

**N. R.G. 1231/2018**



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

I Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Giuseppina Vendemiale ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1231/2018** promossa da:

*Controparte\_1* (c.f. *P.IVA\_1* ) in persona dell'Amministratrice p.t., rappresentato e difeso dall'Avv. Alessandra Di Paola ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Terracina, via Amati, 14, giusta delega a margine dell'atto di citazione;

**ATTORE**

**Contro**

*Controparte\_2* (P. Iva *P.IVA\_2* ), in persona del legale rapp.te p.t., rappresentato e difeso dall'Abogado Maria Clara Canzano che agisce d'intesa, nonché congiuntamente e disgiuntamente con l'Avv. Mirko Pannozzo ed elettivamente domiciliato presso lo studio della prima sito in Terracina, via Roma, 20, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

**CONVENUTO**

**Oggetto:** responsabilità dell'amministratore di condominio.

**CONCLUSIONI**

Le parti concludevano come da verbale di udienza.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione, ritualmente notificato, il *Parte\_1* conveniva in giudizio la *Controparte\_3* deducendo che: - il *Parte\_1* *Controparte\_1* aveva avuto come

amministratore condominiale la *Controparte\_3*  
[...] ino alla data del 10.10.2015 quando in assemblea condominiale veniva nominata quale nuova amministratrice la Dottoressa *Persona\_1* - il passaggio di consegne e documentazione fra amministratori avveniva in due fasi, la prima, il 15.10.2015, la seconda il 14.03.2016; - a seguito della verifica della contabilità operata dalla nuova amministratrice erano emerse numerose anomalie contabili che erano state puntualmente segnalate e dettagliate negli importi all'amministratore uscente con lettera raccomandata, senza ricevere, però, alcuna spiegazione in merito; - quindi, l'amministratrice conferiva mandato al legale al fine di richiedere spiegazioni e la restituzione delle somme non risultanti nella cassa condominiale ed illegittimamente conteggiate ai condomini nei consuntivi; - veniva esperito il tentativo di negoziazione assistita ma invano, stante la mancata adesione del convenuto.

Sosteneva l'attore che l'amministratore uscente aveva commesso illeciti di varia natura: da un lato, il convenuto aveva dichiarato in bilancio uscite non dimostrabili per l'assenza dei relativi documenti giustificativi; dall'altro lato, non aveva portato a conoscenza del *CP\_1* l'esistenza di azioni giudiziarie (decreti ingiuntivi e pignoramenti) che avevano comportato azioni esecutive a carico dello stesso con aggravio di spese. In particolare, esponeva che il 25.9.2009 l'assemblea condominiale approvava la stipula del contratto di appalto con la [...] *Controparte\_4* per lavori di rimozione eternit al costo di euro 46.213,56, oltre IVA complessivi, poi divenuti 42.000,00, oltre IVA a seguito di sconto della Ditta per la mancata esecuzione di alcuni lavori (cantinelle) ed aggiunta dell'onere di spesa per la tinteggiatura del cordolo del cornicione per € 2.256,00; - la *Controparte\_4* *CP\_4* procedeva a concedere in subappalto alcuni lavori alla *CP\_4* *Parte\_2*; - tali lavori subappaltati ammontavano ad € 7.950,00 di cui € 3.000,00 dalla contabilità risultavano versati direttamente e senza alcuna autorizzazione alla *Parte\_3* con assegno del 30.9.2010; il residuo importo di € 4.950,00 da saldare.

In forza di tale residuo credito la *Parte\_3* otteneva dal Giudice di Pace di Terracina il decreto ingiuntivo n. 86/2014, notificato il 15.4.2014 all'amministratore *CP\_3* ove il Condominio veniva condannato in solido con la *Controparte\_4* al pagamento della somma di € 4.950,00, oltre interessi e spese legali. L'amministratore nulla comunicava ai condomini; pertanto il decreto ingiuntivo, divenuto esecutivo, veniva notificato in uno ad atto di precetto all'odierno attore.

Anche di tale circostanza il Condominio non veniva reso edotto.

Il 2 maggio 2016 la *Controparte\_5* notificava alla nuova amministratrice precetto in rinnovazione per la somma di € 6.033,00, oltre interessi legali; quindi, il 25.7.2016, veniva stipulato accordo transattivo a saldo e stralcio con la *Parte\_3* per il pagamento rateale della somma complessiva di € 4.600,00.

