

Data udienza 14 ottobre 2024

## Integrale

Condominio negli edifici - Contratto di amministrazione di condominio ed applicazione in maniera residuale della disciplina in tema di contratto di mandato

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 22314 del Ruolo Generale per l'anno 2022

TRA

(...) in persona dell'amministratore p.t. elettivamente domiciliato in (...) Via (...), presso lo studio dell'Avv. (...), come da procura in atti

OPPONENTE

E

(...) elettivamente domiciliato in (...), presso lo studio dell'Avv. (...), come da procura in

## CONVENUTO IN OPPOSIZIONE

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il (...) si è opposto al decreto ingiuntivo n. 1356/2022 emesso dal Tribunale di Roma in data 26.1.2022 nel procedimento monitorio R.G. 74600/2021, con il quale gli è stato ingiunto di pagare, in favore di (...) (ex amministratore del Condominio), la complessiva somma di euro 11.714,17, oltre spese ed interessi, per anticipazioni e compensi dovuti per attività espletata in favore del (...) nella vigenza dell'incarico e fino all'anno 2018. Il Condominio (...) ha preliminarmente eccepito la prescrizione di parte del credito così preteso dal (...) evidenziando come i compensi asseritamente non percepiti fossero risalenti all'anno 2011. In applicazione della prescrizione triennale prevista per i professionisti dall'art. all'art.1956, comma 2, c.c., ha ritenuto prescritti tutti i crediti maturati oltre il triennio precedente alla data del 7 agosto 2020 (data della racc. inviata al Condominio). Ha pure evidenziato la inverosimiglianza della mancata retribuzione delle prestazioni annuali, alla luce del lungo tempo trascorso (dal 2011 in poi) e ha precisato che il (...) nel predisporre il consuntivo del 2017 presentato in approvazione nella seduta assembleare del 25.5.2018, ha indicato in soli euro 1.268,80 ed euro 76,12, gli importi pretesi riferiti all'anno di gestione senza alcuna specificazione e/o indicazione di debiti pregressi per compensi ed anticipazioni. Inoltre, anche nel verbale di passaggio di consegna dallo stesso prodotto del 11 ottobre 2018 era stato indicato a titolo di compensi impagati il solo importo di euro 951,60 riferito alla gestione 2018, senza alcuna menzione di crediti pregressi. In ogni caso, l'opponente ha eccepito ai sensi dell'art. 1460 c.c. che nessuna somma sarebbe dovuta al (...) per il grave inadempimento degli obblighi derivanti dal mandato gestorio. Quest'ultimo, infatti, in violazione delle disposizioni introdotte con la legge di riforma n. 220/2012, (i) ha omesso di aprire un conto corrente intestato al (...), servendosi di un conto corrente personale utilizzato anche per altre gestioni condominiali, con oggettiva impossibilità di ricostruire i movimenti contabili, (ii) ha violato l'art.1130, comma 1, n.10, c.c. portando all'approvazione dell'assemblea del 25.5.2018 ben tre esercizi consecutivi di gestione (2015, 2016 e 2017), (iii) ha omesso la redazione e tenuta dei registri tra cui, in particolare, quello relativo alla nomina e revoca dell'amministratore. Tale comportamento omissivo ed inadempiente emergerebbe anche dal predetto verbale di passaggio delle consegne del 11.10.2018 dal quale si evince l'incompleta consegna della documentazione necessaria alla ricostruzione della gestione condominiale (tra cui l'estratto conto condominiale). Ha concluso l'opponente chiedendo al Tribunale adito quanto segue: "Piaccia all'Ecc.mo Tribunale di Roma, contrariis rejectis: a) in via preliminare revocare il decreto ingiunto in virtù dell'eccezione di prescrizione sollevata; b) nel merito respingere la domanda di

controparte perché infondata in fatto ed in diritto e, in accoglimento delle eccezioni sollevate dal (...) opponente, revocare il decreto ingiuntivo per i motivi di cui alla presente opposizione; c) con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa oltre IVA e CPA.".

