

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI ROMA

SETTIMA SEZIONE CIVILE

composta dai magistrati

dott. Franco Petrolati Presidente

dott. Francesca Falla Trella Consigliere

dott. Caliman Paolo Giudice Ausiliario rel.

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n..... del registro generale degli affari contenziosi dell'anno 2016, passata in decisione all'udienza del 14/10/2020 e vertente

tra

CONDOMINIO di ..... in persona dell'Amministratore in carica ..... residente in ..... ed ivi elettivamente domiciliato presso lo

studio dell'Avv. .... che lo rappresenta e difende giusta mandato su foglio separato all'atto di appello;

- PARTE APPELLANTE

Contro

..... elettivamente domiciliato in ..... presso lo studio dell'Avv. .... che lo rappresenta e difende, congiuntamente e disgiuntamente all'avv. .... in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione;

- PARTE APPELLATA

Avente ad oggetto: altri rapporti condominiali

## **FATTI RILEVANTI DELLA CAUSA**

1 - La vicenda che ha dato origine alla lite è stata così narrata nella sentenza impugnata: " Con atto di citazione, notificato il ..... il Condominio di ..... Roma, in persona dell'amministratore in carica ..... ha convenuto in giudizio il precedente amministratore, ..... in carica nel periodo intercorrente tra ..... (data di revoca dello stesso e contestuale nomina del nuovo Amministratore) deducendo una cattiva gestione, sostanziata nel non aver amministrato il condominio con la prescritta diligenza del mandatario. In particolare il convenuto nei quattro anni del suo mandato ha convocato una sola assemblea dei condomini in data....., mai ha reso il conto della propria gestione, mai ha perseguito i condomini morosi, ha tenuto il condominio all'oscuro delle diverse sue problematiche (pensionamento del portiere, tenuto in "nero" nell'ultimo periodo,

omesso versamento dei contributi del dipendente, morosità con i fornitori, pendenza di giudizi intentati in danno del condominio), ha rifiutato pervicacemente il passaggio delle consegne al nuovo amministratore, effettuato - in maniera parziale, imprecisa e contraddittoria - soltanto a seguito di esecuzione forzata in forza di un provvedimento ex art. 700 c.p.c.. Ciò premesso, l'attore in primo grado ha chiesto preliminarmente in via d'urgenza la ridetta misura cautelare per il passaggio delle consegne, e nel merito accertarsi e dichiararsi l'inadempimento del convenuto alle obbligazioni derivanti dal contratto di mandato intercorso con il condominio e, per l'effetto, ordinare al medesimo tanto la restituzione di quanto ricevuto in esecuzione del mandato conferitogli, quanto il rendiconto del proprio operato, condannarsi, infine, il convenuto al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi in conseguenza del suo inadempimento.

Costitutosi - tardivamente - nel giudizio di primo grado, il ..... ha contestato le domande di parte attrice, deducendo di aver adempiuto correttamente e diligentemente agli obblighi derivanti dal mandato intercorso con il Condominio e di non avere ottemperato alle richieste del nuovo amministratore di consegna della documentazione sul presupposto di una - a suo dire - presunta e pretesa - poi rivelatasi insussistente - arbitrarietà ed illegittimità della delibera di sua revoca dall'incarico; in ordine al ritardo nella consegna della documentazione condominiale al nuovo amministratore egli - senza peraltro fornirne alcuna prova - ne attribuiva la responsabilità ad una grave patologia da cui sarebbe affetto, da intendersi quale causa di forza maggiore atta a superare l'imputabilità del ritardo nell'adempimento.

Espletata c.t.u. la causa all'udienza del ..... è stata trattenuta in decisione con termini ex art. 190 c.p.c. per conclusionali e repliche".

1.1 - Il tribunale, espletata l'istruttoria necessaria, ha emesso il seguente dispositivo: "P.Q.M. il Tribunale di ROMA come in epigrafe intestato, definitivamente pronunciando così provvede: 1) in parziale accoglimento della domanda condanna ..... al pagamento nei confronti dell'attore della somma di Euro .....; 2) rigetta tutte le altre domande; 3) compensa interamente le spese del giudizio fra le parti; 4) pone definitivamente a carico di entrambe le parti, nella misura del 50% ciascuna, le spese di c.t.u. come liquidate in corso di causa. Così deciso in Roma 14.11.2015 ft. Il Giudice" Depositato e pubblicata il 17.11.2015.

2. - Ha proposto appello il Condominio, in atti, contestando la sentenza di primo grado sotto vari profili.

Ha resistito il ..... in atti chiedendo l'inammissibilità e infondatezza dell'appello del condominio con vittoria delle spese del doppio grado.

