



Responsabilità dell'amministratore per mancato recupero crediti e per omessa custodia dei beni condominiali.

L'amministratore risarcisce i danni al condominio solo se questi sono diretta conseguenza del suo inadempimento.

Avv. Mariano Acquaviva 17/03/2022

La responsabilità dell'amministratore di condominio non termina con la cessazione del suo incarico: trattandosi di un mandatario a tutti gli effetti, la responsabilità per eventuali inadempimenti è di tipo contrattuale e, quindi, si prescrive solamente dopo dieci anni. Con questo articolo ci soffermeremo sull'**azione di responsabilità contro l'ex amministratore** alla luce di una pronuncia che, seppur di qualche anno fa, appare particolarmente significativa.

Il Tribunale di Catania, con sentenza n. **5981 del 10 dicembre 2016**, ha esaminato un'ipotesi di responsabilità dell'amministratore condominiale oramai revocato, azione che si fondava sui molteplici addebiti che la compagine muoveva al suo vecchio rappresentate.

La decisione è molto interessante perché testimonia come, anche in presenza di una formale violazione dei propri doveri, l'amministratore non debba pagare il risarcimento, a meno che dalla propria condotta non sia derivato un danno concreto e diretto al condominio.

Approfondiamo la questione e vediamo come funziona l'**azione di responsabilità contro l'ex amministratore**.

Azione di responsabilità contro ex amministratore: gli addebiti

Il condominio citava in giudizio il suo ex amministratore (oramai revocato) muovendogli diversi addebiti che, a suo dire, avrebbero giustificato il pagamento di un risarcimento.

Per la precisione, all'amministratore veniva addebitate le seguenti inadempienze:

- **mancata comunicazione di decreto ingiuntivo** proposto contro il condominio, con conseguente omessa opposizione allo stesso;
- **mancata azione di recupero crediti**, violando così l'obbligo espressamente previsto dalla legge (**art. 1129 c.c.**), secondo cui l'amministratore deve attivarsi per il recupero dei crediti condominiali entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche avvalendosi di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex **art. 63 disp. att. c.c.**;
- **omessa custodia del gruppo elettrogeno** presente nel condominio, condotta che, in occasione di alcuni eventi alluvionali, aveva determinato il mancato funzionamento delle pompe di aspirazione e il conseguente allagamento delle parti condominiali;
- **mancata costituzione in giudizio** all'intero di un procedimento civile promosso contro il condominio, in una causa riguardante il ripristino della pavimentazione della terrazza che aveva determinato le infiltrazioni.

La costituzione in giudizio dell'amministratore

A fronte di tali addebiti si costituiva in giudizio l'ex amministratore, il quale chiedeva la chiamata in causa della propria assicurazione e spiegava **domanda riconvenzionale** contro il medesimo condominio chiedendo che fosse condannato al pagamento di una somma di cui era creditore per alcune anticipazioni che aveva effettuato nell'interesse della compagine durante il periodo in cui gestiva l'edificio.

Azione di responsabilità contro l'ex amministratore: la decisione

Il Tribunale di Catania, con la sentenza n. **5981 del 10 dicembre 2016** in commento, ha accolto parzialmente la domanda del condominio, compensando però il risarcimento chiesto con il credito dell'amministratore eccepito in via riconvenzionale.

La pronuncia si sofferma su tutti gli addebiti mossi, fornendo così un'interessante panoramica della **responsabilità dell'ex amministratore** a seconda dei singoli inadempimenti contestati. Analizziamoli brevemente.

Responsabilità per omessa comunicazione decreto ingiuntivo

Il tribunale catanese ritiene fondata la responsabilità dell'amministratore per l'omessa comunicazione del decreto ingiuntivo notificato al condominio.

*«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, secondo la sentenza in commento, l'amministratore **non deve pagare nulla** per questa sua inadempienza, in quanto la mancata comunicazione del decreto ingiuntivo (e la conseguente mancata proposizione dell'opposizione) non ha, di fatto, arrecato un danno al condominio, il quale era pacificamente debitore nei confronti del creditore che agiva con decreto ingiuntivo.

Insomma: l'eventuale opposizione non avrebbe ragionevolmente mutato le sorti del processo.

Responsabilità per mancato recupero crediti

Il Tribunale di Catania ritiene invece completamente responsabile l'amministratore per non aver agito tempestivamente per il **recupero dei crediti condominiali**.

Dagli atti è risultato pacifico, infatti, che l'ex amministratore avesse agito per il recupero coattivo solo limitatamente a tre condòmini morosi.

Il convenuto rappresentava di avere provveduto a tali tre iniziative giudiziarie con personali anticipazioni, data l'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, l'amministratore 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, tant'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. civ. cod., può richiedere, nei confronti dei condomini morosi, un **decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo**.

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 condòmini morosi, potrà essere condannato a **rimborsare al condominio** i debiti costituiti da penalità e da interessi moratori conseguenti a ritardati e/o omessi pagamenti.

Nel caso di specie, l'amministratore dovrà risarcire al condominio tutti i crediti che non ha riscosso, per una somma pari a quasi 30mila euro.

Responsabilità per omessa custodia beni condominiali

Per quanto riguarda la presunta **omessa custodia dei beni condominiali** (nella fattispecie, del gruppo elettrogeno), il giudice ritiene di dover rigettare la domanda, non essendo stato provato che il malfunzionamento dell'impianto fosse attribuibile a una disattenzione dell'amministratore.

Anzi, il ctu incaricato ha ipotizzato che lo stesso potesse essere stato danneggiato a seguito degli eventi calamitosi (nella specie, le alluvioni).

Responsabilità per mancata costituzione in giudizio

Il giudice siciliano ritiene responsabile l'amministratore per la violazione del **dovere di informazione** sancito dall'art. 1131 c.c., in quanto era tenuto ad avvertire i condòmini del ricorso intrapreso contro la compagine.

Il Tribunale di Catania ha rilevato, però, che la questione non era estranea al condominio, atteso che risulta dagli atti come l'amministratore avesse convocato più di un'assemblea proprio per discutere dell'azione intrapresa contro la compagine.

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 talché l'ordinanza con cui è stato poi condannato il condominio **non è diretta conseguenza dell'omissione informativa dell'amministratore** ma della mancata partecipazione assembleare alle relative riunioni, pur convocate dall'amministratore per deliberare in merito ai lavori da effettuare. Anche questa richiesta va quindi rigettata.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/azione-di-responsabilita-contro-lex-amministratore.19101>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano