta).

Per completezza, si osserva che è irrilevante il richiamo alla giurisprudenza penale in tema di prescrizione, dal momento che nella presente sede si discute del diritto di credito e non del reato di appropriazione indebita, con conseguente applicabilità delle norme del c.c. per quel che concerne l'individuazione del *dies a quo*; inoltre, l'attore non ha né allegato né dimostrato condotte ostantive da parte della convenuta in relazione al diritto dei condomini di accedere alla documentazione condominiale, cosicché non è possibile ipotizzare nemmeno sotto questo profilo uno slittamento "in avanti" della decorrenza della prescrizione decennale.

Così delimitato l'ambito temporale di indagine, deve essere altresì puntualizzato che, alla luce di quanto sopra si è esposto in punto di diritto, deve ritenersi privo di fondamento quanto osservato dalla convenuta in merito al fatto che l'approvazione dei rendiconti consuntivi comporterebbe l'impossibilità di configurare una sua responsabilità per *mala gestio*, giacché – come si è visto – il rendiconto, quantunque approvato con delibera assembleare non impugnata, è comunque suscettibile di revisione per vizi del consenso, errori materiali, omissioni, duplicazioni o vere e proprie falsità.

Sempre in linea di principio, deve essere ricordato che la deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito solo in relazione alle poste passive specificamente indicate e che pertanto laddove



il rendiconto – soggetto al principio di cassa – evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, l'approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato in via di prova deduttiva che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, poiché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione da parte dell'assemblea su un oggetto specifico posto al suo esame (cfr. Cass. n. 10153/2011).

Da ciò discende l'infondatezza dei rilievi svolti sul punto dalla [redacted], che asserisce di aver effettuato delle anticipazioni con denaro proprio e che ciò potrebbe essere desunto in via presuntiva dall'approvazione del rendiconto, oltre che dalla presenza di condomini morosi; era onere della convenuta, piuttosto, allegare in modo specifico a favore di quale soggetto, quando e con che mezzo erano state effettuate tali anticipazioni, oltre che fornirne puntuale dimostrazione con prova documentale o testimoniale, ma le difese della [redacted], come si dirà e come si avrà modo di ribadire anche in seguito, si sono rivelate carenti sotto entrambi i profili.

Sempre in linea generale, le osservazioni del convenuto in merito alla differenza tra bilancio societario e rendiconto condominiale non appaiono rilevanti ai fini del decidere: se è ben vero, infatti, che nel condominio non vi è un utile da distribuire ma soltanto un eventuale avanzo di gestione o un'eccedenza di cassa suscettibile di essere suddiviso/a tra i condomini secondo le relative quote millesimali e la situazione dei propri versamenti, è altresì vero che laddove l'assemblea non deliberi specificamente in merito all'avanzo di gestione o all'eccedenza di cassa dal punto di vista contabile questo deve essere riportato quale saldo iniziale dell'esercizio successivo, da cui le rilevazioni devono pur sempre prendere le mosse.

Diversamente opinando, infatti, non si comprenderebbe quale destinazione dovrebbe avere tali somme e, soprattutto, si avrebbero rilevazioni contabili contrarie alla verità dei fatti, che vede pur sempre la presenza degli importi in questione nella cassa condominiale e/o nel conto corrente gestito dall'amministratore, tenuto ovviamente a rendicontare anche in merito all'impiego e alla destinazione di tali somme.

Nel corso del giudizio, la corretta ricostruzione del saldo della cassa condominiale risulterà dal raffronto tra le entrate effettivamente conseguite e le uscite debitamente documentate: in caso di eccedenza degli incassi, il rendiconto evidenzierà un avanzo di cassa corrispondente alla differenza positiva tra i due totali; in caso,



invece, di insufficienza degli incassi, il rendiconto evidenzierà un disavanzo di cassa corrispondente alla differenza negativa tra i suddetti totali.

In particolare, andranno riportati tutti gli incassi e gli esborsi effettivamente operati durante l'anno, così come risultanti dalla contabilità condominiale, prendendo le mosse dai saldi liquidi iniziali, aggiungendo i movimenti in entrata e uscita raggruppati per tipologia e pervenendo così alla consistenza finale tanto della cassa quanto del conto corrente condominiale, in modo da ricostruire la movimentazione finanziaria che ha determinato la variazione della consistenza della cassa nell'esercizio.

