



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. [REDACTED]/2017 R.G. promossa da:

ATTORE

contro

CONVENUTO

OGGETTO: condominio

CONCLUSIONI: come da fogli depositati telematicamente

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Il contenuto della presente sentenza si adeguerà agli artt. 132 comma 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. che - a seguito dell'immediata entrata in vigore anche per i giudizi pendenti dell'art. 45 comma 17° della legge 18.6.2009 n. 69 – dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione dei fatti decisivi e dei principi di diritto su cui la decisione è fondata, anche con esclusivo riferimento a precedenti conformi ovvero mediante rinvio a contenuti specifici degli scritti difensivi o di altri atti di causa.

XXX

Il condominio attore chiede che il Tribunale, accertata la responsabilità del dott. [REDACTED], ne dichiari la mala gestio e l'inadempienza al mandato di amministratore con condanna alla restituzione dell'importo di € 34.807,06 per "omesso passaggio di consegne, o " il maggiore o minore importo che verrà accertato in corso di causa o che parrà di giustizia", oltre alla restituzione di €1.893,03 per emolumenti incassati ma non dovuti; oltre alla condanna al " risarcimento di danni arrecati mal Condominio per non aver proceduto al passaggio di cassa e di redigere il conto della gestione 2013; oltre alla somma di € 908,90 relativo a somme sostenute dall'amministratore per i procedimenti di mediazione

Il convenuto si è costituito, contestando le pretese attoree.

Istruita con ctu, la causa passa ora in decisione.

Come noto, l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra amministratore e ciascun condomino, delle disposizioni sul mandato (tra le tante Cass. 2000/7891).

L'amministratore di condominio deve svolgere l'incarico ricevuto con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1170 c.c.), deve, inoltre, rendere il conto al mandante/condomino, consegnare la documentazione condominiale al nuovo amministratore e rimettere al mandatario tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato .

Nel caso in esame, dalla documentazione in atti e dalle risultanze della ctu, completa esauriente e ben motivata, sono emerse irregolarità nella gestione contabile dell'ex amministratrice dott. [REDACTED].

In particolare il ctu ha calcolato il credito tenendo conto delle somme effettivamente incassate, di quelle effettivamente spese e del saldo del conto corrente condominiale all'atto di passaggio di consegne.

Con gli ulteriori aggiustamenti di contabilità come elencati nella tabella a pag. 10,11,12 13,22 della ctu, è emerso un ammanco, dunque, un debito dell'ex amministratrice pari ad € 34.807,06

Ne consegue che la domanda attorea deve ritenersi fondata nei limiti accertati in sede di consulenza tecnica e che il dott. [REDACTED] andrà condannato a restituire al condominio la somma di € 34.807,06 oltre interessi dalla domanda.

In merito alla domanda svolta dal condominio di restituzione da parte del [REDACTED] della somma di € 1893,03 per emolumenti incassati e non dovuti, la domanda deve essere accolta .

Per quanto riguarda le somme indicate per competenze professionali si rileva che, in mancanza di una delibera assembleare che stabilisca direttamente o "per relationem" al contratto, un compenso straordinario a favore dell'amministratore per lavori specifici o per attività specifiche, non si può

riconoscere tale diritto, neppure sulla base della presunzione di onerosità del mandato ex art. 1709 c.c. [REDACTED], non poteva richiedere compensi ulteriori rispetto a quelli concordati.

Quanto alla richiesta di risarcimento danni avanzata dal Condominio, anche tale domanda deve essere accolta ex art. 1129 c.c. che prevede che l'ex amministratore alla cessazione dell'incarico debba consegnare tutta la documentazione in suo possesso riguardante il Condominio ed eseguire le attività "urgenti" al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni.

Il dott. [REDACTED] non ha proceduto al "passaggio di consegne", non ha predisposto la situazione contabile al 19/12/2013 ed ha omesso di redigere il rendiconto gestione straordinaria "Lavori scala D- e il rendiconto della gestione 2013; tali inadempimenti (ex art. 1129 c.c.) hanno comportato un danno per il condominio attore che si può quantificare in € 11.546,08 relativi agli esborsi sostenuti dal Condominio e nello specifico: € 3.806,40 per ricostruzione passaggio di cassa (doc. 64); € 4.440,80 per "ricostruzione gestione lavori straordinari e elaborazione rendiconto definitivo e pratica recupero fiscale (doc. 64); € 3.298,88 ricostruzione gestione 2013 e ricostruzione conto consuntivo (doc. 12) L'esito del giudizio comporta che le spese di mediazione, legali, così come quelle di consulenza, vengano poste a carico del convenuto e liquidate come in dispositivo.

P Q M

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando:

- 1) Dichiara il dott. [REDACTED] tenuto nei confronti del condominio attore al pagamento dell'importo capitale di € 34.807,06 oltre interessi dalla domanda al saldo.
 - 2) Condanna [REDACTED] a restituire al Condominio la somma di € 1.898,03 oltre gli interessi dal dovuto al saldo oltre ad € 11.546,08 quale risarcimento danni , come in narrativa.
 - 3) Condanna [REDACTED] al pagamento a favore del condominio attore delle spese di mediazione per l'importo di € 908,90 oltre alle spese di lite che si liquidano in € 4.500,00 quali compensi ed € 250,00 per spese oltre accessori di legge;
-) pone definitivamente a carico di [REDACTED] le spese di ctu.
-) sentenza esecutiva

Milano 9/01/2023

Il giudice
(Dott.ssa Paola Folci)

