

Comunione – Condominio - Locazione

Il credito dell'ex amministratore nei confronti del condominio è soggetto all'ordinaria prescrizione decennale

di **Saverio Luppino, Avvocato**



Tribunale di Torino, Sezione VIII, Civile, Sentenza del 26 maggio 2022 n. 2253, Giudice unico Dott.ssa Luisa Vigone.

Massima: *“In tema di prescrizione, il credito dell'amministratore si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini; di conseguenza tale credito è soggetto all'ordinaria prescrizione decennale. Si deve infatti escludere l'applicabilità della prescrizione breve quinquennale non trattandosi di credito soggetto a pagamento periodico o la prescrizione presuntiva applicabile in caso di contratto d'opera intellettuale”.*

CASO

Tizia, precedente amministratrice, conveniva in giudizio il Condominio (OMISSIS) affinché fosse condannato al pagamento del credito residuo da Ella vantato e corrispondente alla somma di Euro 5.246,20 oltre rivalutazione monetaria e interessi legali, da liquidarsi anche equitativamente, con condanna ex art. 96 c.p.c. e vittoria di spese. Il Condominio convenuto si costituiva chiedendo il rigetto della domanda attorea, con vittoria di spese.

Il Giudice disponeva perizia contabile e, in vista dell'udienza, le parti depositavano note scritte.

Precisate le conclusioni definitive, la causa veniva trattenuta in decisione, con concessione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e note di replica.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Torino dichiarò dovuto il credito vantato e condannò il Condominio convenuto

al pagamento a favore di Tizia della somma di Euro 4.583,16 oltre ad interessi legali pari ad Euro 663,52 per un importo totale di Euro 5.246,68 oltre a rivalutazione monetaria e interessi legali fino all'effettivo pagamento. Il giudice adito dispose altresì la condanna del Condominio al rimborso delle spese di lite affrontate da parte attrice.

QUESTIONI

La Corte piemontese ritenne fondata e meritevole di accoglimento la domanda dell'ex amministratrice del Condominio (OMISSIS).

In primis, il giudice unico rilevò l'infondatezza dell'eccezione di prescrizione del credito avanzata da parte convenuta nel proprio libello difensivo. Di fatti, si legge in motivazione, è costante la giurisprudenza nel ritenere che il credito dell'amministratore trovi le proprie fondamenta, ex art. 1720 c.p.c., nel contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini. In virtù di tale circostanza, tale credito è soggetto all'ordinaria prescrizione decennale.

È pertanto opportuno che venga operata l'esclusione dell'applicabilità della prescrizione breve quinquennale ai sensi dell'art. 2948 n. 4 c.c., in quanto non identificabile nella fattispecie di credito soggetto a pagamento periodico o la prescrizione presuntiva ex art. 2956 n. 2 c.c., applicabile in caso di contratto d'opera intellettuale (così Trib. Ivrea sent. n. 3383 del 28.02.2020).

La pronuncia si pone nel solco di tutelare maggiormente la posizione dell'amministratore in forza della specifica qualifica rappresentata dal rapporto interno con i propri condomini, elevando il termine di prescrizione del credito oltre quello previsto nella normalità per altri tipi di contratti.

Oltre a quanto già dedotto, apparve al giudice adito ulteriormente infondata anche l'eccezione relativa ad un presunto difetto di legittimazione passiva del Condominio. Per l'appunto, le disposizioni legislative individuano quale soggetto legittimato passivo il Condominio, in quanto organo di gestione nonché centro di interessi, mentre all'amministratore viene riservato il ruolo di legittimato processuale passivo con mere funzioni rappresentative in sede processuale. In virtù di tale regolamentazione, allorché in pendenza di una controversia dovesse mutare la compagine, tale aspetto non è certo rilevante nei confronti del terzo creditore, ma riguarda esclusivamente il Condominio convenuto nei propri rapporti interni.

L'eccezione venne pertanto disattesa.

Passano dunque all'analisi del merito della controversia, fu opinione del Tribunale di Torino che l'attrice, nell'espletamento delle funzioni proprie del mandato di amministrazione, anticipò varie spese per conto del Condominio, segnatamente negli anni 2007 e 2008. Infatti la stessa fornì documentazione giustificativa allegata alla perizia di parte del CTU non solo di aver versato, nell'interesse e per conto del Condominio convenuto, tutti gli importi in oggetto,

ma anche di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto.

Dalle risultanze istruttorie emerse pertanto che Tizia, come confermato anche dal CTU, anticipò per conto e nell'interesse del Condominio (OMISSIS) l'importo di Euro 4.583,16. Viceversa, *“le contestazioni di parte convenuta in ordine a presunte omesse tenuta di contabilità e convocazioni di assemblea sono rimaste sfornite di idonea prova e vanno pertanto disattese”*.

Tanto considerato e premesso, venne quindi accertata l'esistenza e la debenza del credito vantato da Tizia e venne condannato il Condominio convenuto al pagamento a favore dell'attrice della somma di *“Euro 4.583,16 oltre ad interessi legali da ogni singola scadenza al 20.02.2020 pari ad Euro 663,52 per un importo totale di Euro 5.246,68 oltre a rivalutazione monetaria e interessi legali dal 21.02.2020 all'effettivo pagamento”*.



Seminari di specializzazione

CESSIONE DI AZIENDA E AFFITTO DI AZIENDA

Scopri di più >