Tali voci, poi, dovranno trovare riscontro puntuale nel rendiconto predisposto dall'amministratore, così da determinare la quadratura completa della contabilità.

Nella fattispecie in esame, nell'atto di citazione e nelle relazioni contabili di parte ad esso allegate *sub* docc. nn. 7 e 8, il Condominio ha allegato quelle che sono le discrasie tra i rendiconti approvati e le pezze giustificative rinvenute nella contabilità condominiale a seguito del passaggio di consegne tra la e il nuovo amministratore, denunciando così i vizi previsti dall'art. 266 c.p.c..

Si è proceduto, nel corso del giudizio, con C.T.U. contabile seguendo il criterio sopra menzionato, ossia confrontando le entrate e le uscite rendicontate con quelle risultanti dalla contabilità condominiale e cercando, altresì, di ricostruire la movimentazione della "cassa contanti".

L'accertamento peritale ha confermato che la . è venuta meno al dovere dell'amministratore di tenere la contabilità condominiale in modo ordinato e tale da consentire la ricostruzione, anche *ex post*, dell'andamento delle entrate e delle uscite e dei flussi di cassa.

A seguito della ricostruzione della contabilità condominiale eseguita secondo i criteri visti sopra e in contraddittorio con i C.T.P., l'analisi della rispondenza tra "pezze giustificative" e voci rendicontate e della movimentazione di conto corrente, il C.T.U., ha rilevato tra l'altro:

- l'assenza di corrispondenza tra contabilità e pezze giustificative per quel che concerneva il numero di protocollo indicato in queste ultime, stante l'assenza di progressività nella numerazione;
- la presenza di spese rendicontate in misura superiore rispetto agli esborsi che emergevano dalle pezze



giustificative (cfr. allegato n. 12 alla C.T.U.);

- la presenza di uscite dal conto corrente che non trovavano adeguata giustificazione per l'assenza di pezze giustificative adeguate, per la mancata indicazione della causale nel bonifico, per la presenza di descrizioni generiche e incomprensibili nelle matrici degli assegni (cfr. allegato n. 13 alla C.T.U.);
- la presenza di discrasie tra le entrate riportate nei rendiconti e quelle risultanti dagli estratti conto del conto corrente condominiale (allegato n. 14 alla C.T.U.), che – con rilievo che questo giudice ritiene di condividere – il C.T.U. ha ritenuto costituire presumibilmente la cassa contanti del condominio, ancorché mai formalmente tenuta dalla _____ ;
- l'assenza, tuttavia, di una specifica contabilità di cassa, con conseguente impossibilità di ricostruire *ex post* la movimentazione della medesima.

La mancanza di una specifica contabilità di cassa deve ritenersi un'omissione particolarmente grave, giacché impedisce ai condomini di verificare l'effettiva destinazione dei contributi versati sulla base dei rendiconti, oltre che di ricostruire i rapporti tra conto corrente condominiale e cassa contanti.

Sotto quest'ultimo profilo, ad esempio, non è possibile comprendere se e in che misura i prelievi riassunti dal C.T.U. nell'allegato n. 13 all'elaborato peritale siano stati versati e mantenuti nella cassa condominiale oppure utilizzati per far fronte a spese condominiali e quali.

Le giustificazioni fornite, sotto quest'ultimo profilo, dalla convenuta non paiono sufficienti per escludere la sussistenza di un inadempimento della _____ ai doveri derivanti dal contratto di amministrazione.

Innanzitutto, non appare dirimente che soltanto con la legge n. 220/2012 sia stato inserito l'obbligo per l'amministratore di tenere un registro di contabilità, perché tale obbligo non è altro che una declinazione in concreto del generale dovere di diligenza che grava sul mandatario e previsto dall'art. 1710 c.c., a cui l'amministratore condominiale era tenuto anche prima della riforma del condominio.

In generale, nel momento in cui il mandatario gestisce somme del mandante, incassandole e versandole, deve tenere traccia sufficientemente analitica della movimentazione delle medesime, e questo tanto più qualora tali importi siano in parte mantenuti in una cassa contanti e in parte versati in un conto corrente



bancario, al fine di comprendere se, quando e a che titolo tali somme transitino da una sede all'altra.

