



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
T R I B U N A L E D I C A T A N I A

In persona del giudice unico dott.ssa Simona Lo Iacono ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento civile n. 6998/2010 riunito al n. 7744/2012 avente ad oggetto: Altre ipotesi di
responsabilit  Extracontrattuale non ricomprese nelle altre materie

Promosso da

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Convenuto

E NEI CONFRONTI DI

[REDACTED]

Chiamato in causa

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 17.06.2010, Il Condominio [REDACTED] di Via [REDACTED] in
Giardini Naxos (ME) conveniva il Dott. [REDACTED], quale precedente amministratore, onde
esperire nei suoi confronti azione di responsabilit .
Il giudizio veniva iscritto al n 6998/2010 R.G..

Premetteva esso condominio di essere stato amministrato fino al 25.7.09 dal Dott. [REDACTED], e che in pari data detto amministratore veniva revocato dall'incarico con contestuale nomina di nuovo amministratore indicato del dott. [REDACTED].

Specificava che l'amministratore uscente aveva posto in essere una serie di gravi inadempienze che così elencava:

1)-Mancata comunicazione del decreto ingiuntivo n° [REDACTED] – mancata proposizione di opposizione avverso lo stesso D.I..

Sul punto specificava che in data 27.4.07 il Condominio "[REDACTED]" aveva stipulato un contratto di appalto con l'impresa [REDACTED] in base alla deliberazione assembleare dell'11.3.07 onde eseguire il rifacimento dei prospetti della palazzina A, il tutto per un importo di euro 140.000,00 oltre iva. Durante l'esecuzione dei lavori però la [REDACTED] aveva informato l'amministratore della necessità di effettuare l'impermeabilizzazione dei ballatoi al fine di garantire l'efficienza dei lavori, cosa che era stata autorizzata dall'amministratore senza indire l'assemblea e per un ulteriore importo di euro 26.562,00.

In seguito detta impresa – divenuta creditrice del condominio che non aveva interamente adempiuto – otteneva il DI [REDACTED] anche se l'ingiunzione era basata su un errato presupposto e cioè che la ditta avesse ricevuto acconti per euro 65.000,00 mentre in realtà ne aveva ricevuti 85.000,00.

Nonostante ciò l'amministratore non provvedeva a notificare il condominio circa l'ingiunzione e ometteva altresì di proporre opposizione, iniziativa che sarebbe stata opportuna dato che le somme già versate all'impresa erano superiori a euro 65.000.

A seguito della mancata opposizione il decreto ingiuntivo diveniva esecutivo tanto che l'impresa dava corso all'azione esecutiva facendo ulteriormente lievitare la somma dovuta ad euro 8.563,49.

Alla luce di quanto sopra l'amministratore era debitore del condominio della somma pari ad euro 55.125,00 (di cui euro 20.000 relativi alla differenza versata all'impresa, euro 26.562,00 per l'importo di rifacimento dei ballatoi mai autorizzato, euro 8.563,49 per l'importo dell'atto di precetto).

2- Mancata azione di recupero crediti

In relazione a tale doglianza il condomino lamentava di avere chiesto, in sede di approvazione del consuntivo 2006 e del preventivo 2007, il perché di una passività di euro 39.348,07 e specificava di avere esortato esplicitamente l'amministratore a diffidare i morosi e a iniziare la procedura di recupero coattivo del credito.

Tuttavia a fronte di una tale morosità l'[REDACTED] aveva provveduto a chiedere l'ingiunzione di pagamento solo limitatamente all'importo di euro 9.875,39 nei confronti di soli tre condomini. Alla luce di ciò esso condominio riteneva l'amministratore responsabile per il rimanente importo di euro 29.472,00.

3 – Omessa custodia del gruppo elettrogeno presente nel condominio.

Sul punto esso condominio lamentava che in occasione di eventi alluvionali del 2007 l'acqua meteorica introdottasi aveva determinato un black out, ma che in quella circostanza il gruppo elettrogeno non era entrato in funzione così determinando il mancato funzionamento delle pompe di aspirazione e il conseguente allagamento dei garages e delle parti condominiali.

In data 11.10.07, attesa la gravissima situazione, era stata convocata una assemblea straordinaria durante la quale l'amministratore ammetteva che il gruppo elettrogeno si trovava in riparazione già dai primi mesi dell'anno e comunque era stato dichiarato non riparabile.

