

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale ordinario di Cosenza, Prima Sezione Civile, in persona del giudice Marzia Maffei, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 3111/2017 R. G. promossa da

CONDOMINIO COOP. "...", c.f. (...), con il patrocinio dell'Avv. Ma.Ai. nel cui studio in Cosenza, Via (...) è elettivamente domiciliato giusta procura in atti;

parte attrice

contro

Avv. (...), c.f. (...);

parte convenuta

OGGETTO: responsabilità amministratore di condominio.

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Nei limiti della dovuta esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione in termini succinti ed essenziali, le posizioni delle parti e l'iter del processo possono sinteticamente riepilogarsi come segue.

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 13.07.2017, il Condominio Coop. "...", ha evocato in giudizio l'avv. (...) al fine di ottenere il risarcimento del danno causato da quest'ultima, in qualità di amministratrice del condominio istante per il periodo 2006-2013 per mala gestio.

In particolare ha rappresentato come il comportamento inadempiente dell'amministratrice abbia determinato plurimi danni al condominio consistiti:

- a) nella omessa restituzione della cassa contanti;
- b) nell'omesso versamento di ritenute alla fonte per gli anni 2007 e 2008, con conseguente irrogazione di sanzioni;
- c) nell'omesso versamento consumi idrici anni 2005-2006-2007 e 2008 con conseguente irrogazione di sanzioni;
- d) nell'omessa presentazione dei modelli 770 per gli anni 2010-2011-2012-2013;
- e) negli esborsi sostenuti per l'avvio di azione giudiziaria ex art. 700 c.p.c. al fine di ottenere la restituzione della documentazione condominiale fiscale e contabile indebitamente trattenuta dall'amministratrice nonché per la successiva procedura esecutiva, instaurata dal Condominio "(...)" per mezzo dell'avv. (...).

Ha concluso coerentemente per l'accoglimento della domanda e la condanna della (...) al pagamento dell'importo di Euro 18.149,84, oltre al risarcimento dei danni, da liquidarsi equitativamente, per l'irregolarità della gestione.

Vinte le spese di lite.

Nella contumacia di parte convenuta, che ha disertato il dialogo processuale sebbene ritualmente evocata in

giudizio, la causa, istruita in via documentale e mediante la prova orale richiesta da parte attrice, previo rigetto della istanza di ctu formulata dall'attrice che avrebbe avuto natura esplorativa, è stata trattenuta in decisione dalla scrivente sulle conclusioni sopra epigrafate.

Così sinteticamente delineato nei suoi punti essenziali l'ambito del dibattito processuale, la domanda attorea, volta a conseguire il risarcimento dei danni patrimoniali sostenuti per le spese e per gli oneri ai quali è rimasto tenuto a causa del "disordine contabile" dovuto alla mala gestio addebitabile all'ex amministratore di condominio ai sensi degli artt. 1176, 1218 e 1710 c.c. con riferimento agli obblighi del mandatario, si profila fondata sono nei limiti di seguito esposti.

Sul punto giova premettere che, come è noto, l'amministratore di Condominio, anche alla luce del novellato art. 1130 c.c., è l'organo di gestione e di rappresentanza del Condominio e si obbliga, in virtù di apposito contratto, a compiere uno o più atti giuridici nell'interesse di un altro soggetto; la sua figura pertanto rientra nella fattispecie del mandato con rappresentanza in virtù dell'esplicito richiamo dell'art. 1129 c.c. il quale, tra l'altro, prevede che, per tutto quanto non espressamente disciplinato, all'amministratore di Condominio si applicano le norme sul mandato (artt. 1703-1741 c.c.).

Ciò premesso, va evidenziato come la Legge di Riforma del Condominio (n. 220/2012) abbia introdotto una serie di ipotesi determinanti la revoca dell'amministratore a fronte di gravi irregolarità nella gestione della res communis (art. 1129/11 comma c.c.) che tuttavia non possono ritenersi esaustivamente contenute nella norma anzidetta, atteso che può essere individuata la cosiddetta mala gestio, ogni qual volta l'amministratore svolga la propria attività ponendo in essere condotte non rispondenti all'interesse comune dei rappresentati, così come accade nel caso in cui egli non metta a disposizione dei condomini la documentazione contabile in sede di approvazione del consuntivo o non fornisca un chiaro rendiconto del proprio operato, con conseguente violazione del dovere di diligenza ex art. 1710 c.c. e obbligo di risarcimento del danno per la sua negligente attività.

La norma in commento fa riferimento alla diligenza del buon padre di famiglia, indicata in linea generale quale parametro di valutazione dell'adempimento del debitore dall'art. 1176 c.c., stabilendo che "il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia..."; tale parametro di valutazione deve ritenersi applicabile alla tipologia di incarico assunto dall'amministratore condominiale in ipotesi di sua responsabilità per inadempimento, ritenendosi, in linea con il principio espresso dalla Sc sul punto, che "in tema di mandato, grava sul mandatario l'obbligo di compiere gli atti giuridici previsti dal contratto con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1710 cod. civ.), con quella diligenza, cioè, che è lecito attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza, memore dei propri impegni, cosciente delle relative responsabilità" (Cass. n. 19778/2003).

Tanto considerato in punto di diritto, non può ritenersi acclarata integralmente sulla base delle emergenze istruttorie la responsabilità della convenuta nei fatti contestati in domanda, atteso che gli stessi hanno trovato solo parziale conferma nella documentazione contabile e condominiale versata in atti e nella complessiva istruttoria svolta.

In particolare, procedendo con ordine alla delibazione dei singoli addebiti imputati alla convenuta, si rileva quanto segue.