Né vale invocare il principio per cui la contabilità condominiale non richiede l'adozione di forme rigorose come la contabilità societaria, dal momento che con riferimento alla problematica che si sta esaminando si trattava soltanto di adottare un registro cronologico di cassa che consentisse di comprendere quando e a che titolo entravano ed uscivano somme dalla medesima e quindi ricostruire *ex post* la movimentazione della cassa.

La predisposizione e la cura di tale documento è un adempimento che deve ritenersi rientrare nel contenuto minimo dell'obbligo di diligenza gravante su chiunque gestisca somme proprie e *a fortiori* – come nel caso dell'amministratore condominiale e del mandatario – per conto e nell'interesse di terzi, e quindi di una prassi propria di qualunque contabilità, non solo di quella societaria.

Per i motivi che si sono detti non poteva nemmeno ritenersi sufficiente la mera conservazione delle fatture o della documentazione relativa all'uscita, giacché questa non consentiva e non ha consentito, comunque, di ricostruire quali pagamenti siano stati effettuati con la cassa e quali con il conto corrente e soprattutto, lo si ribadisce, se e quando siano transitate somme da una sede all'altra e viceversa.

La sussistenza di un danno patrimoniale può ritenersi sufficientemente acclarata sulla base di quanto rilevato dal C.T.U. negli allegati nn. 12, 13 e 14 relativamente alla presenza di uscite rendicontate maggiori delle uscite per cui vi sono pezze giustificative, di prelievi dal conto corrente bancario non giustificati e di entrate rendicontate maggiori di quelle risultanti dal conto corrente al netto dei rimborsi assicurativi e dunque presumibilmente relative a versamenti eseguiti dai condomini.

Danno che, in buona sostanza, può dirsi consiste nella mancata consegna di quello che avrebbe potuto essere il saldo attivo della cassa condominiale, presuntivamente alimentata da prelievi del conto corrente e da entrate da contributi versati dai condomini all'amministratore e da questi né versati in conto corrente né contabilizzati come entrata di cassa.

Stante l'assenza di una specifica contabilità di cassa, il danno non è suscettibile di determinazione certa, cosicché non resta che procedere alla quantificazione dello stesso in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 c.c.,



prendendo le mosse da quanto ricostruito dal C.T.U. contabile.

A tal proposito, alla luce di quanto si è esposto sopra sulla maturazione della prescrizione relativamente all'esercizio 2005/2006, non si potrà tuttavia tener conto delle discrasie contabili relative a tale esercizio sia in relazione alle spese pari ad € 21.370,64 (allegato n. 12 alla C.T.U.), sia in relazione alle entrate pari ad € 99.214,00 (allegato n. 14 alla C.T.U.).

Per quanto concerne i prelievi riconosciuti come effettuati senza idonea documentazione giustificativa, il *dies a quo* della prescrizione è individuabile nell'effettuazione dei medesimi dal conto corrente bancario, per cui dall'ammontare ritenuto indebito vanno esclusi i prelievi effettuati dal 7.6.2005 al 12.4.2007, per una somma totale pari ad € 62.756,99 che non può essere computata.

Ciò comporta, innanzitutto, che possa ritenersi assorbita la doglianza della convenuta relativamente alla mancata considerazione da parte del C.T.U. degli esborsi eseguiti a _____ e relativi al supercondominio per € 21.378,02, giacché si tratta di pagamenti eseguiti in data 28.10.2005, 23.11.2005 e 8.189,01 nel periodo coperto da prescrizione decennale e che non sono comunque computabili nel danno ritenuto risarcibile al Condominio

Rispetto alla doglianza relativa alle spese generali di amministrazione, invece, la _____ sostiene che le stesse sarebbero giustificate *ex se* dall'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea, ma tale assunto non può essere condiviso.

Il rendiconto, infatti, non può essere considerato di per sé una pezza giustificativa, ma un documento nel quale – come si è visto – le spese sostenute nell'interesse dei condomini vengono trasfuse in forma riassuntiva; ne consegue che tali spese devono risultare da altra documentazione che fonda la sua indicazione, poi, nel rendiconto consuntivo sottoposto all'approvazione dell'assemblea.