Nessuna giustificazione veniva fornita al condominio del fatto che il gruppo elettrogeno era inservibile e che quindi era necessario dotarsi di un nuovo gruppo. Anche in tal caso l'amministratore era quindi responsabile delle spese rese necessarie per l'espurgo dei garages per un totale di euro 5.640,00 e per i lavori di riparazione elettrica ammontanti ad euro 1.807,30.

4 – Mancata costituzione in giudizio causa [REDACTED] c/ Condominio.

Con tale doglianza il Condominio lamentava che con ordinanza del 6.12.06 il Tribunale di Messina, a seguito di ricorso per danno temuto intentato da [REDACTED] nei confronti del

Condominio, aveva condannato il Condominio a eseguire tutte le opere necessarie al ripristino della pavimentazione della terrazza che aveva determinato le infiltrazioni.

Tuttavia l'amministratore ometteva di avvisare il condominio, di talchè il procedimento giudiziale seguiva il suo corso, comportando l'ulteriore citazione nel merito.

Ciò posto e rilevato che l'amministratore, in quanto mandatario, era tenuto ad eseguire le prestazioni con la diligenza del buon padre di famiglia, esso condominio così concludeva: *"...Ritenere e dichiarare il convenuto, Dott. [REDACTED], responsabile di illecito professionale. Condannare il Dott. [REDACTED] al risarcimento dei danni, così come comprovati in seno al presente atto di citazione e quantificati in € 92.045,86. Condannare, altresì, il Dott. [REDACTED] al risarcimento del danno procurato al condominio "[REDACTED]" per effetto della dissennata attività professionale e che si quantifica in € 50.000,00 o quella maggiore somma che risulterà in corso di causa. Condannare il convenuto alle spese e competenze del presente giudizio da distrarsi ex art. 93 c.p.c. in favore del sottoscritto procuratore, che se ne dichiara anticipatario..."*

Si costituiva ritualmente il convenuto con comparsa di costituzione e risposta, chiamata di terzo in causa e domanda riconvenzionale con la quale chiedeva: *"... In rito fissare una nuova udienza per consentire la chiamata in causa del terzo Levante Norditalia Ass.ni Spa (oggi [REDACTED]) a norma dell'art.269 c.p.c..Nel merito:a) in via principale: rigettare le richieste di parte attrice perché destituite di fondamento sia in punto di fatto che di diritto per le ragioni tutte esposte in parte motiva, sollevando l'odierno concludente da ogni responsabilità; b) in via subordinata, nella non temuta ipotesi di accoglimento anche solo parziale delle domande attoree, accertare l'effettivo pregiudizio subito dal Condominio e, per l'effetto, ridurre proporzionalmente le richieste economiche formulate ex adverso; c) In virtù della polizza n°552444061-00, condannare la [REDACTED], già Levante Norditalia Ass.ni spa, in persona del legale rappresentante pro-tempore n.q. a manlevare il dott. [REDACTED] di quanto sarà eventualmente tenuto a pagare all'attore. In accoglimento della **domanda riconvenzionale spiegata**, accertare e dichiarare che il dott. [REDACTED] è creditore del Condominio "[REDACTED]" in Giardini Naxos, della somma di €. 15.111,11, oltre interessi legali dalla data delle singole anticipazioni sino all'effettivo soddisfo, per anticipazioni effettuate nel periodo della sua gestione e, per l'effetto condannare il convenuto in riconvenzionale, in persona dell'amministratore pro-tempore dott. [REDACTED] a rifonderlo nella misura su indicata..."*.

Pertanto, il G.I. fissava, ex art. 269 cpc una nuova udienza di comparizione.

Alla superiore udienza si costituiva il terzo [REDACTED] associandosi, sostanzialmente, alla difesa svolta dal convenuto [REDACTED].

Con atto di citazione in rinnovazione notificato il 06.07.2012, [REDACTED] Antonietta conveniva innanzi al Tribunale di Catania il Dott. [REDACTED] quale ex amministratore del Condominio "[REDACTED]" di Via Recanati n°1 in Giardini Naxos (ME), proponendo parimenti azione di responsabilità.