Si è costituito (...) impugnando e contestando le avverse deduzioni, eccezioni e domande. Ha confutato l'applicazione nella specie della prescrizione triennale e ha precisato che l'approvazione dei consuntivi da parte dell'assemblea costituirebbe ricognizione del debito per le poste passive ivi identificate. Pertanto, ritenendo indicati nei consuntivi gli importi dovuti per compensi, le approvazioni dei rendiconti avvenute con delibere del 25.5.2018 e del 5.6.2015 costituirebbero riconoscimento del credito vantato dall'amministratore per i compensi maturati. Tale ricognizione, dunque, impedirebbe l'applicazione della prescrizione presuntiva eccepita dal (...) opponente. Ha infine confutato le inadempienze contestate dal (...), ritenendo di aver assunto il mandato prima dell'entrata in vigore della legge 220/2012 e di aver assolto al proprio dovere professionale anche in ordine alla gestione del conto corrente. Quanto alle anticipazioni, ha affermato che di esse se ne dà atto nel passaggio di consegne e nel consuntivo 2017 sotto la voce "anticipi di fine gestione" per cui essi sarebbero provati e dovuti. Ha concluso l'opposto chiedendo di: "1) Rigettare l'opposizione e confermare il D.I. opposto n.1356/22 Tribunale di Roma; 2) In via subordinata condannare il (...), in persona dell'amm. p.t., a versare in favore del sig. (...) la somma di euro 10.672,00 per i compensi maturati e non ricevuti per l'attività di amministratore del (...) (...) dal 2011 al 2018 ed euro 1.041,70 per anticipazioni fatta in favore del Condominio o nelle somme maggiori o minori che saranno ritenute provate, giuste e non prescritte, oltre interessi e rivalutazione. Con vittoria di spese ed onorari da distrarsi in favore del procuratore antistatario e condanna dell'opponente in favore del sig. (...) ex art. 96 cpc.".

Esperita con esito negativo la mediazione e disposta ex art. 210 c.p.c. l'acquisizione degli estratti del conto corrente personale del (...) impiegato per la gestione del (...), sono state precisate le conclusioni all'udienza del 25 giugno 2024 e la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va innanzitutto rigettata l'eccezione preliminare di prescrizione presuntiva ex art. 2956 n. 2 c.c. sollevata dall'opponente per i compensi vantati dall'ex amministratore. In punto, si osserva che "Il contratto tipico di amministrazione di condominio, il cui contenuto è essenzialmente dettato negli artt. 1129,1130 e 1131 c.c., non costituisce prestazione d'opera intellettuale, e non è perciò soggetto alle norme che il codice civile prevede per il relativo contratto, atteso che l'esercizio di tale attività non è subordinata - come richiesto dall'art. 2229 c.c. - all'iscrizione in apposito albo o elenco, quanto (e ciò peraltro soltanto a far tempo dall'entrata in vigore dell'art. 71-

bis disp. att. c.c., introdotto dalla legge n. 220 del 2012) al possesso di determinati requisiti di professionalità ed onorabilità, e rientra, piuttosto, nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, di cui alla legge 14 gennaio 2013, n. 4. Stando alla giurisprudenza del tutto prevalente, e poi anche all'indicazione normativa dettata nel penultimo comma dell'art. 1129 c.c. (...), al contratto di amministrazione di condominio, al di là dello statuto dei poteri e degli obblighi esplicitamente dettato negli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., può trovare residuale applicazione la disciplina in tema di contratto di mandato (si vedano, tra le tante, Cass. Sez. 6 -2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 27/06/2011, n. 14197)" (Cass.n.7874/21).