Inoltre, risultava che per i predetti lavori appaltati venivano contabilizzati € 46.200,00 in uscita senza giustificazione contabile. Infatti, dalla documentazione consegnata nel 2016 dall'amministratore uscente, risultavano giustificate con documentazione "traballante" solo € 24.000,00 (con bonifici ed assegni non seguiti da fattura). Quanto al resto: € 7.650,00 erano stati contabilizzati con "pseudo ricevute" siglate da tale C.B. mentre € 7.175,93 risultavano imputate a compensazione di oneri condominiali dovuti dal sig. *Persona\_2*, padre di *CP\_4* titolare della *CP\_4* senza alcuna ragione contabile. Il totale risultante dalla documentazione riportata ammontava, quindi, ad € 38.825,73 per cui residuava quale ammanco di cassa la differenza di € 7.374,07 (A). Ne conseguiva che tale somma doveva essere restituita dalla odierna convenuta.

L'attore continuava lamentando che la *CP\_4* di *CP\_4* non aveva mai eseguito la tinteggiatura del cordolo, concordata al costo di € 2.256,00 (comprensiva di iva), nonostante l'ex amministratore le aveva date per contabilizzate nel consuntivo (B); che l'Iva pari ad € 4.200,00 (C) sul totale complessivo dell'appalto, pagata dai condomini, in assenza di fatture non poteva ritenersi dovuta ed invece era stata ingiustamente contabilizzata. Quindi, complessivamente, sommando le voci indicate nelle lettere A, B e C, il convenuto doveva restituire al condominio la somma di € 13.830,07.

Quanto agli esercizi contabili, parte attrice deduceva che in quello 1.7.2015-10.10.2015 non erano state prodotte le fatture e/o le ricevute relativamente alle voci di spesa per la convocazione delle assemblee, compenso amministratore e spese varie, per un totale di euro 905,75 (D).

Nell'esercizio 1.7.2014-31.6.2015, non era stata computata nel consuntivo 2014/2015, tra le entrate dell'esercizio, l'importo di € 897,66 versato dal confinante *Controparte\_6* quale quota per manutenzione comproprietà (E). Detta ultima somma veniva riportata nel consuntivo a debito del *Controparte\_6* nonostante in atti vi fosse ricevuta a firma dell'amministratore del condominio <sup>C</sup> *CP\_6* del 14.11.2014 di pari importo; quindi, la somma andava restituita ai Condomini. Nel passaggio di consegne del 14 marzo 2016, venivano riportate le somme dovute

per la ricostruzione del muro di cinta danneggiato a confine con altra proprietà, per € 8.330,81. Invece, ai condomini venivano richiesti € 8.989,76 (F); quindi, la differenza tra il dovuto ed il versato, pari ad € 567,95, andava parimenti restituita ai condomini.

Per gli addebiti richiamati, pertanto, il totale dovuto dalla convenuta ammontava ad € 16.201,43. Infine, il *Controparte\_1* aveva intentato, inutilmente, la procedura di negoziazione con richiesta del 10.5.2017, regolarmente ricevuta dal convenuto rimasto assente.

Quindi, parte attrice rassegnava le seguenti conclusioni: *“Voglia l’ill.mo Giudice adito dare atto che la negoziazione è stata esperita senza risultato per non avervi il convenuto aderito; condannare la *Controparte\_2* in persona del legale rappresentante a restituire al *Parte\_4* in persona dell’amministratore, la somma di euro 16.201,43 risultante dagli ammanchi di cassa come sopra specificati o la somma maggiore o minore che verrà stabilita all’esito dell’istruttoria, oltre interessi quantomeno dalla data della domanda. Voglia altresì l’Ill.mo Giudice adito condannare la *Controparte\_2* in persona dell’amministratore al pagamento dei danni causati dalla sua mala gestio per aver omesso di informare i condomini della notifica di atti di citazione e decreti ingiuntivi e costretto gli stessi a pagare due volte la somma di euro 4.600,00 , nonché per l’impossibilità di aver usufruito delle detrazioni fiscali del 36% per i lavori di ristrutturazione di cui all’appalto di euro 42.000,00 oltre Iva , attesa la mancanza di fatture dei lavori stessi per euro 16.000,00 circa , per le spese legali affrontate dal *CP\_1* e per avere trattenuto somme destinate ai fornitori quale responsabilità extracontrattuale da atto illecito nell’amministrazione condominiale che si quantificano in euro 25.000,00 o nella somma maggiore o minore che risulterà di giustizia, oltre interessi . Con vittoria di spese, competenze ed onorari”*.