Il giudizio veniva iscritto al **n°7744/2012 R.G..**

Essa attrice muoveva avverso l'operato dell'ex amministratore in parte le medesime doglianze oggetto del giudizio n°6998/2010 R.G. e in particolare: 1) esecuzione lavori non autorizzati; 2) mancata comunicazione del decreto ingiuntivo n°3029/08; 3) mancata proposizione di opposizione avverso lo stesso D.I.; 4) mancato e/o inesatto invio della documentazione per godere delle agevolazioni fiscali; 5) revoca giudiziale dell'amministratore.

Anche in detto giudizio si costituiva l'[REDACTED] motivando così come fatto nel giudizio riunito.

Pertanto, il G.I. fissava, ex art. 269 cpc una nuova udienza di comparizione.

Alla superiore udienza si costituiva il terzo [REDACTED] associandosi, sostanzialmente, alla difesa svolta dal convenuto [REDACTED].

Riuniti i giudizi ed esperite due CTU la causa all'udienza del 12.7.016 veniva posta in decisione con termini di legge.

Ciò posto, le varie doglianze vanno esaminate singolarmente.

1)-Mancata comunicazione del decreto ingiuntivo n°3029/08 – mancata proposizione di opposizione avverso lo stesso D.I..

Sul punto va innanzi tutto premesso che la circostanza della mancata comunicazione del decreto ingiuntivo al condominio è incontestata da parte dell'[REDACTED] che sul punto deduce soltanto che il decreto era la logica conseguenza della morosità dei condomini, morosità a tal punto elevata da avere impedito ad esso amministratore di adempiere tempestivamente.

Parimenti incontestato – ed ammesso dal convenuto – è che la D&D group non ha conteggiato la somma di euro 20.000,00 che invece era stata versata dal Condominio.

Ciò posto, l'addebito che viene mosso dal Condominio è fondato nell'an ma non nel quantum.

Il dovere di informazione – a prescindere dall'esito della contesa giudiziaria – gravava infatti sull'amministratore ex lege essendo espressamente sancito dall'art. 1131 c.c. che prevede un'ipotesi esplicita di responsabilità dell'amministratore, il quale può essere revocato, ed è tenuto al risarcimento danni, qualora non dia notizia all'assemblea dei condomini di un atto di citazione o di un provvedimento a lui notificato, che esorbiti dalle sue attribuzioni.

Tuttavia è incontestato che il decreto ingiuntivo era stato richiesto e concesso per una somma di gran lunga superiore (pari ad € 129.562,39) rispetto a quella pagata e non contabilizzata (€ 20.000,00), ragion per cui la mancata comunicazione del decreto ingiuntivo e la mancata proposizione dell'opposizione non ha, di fatto, arrecato un danno a parte attrice, che era comunque debitrice nei confronti della Società predetta e che avrebbe dovuto comunque pagare la differenza.

Ciò tanto più che – come dimostrato dalla documentazione prodotta, in atti, dall'[REDACTED] unitamente alle note 183, VI comma c.p.c. – l'Amministratore si è attivato per fare in modo che del superiore importo la D&D Group tenesse conto ai fini della riduzione del debito del Condominio.

Pertanto l'[REDACTED] potrebbe essere condannato al risarcimento del danno pari ad euro 20.000 solo ove venisse dimostrato che il condominio ha dovuto esborsare detta somma in più rispetto a quanto effettivamente dovuto, mentre invece emerge dagli atti che l'ingiunzione è rimasta inadempita tant'è che è stato intimato precetto. L'azione esecutiva tuttavia non appare diretta conseguenza dell'omissione informativa del convenuto, bensì dell'inadempimento del condominio e della sua morosità.

Quanto poi ai lavori straordinari extracapitolato, anche in tal caso la parte convenuta non ne nega la esistenza ma afferma che la necessità dei medesimi derivava dalla medesima ditta appaltatrice che ne aveva segnalato la assoluta opportunità. In ogni caso specifica che esso amministratore non ne aveva mai autorizzato l'esecuzione, che era piuttosto derivata dalla Direzione lavori alla ditta con due ordini di servizio: del 11.6.07 il tutto, però, per l'importo di euro 14.386,66 iva inclusa e non per l'importo di euro 26.562,39 dedotto dall'attrice.

Tale ultimo assunto è fondato.