2.1 - Le parti hanno precisato le conclusioni all'udienza indicata in epigrafe e la Corte, decorsi i termini assegnati per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, di giorni 30 più 20 ha trattenuto la causa in decisione.

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

3 - L'appello è articolato in tre motivi.

3.1 - Col primo motivo l'appellante lamenta da parte del Tribunale l'omessa ed erronea valutazione della documentazione acquisita ai fini della prova della mala gestio del ..... nella gestione Condominiale per non aver presentato i rendiconti condominiali dal 2007 al 2009 come previsto dagli art. 1129 ,1130

e 1713 Il comma, di non aver convocato, nonostante le ripetute richieste dei condomini, le relative assemblee di non aver restituito la documentazione condominiale dopo la revoca disposta all'assemblea del 13.07.2010.

Deduce inoltre che il dott. (...) durante l'esecuzione del suo mandato aveva tenuto una sola assemblea in data ....., non aveva effettuato il passaggio di consegne, non aveva reso il conto della sua gestione, non aveva perseguitato i condomini morosi, non aveva avvisato i condomini dell'esistenza di alcuni giudizi di opposizioni a decreto ingiuntivo per il mancato pagamento dei fornitori, di non aver comunicato il pensionamento del portiere e la sua permanenza in servizio e di aver omesso il versamento dei contributi.

3.2 - Col secondo motivo l'appellante si duole dell'errore in cui sarebbe incorso il tribunale laddove ha ritenuto ininfluenza il ritardo del passaggio di consegne dal ..... al ..... nuovo amministratore.

3.3 - Col terzo motivo l'appellante si duole dell'errata interpretazione da parte del Tribunale delle conclusioni del c.t.u. peraltro prive di logica contabile, attesa la metodologia utilizzata per la ricostruzione dei bilanci, e l'errato esame della documentazione contabile esibita e non dal ..... al fine di determinare la corrispondenza tra le entrate e le spese.

4 - L'appello è fondato nei seguenti limiti.

Osserva il Collegio che risulta dagli atti e non contestato dalle parti che l'ex - amministratore del condominio, in atti, non abbia presentato il rendiconto delle gestioni condominiali anni 2007 / 2008 e 2008/2009 e fino alla sua revoca del .....; pur sussistendo l'obbligo dell'amministratore di condominio di redigere il rendiconto annuale ex art. 1129 c.c.: ".....L'amministratore dura in

carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'Assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131 c.c., se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero vi sono sospetti di grave irregolarità (disp. att. art. 64)".

Gli artt. 1130, 1130-bis (quest'ultimo introdotto dalla L. n. 220 del 2012, nella specie inapplicabile *ratione temporis*), art. 1135, n. 3, e art. 1137 c.c., regolamentano l'obbligo dell'amministratore del condominio di predisporre e di presentare il rendiconto condominiale annuale all'approvazione dell'assemblea; la competenza dell'assemblea in ordine alla verifica ed all'approvazione del rendiconto, concernente il bilancio consuntivo.

L'amministratore di un edificio condominiale è quindi tenuto a dare il conto della gestione alla fine di ciascun anno; l'assemblea dei condomini è legittimata a verificare e ad approvare il rendiconto annuale dell'amministratore; i condomini assenti o dissenzienti possono impugnare la deliberazione, che approva il rendiconto, rivolgendosi all'autorità giudiziaria nel termine di trenta giorni.

L'assimilazione tra l'incarico di amministrazione condominiale e il mandato con rappresentanza ha comunque portato la giurisprudenza prevalente ad affermare, tra l'altro che, a norma dell'art. 1713 c.c., **alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa**, indipendentemente dalla gestione annuale alla quale le somme si riferiscono (Cass. Sez. 6-2, 17/08/2017 n. 20137).

Il Condominio, attuale appellante, aveva formulato in primo grado azione di rendiconto con contestuale obbligo di presentazione del conto secondo le

formalità previste dal codice relative al tipo di conto di gestione da presentare che trattandosi di un condominio doveva avere le caratteristiche previste dagli artt. 11129/1130/1131.