Concessi i termini ex art. 183, comma 6, c.p.c., il *CP\_1* nella prima memoria precisava la domanda, chiedendo anche la condanna del convenuto al pagamento dei danni causati dalla mala gestio per aver omesso di pagare l’assicurazione del fabbricato e costretto i condomini a pagare € 3.400,00 di tasca propria a seguito di un sinistro verificatosi nel novembre 2013.

In data 25.9.2018 si costituiva in giudizio la *Controparte\_2* [...] deducendo che: -il *Controparte\_1* stipulava contratto di appalto con la *Controparte\_4* per i lavori di rimozione eternit; - durante l’esecuzione di tali lavori, in parte poi subappaltati alla *Controparte\_5* , si era reso necessario noleggiare una

piattaforma mobile dalla RGM s.r.l. la quale ne aveva richiesto il pagamento alla *Controparte\_4* [...] che non vi aveva provveduto, per cui la RGM s.r.l. aveva promosso azione giudiziale contro la ditta appaltante ed il Condominio attore; - vista la necessità di noleggiare una nuova piattaforma mobile, l'Amministratore oggi convenuto, per far proseguire i lavori urgenti, era stato costretto a pagare, dietro rilascio di fattura ed anticipando le spese visti gli ammanchi di cassa, altra Ditta, la *Controparte\_7* Al termine dei lavori la *Controparte\_4* non pagava nemmeno la *Controparte\_5* che vantava un credito di €. 7.950,00 per cui la convenuta, al fine di trovare un accordo transattivo con quest'ultima ditta e non avendo il tempo sufficiente per convocare un'assemblea straordinaria, effettuava un primo versamento in contanti di € 3.000,00 rispetto alla maggiore somma pretesa di € 7.950,00. Avendo, però, la [...] *Parte\_3* ottenuto decreto ingiuntivo per il residuo di €. 4.950,00 nei confronti della Ditta appaltante in solido con il *CP\_1* committente, quest'ultimo consegnava la somma di € 4.950,00 alla *Controparte\_4* affinché saldasse il dovuto. Detta somma non veniva, però, versata alla ditta subappaltatrice ma di tanto non poteva essere ritenuto responsabile l'odierno convenuto.

Con riferimento, invece, ai rapporti con il condominio confinante ex *CP\_6* il convenuto rappresentava di non avere mai ricevuto alcun pagamento quale quota per manutenzione delle aree in comproprietà a compensazione dall'amministratore del *Controparte\_6* (geom. *CP\_8* il quale, invece, stava trattenendo delle somme a lui non più dovute.

Per quanto riguardava le spese per la ricostruzione del muro di cinta danneggiato, posto a confine con altra proprietà, il convenuto non aveva mai contestato la differenza quantificata in €. 567,95, dimostrandosi, al contrario, sempre disponibile alla restituzione del dovuto.

Quanto poi, alla posizione del sig. *Persona\_2* quest'ultimo, in maniera evidentemente illegittima, aveva eseguito alcuni lavori per il *Controparte\_1* quando nell'anno 2009 gli stessi erano stati commissionati alla *Controparte\_4*. A tale proposito il convenuto sosteneva di essere estraneo rispetto alle iniziative assunte dal *Persona\_2*.

Quindi, ribadita la propria buona fede parte convenuta concludeva *"Affinché l'Ill.mo Giudice adito Voglia, Nel merito rigettare in ogni sua parte la domanda attorea così come proposta nei confronti delle Controparte\_2 perché infondata sia in fatto che in diritto. - Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa, da distrarsi direttamente nei confronti degli scriventi procuratori che a tal uopo si dichiarano antistatari"*.

La causa veniva istruita mediante l'acquisizione della documentazione prodotta e l'espletamento della Consulenza Tecnica; quindi, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 29.10.2024, svoltasi con le modalità di cui all'art. 127-ter c.p.c., ed assunta in decisione con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. (60+20) per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Tanto premesso, la domanda di parte attrice merita accoglimento per le seguenti motivazioni.