Peraltro, alcune di esse, come le spese telefoniche, o per visure, o per corrispondenza o per l'invio di solleciti di pagamento possono in realtà essere documentate e così come anche le spese relative alla cancelleria, alla carta, ecc., sostenute dalla _____ e magari forfettariamente imputate al Condominio.

Ulteriormente, si osserva che – escludendo le voci che lo stesso C.T.U. ha riconosciuto come erroneamente



calcolate in sede di chiarimenti all'udienza del 1.7.2021 – non appaiono comunque ipotizzabili sul piano della comune esperienza spese generali non documentabili per un importo superiore ad € 13.000,00, tanto più se rapportate agli importi complessivamente percepiti a titolo di compenso come risultanti dall'allegato n. 15 al C.T.U..

Operate, pertanto, le dovute correzioni come sopra, si ritiene che il danno da liquidare in favore del Condominio possa essere quantificato equitativamente in € 60.000,00, determinato sommando la differenza tra le entrate in conto corrente al netto dei rimborsi assicurativi e quelle rendicontate (presunto ammontare della cassa, pari invece a zero al momento del passaggio delle consegne) e le spese ritenute non supportate da idonea pezza giustificativa dal C.T.U. e aumentando tale somma per i prelievi non giustificati dal conto corrente, ipotizzando che una piccola parte di essi sia stata depositata in cassa, e che il resto sia stata impiegata per pagare le spese condominiali, tenuto conto anche dell'assenza di partite debitorie ancora sospese.

Sotto quest'ultimo profilo, tale circostanza è stata puntualmente allegata dalla convenuta e soltanto genericamente contestata dall'attore, che invece avrebbe dovuto indicare quali debiti verso fornitori di beni e servizi al condominio rimanevano insoddisfatti.

La _____, dunque, va condannata a corrispondere al Condominio _____ la somma di € 60.000,00, oltre interessi al tasso legale dalla data di pronuncia della presente sentenza al saldo effettivo, a titolo di risarcimento del danno per la negligenza nello svolgimento dell'incarico di amministratore condominiale.

Quanto alle ulteriori domande di restituzione degli importi prelevati dal conto corrente senza adeguata giustificazione, vanno integralmente accolte quelle relative agli importi dell'assegno di € 2.000,00 emesso in data 23.12.2011 in favore della sig.ra _____ e del bonifico di € 9.750,00 eseguito dalla _____.

_____ in favore di se stessa in data 30.5.2016 a titolo di rimborso di asserite parziali anticipazioni effettuate in epoca pregressa.

Precisato che con riferimento a tali importi non si pone alcun problema di prescrizione giacché si tratta di operazioni eseguite nell'arco temporale di dieci anni dalla ricezione da parte della convenuta della diffida



del 19.4.2017, va osservato che:

- non vi è alcuna prova che la somma di € 2.000,00 sia stata impiegata dalla [redacted] per la soddisfazione di esigenze legate al condominio, giacché la teste [redacted] sentita sul punto, non ha saputo fornire alcuna indicazione, manca una contabilità di cassa che dia conto dell'entrata di tale somma nella cassa contanti e soprattutto del momento e del titolo della sua uscita e comunque il C.T.U. non ha comunque rinvenuto alcuna documentazione giustificativa in merito all'impiego di tale somma (cfr. risposta del C.T.U. all'undicesimo quesito);
- la convenuta non ha né specificamente indicato quando e in favore di chi essa avrebbe effettuato le anticipazioni a cui si riferirebbe la somma di € 9.750,00 di cui al bonifico del 30.5.2016 né dimostrato con prova per testi o con idonea documentazione di aver fatto fronte a spese condominiali con risorse proprie, non essendo sufficiente dedurre l'esistenza di tali circostanze dalla mera approvazione di rendiconti che presentino un disavanzo tra entrate ed uscite né dalla sottoscrizione da parte del nuovo amministratore dell'elenco dei documenti consegnati dalla [redacted] al momento del passaggio delle consegne, che non ha alcuna chiara valenza ricognitiva ma solo di mera quietanza di intervenuta consegna della documentazione; lo stesso C.T.U. nell'elaborato peritale dà atto di non essere riuscito a reperire documentazione che induca a ritenere giustificato l'autoaccredito della somma in questione da parte di [redacted] (cfr. risposta del C.T.U. al decimo quesito).