Da ciò consegue che, nella specie, non possa trovare applicazione la (invocata) prescrizione presuntiva prevista dall'art. 2956 n. 2 c.c. per le prestazioni professionali, a cui il contratto di amministratore di Condominio non può essere ricondotto. Peraltro, l'obbligazione relativa al compenso dell'amministratore di condominio trae origine dal rapporto di mandato che intercorre tra amministratore e condomini ed è assoggettata alla prescrizione decennale. La Suprema Corte ha puntualizzato che non siano qualificabili quali obbligazioni periodiche né il credito per somme di denaro anticipate nell'interesse del (...) né il compenso per l'attività di amministratore, rimarcando, in ordine a tale ultimo profilo, che l'obbligazione per il pagamento dei compensi deve essere adempiuta non già periodicamente, ma al compimento della prestazione posta a carico dell'amministratore, ovvero al decorso annuale dell'incarico (Cfr. Cass. n. 19348/2005 e per espresso richiamo cfr. Corte d'Appello di Milano n. 2997/2021). Non consta che tale orientamento sia stato superato da successive pronunce, per cui, in applicazione dei riferiti principi, l'eccezione di prescrizione deve essere disattesa.

Ciò nondimeno, l'opposizione è fondata e va accolta per le ragioni che seguono. Va innanzitutto precisato che il credito vantato dall'opposto attiene a due distinte pretese che si fondano su distinti presupposti e diversa causa petendi: quella sul compenso, si basa sull'adempimento del mandato gestorio, mentre quella relativa al rimborso delle anticipazioni trae ragione dal presupposto che l'amministratore abbia pagato con denaro proprio debiti del Condominio, in relazione a spese gestionali approvate o ratificate dall'assemblea.

Quanto alle anticipazioni, occorre premettere che l'indicazione del credito dell'amministratore uscente effettuata dal nuovo amministratore del condominio al momento del passaggio delle consegne in data 11.10.2018 (doc 1 fasc. monitorio) non vincola il condominio stesso non integrando un riconoscimento del debito (cfr. 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, all'esito della produzione documentale, il credito dell'amministratore uscente nei confronti del (...) non è risultato provato. Ha sostenuto il convenuto opposto che il credito vantato per anticipazioni si fonda, da una parte, sulla delibera del 28.5.2018 che approva il bilancio consuntivo 2017 che riporta nel rendiconto di cassa l'uscita di euro 3.669,31 sotto la voce "Amministrazione c/anticipi fine gestioni", e, dall'altra, sull'indicazione a verbale di passaggio di consegne del credito per anticipazioni indicato nella minor somma di euro 1.804,07 a suo dire sostenute nelle precedenti gestioni. Tuttavia, l'indicazione nel registro di cassa del presunto credito è generica, riferendosi astrattamente ad "amministrazione c/anticipi a inizio gestione" senza alcuna specificazione della fonte di tali presunte anticipazioni (cioè l'effettivo impiego di fondi personali) né lo stesso amministratore ha specificato a quali obbligazioni contratte dal Condominio si riferirebbero tali presunte anticipazioni, mentre a nulla rileva l'approvazione di detta contabilità che non può comportare in ogni caso l'asseverazione di una spesa non proveniente dalla cassa condominiale. Per lo più, nella specie l'esistenza di un conto corrente non intestato al Condominio (bensì personale dello stesso amministratore) non permette di distinguere pagamenti effettuati per la gestione condominiale da quelli eventuali e personali dell'amministratore a titolo di anticipazioni. In secondo luogo, come già detto, non è sufficiente, di per sé, il verbale di consegna della documentazione contabile al nuovo amministratore (anche a prescindere dalla non corrispondenza tra la somma ivi indicata e quella riportata nel rendiconto e dal fatto che mancano assolutamente i giustificativi). In sintesi, è mancata del tutto la prova di tale credito per anticipazioni e la domanda va disattesa.