Il Controparte\_1 (d'ora in poi CP\_1), chiede che il convenuto sia dichiarato responsabile per mala gestio nell'esecuzione del mandato dal 2010 al 2015 con condanna dello stesso alla restituzione dei dedotti ammanchi di cassa ed al risarcimento del danno.

Va osservato che l'amministratore del CP\_1 configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, per effetto del quale l'amministratore deve svolgere l'incarico ponendo in essere condotte rispondenti all'interesse comune dei condomini. Come statuito dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite "...*Il condominio non raffigura un «ente di gestione», ma una organizzazione pluralistica e l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti, nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno*" (Corte di Cassazione, sentenza a Sezioni Unite 9148/2008), con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato (Cass. civ., n. 1815/2000). Ne consegue che l'amministratore, in veste di comune mandatario con rappresentanza, viene incaricato dall'assemblea dei condòmini (mandanti) di curare la gestione immobiliare dell'edificio condominiale, gestendone sia gli aspetti collegati alla conservazione dell'immobile e delle parti comuni (ordinaria e straordinaria amministrazione), sia quelli riconducibili agli aspetti fiscali e amministrativi come il pagamento delle imposte, la riscossione delle quote a carico dei condòmini, la tenuta dei registri condominiali, l'esecuzione del regolamento condominiale. Egli è chiamato a rispettare le regole generali dettate in materia di contratto di mandato e nello svolgimento del suo incarico risponde nei confronti del condominio ai sensi dell'art. 1710 c.c., configurandosi a suo carico una responsabilità contrattuale.

Inquadrata la fattispecie per cui è causa, sul piano dell'onere probatorio va osservato che - secondo l'orientamento giurisprudenziale che ha trovato cristallizzazione in un noto intervento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (Cassazione civile, sez. un., 30 ottobre 2001, n. 13533) che ha risolto un contrasto in materia di inadempimento di obbligazioni e relativo onere

probatorio (si vedano, a favore dell'orientamento poi ripreso dalle Sezioni Unite, Cassazione civile, sez. III, 23 maggio 2001, n. 7027; Cassazione civile, sez. I, 15 ottobre 1999, n. 11629; Cassazione civile, sez. II, 5 dicembre 1994, n. 10446)– in tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno o per l'adempimento deve provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dall'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento.

Nel caso di specie, deve ritenersi provata la sussistenza dell'incarico professionale conferito alle *Controparte\_2* (d'ora in poi *CP\_2*) per l'amministrazione del condominio attoreo e, quindi, la sussistenza del mandato tra il convenuto e l'attore per tutto il periodo nel quale è stata contestata la “mala gestio” del *CP\_3*. Inoltre, parte attrice ha puntualmente allegato le circostanze dell'inadempimento della controparte la quale, di contro, era tenuta a dimostrare, per andare esente da responsabilità, di aver diligentemente adempiuto al mandato così come prescritto dall'art. 1710 c.c..

Ebbene, a fronte delle contestazioni puntuali e documentate mosse dal condominio, la *CP\_2* /... non ha provato il fatto estintivo dell'altrui pretesa ovvero di avere adempiuto alle proprie obbligazioni.

La convenuta, invero, nonostante la regolarità della notifica, si è costituita tardivamente, con comparsa di costituzione depositata soltanto in data 25.9.2018, successivamente al decorso dei termini per le preclusioni assertive, coincidenti con il termine per il deposito della prima memoria ex art. 183, comma 6, c.p.c., nel caso di specie scaduto in data 27.7.2018 (30 giorni dopo la prima udienza di comparizione del 27.6.2018). Da ciò è conseguita la radicale inammissibilità delle istanze istruttorie formulate dalla *CP\_2* con la seconda memoria ex art. 183, comma 6, c.p.c. (depositata il 26.9.2018), in quanto vertenti su capitoli di prova in relazione a circostanze che dalla stessa non erano state tempestivamente allegare ed introdotte in giudizio. Si trattava, dunque, di istanze istruttorie su fatti che non erano stati dedotti in giudizio entro il termine delle preclusioni assertive di cui all'art. 183 c.p.c., comma 6, n. 1, ma solo surrettiziamente allegati tramite i capitoli probatori formulati con memoria ex art. 183 c.p.c., comma 6, n. 2, la quale non può essere utilizzata come ulteriore appendice assertiva, con conseguente decadenza dal diritto alla prova per il deducente tardivo. Il vigente modello processuale civile è infatti configurato