A conclusioni in parte diverse deve pervenirsi con riguardo ai maggiori pagamenti effettuati in favore del Condominio [redacted] per complessivi € 45.125,12, giacché occorre tener conto della prescrizione decennale maturata con riferimento all'esercizio 2005/2006.

Prendendo le mosse dai conteggi eseguiti dal C.T.U. e riassunti nell'allegato n. 16 alla relazione peritale, dunque, si ritiene possa essere riconosciuta la minor somma di € 5.122,95, che dunque dovrà essere restituita dalla [redacted] al Condominio [redacted].

Tutte le suddette somme dovranno essere maggiorate di interessi legali dalla data del dovuto al saldo, con la precisazione che la prima con riferimento all'assegno di € 2.000,00 e al bonifico di € 9.750,00 si identifica



nella data di effettuazione dell'operazione, mentre con riguardo ai maggiori pagamenti eseguiti in favore del Condominio viene determinata nelle date di approvazione del rendiconto di ogni singolo esercizio in cui sia stata ravvisata una discrepanza tra pagamenti rendicontati e pagamenti effettuati, con la precisazione che per quest'ultima voce la somma capitale su cui calcolare gli interessi sarà data dagli importi di cui all'allegato n. 16 relativi a ciascun esercizio.

Nessuna somma può essere riconosciuta a titolo di rivalutazione, trattandosi di crediti restitutori e dunque di debiti di valuta, per i quali la rivalutazione potrebbe essere riconosciuta soltanto a titolo di maggior danno ai sensi dell'art. 1224 c.c., che tuttavia non viene specificamente allegato e dimostrato nella sua quantificazione dal Condominio.

Quanto alla domanda di restituzione dei compensi versati alla convenuta dall'esercizio 2006/2007 sino alla revoca del mandato fondata sull'inadempimento dei doveri derivanti dal contratto di mandato-amministrazione, si osserva che essa è formulata dal Condominio in assenza di un'espressa domanda di risoluzione per inadempimento del contratto di mandato-amministrazione.

Ciò, tuttavia, non preclude la trattazione della domanda in questione, tenuto conto che in un caso simile in cui era stata chiesta la restituzione della somma versata per la fornitura di un bene poi non avvenuta la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che *“la volontà di risolvere un contratto non deve necessariamente emergere da una domanda espressamente proposta; ma può, invece, risultare implicitamente da altre richieste, sia pure di diverso contenuto che la presuppongono, come ... la richiesta di restituzione di una somma corrisposta per una prestazione che si assume inadempita.*

Senza contare, inoltre, che, dedotto l'inadempimento, e, prevedendo in ogni caso l'art. 1453 c.c., il risarcimento danni come azione autonoma, anche a prescindere dalla proposizione della domanda di risoluzione o di adempimento del contratto, la somma richiesta con la proposta domanda ben può rientrare nella determinazione del danno, inteso quale interesse positivo, corrispondente, cioè, a quello connesso all'adempimento della prestazione” (cfr. Cass. n. 21230/2009; in senso conforme cfr. Cass. n. 24947/2017).

La domanda di restituzione del compenso, dunque, può essere inquadrata o come una domanda di



ripetizione di indebito in conseguenza del venir meno del contratto per la pronuncia di risoluzione per inadempimento oppure come una domanda risarcitoria.

In entrambi i casi, tuttavia, la restituzione dell'intero compenso può giustificarsi soltanto qualora la prestazione contrattuale sia del tutto mancata o perché proprio del tutto omessa o perché svolta in maniera così inadeguata da farla ritenere sostanzialmente come mai avvenuta; qualora, invece, la prestazione sia stata svolta ma in maniera incompleta o inadeguata, si potrà discutere soltanto di una riduzione del compenso.