Quanto ai compensi, sono risultati incontrovertiti:

- lo svolgimento dell'incarico di amministratore condominiale da parte del (...) nel periodo per cui è causa (2012-2018);
- l'ammontare annuale del compenso spettantegli, quale indicato nei rendiconti approvati dall'assemblea condominiale (non espressamente contestato dal (...));
- la mancata apertura di un conto corrente bancario intestato al Condominio e l'utilizzazione di quello personale dell'opposto per le entrate e le uscite dello stesso nel quale (dall'esame degli estratti conto) sono confluite anche gestioni di altri condomini;

- l'approvazione di tre gestioni consecutive (2012, 2013 e 2014), avvenuta con delibera del 5.6.2015 nonché l'approvazione di ulteriori tre gestioni consecutive (2015, 2016 e 2017), avvenuta con delibera del 26.5.2018.

E', invece, controverso se il (...) abbia pagato i compensi maturati dal 2012 al 2018 avendo questo contestato che l'utilizzo del conto corrente personale dell'amministratore -con il quale quest'ultimo ha gestito anche altri condomini - ha impedito di poter provare l'estinzione di suddetto credito.

Ora, se è vero che, secondo gli ordinari criteri di riparto dell'onere probatorio, sanciti dagli articoli 1218 e 2697 c.c. incombe al preteso creditore allegare e provare la fonte (legale o negoziale) dell'obbligazione di pagamento che assume inadempita e che, una volta che ciò sia stato fatto, spetta invece al preteso debitore allegare e provare di aver adempiuto o che la pretesa creditoria si sia estinta per altra causa, tuttavia, giova qui richiamare l'insegnamento della Suprema Corte secondo cui "la distribuzione dell'onere della prova deve tener conto, oltre che della partizione della fattispecie sostanziale tra fatti costitutivi e fatti estintivi o impeditivi del diritto, anche del principio della riferibilità o vicinanza o disponibilità dei mezzi di prova, perché la copertura costituzionale di cui gode il diritto di agire in giudizio a tutela delle proprie posizioni soggettive (art. 24 Cost.), impone di non interpretare la legge in modo da renderne impossibile o troppo difficile l'esercizio" (Cass. n. 3548/2017).

Nella fattispecie è risultato pacifico e provato dall'esame degli estratti conto depositati dall'opposto solo a seguito di ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c. che il (...) non aveva un proprio conto corrente e che i pagamenti, come pure gli incassi, sono transitati sul conto corrente personale dell'amministratore condominiale il quale ha effettuato dallo stesso conto anche incassi e pagamenti di altre gestioni condominiali. Tale scorretta gestione ha di fatto reso impossibile incrociare i dati risultanti dai rendiconti da quelli ricavabili dai predetti estratti di conto corrente né è stato possibile verificare (viste anche le innumerevoli operazioni di giroconto e/o prelievi) se l'ex amministratore abbia trattenuto o meno parte degli incassi ricevuti dai condomini a titolo di compenso professionale. La corretta ed equa ripartizione del principio dell'onere probatorio, pertanto, imponeva quanto meno a carico del (...) in base al principio di vicinanza della prova, di contrastare l'allegazione del (...) e di dimostrare per tabulas di non aver incassato o trattenuto alcuna somma a titolo di compenso professionale. Pertanto, in assenza di tale allegazione e prova, non possono farsi ricadere sul (...) le conseguenze negative del mancato assolvimento della dimostrazione relativa al fatto estintivo della pretesa creditoria. Peraltro, la tesi del Condominio dell'avvenuta estinzione dei compensi è avvalorata da una serie di concordi elementi, quali:

a) il lungo tempo trascorso prima della richiesta di adempimento, effettuata, per la prima volta (nella somma indicata nel monitorio), dopo molti anni dallo svolgimento delle prestazioni (almeno dal 2011 in poi) e dalla data di esigibilità del credito che, va ricordato, è annuale ed altresì dopo circa due anni dalla cessazione dell'incarico, ossia nel mese di agosto 2020 (si veda la racc. del 7.8.2020 - doc. n. 11 all. fasc. monitorio nonché la corrispondenza intercorsa tra il (...) e il nuovo amministratore - cfr. doc. n. 12); è davvero inverosimile ed inconsueto che il professionista abbia lavorato gratuitamente per un così lungo periodo di tempo senza mai chiedere ed ottenere il pagamento dei compensi dal 2011 e fino al 2018 e senza che vi sia evidenza di una grave morosità del Condominio;