come un processo articolato per fasi, ciascuna delle quali deputata allo svolgimento di determinate attività processuali, che risultano precluse dalla scadenza del termine che segna il passaggio alla fase successiva, con un implicito divieto di “regressione” del processo alle fasi precedenti e già concluse. In tale contesto, le attività assertive delle parti trovano naturale e fisiologica collocazione nella memoria ex art. 183 c.p.c., comma 6, “primo termine”, e l’attività di deduzione dei mezzi di prova può essere compiutamente svolta solo una volta esaurita l’attività assertiva delle parti, sicché il nesso logico e processuale tra attività assertiva e attività probatoria delle parti conduce ad affermare il principio per cui non è possibile provare fatti che non siano stati ritualmente e tempestivamente allegati dalle parti. In questo senso, si è detto che *“nel rito ordinario, è inammissibile, pur se formulata prima del termine delle preclusioni istruttorie, la richiesta probatoria relativa a circostanze per la prima volta dedotte dopo lo spirare delle preclusioni assertive”* (Trib. Piacenza, Sent. 06/03/2012). In senso conforme è stato affermato che, nell’ambito di un processo a preclusioni rigide, non può essere revocato in dubbio il principio a tenore del quale il diritto alla prova può essere esercitato solo relativamente a fatti tempestivamente allegati e, quindi, relativamente a fatti dedotti prima dello spirare delle preclusioni assertive, pacificamente individuate nella memoria ex art. 183 c.p.c., comma 6, n. 1. Peraltro, se è vero – come è vero – che il contumace, ai sensi dell’art. 293 c.p.c., può costituirsi in giudizio sino all’udienza di precisazione delle conclusioni, è pacifico che debba accettare il processo nello stato in cui si trova, con tutte le preclusioni e decadenze già verificatesi. Nel caso di specie, dunque, costituendosi dopo la scadenza del termine di cui alla prima memoria ex art. 183 c.p.c., la convenuta è decaduta dalla possibilità di articolare istanze istruttorie su circostanze non tempestivamente dedotte.

Ciò chiarito, giova rammentare che la giurisprudenza, in punto di anomalie contabili ed inadempienze che denotano una cattiva gestione condominiale, ha osservato che *“Gli addebiti di “mala gestio” mossi all’ex amministratore non fanno sorgere, in modo automatico, obbligazioni risarcitorie di danni (patrimoniali) a favore dei condomini; quest’ultimi, infatti, devono fornire la prova degli addebiti ascritti al precedente amministratore e dimostrare gli effettivi pregiudizi subiti dal CP\_1 . L’amministratore, invece, qualora sia citato in giudizio per mala gestio, è onerato della prova della corretta amministrazione e, perciò, in particolare, dell’effettivo e accorto impiego di tutte le somme riscosse per pagare le spese di volta in volta preventivate o imposte dall’urgenza (previa puntuale registrazione di ogni singolo incasso – con la relativa*



*provenienza – e di ogni singolo esborso – in corrispondenza di adeguata documentazione giustificativa). Si noti che anche la mancata osservanza da parte dell'amministratore dell'obbligo di produzione e consegna della documentazione relativa al condominio costituisce ipotesi di mala gestio che si affianca alla responsabilità contrattuale dell'amministratore ex art. 1218 c.c., sempre in ragione del rapporto di mandato sussistente con il condominio; infatti, l'art. 1129 c.c., che regola gli obblighi dell'amministratore, impone a questo, al momento di cessazione dell'incarico, di consegnare tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai suoi condomini” (Trib. Napoli-Nord 24 ottobre 2023, n. 5426).*