Nel caso in cui la domanda di restituzione sia ricondotta alla ripetizione dell'indebito, infatti, occorre tener conto che la risoluzione del contratto determina il sorgere di effetti restitutori in capo ad entrambe le parti, cosicché chi ha percepito il compenso dovrebbe restituirlo e chi, invece, ha ricevuto la cosa o la prestazione dovrebbe restituirla o in natura o corrispondendone il controvalore.

Nell'ipotesi in cui, invece, la domanda di restituzione del compenso sia inquadrata come una domanda di risarcimento del danno (alternativa che, come si è visto, è pure prospettata dalla giurisprudenza di legittimità), il risultato è sostanzialmente sovrapponibile giacché nel quantificare il danno il giudice dovrà tener conto non solo dell'esborso sostenuto dal contraente adempiente ma anche del valore di quanto ricevuto da quest'ultimo per effetto della prestazione resa dal contraente inadempiente ancorché in modo inesatto o incompleto, e ciò in virtù del principio della *compensatio lucri cum damno*, applicabile d'ufficio sulla base di quanto emerge dall'istruttoria (cfr. sulla natura di eccezione in senso lato della *compensatio lucri cum damno* cfr. Cass. n. 23588/2022).

Ciò chiarito, come si è esposto sopra, la _____ si è reso inadempiente ai doveri di diligenza del mandatario-amministrazione sotto il profilo dell'ordinata tenuta della contabilità e della corretta redazione del rendiconto, per cui non si è al cospetto di una fattispecie in cui la prestazione di *facere* è del tutto mancata, ma di un caso in cui la stessa, pur essendo stata svolta, lo è stata in maniera inadeguata rispetto ai canoni di diligenza richiesti dalla natura dell'incarico.

La domanda di restituzione, dunque, non può essere accolta integralmente, ma solo parzialmente, nella



misura pari alla perdita di valore delle prestazioni di amministrazioni eseguite dalla _____, sotto questo profilo, tenuto conto delle conseguenze che ha avuto l'inadempimento, della durata dell'incarico di amministrazione e del risarcimento del danno già riconosciuto sopra, si ritiene che i compensi percepiti dalla convenuta e risultanti dalle fatture quietanziate (cfr. allegato n. 15 alla C.T.U.) debbano essere ridotti nella misura del 15%, con conseguente condanna della stessa a restituire all'attore la somma (lievemente arrotondata per difetto) di € 9.000,00.

Quanto, infine, alle altre voci di risarcimento del danno richieste dal Condominio _____, le spese sostenute per la ricostruzione della contabilità (doc. n. 18 attore) possono essere ricondotte alle spese di C.T.P. e dunque andranno liquidate come spese di lite (cfr. Cass. n. 24188/2021), mentre nulla può essere riconosciuto a titolo di danno non patrimoniale, giacché le allegazioni sul punto sono estremamente generiche e comunque non dimostrate, nemmeno sul piano presuntivo.

Il rigetto di quest'ultima domanda e il fatto che il danno patrimoniale e le restituzioni sono già state liquidate come sopra rende irrilevante l'accertamento in via incidentale della sussistenza dei presupposti del reato di appropriazione indebita.

Tutte le difese e deduzioni delle parti diverse da quelle trattate sin qui devono ritenersi assorbite o, comunque, di consistenza tale da non consentire di pervenire a conclusioni differenti rispetto a quelle sopra indicate.

* * *

Esaurita la trattazione delle domande dell'attore, si può passare alla domanda riconvenzionale del convenuto di pagamento della somma di € 23.845,70 per compensi e anticipazioni, che non merita accoglimento.

Per quanto concerne i compensi, infatti, nulla può essere riconosciuto in ragione della fondatezza dell'eccezione di inadempimento sollevata dal Condominio _____ a ciò si aggiunga che le allegazioni sul punto della _____ non sono sufficientemente specifiche, non essendo indicati chiaramente e distintamente per quali esercizi e in che misura per ciascuno di essi i compensi siano ancora dovuti.



Per quel che concerne, invece, le anticipazioni non si può che ribadire che nemmeno con riferimento alla domanda che si sta esaminando la convenuta ha specificato in favore di chi e quando sarebbero state effettuate tali anticipazioni e con quali modalità (pagamento in contanti o tramite conto corrente) e provato l'effettività di tali anticipazioni con denaro proprio, non avendo fornito alcuna prova documentale o testimoniale delle medesime e non potendo le stesse desumersi né in via presuntiva dall'approvazione dei rendiconti né dall'intervenuta sottoscrizione da parte del nuovo amministratore del Condominio :

della ricevuta della documentazione all'atto del passaggio delle consegne.

