



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

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

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. [REDACTED] del Ruolo Generale per l'anno 2021

TRA

[REDACTED]

ATTRICE

E

[REDACTED]

CONVENUTI CONTUMACI

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione regolarmente notificato, la società [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio di [REDACTED], Roma e i condomini facenti parte del medesimo Condominio nonché il Condominio Di [REDACTED] ed il Condominio di [REDACTED] rassegnando le seguenti testuali conclusioni:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, per le ragioni sopra esposte:

A) NEL MERITO

A/1) IN VIA PRINCIPALE

Condannare il Condominio di [REDACTED], Roma, in persona del legale rappresentante pro-tempore, ed altresì, pro quote millesimali, i convenuti [REDACTED]

[REDACTED]
persona dell'amministratore pro-tempore, Condominio di [REDACTED] Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore al pagamento in favore della Soc. [REDACTED], come in epigrafe rappresentata e domiciliata, per compensi non versati pari ad € 1.239,86, ovvero a quella altra somma, maggiore o minore che risulterà di giustizia in base alle risultanze, nonché alla restituzione delle anticipazioni in denaro effettuate nel periodo 2014/2018 per € 5.372,34 ovvero a quella altra somma, maggiore o minore che risulterà di giustizia in base alle risultanze istruttorie, nonché interessi legali ex art. 1284 c.c. comma primo, dalle singole scadenze al saldo ed ex art. 1284 c.c. comma quarto, dalla presente domanda al saldo.

A/2) IN PRIMO SUBORDINE

Per il caso di ritenuta insussistenza giuridica del Condominio di [REDACTED] Roma condannare i convenuti, quali mandanti collettivi per la quota parte propria di ciascuno, determinata in millesimi ovvero in parti uguali fra loro, ovvero ancora nella altra misura ritenuta di giustizia in base alle risultanze istruttorie, anche in via solidale fra loro, [REDACTED],

[REDACTED] Roma, in persona dello amministratore pro-tempore, Condominio di [REDACTED] Roma, in persona dello amministratore pro-tempore, al pagamento per compensi non versati pari ad € 1.239,86 ovvero a quella altra somma, maggiore o minore che risulterà di giustizia in base alle risultanze, nonché alla restituzione delle anticipazioni in denaro effettuate nel periodo 2014/2018 per € 5.372,34 ovvero a quella, maggiore o minore che risulterà di giustizia in base alle risultanze istruttorie, nonché interessi legali ex art. 1284 c.c. comma primo, dalle singole scadenze al saldo ed ex art. 1284 c.c. comma quarto, dalla presente domanda al saldo.

A/3) IN VIA DI GRADATO SUBORDINE E RESIDUALE

Condannare il Condominio di [REDACTED] Roma, in persona del legale rappresentante pro-tempore, ed altresì i convenuti, anche in via solidale fra loro in base alle tabelle millesimali ovvero nella diversa misura che risulterà di giustizia in base alle risultanze istruttorie, [REDACTED]

persona dell'amministratore pro tempore, Condominio di [REDACTED] Roma, in persona dell'amministratore pro tempore al versamento in favore della parte attrice dello indennizzo ex art. 2041 c.c. commisurato ai compensi non versati pari ad € 1.239,86 ovvero a quella altra somma, maggiore o minore che risulterà di giustizia in base alle risultanze, nonché alla restituzione delle anticipazioni in denaro effettuate nel periodo 2014/2018 per € 5.372,34 ovvero a quella, maggiore o minore che risulterà di giustizia in base alle risultanze istruttorie, nonché interessi legali ex art. 1284 c.c. comma primo, dalle singole scadenze al saldo ed ex art. 1284 c.c. comma quarto, dalla presente domanda al saldo.

A/4) IN OGNI CASO

Con vittoria di spese legali, comprensive della attività per la mediazione, oltre spese generali CPA ed IVA come per legge.”