Quindi, se è pur vero che l'onere della prova della corretta amministrazione è a carico dell'amministratore convenuto in giudizio, è altrettanto vero che gli addebiti di mala gestio nei suoi confronti non configurano automaticamente a favore dei condomini obbligazioni risarcitorie, dovendo peraltro detti addebiti essere dimostrati attraverso l'allegazione degli estratti conto delle eventuali irregolarità contabili addebitategli. Questo perché la mancata produzione degli estratti conto, ove imputabile all'Amministrazione subentrata, impedisce di valutare se le somme versate dai condomini siano state utilizzate dall'ex Amministratore per finalità personali rispetto a quelle a cui erano destinate (pagamento di utenze, lavori straordinari, ditta pulizie, etc.), non bastando in tal senso la prova del mancato pagamento di fatture emesse dai terzi creditori del CP\_1 potendo essere state le relative provviste, se presenti, utilizzate, comunque, per attività ed esigenze del condominio (Trib. Genova 7 marzo 2024, n. 736).

Ebbene, nel caso di specie il CP\_1 attore ha dato prova -anche attraverso l'allegazione degli estratti conto (all. 9 memoria ex art. 183, VI comma, n. 2 c.p.c.)- di come la cattiva gestione del CP\_1 si sia concretizzata in una serie di violazioni, integranti gravi irregolarità, riscontrate dal Consulente Tecnico il quale ha accertato, peraltro, che le anomalie contabili sono risultate più consistenti di quelle lamentate dall'attore.

Nello specifico, il CTU, in risposta al primo quesito assegnatogli, sulla scorta dei documenti in atti, quanto ai lavori straordinari appaltati alla Controparte\_4 per la somma di € 46.200,00, ha precisato che detti lavori risultavano documentati per il minore importo di € 38.825,73, e che vi era documentazione solo per le seguenti poste: a) per i lavori subappaltati alla ditta Parte\_3, a fronte del complessivo importo di 7.950,00, vi era prova del pagamento della minore somma di € 3.000,00, versata con assegno del 30.09.2010 ma non vi era traccia di ciò sugli estratti conto; b) risultavano, poi, in favore della CP\_4 Controparte\_4 i pagamenti

di € 500,00 (con assegno del 15.10.2012) e di € 400,00 (con assegno del 20.12.2012), entrambi registrati negli estratti conto.

Oltre ai detti pagamenti, non si rinvenivano evidenti tracce a giustificazione dei residui versamenti anche se dall'analisi degli estratti conto risultavano ulteriori pagamenti effettuati con bonifici, con assegni e diversi prelievi di contante che, però, non trovavano riscontro con la documentazione in atti mentre la maggior parte delle fatture e ricevute acquisite agli atti di causa non trovava riscontro con i pagamenti presenti sugli estratti conto. Concludeva, quindi, il Perito affermando che *“dall'analisi degli assegni, dei bonifici, dei prelievi, delle ricevute e delle fatture presenti agli atti non è dunque possibile ricostruire, seppure sommariamente, la contabilità del CP\_1 nel periodo che va dal 2010 al 2015 e verificarne la sua eventuale regolarità”* (pag. 5 ctu).

In risposta al secondo quesito, il CTU ha evidenziato che dalla documentazione inerente la situazione contabile dei lavori di manutenzione straordinaria del 30.09.2015 a firma dell'odierno convenuto e dal Verbale di passaggio di consegne del 14.03.2016, l'importo di € 46.200,00 per i predetti lavori risultava interamente pagato.

Il CTU ha accertato anche che il cordolo, benché la relativa spesa per € 2.256,00 fosse stata inserita nel consuntivo, non era stato realizzato e che nemmeno era stato pagato il premio per l'assicurazione condominiale nel 2013 nonostante anche detta voce risultasse consuntivata.

Ciò detto, il Perito nelle proprie conclusioni ha rilevato che le anomalie riscontrate ammontavano a complessivi € 13.426,41 di cui: 1) € 4.600,00 versati dall'attore a seguito della stipulata transazione con la Controparte\_5 (a tacitazione della nota ingiunzione di pagamento) nonostante detta somma risultasse computata come già pagata; 2) € 4.200,00, per l'Iva risultante nel consuntivo ma di fatto non versata in assenza di fatture emesse per i noti lavori di ristrutturazione; 3) € 567,00 a titolo di eccedenza di spesa per la ricostruzione del muro danneggiato; 4) € 2.256,00 pagati per la tinteggiatura del cordolo della palazzina che, invece, non risultava essere stato tinteggiato; 5) € 905,75 quale compenso per l'amministratore, importo di cui non vi era fattura; 6) € 897,66 quale quota versata dal condominio confinante per la manutenzione della comproprietà, quota non computata tra le entrate.