Tali rilievi appaiono assorbenti di ogni ulteriore questione e non rendono nemmeno necessario verificare se l'attore abbia effettivamente corrisposto a tutti i compensi dovuti, giacché, anche laddove sia accertato un debito residuo in capo al Condominio , quest'ultimo è comunque legittimato *ex art.* 1460 c.c. alla sospensione di ulteriori pagamenti che siano eventualmente dovuti per le ragioni viste sopra.

* * *

L'accoglimento soltanto parziale delle domande formulate dall'attore e la complessità della fattispecie inducono a compensare per 1/5 le spese di lite e a porle per la restante parte a carico del convenuto, in quanto soccombente in misura prevalente.

I compensi e le anticipazioni si liquidano come da nota spese dimessa dal procuratore dell'attore, che si ritiene congrua in ragione dell'oggettiva complessità delle questioni trattate e dell'attività difensiva prestata.

Le spese sostenute dal Condominio : per il proprio C.T.P., tuttavia, vanno escluse dalla compensazione e vanno poste integralmente a carico del convenuto perché i relativi accertamenti sono stati resi necessari e maggiormente difficoltosi dalla mancata tenuta in modo ordinato della contabilità.

Per lo stesso motivo e per la soccombenza prevalente anche le spese di C.T.U. vanno poste integralmente a carico della convenuta.

P.Q.M.



definitivamente pronunciando nella causa n. 4942/2018 R.G. promossa dal CONDOMINIO
contro _____, ogni altra diversa
domanda ed eccezione respinta:

- 1) rigetta l'eccezione della convenuta di nullità della delibera dell'assemblea condominiale del 15.6.2016 di nomina del nuovo amministratore condominiale _____ ;
- 2) rigetta la domanda proposta dall'attore di nullità delle delibere di nomina della convenuta quale amministratore condominiale per gli esercizi 2013/2014, 2014/2015 e 2015/2016 e la conseguente domanda di restituzione dei compensi percepiti dalla convenuta relativamente a tali esercizi;
- 3) condanna la convenuta a versare all'attore la somma di € 60.000,00 a titolo di risarcimento del danno determinato in via equitativa, oltre interessi al tasso legale dalla data del deposito della presente sentenza al saldo effettivo;
- 4) condanna la convenuta a restituire all'attore la somma di € 2.000,00, oltre interessi al tasso legale dal 23.12.2011 al saldo effettivo;
- 5) condanna la convenuta a restituire all'attore la somma di € 9.750,00, oltre interessi al tasso legale dal 30.5.2016 al saldo effettivo;
- 6) condanna la convenuta a versare all'attore la somma di € 5.122,95, oltre interessi sulle somme riferite a ciascun esercizio in cui sia stata ravvisata una discrepanza tra pagamenti rendicontati e pagamenti effettuati al saldo effettivo calcolate come da allegato n. 16 alla C.T.U. dalla data di approvazione del rendiconto dell'esercizio di riferimento sino al saldo effettivo;
- 7) condanna la convenuta a restituire all'attore la somma di € 9.000,00, percepita a titolo di compensi;
- 8) rigetta la domanda dell'attore di risarcimento del danno non patrimoniale;
- 9) rigetta le domande riconvenzionali della convenuta;
- 10) condanna la convenuta a rimborsare all'attore la quota di 4/5 delle spese di lite, che si liquidano nell'intero in € 2.880,00 per compensi relativi alla fase di mediazione, € 16.130,00 per compensi relativi al presente giudizio, € 237,00 per anticipazioni, oltre spese generali nella misura del 15% e accessori



come per legge, e che si compensano per la restante quota di 1/5;

- 11) condanna la convenuta a rifondere all'attore le spese di C.T.P., che si liquidano in € 10.140,14;
- 12) pone definitivamente le spese di C.T.U. a carico della convenuta.

Venezia, 26 settembre 2022

Il Giudice

dott.