b) al momento del passaggio delle consegne, l'ex amministratore ha specificamente indicato, (cfr. doc. 1- fasc. monitorio), esclusivamente la somma di euro 951,60 riferita alla gestione 2018 ed indicata con preavviso di fattura senza alcuna menzione di crediti pregressi nonché la somma di euro 1.804,07 a titolo di anticipazioni, tacendo per circa due anni l'esistenza del restante credito, di ben maggiore entità; per lo più nei vari consuntivi approvati non si fa nessuna menzione dei crediti maturati dall'amministratore nelle precedenti gestioni.

In definitiva, alla luce delle argomentazioni esposte, è del tutto ragionevole ritenere che il credito ingiunto sia stato soddisfatto (ad eccezione del compenso relativo all'ultima gestione come indicato nel verbale di passaggio di consegne).

Ad ogni buon conto l'eccezione di inadempimento, sollevata dal (...) ex art. 1460 cc., è fondata e giustifica il mancato pagamento delle prestazioni ed anche del compenso relativo all'ultima gestione.

Ed invero, la condotta del (...) è stata 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 hanno generato confusione tra il patrimonio del (...) ed il patrimonio personale dell'amministratore e quello 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, verifica che nella specie è risultata impossibile. La mancata apertura ed utilizzazione, da parte dell'amministratore, dell'apposito conto corrente condominiale integra un'ipotesi di grave irregolarità, legittimante la revoca del suo mandato, per avere egli agito in modo contrario alla trasparenza e al buon andamento del (...).

Per lo più, nella specie, la predetta violazione risulta aggravata da una ulteriore irregolarità posta in essere dall'ex amministratore il quale per ben due volte ha presentato all'assemblea l'approvazione di tre esercizi consecutivi, come evincibile

dalle due assemblee tenutesi nel 2015 e nel 2018 nelle quali sono stati accorpati tutti gli esercizi a partire dal 2012 e fino al 2017. Tale comportamento, oltre a costituire una grave violazione delle norme del codice civile per le quali l'amministratore è tenuto, per ogni singola gestione, a presentare il rendiconto entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio (v. art. 1130 n. 10 c.c.), ha impedito ai condomini la verifica della corretta tenuta della contabilità da parte dell'amministratore. In definitiva, il comportamento dell'amministratore è risultato gravemente inadempiente e tale da giustificare il mancato pagamento dei compensi.

Non è contestabile che l'inadempimento del mandato legittimi il mandante a negare il corrispettivo pattuito. Come recentemente ribadito dalla Corte di Cassazione, "In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il debitore convenuto per l'adempimento, ove sollevi l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., sarà onerato di allegare l'altrui inadempimento, gravando sul creditore agente l'onere di dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell'obbligazione" (v. Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 3587 del 11/02/2021).

Nel caso di specie, a fronte delle inadempienze allegate dal (...), senza alcun dubbio indicative di negligenza, il (...) non ha dedotto né provato alcunché rendendo pertanto acclarato il proprio inadempimento contrattuale.

In sintesi, per le ragioni esposte il decreto ingiuntivo deve essere revocato.

Quanto alle spese di lite, seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo in applicazione dei parametri di cui al novellato D.M. n. 55/2014 (scaglione di riferimento sulla base del valore ai medi tariffari).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- revoca il decreto ingiuntivo n. 1356/2022 emesso dal Tribunale di Roma in data 26.1.2022 nel procedimento monitorio R.G. 74600/2021;
- condanna (...) alla refusione, in favore del (...) delle spese di lite, che liquida in euro 4.237,00 per compensi professionali, oltre IVA, C.A. e spese generali al 15% come per legge.

Così deciso in Roma il 14 ottobre 2024.