Sono in atti, infatti, i predetti ordini di servizio (cfr all. 10 fascicolo parte convenuta) dai quali è dato evincere che in effetti l'autorizzazione non fu data dall'amministratore bensì dall'ing. Carmelo Di Salvo, direttore dei lavori, che ne ravvisò la assoluta necessità.

Su tale specifico punto, quindi, nessuna responsabilità è addebitabile all'[REDACTED].

Dovendosi esaminare poi in questa sede anche la posizione della attrice [REDACTED] Antonietta, quanto sopra esposto vale anche nei confronti della medesima.

2- Mancata azione di recupero crediti

Emerge ex actis che, a fronte di una consistente morosità del condominio, l'amministratore, per sua stessa ammissione, ha azionato l'ingiunzione per il recupero coattivo solo limitatamente a tre dei condomini morosi, pur avendo sollecitato gli altri.

Il convenuto rappresenta di avere provveduto a tali tre iniziative giudiziarie con personali anticipazioni, data la ingente morosità del condominio che non gli consentiva di intraprendere altre azioni.

Tale giustificazione, tuttavia, è generica e non vale a superare l'obbligo in tal senso gravante sull'amministratore.

E, invero, egli è tenuto, ex art. 1130 n. 3 c.c., a riscuotere i "contributi" occorrenti per la gestione del condominio. La riscossione trova il suo fondamento nel preventivo e nello stato di ripartizione approvato dall'assemblea tanto è vero che ove i condomini siano inadempienti, è previsto il potere di riscossione dei contributi in capo all'amministratore, il quale, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., può richiedere, nei confronti dei condomini morosi, un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo (App. Roma 18 aprile 2007, n. 1763, Sez. IV) che funge da riconoscimento del debito. In questo modo il condominio sarà titolare di un credito certo, in quanto approvato dall'assemblea, liquido perché determinato nel suo ammontare ed esigibile poiché lo stato di morosità fa maturare le quote dovute.

La procedura di riscossione dei contributi rientra tra le normali attribuzioni dell'amministratore, anche perché più che una facoltà, l'art. 63 disp. att. c.c. costituisce un obbligo per l'amministratore stesso. Se, infatti, egli non si attiva per il recupero dei crediti nei confronti dei condomini morosi, potrà essere condannato a rimborsare al condominio i debiti costituiti da penalità e da interessi moratori conseguenti a ritardati e/o omessi (App. Roma n. 1763/2007 cit.) pagamenti.

Considerato che in sede di approvazione del consuntivo 2006 e del preventivo 2007, ossia in seno all'assemblea dell'11.3.07 (cfr in atti) veniva chiesto esplicitamente all'amministratore il perché di una passività di euro 39.348,07 e si esortava lo stesso a diffidare i morosi e a iniziare la procedura di recupero coattivo del credito, è del tutto evidente che l'obbligo dell'amministratore afferiva a tutta la morosità contestata e non solo a quella riguardante tre condomini.

Poiché dunque con la procedura monitoria l'amministratore ha recuperato il solo importo di euro 9.875,39 a fronte della somma di 39.348,07, egli sarà tenuto a risarcire la differenza, di euro 29.472,68.

3 – Omessa custodia del gruppo elettrogeno presente nel condominio.

Tale capo di domanda va rigettato. La CTU espletata in corso di causa infatti ha messo in evidenza come il gruppo elettrogeno, pur non funzionante, durante l'evento meteo dell'ottobre 2007, non sarebbe comunque stato in grado di smaltire efficacemente le acque provenienti dalle superfici del condominio e, a maggior ragione, dalle strade pubbliche.

Il perito mette in evidenza, inoltre, che non è escluso che l'apporto di fango e detriti proveniente dall'esterno abbia ostruito i pozzetti riducendo la portata dell'impianto.

Non vi è quindi prova del nesso di causalità tra mancato funzionamento dell'impianto e danni lamentati dal condominio.

4 – Mancata costituzione in giudizio causa [REDACTED] c/ Condominio.