Lo stesso dicasi per la somma di € 7.374,07 quale differenza tra l'importo dei lavori consuntivati per € 46.200,00 e l'importo lavori documentati per € 38.825,73, per cui il CTU ha rilevato che l'irregolarità contabile parrebbe addirittura superiore a quanto lamentato dal CP\_1

Dette irregolarità denotano inequivocabilmente la mala gestio dell'amministratore uscente per il periodo 2010-2015.

Le istanze di parte attrice hanno quindi trovato puntuale riscontro nelle risultanze peritali del CTU il cui elaborato ritiene il giudicante, di condividere, in quanto intrinsecamente attendibili e immuni da vizi logico-giuridici, tenuto conto anche dell'accuratezza e dell'eshaustività con le quali sono stati raccolti i dati tecnici e la documentazione, del condivisibile metodo di analisi utilizzato, nonché delle esaurienti motivazioni adottate dall'ausiliare a sostegno delle proprie considerazioni.

In definitiva, le conclusioni cui è pervenuto il perito incaricato consentono di appurare la fondatezza delle doglianze attoree, risultando accertato il diritto del CP\_1 alla restituzione della somma di € 16.201,43, così composta: 1) € 4.200,00, per l'Iva risultante nel consuntivo ma di fatto non versata in assenza di fatture emesse per i noti lavori di ristrutturazione; 2) € 567,00 a titolo di eccedenza di spesa per la ricostruzione del muro danneggiato; 3) € 2.256,00 pagati per la tinteggiatura del cordolo della palazzina che, invece, non risultava essere stato tinteggiato; 4) € 905,75 quale compenso per l'amministratore, importo di cui non vi era fattura; 5) € 897,66 quale quota versata dal condominio confinante per la manutenzione della proprietà, quota non computata tra le entrate; 6) € 7.374,07 quale differenza tra l'importo dei lavori consuntivati per € 46.200,00 e l'importo dei lavori documentati per € 38.825,73.

Quanto ai danni lamentati da parte attrice, anche questi integrano la mala gestio dell'Amministratore. Nello specifico, il CTU ha accertato il pagamento, da parte del CP\_1 sotto la nuova amministrazione, della somma di € 4.600,00, nonostante tali somme risultassero già pagate alla data del passaggio delle consegne avvenuto il 14/03/2016.

In aggiunta, è emerso altresì che il CP\_1 a causa del mancato rinnovo della polizza assicurativa da parte dell'amministratore, è stato costretto a versare la somma di € 3.400,00 per il danno cagionato dalla caduta dei pini.

Quanto al danno lamentato dal CP\_1 per l'impossibilità di fruire delle detrazioni fiscali all'epoca previste (36% sul totale dell'importo dei lavori appaltati) per la mancanza delle fatture, va osservato che nel mandato affidato all'amministratore CP\_9 andava di certo ricompresa l'esecuzione degli adempimenti previsti per poter godere della detrazione fiscale correlabile ai lavori eseguiti sullo stabile. A tale proposito la Corte di Cassazione (Sez. II, Ord., 04/03/2020, n. 6086), ha affermato che è *“il soggetto che affida i lavori all'impresa appaltatrice*

*– ossia il condominio a mezzo del suo amministratore – a dover osservare le disposizioni circa la tracciabilità dei pagamenti del compenso pattuito con il contratto d'appalto". Inoltre, "allo stesso e per legge e per Delibera assembleare era stato affidato il compito di portare ad esecuzione il deliberato compimento dei lavori straordinari sull'edificio comune, ovviamente compresi i relativi pagamenti all'appaltatore".*

E di certo l'effettuazione dei pagamenti in modo tracciabile, secondo le norme ex D.M. n. 41 del 1998, appare condotta ricompresa nel mandato affidato all'amministratore, posto che il singolo condominio poteva godere dei contributi, non già, in forza di situazioni soggettive potenzialmente sconosciute all'amministratore, bensì semplicemente in relazione alla tipologia dei lavori eseguiti sul bene comune amministrato. Quindi, è compito dell'Amministratore di condominio, in ossequio al dovere di diligenza, effettuare i pagamenti in modalità tale da permettere la fruizione delle agevolazioni fiscali ai singoli condòmini (secondo le norme ex D.M. n. 41 del 1998) per lavori eseguiti sulle parti comuni del fabbricato.