Rappresentava che:

- in Roma, alla [REDACTED] e con accesso dal civico [REDACTED], vi è una vasta area interna (cortile) comune a più unità immobiliari di proprietà dei convenuti e che per la gestione di detta area è stato costituito il Condominio di [REDACTED], dotato di tabelle millesimale e codice fiscale;
- l'assemblea dei condomini nella seduta del 6.5.2002 nominava la società attrice amministratore del neo costituito condominio, approvando il relativo compenso;
- l'attrice, a seguito di detta nomina, provvedeva ad aprire un conto corrente, ad accendere polizza assicurativa, a predisporre bilanci, a convocare e svolgere assemblee e a pagare le spese di gestione;
- tale attività di amministrazione si protraeva fino al 29.5.2018 quando venivano rassegnate le dimissioni;
- in data 19.6.2018 veniva nominato un nuovo amministratore ed il successivo 5.7.2018 veniva effettuato il passaggio di consegne;
- per tutto il periodo di gestione era maturato un credito nei confronti del Condominio e dei condomini convenuti pari ad euro 1.239,86 per compensi ed euro 5.372,34 per anticipazioni non rimborsate, il tutto per complessivi euro 6.612,20;
- vani erano stati i solleciti e le diffide inviate per ottenere il pagamento del dovuto.

Nessuno dei convenuti si costituiva in giudizio.

All'udienza del 25 ottobre 2022 l'attore dava atto che il Condominio di [REDACTED] [REDACTED] aveva provveduto al pagamento in acconto di euro 5.000,00.

La causa è stata istruita mediante la documentazione depositata dall'attrice e sono state precisate le conclusioni all'udienza del 2 maggio 2023 con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

Va, preliminarmente, dichiarata la contumacia di tutti i [REDACTED] RG n. [REDACTED]/2021
regolarmente citati, non si sono costituiti in giudizio. Repert. n. [REDACTED]/2023 del 26/09/2023

Nel merito, la domanda di credito è infondata e va rigettata per le ragioni di seguito esposte. In via generale, va evidenziato che mentre la pretesa relativa al compenso professionale è fondata sull'adempimento del mandato gestorio, quella relativa al rimborso delle anticipazioni è fondata sul presupposto che l'amministratore abbia pagato con denaro proprio debiti del Condominio, in relazione a spese gestionali approvate o ratificate dall'assemblea; si tratta di diversi crediti, che nascono nell'ambito di un unico rapporto di durata, ma che hanno diversi presupposti di fatto e diversa causa petendi.

Va, altresì, precisato che l'indicazione del credito dell'amministratore uscente effettuata dal nuovo amministratore del condominio al momento del passaggio delle consegne (nel caso di specie del 5.7.2018 – cfr. doc. n. 19) non vincola il condominio stesso non integrando un riconoscimento del debito (cfr. Cass. n. 15702/2020 *“L'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata”*). Invero, l'amministratore in carica, atteso il suo ruolo di semplice mandatario, non ha il potere di disporre del diritto controverso e, pertanto, non può rendere dichiarazioni confessorie (cfr. Cass. n. 5759/1980), potendo solo l'assemblea condominiale riconoscere validamente un debito mediante dichiarazione espressa rivolta al creditore. Pertanto, tanto le dichiarazioni dell'amministratore cessato dalla carica quanto quelle (anche di semplice accettazione e/o accordo o transazione) del nuovo amministratore non sono idonee ad impegnare i condomini e ad avere effetti sulla loro sfera patrimoniale senza la dovuta autorizzazione assembleare.

E' noto, infatti, che il rapporto che lega l'amministratore al condominio è quello del mandato con rappresentanza che, in ambito condominiale, si dovrà svolgere nei limiti delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c. c., limiti che possono essere superati solo se il regolamento di condominio o l'assemblea riconoscano maggiori poteri all'amministratore. Questi, infatti, *“non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e dall'art. 1135 c. c. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore”* (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14197 del 27/06/2011; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18084 del 20/08/2014 e Cass. Sez. 2, n. 454 del 11/01/2017).

