



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TORINO
SEZIONE OTTAVA CIVILE

in composizione monocratica, in persona del giudice dr. Andrea De Magistris, ha reso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. [REDACTED]/21 del ruolo generale degli affari contenziosi

TRA

[REDACTED]
[REDACTED]

ATTORE IN OPPOSIZIONE

E

[REDACTED]
[REDACTED]

CONVENUTO OPPOSTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Parte opponente:

Come da note scritte del 29.9.2022.

Parte opposta:

Come da note scritte del 6.10.2022.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/21, notificato in data 22.2.2021, veniva ingiunto al CONDOMINIO attore il pagamento della somma di € 5.508,68 oltre agli interessi e alle spese legali della fase monitoria alla [REDACTED], ex amministratore del condominio stesso, a titolo di pagamento delle spese anticipate nell'interesse del condominio da parte dell'amministratore.

Proponeva opposizione con atto di citazione la parte attrice eccependo l'assenza di prova scritta del credito e, nel merito, la violazione degli obblighi nascenti dal rapporto di mandato

e dalla legge e precisamente la mancanza di conto corrente condominiale e l'omessa tenuta del registro anagrafe condominiale in violazione dell'art 1130 co. 1 n. 6 c.c.; evidenziava quindi che le predette irregolarità incidevano sulle risultanze contabili delle gestioni e perciò sull'esistenza dei disavanzi evidenziati come prova delle anticipazioni effettuate a favore del condominio. Chiedeva, pertanto, la revoca del decreto ingiuntivo e di mandare assolto il condominio da ogni pretesa del convenuto.

Si costituiva in giudizio la convenuta opposta la quale contestava i motivi di opposizione in fatto e in diritto. Eccepiva che, in data 17.7.2020, la società convenuta e il nuovo amministratore sig.ra [REDACTED] avevano sottoscritto il passaggio di consegne gestione ordinaria e straordinaria; nel corso della gestione l'amministratrice convenuta aveva effettuato pagamenti per conto del condominio; in particolare nel 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 aveva anticipato il pagamento di bollette [REDACTED] e [REDACTED] e nell'ultimo anno l'[REDACTED] contabilizzate nei relativi consuntivi; la prova del credito era quindi fornita per documenti (le bollette e i pagamenti) oltre che dai riscontri degli avanzi delle gestioni 2015-2020 approvati dall'assemblea e dal riepilogo delle spettanze sottoscritto al momento del passaggio di consegne.

Chiedeva pertanto il rigetto dell'opposizione.

Dopo aver svolto attività istruttoria con la consulenza tecnica contabile all'udienza del 10.10.2022 celebrata con la modalità della trattazione scritta le parti precisavano le conclusioni come indicare in epigrafe.

2. L'opposizione proposta è fondata.

Preliminarmente occorre rilevare che l'indicazione del credito dell'amministratore uscente effettuata dal nuovo amministratore del condominio al momento del passaggio delle consegne in data 17.7.2020 (doc 3 monitoraggio) non vincola il condominio stesso non integrando un riconoscimento del debito (vd. 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”).

In ogni caso, il credito dell'amministratore uscente nei confronti del condominio non è risultato provato all'esito della produzione documentale e dell'istruttoria svolta con la CTU disposta in corso di causa.

Le anticipazioni effettuate dalla [REDACTED] riguarderebbero i pagamenti delle bollette [REDACTED] e [REDACTED] per i cinque anni compresi tra il 2015 e il 2020 oltre ad un rateo dell'assicurazione nell'ultimo anno di gestione. I pagamenti risulterebbero effettuati per lo più in contanti e in due casi con bonifico.

L'ammontare complessivo dei suddetti esborsi risulta pari ad euro 3973,65 quindi per un totale che non corrisponde al credito azionato con il ricorso monitorio.

Sostiene il convenuto opposto che il totale del credito vantato corrisponda all'importo a debito risultante dal consuntivo ordinario 2020 per euro 5131,32 (che rappresenta la differenza tra quanto versato dai condomini e quanto il condominio deve ai fornitori) dei debiti per spese legali e procedura esecutiva per euro 3384,76 e spese di CTU per euro 1561,82 per un totale di euro 10.077,90 che rappresenta il totale dei debiti per competenza i quali confrontati con il debito di cassa porta alla somma di € 5.508,68 azionato con il ricorso.

Sul punto è stata disposta CTU contabile la quale ha concluso che per i molteplici pagamenti in contanti *“non vi è nessuna possibilità di “ tracciare “ il pagamento e di conoscere chi era il proprietario / possessore del denaro contante utilizzato per il pagamento della bolletta in questione e di conseguenza attestare con precisione se il denaro è stato realmente anticipato dall'attore (rectius convenuto) a favore del Condominio Crevacuore o da altro soggetto”.*

Quanto ai due pagamenti tracciati perché operati con bonifico bancario *“Tale metodo di anticipazione anche se nella sostanza può essere accettata, è totalmente privo di ogni formalità e trasparenza in quanto come sopra meglio descritto, è assolutamente vietato confondere i patrimoni ed i portafogli di conseguenza la [REDACTED] avrebbe dovuto effettuare un bonifico dal proprio conto corrente sul conto corrente intestato al condominio come anticipazione con una chiara ed inequivocabile motivazione”.*

La condotta della società opposta è certamente tenuta in violazione dell'art 1129 co. 12 nn. 3 e 4 c.c. (obbligo di utilizzo di conto corrente condominiale e divieto di gestione

promiscua) poiché si è risolta nella gestione dell'amministrazione del condomino secondo modalità che potevano generare, così come nei fatti è avvenuto, confusione tra il patrimonio del condomino ed il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini: le norme richiamate mirano a garantire la trasparenza della gestione e al contempo ad assicurare la corretta informazione dei condomini che possono costantemente verificare la destinazione dei propri esborsi.

Va quindi nel caso all'esame del Tribunale applicato il principio espresso dalla Suprema Corte di Cassazione secondo la quale *"Il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società deve, però, essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo"* (vd. Cass. 3892/2017).

La contabilità condominiale, sottoposta anche alla consulenza d'ufficio, non riporta l'indicazione specifica del credito della [REDACTED] e la sua tenuta irregolare, sebbene accertata incidentalmente ai fini del presente giudizio, fa propendere per la inesistenza del credito o quantomeno della prova del credito secondo le indicazioni ricavabili dalla consulenza e dall'applicazione del principio di diritto sopra enunciato.

L'opposizione va pertanto accolta e il decreto ingiuntivo revocato.

3. Le spese seguono la soccombenza e sono poste a carico dell'opposto e sono liquidate come in dispositivo in applicazione dei parametri di cui al DM 147/22, scaglione da 5200 a 26.000 euro, ai valori prossimi ai minimi avuto riguardo al valore effettivo della causa e alla consistenza dell'attività difensiva svolta (fase studio euro 500,00, fase introduttiva euro 400,00, fase istruttoria euro 1000,00, fase decisionale euro 900,00).

Spese di CTU definitivamente a carico del convenuto opposto.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria o diversa istanza e deduzione disattesa, così provvede:

- 1) Accoglie l'opposizione e per l'effetto revoca il decreto ingiuntivo opposto n. [REDACTED]/21;
- 2) Rigetta le restanti domande;
- 3) Condanna l'opposto alla rifusione all'opponente delle spese processuali che liquida in

€ 160,25 per esposti € 2800,00 per compensi professionali, oltre spese forfettarie nella misura del 15%, IVA e c.p.a.

4) Spese di CTU a carico della parte convenuta.

Così deciso in Torino il 30.1.2023.

Il Giudice

Dott. Andrea De Magistris