La Corte si riporta all'orientamento della Cassazione, Cass. Sez. 3, 14/11/2012, n. 19991, "Costituendo il rendiconto la principale fonte di prova di ogni rapporto mandato, ad esso deve farsi essenzialmente capo per accertare quanto l'amministratore abbia incassato e debba perciò restituire alla cessazione dell'incarico, dovendosi intendere l'obbligo di rendiconto comunque legittimamente adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi non soltanto delle somme incassate e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire ed ai risultati raggiunti) se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione". Nella specie la documentazione è stata esibita dall'ex amministratore solamente in sede di esecuzione del provvedimento ex art. 700 c.p.c. emesso in data....., in corso di causa e dall'elaborato peritale pur essendo in possesso il condominio di due conti correnti uno postale ed altro bancario non sono state esibite le movimentazioni in entrate degli incassi dei condomini ed in uscita delle spese, peraltro essendo state anche alcune ricevute condominiali della gestione riscaldamento incassate per contanti non risulta alcuna prova dell'avvenuto accredito di tali somme sui conti condominiali, risulta altresì come rilevato dal condominio che non vi è alcuna fattura, pezza giustificativa, degli incassi del compenso dell'amministratore portato in deduzione nelle uscite dal dott. (...).

Il rilievo formulato dal Condominio del mancato riporto delle situazioni di saldo contabile dalla precedente gestione al ..... per circa Euro .....

insieme alla mancanza dei giustificativi di spese e di collegamento temporale alle entrate ed alle uscite insieme alle precedenti motivazioni sono tali da ritenere il rendiconto incompleto e pertanto inattendibile ed allo stato pur sussistendo una situazione d'irregolarità dei conti condominiali non vi è la prova di un danno effettivo conseguente alla stessa poiché dal distacco del gas oltre al disagio, eventualmente subito dai condomini, non è prova di un danno diretto.

Vi è però la prova, non contestata, della riscossione il ..... da parte del ..... della somma di Euro ..... successiva alla revoca del suo incarico, incassata pur non avendone più titolo è non corrisposta al Condominio; somma relativa ad un'esecuzione immobiliare nei confronti di una condomina e trattenuta dall'appellato a conto di anticipazioni effettuate al Condominio, domanda non proposta né in primo grado né in questa sede.

Va quindi disposta, in parziale accoglimento dell'appello, la restituzione da parte del dott. (...) a favore del condominio appellante, come in atti, dell'ulteriore importo di Euro 2, oltre quello già previsto nella sentenza impugnata, oltre interessi legali dal ..... al soddisfo.

Dichiara assorbiti i rimanenti punti.

4.1 - Quanto alla tesi difensiva dell'appellato ed al dedotto vizio di inammissibilità dell'appello per genericità dei motivi osserva il Collegio che, come posta, trattasi di un'eccezione di forma e che dall'esame della prospettazione dell'appello e delle argomentazioni ivi richiamate, dell'indicazione specifica delle parti di sentenza contestati e dei rispettivi motivi indicati a supporto il dedotto vizio non sussiste; in tal senso l'orientamento della Cass. Civ. Sez. Unite del 16/11/2017, n. 27199.

5 - Per quanto attiene le spese di I grado il giudice d'appello nel caso di rigetto del gravame non può, in mancanza di uno specifico motivo di impugnazione, modificare la statuizione sulle spese processuali mentre, nel caso in cui riformi in tutto o in parte la sentenza impugnata, è tenuto a provvedere, anche d'ufficio, ad un nuovo regolamento di dette spese. Le spese seguono quindi la soccombenza con la condanna dell'appellato (...), come in atti, al pagamento a favore dell'appellante....., come in atti, delle spese del doppio grado che si liquidano quanto al primo grado, in conformità alla tariffa forense del DM 2004 in Euro ....., comprensive della fase cautelare, oltre spese generali in Euro ....., IVA e C.P.A. e dispone l'attribuzione delle spese di c.t.u. a totale carico della parte soccombente, dott. (...), e per questo grado, in Euro ....., di cui Euro ..... per spese, oltre accessori di legge, avuto riguardo ai parametri di cui al DM. 33/2018, al valore della controversia e all'applicazione dei compensi in misura media, tenuto conto della non particolare complessità delle questioni trattate e del valore degli scritti difensivi.

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

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto contro la sentenza n. .... del Tribunale di ....., ogni diversa istanza, deduzione o eccezione disattesa, così provvede:

1. Accoglie l'appello ed in riforma dell'appellata sentenza dispone il pagamento dell'ulteriore importo di Euro ..... oltre interessi legali dal ..... al soddisfo oltre quello già disposto in primo grado di Euro .....

2. Condanna (...), come in atti, al pagamento a favore appellante delle spese del doppio grado che si liquidano, quanto al primo grado, in Euro ..... oltre Euro ..... per spese, spese generali, IVA e C.P.A. e rimborso 50%

spese c.t.u., come liquidate in primo grado e per questo grado in Euro  
..... oltre Euro ..... per spese, spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Roma il .....

Depositata in cancelleria il 18 gennaio 2021.