Nel nostro caso, è provato che veniva sottoscritto contratto di appalto per € 46.200,00; che i condòmini versavano l'intera somma, come riportato nel consuntivo; che, in relazione ai predetti lavori non venivano emesse fatture, ciò significando che l'Amministratore di condominio non si era curato, in ossequio al dovere di diligenza, di effettuare i pagamenti in modalità tale da permettere la fruizione delle agevolazioni fiscali ai singoli condòmini. Pertanto, l'Amministratore va ritenuto responsabile del danno da loro patito. Tanto ha riscontrato anche il CTU, il quale, però, non ha potuto quantificare in misura puntuale il danno stante l'assenza delle dette fatture. Di conseguenza, vista la richiesta di parte attrice la quale ha, comunque, assolto l'onere di allegazione e probatorio sul punto specifico, detto danno può essere liquidato in via equitativa nella somma di € 16.632,00 pari al 36% di € 46.200,00 (€ 42.200,00 + Iva) ovvero della somma versata dai condòmini per i noti lavori e risultante a consuntivo.

In tali premesse, acclarata la negligenza tenuta dal convenuto nella gestione condominiale e la violazione del dovere di diligenza ex art. 1710 c.c. cui lo stesso era tenuto, ne consegue l'obbligo di risarcimento del danno nella misura di € 24.632,00 (4.600,00+3.400,00+16.632,00).

Su detta somma, trattandosi di risarcimento del danno e, dunque, di debito di valore, spettano altresì la rivalutazione monetaria e gli interessi compensativi calcolati al tasso legale sul capitale originario e su quello rivalutato anno per anno, con decorrenza dalla data in cui si è verificato

l'evento dannoso. In tal senso, si è recentemente espressa la Suprema Corte, rilevando che *“In tema di inadempimento di obbligazioni contrattuali diverse da quelle pecuniarie, al danneggiato spettano la rivalutazione monetaria del credito da danno emergente e gli interessi compensativi del lucro cessante, a decorrere dal giorno della verifica dell'evento dannoso, poiché l'obbligazione di risarcimento del danno derivante da inadempimento contrattuale costituisce, al pari dell'obbligazione risarcitoria da responsabilità extracontrattuale, un debito non di valuta, ma di valore, che tiene luogo della materiale utilità che il creditore avrebbe conseguito se avesse ricevuto la prestazione dovutagli”* (Cass. Civ., sez. I, 27/12/2022, n. 37798).

Le spese seguono la soccombenza di parte convenuta *Controparte\_2* e vengono liquidate in dispositivo secondo il D.M. 55/2014 e successive modifiche, applicando i valori minimi, tenuto conto delle attività espletate e della scarsa complessità giuridica delle questioni affrontate.

Le spese di CTU vengono poste, come già liquidate, a carico della convenuta [...] *Controparte\_2*

### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Latina, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- in accoglimento delle domande attoree, accerta e dichiara, per il periodo dal 2010 al 2015, la mala gestio nella amministrazione condominiale della [...] *Controparte\_2* in persona del legale rapp.te p.t., e per l'effetto:
  - a) condanna la *Controparte\_2* in persona del legale rapp.te p.t., a restituire al *Parte\_4* in persona dell'amministratore pro tempore, la somma di € 16.201,431 a titolo di ammanchi di cassa oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo; b) condanna la *Controparte\_2* in persona del legale rapp.te p.t., al risarcimento del danno patito dal *Parte\_4* [...], in persona dell'amministratore pro tempore, che liquida in € 24.632,00 oltre interessi e rivalutazione come in motivazione;

- condanna la *Controparte\_2* in persona del legale rapp.te p.t., al pagamento delle spese del presente giudizio in favore del *Parte\_4*, in persona dell'amministratore pro tempore, che liquida in € 545,00 per spese e € 3.809,00 per compensi oltre spese generali, IVA e CPA come per legge;
- pone le spese di CTU, liquidate con separato decreto, definitivamente a carico di parte convenuta.

Latina, 1 febbraio 2025

Il Giudice  
dott.ssa Giuseppina Vendemiale