E', in ogni caso, ammesso ed è prassi comune che l'assemblea condominiale possa ratificare spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza ed approvarle surrogandone la mancanza di delibera di esecuzione (Cass. Sez. 2, n. 2864/2008; Cass. Sez. 2, n. 18192/2009). Ciò comporta che nell'ipotesi in cui, per varie ragioni che non siano motivate dall'urgenza, l'amministratore abbia sostenuto dei costi per la gestione condominiale (che può essere dettata anche da difficoltà momentanee e/o carenza di fondi propri del condominio) per avere diritto al rimborso di quanto anticipato occorre che tali spese siano specificatamente indicate, documentate e sottoposte al vaglio dell'assemblea.

Invero, in tema di onere probatorio, il diritto di credito per anticipazioni sostenute dall'amministratore si fonda, ai sensi dell'art. 1170 cod. civ., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condòmini, sicché il professionista ha l'onere di provare gli esborsi effettuati nel corso del rapporto gestorio mediante l'impiego di fondi personali. In sostanza, l'amministratore per vedersi riconosciuto dall'assemblea il pagamento di anticipazioni effettuate nell'interesse del condominio nel corso della gestione ha l'onere di precisare quali pagamenti abbia effettuato e deve dimostrare l'inerenza di essi ad obbligazioni da lui legittimamente contratte nell'interesse del Condominio e nei limiti dei suoi poteri o su autorizzazione dell'assemblea (eventualmente, mediante approvazione del conto preventivo in cui la relativa spesa figuri), ovvero d'iniziativa, ma ottenendo la ratifica dell'assemblea (eventualmente contenuta nel conto consuntivo approvato). Occorre, infatti, che l'assemblea, chiamata ad accettare la contabilità predisposta dall'amministratore, sia in condizioni di poter compiere un puntuale atto ricognitivo di fronte alla specifica posta in questione (che deve, perciò, emergere chiaramente e inequivocabilmente dai prospetti delle voci di debito).

Tanto precisato e venendo al caso di specie, quanto al credito per le anticipazioni di spesa che l'attrice ritiene aver sostenuto nell'interesse del Condominio e che ha quantificato nella somma di euro 5.372,34, manca del tutto la prova dell'avvenuto esborso di denaro proprio, posto che la pretesa creditoria per anticipazioni sostenute dall'amministratore si fonda da una parte, sulla delibera di assemblea del 29.5.2018, con la quale è stato approvato il bilancio consuntivo dell'anno 2017 (cfr. doc. n. 17) e che riporta, nel registro di cassa, l'uscita di euro 3.816,95 sotto la voce "amministrazione c/anticipi a inizio gestione" (cfr. doc. n. 198) e su quella del 7.5.2018 con la quale è stato approvato il consuntivo gestione lavori galleria box 2017 (cfr. doc. n. 16) e che riporta, nel registro di cassa, l'uscita di euro 1.566,00 sotto la voce "amministrazione c/anticipi a inizio gestione" (cfr. doc. n. 241), dall'altra, sull'indicazione a verbale di passaggio di consegne dei corrispondenti importi (cfr. doc. n. 19) per anticipazioni sostenute per dette gestioni, senza, perciò, che si possa affermare l'assolvimento del relativo onere processuale.