Con tale doglianza il Condominio lamentava che con ordinanza del 6.12.06 il Tribunale di Messina a seguito di ricorso per danno temuto intentato da [REDACTED] nei confronti del Condominio aveva condannato il Condominio a eseguire tutte le opere necessarie al ripristino della pavimentazione della terrazza che aveva determinato le infiltrazioni. Premesso che anche in tal caso l'amministratore ha omesso il dovere di informazione sancito dall'art. 1131 c.c. in quanto era tenuto ad avvertire i condomini del ricorso per danno temuto, va però detto che la questione non era estranea al condominio atteso che risulta dagli atti come il convenuto convocava l'assemblea dei condomini per i giorni 30.08 – 31.08.02 con il seguente o.d.g. "infiltrazioni acqua terrazza [REDACTED]. *Discussione sugli interventi da effettuare e delibera relativa*". L'assemblea in

seconda convocazione del 31.08.02 andava deserta di talchè l'█████ provvedeva a convocare altra assemblea per il 17.06-18.06.04, con il medesimo ordine del giorno della precedente, ma, anche in questo caso l'assemblea del 18.06.04 andava deserta.

Da quanto appena esposto deriva che tutti i condomini erano ben consapevoli della problematica denunciata dalla condomina ██████.

Tale circostanza è rilevante al fine di valutare se l'omessa comunicazione dell'amministratore abbia causato un danno al condominio. La risposta deve essere negativa atteso che il danno della condanna del condominio poteva essere evitato attraverso una partecipazione alle assemblee dedicate a discutere il problema, di talchè l'ordinanza con cui il Tribunale di Messina ha poi condannato il condominio, in concorso con il proprietario esclusivo, a effettuare i lavori necessari, non è diretta conseguenza dell'omissione informativa dell'amministratore ma della mancata partecipazione assembleare alle relative riunioni, pur convocate dall'█████, e della necessaria deliberazione sui lavori da effettuare.

Tale capo di domanda va quindi rigettato.

5-doglianza della ██████ relativa alla mancata risposta da parte dell'amministratore sullo stato della pratica relativa alle detrazioni di imposta.

Sul punto è a dirsi che è in atti la richiesta della ██████ all'amministratore sullo stato della pratica relativa alle detrazioni di imposta nonché missiva del 30.1.09 con cui la ██████ contestava il documento fiscale del 31.3.09 trasmessole dall'█████. Tuttavia, sebbene l'attrice spieghi in seno alla narrativa del proprio atto introduttivo che intendeva godere delle agevolazioni fiscali previste in materia di ristrutturazioni, non vi è prova dell'ammontare del danno, ossia del quantum, subito dalla ██████, la quale non allega alcuna misura del mancato vantaggio né tantomeno ha fornito prova in ordine alla impossibilità di accedere alle agevolazioni fiscali.

Tale capo di domanda va quindi rigettato.

6- Riconvenzionale parte convenuta-

La domanda riconvenzionale dell'█████, che ha chiesto accertarsi le somme a lui dovute dal condominio, per il quale ha effettuato anticipazioni, è fondata.

Il nominato CTU ha infatti accertato che il Dott. ██████ è creditore del Condominio attore dell'importo di €. 13.840,90 per anticipazioni nel periodo della sua gestione.

Tale riscontro, supportato dalla documentazione contabile esibita dal convenuto andrà quindi compensato con le somme dallo stesso dovute al condominio medesimo, per come elencate nella superiore esposizione.

In definitiva quindi il convenuto andrà condannato (e per lui l'assicurazione terza chiamata, giusta contratto prodotto in atti) a risarcire al condominio la somma di euro 29.472,68 da compensare con il suo controcredito di euro 13.840,90 per anticipazioni nel periodo della sua gestione per un totale di euro 15.631,78.

Spese compensate attesa la reciproca soccombenza.

PQM

Definitivamente decidendo

In parziale accoglimento delle domande attoree

Condanna ██████ ██████, e per il medesimo l'assicurazione chiamata in causa, ██████, al pagamento in favore del Condominio e dell'attrice ██████ (per quanto di sua spettanza pro quota) alla somma di euro 29.472,68,

accoglie la domanda riconvenzionale del convenuto ██████ e dichiara che il medesimo vanta nei confronti del condominio la somma di euro 13.840,90 per anticipazioni nel periodo della sua gestione, credito da compensare con quello di euro 29.472,68, per un totale di euro 15.631,78.

Spese compensate attesa la reciproca soccombenza.

Catania, 6.12.16

IL Giudice
Dott.ssa Simona Lo Iacono