Il prospetto redatto dal nuovo amministratore di condominio non si profila idoneo a provare la misura del quantum richiesto con riguardo alla omessa ricostruzione della cassa contanti, non essendo corroborato da alcuna "pezza giustificativa" o ulteriore riscontro di tipo contabile.

Né può ritenersi provato che la condotta asseritamente negligente dell'amministratore abbia provocato aggravio economico da parte dei condomini.

Con impegno esplicativo, non può ritenersi provato che il disordine amministrativo e contabile attribuito all'ex amministratore abbia da solo causato il pagamento ritardato delle somme dovute per consumi idrici, esponendo il mandante all'aggravio delle spese di mora e delle sanzioni, in difetto di dimostrazione del versamento nelle mani dell'amministratore delle relative somme.

Invero le testimonianze sul punto sono insufficienti a dimostrare la messa a disposizione della provvista da parte

dei condòmini alle scadenze pattuite, anche ove si consideri che proprio uno dei testi del condominio attore, signora (...), in sede di escussione testimoniale ha dichiarato che l'amministratore rilasciava la ricevuta al momento dell'incasso degli importi dovuti (si veda verbale dell'udienza del 14.2.2019), di cui tuttavia non vi è traccia in atti.

A ciò si aggiunga che dai verbali di assemblea prodotti dall'attrice risulta che il ritardo perpetrato dai condòmini nel pagamento del piano di ammortamento accordato dall'ente della riscossione ed in generale dei ratei condominiali non fosse fatto episodico e marginale ma abbia al contrario caratterizzato anche la gestione successiva a quella della (...).

Non può ancora ritenersi sussistente il diritto al risarcimento del danno in favore del detto mandante neppure con riferimento alla omessa presentazione dei modelli 770 per gli anni 2010-2011-2012-2013, trattandosi di un credito meramente eventuale e privo di requisiti necessari di certezza ed attualità.

Quanto alla domanda risarcitoria relativa agli esborsi sostenuti per la promozione di attività giudiziaria, se è vero che la convenuta ha disatteso i propri doveri derivanti dal mandato di amministrazione, omettendo la riconsegna della documentazione afferente la gestione condominiale, è altrettanto vero che il Tribunale ha già condannato l'amministratore a rifondere le spese di lite all'esito dell'accoglimento della domanda cautelare, liquidando le relative spese per compensi di avvocato ed esborsi vivi.

Sicché, in difetto di prova di ulteriore pregiudizio da ristorare nonché dell'esborso effettivamente corrisposto in favore dell'Avv. (...) per l'attività defensionale svolta, la relativa domanda può trovare accoglimento solo nei limiti dell'importo di Euro 200,00 versato dal condominio per il pagamento delle spese di registro del provvedimento giudiziale ottenuto.

In ordine infine alla ulteriore ipotesi del danno ravvisata nel pregiudizio economico sopportato dal Condominio, la cui liquidazione viene richiesta in via equitativa, preme rilevare che, in ordine alla possibilità attribuita al giudice di ricorrere, anche d'ufficio, a criteri equitativi per supplire all'impossibilità della prova del danno risarcibile nel suo preciso ammontare, la parte è onerata di svolgere quelle deduzioni che possano conferire concretezza alla specifica pretesa, avendo tale attività deduttiva, lo scopo di fornire una base di partenza al giudice per la conseguente liquidazione ex articolo 1226 c.c., con la conseguenza che la richiesta può essere correttamente disattesa ove tali deduzioni siano omesse, poiché l'applicazione del principio giurisprudenziale - secondo cui è in re ipsa il danno per la privazione del godimento o la mancata disponibilità di un bene - può essere sufficiente alla decisione limitatamente all'an debeatur, non esimando tuttavia il danneggiato ai fini del quantum, dall'onere probatorio o quanto meno specificamente deduttivo, di fornire elementi al giudice per la liquidazione relativa (Cass., sez. III Civ., 24 ottobre/29 novembre 2012, n. 21246).

Inoltre, anche nelle ipotesi per le quali il danno sia ritenuto in re ipsa e trovi la sua causa diretta ed immediata nella situazione illegittima posta in essere dalla controparte, la presunzione attinge alla sola possibilità della sussistenza del danno ma non alla sua effettiva sussistenza e, tanto meno, alla sua entità materiale, onde permane la necessità della prova d'un concreto pregiudizio ai diversi fini della determinazione quantitativa e della liquidazione di esso per equivalente pecuniario, e non è precluso al giudice il negare la risarcibilità stessa del danno ove la sua effettiva sussistenza o la sua materiale entità non risultino provate (cfr. Cass., sez. II 24 aprile 2014, n. 9286).

Tale prova nel caso in esame non è stata offerta.

Ne consegue l'accoglimento della domanda attorea nei limiti di cui sopra, con assorbimento di ogni ulteriore questione dedotta.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo secondo il criterio del decisum, sono poste a carico della convenuta.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, ogni altra domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

accoglie la domanda attorea in parte qua, e per l'effetto condanna l'amministratrice di condominio alla refusione in favore della convenuta dell'importo di Euro 200,00 oltre interessi dalla domanda al saldo;

respinge ogni ulteriore richiesta;

condanna parte convenuta alla refusione in favore del condominio attore delle spese di lite, che liquida in Euro 630,00 per compensi, Euro 320,80 per esborsi documentati, oltre rimborso spese forfettarie iva e cpa per legge, da distrarsi ai sensi dell'art. 93 c.p.c. in favore dell'Avv. Ma.Ai., dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Cosenza il 14 aprile 2021.

Depositata in Cancelleria il 14 aprile 2021.