Invero, l'indicazione nel registro di cassa del presunto credito generica, riferendosi astrattamente ad "amministrazione c/anticipi a inizio gestione" e non specificando distintamente la fonte degli asseriti versamenti effettuati dall'ex amministratore (cioè l'effettivo impiego di fondi personali) né la pertinenza a obbligazioni gravanti sul Condominio. Tutta la copiosa documentazione prodotta dall'attrice se da un lato dimostra che essa ha svolto attività di gestione del condominio per la quale spetterebbero i compensi professionali, non è però assolutamente idonea a dimostrare che l'anticipazione di somme sia avvenuta con denaro proprio. La posizione dell'attrice è risultata del tutto deficitaria risolvendosi nella sola indicazione della complessiva somma del presunto credito (anche attraverso prospetti riepilogativi) senza la dimostrazione, però, che tali spese siano state analiticamente indicate nei consuntivi e sottoposte all'approvazione dell'assemblea. L'attrice, inoltre, senza fornire alcuna allegazione e prova documentale sui pagamenti che asseritamente avrebbe sostenuto per conto del Condominio (ricevute di pagamento, uscite dal conto corrente personale, assegni, bonifici, carte di pagamento o , e-payments) ha dichiarato che tali anticipi sarebbero avvenuti in contanti in netta violazione delle disposizioni normative che impongono la tracciabilità dei pagamenti (v.si, articoli 25 bis e ter del Decreto del Presidente della Repubblica n. 600/1973, introdotto dall'articolo 1, comma 16, della Legge Finanziaria anno 2017). Senza dimenticare, infine, che, a norma dell'articolo 1129 c.c., è imposta all'amministratore la trasparenza gestionale per cui è onere (oltre che obbligo) dell'amministratore evitare ogni forma di commistione e/o confusione tra il patrimonio del condominio e quello personale o di altri condomini.

In sintesi, l'attrice non ha documentato l'effettivo esborso, anche parziale, dei debiti del Condominio e la domanda sul punto va rigettata.

Quanto, invece, al credito derivante dal compenso professionale, l'attrice rivendica la somma di euro 1.239,86 e che tale compenso sarebbe dovuto per le gestioni svolte nell'arco di quindici anni con nomine confermate di anno in anno, omettendo, però, di indicare nello specifico a quale delle gestioni svolte o a quale periodo di singola gestione tale importo si riferisca (non vi sono fatture emesse per periodi corrispondenti alle quali possa dirsi ancorato tale credito né sono indicate eventuali differenze di compensi non corrisposti per varie gestioni). Dal verbale di prima nomina del 6.5.2002 (cfr. doc. n. 3) emerge che il compenso pattuito era di euro 930,00 (iva inclusa) mentre dalla gestione 2017 tale importo sarebbe stato rideterminato in euro 1.200,00 oneri inclusi (cfr. doc. n. 15 e doc. n. 197) ma tali cifre non si raccordano con l'importo richiesto. Né è dato evincere dette circostanze dal verbale di passaggio di consegne nel quale viene fatta menzione delle sole anticipazioni dell'amministratore ma non delle somme ancora dovute per prestazioni professionali rese, apparendo perciò la domanda generica ed indeterminata nello specifico dell'allegazione.

Sebbene sia pacifico che, in via generale, grava sul creditore la prova del fatto costitutivo del credito azionato, mentre il debitore ha l'onere di provare il fatto impeditivo o estintivo della pretesa fatta valere, è altrettanto vero che sul professionista incombe l'onere di dimostrare, oltre al conferimento dell'incarico, anche l'entità delle prestazioni, al fine di consentire la determinazione quantitativa del relativo credito. Ebbene, nella specie, non vi è alcuna evidenza di come detta somma sia stata determinata e quantificata con la conseguenza che è impedito a questo Giudice di valutare e ritenere probanti i documenti forniti dall'attrice e la domanda, pertanto, va rigettata per difetto di specifica allegazione e prova.

Quanto infine, alla circostanza che i convenuti non si sono costituiti in giudizio o che, secondo quanto riferito dalla difesa dell'attrice, hanno effettuato il pagamento della somma pari ad euro 5.000,00, "in acconto sul maggiore dovuto" (e di cui non vi è in atti evidenza documentale), va ricordato che la mancata costituzione del convenuto non equivale a una manifestazione di volontà favorevole alle pretese dell'attore e non può essere equiparata ad una generale non contestazione dei fatti costitutivi dedotti dalla controparte pur potendo costituire elemento idoneo a rafforzare le emergenze istruttorie ricavabili dall'esame dei documenti prodotti dalla stessa parte attrice.

Quanto alle spese di lite, vanno dichiarate non ripetibili per mancata costituzione dei convenuti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

rigetta le domande avanzate dalla soc. [REDACTED].

Spese non ripetibili.

Così deciso in Roma il 25 settembre 2023

Il Giudice
Maria Grazia Berti