AMMINISTRAZIONI REGIONALI
www.amministrazioniregionali.it

# TRIBUNALE ROMA, 19 MARZO 2020

**REPUBBLICA ITALIANA**
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**
**IL TRIBUNALE DI ROMA**
**SEZIONE V CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa di I Grado iscritta al n. r.g. 37080/2017 promossa da:

CONDOMINIO, in R., c.f. (...), in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'avv.: S. M.

Parte attrice

**CONTRO**

F.F., c.f. (...) nato il (...) a M. (I.),

Convenuto contumace

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione, ritualmente notificato, il CONDOMINIO evocava in giudizio il proprio ex amministratore sig. F.F., al fine di sentirlo condannare "al pagamento della complessiva somma di Euro 13.896,26.

in favore del Condominio attore, salva altra determinazione in corso di giudizio e per il titolo di cui alla premessa, oltre interessi dalla domanda e fino al soddisfo...".

Esponeva, a fondamento della domanda:

che il F. aveva amministrato il Condominio fino alla revoca avvenuta nel 2012;

che nel 2007 il F., senza nessuna autorizzazione preventiva da parte dell'assemblea, aveva receduto anticipatamente dal contratto di manutenzione con la ditta che curava gli impianti degli ascensori condominiali (M.A. s.n.c.);

che detta impresa aveva proceduto al recupero delle proprie spettanze mediante decreto ingiuntivo;

che motu proprio il F. aveva incaricato un legale per resistere all'esecuzione promossa dalla ditta creditrice;

che al termine del contenzioso, il Condominio aveva sostenuto le seguenti spese:

- Euro 8113,11 quale "acconto precetto M.";

- Euro 1282,56 per "saldo spese legali avv. M." (legale della ditta M.);

- Euro 2027,60 per spese legali avv. P. (legale del Condominio);

che a seguito della revisione della contabilità, erano emersi altresì incassi non registrati per complessivi Euro 1820,00;

che in data 6.11.12 era stata notificata cartella Equitalia per Euro 652,99, la quale si riferiva a ritenute non versate dei fornitori per lo stesso importo.

Il convenuto non si costituiva e rimaneva contumace.

Concessi i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c., era ammesso l'interrogatorio formale del convenuto, il quale all'udienza del 6.11.18 rendeva l'interrogatorio.

All'udienza di precisazione delle conclusioni venivano assegnati i termini ex art. 190 c.p.c..

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda è fondata e merita accoglimento nei limiti di cui infra.

Dalla documentazione in atti risulta che il sig. F., per sua personale iniziativa (non autorizzata o ratificata dall'assemblea) abbia disdettato il contratto di manutenzione dell'elevatore dello stabile, evidentemente al fine di concludere altro contratto con ditta di sua fiducia. La scelta della sostituzione, tuttavia, non ha tenuto conto del fatto che il recesso ante tempus avrebbe esposto il Condominio alle pretese pecuniarie della ditta sostituita, ed ha pertanto cagionato un danno al Condominio stesso, danno senz'altro evitabile (non risultano ragioni che imponessero il cambio della ditta di manutenzione, né risulta che le condizioni contrattuali fossero meno convenienti di quelle poi pattuite con la ditta prescelta) e quindi da attribuirsi ad una condotta non rispondente allo standard di diligenza professionale richiesta ad un amministratore di Condominio.

Il pagamento, da parte dell'ente di gestione, della somma di Euro 8.113,11, in favore di M.A. S.N.C., costituisce un danno che il F. è tenuto a risarcire; poiché l'ex amministratore ha inteso opporsi all'esecuzione (senza che vi fossero, a quanto consta, motivi tali da far presagire l'esito favorevole al Condominio, neppure esposti nel corso dell'interrogatorio formale), può essere considerata colposa anche l'intrapresa iniziativa giudiziale, configurando pertanto danno gli esborsi che ne sono conseguiti a carico del Condominio, a titolo di "saldo spese legali avv. M." (legale della ditta M.), per Euro 1.282,56, e di spese legali avv. P. (legale del Condominio), per Euro 2.027,60.

Tutti questi pagamenti (per complessivi Euro 11.423,27) risultano documentalmente (v. all. 3, 4 e 5 al fasc. di parte attrice).

Va segnalato che la responsabilità del F. è stata ammessa dallo stesso nel corso dell'assemblea del 7.12.2007, il cui verbale riporta le seguenti dichiarazioni: "l'amministratore espressamente dichiara all'assemblea che il condominio che rappresenta verrà tenuto indenne da qualsivoglia pretesa che la ditta M. intendesse avanzare in ordine alla ritardata comunicazione dell'intenzione di non rinnovare il contratto alla scadenza; le conseguenze di un'eventuale contenzioso saranno a totale ed esclusivo carico dell'amministratore e gestite a mezzo della propria polizza assicurativa per responsabilità professionale". Non risulta, però, che il Condominio abbia percepito alcunché.

Riguardo ai versamenti non contabilizzati, in effetti risultano i seguenti versamenti per complessivi Euro 1820,00:

- Euro 582.00 versati con assegno intestato al Condominio dalla condomina F.P. (doc. 7);

- Euro 1.005,00 versati con bonifico dai condòmini M. / T. (doc. 8);

- Euro 233,00 versati con assegno intestato al Condominio dalla condomina B. (doc. 9).

Il Condominio attore deduce che tali pagamenti non siano stati registrati nella contabilità.

Non produce, tuttavia, i consuntivi relativi alle annualità cui si riferiscono detti versamenti, dai quali possa evincersi la mancata contabilizzazione. Inoltre, l'omessa registrazione di un versamento non equivale alla distrazione della relativa somma, la quale, in particolare per i bonifici, viene direttamente accreditata sul conto corrente del Condominio.

Un pregiudizio effettivo per il Condominio, dunque, potrebbe sussistere solo se le somme versate fossero poi uscite dal c/c a mezzo di prelievi eseguiti dall'amministratore o pagamenti privi di adeguata giustificazione.

Ciò presupponeva che tali movimenti fossero indicati dall'Ente di gestione, il quale, tuttavia, ha omesso ogni allegazione al riguardo.

Non può pertanto accogliersi la pretesa del CONDOMINIO di vedersi restituiti gli importi pagati dai condòmini.

Il Condominio ha altresì lamentato di aver ricevuto, in data 6.11.2012, un sollecito di pagamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, avente ad oggetto il mancato pagamento da parte del Condominio di ritenute d'acconto relative agli anni

2007 e 2008.

Ha quindi dedotto che, poiché l'ex-amministratore sig. F. aveva rappresentato contabilmente come regolarmente saldate dette ritenute, anche in occasione del verbale redatto in sede di passaggio delle consegne, il fatto che in realtà non fossero state pagate significava che le avesse indebitamente trattenute.

La pretesa del Condominio non può trovare accoglimento.

Senza considerare che non sono stati prodotti i bilanci relativi ai periodi a cui si riferiscono le fatture (peraltro non specificate) per le quali l'amministratore non avrebbe pagato le ritenute, ed il verbale di passaggio di consegne del 18.12.2012 si limita ad attestare la mera consegna di documenti, vi è che il Condominio non ha dedotto di aver pagato le somme richieste da Equitalia e si è limitato a produrre solo un sollecito datato 6.11.2012, non seguito da altri atti o da provvedimenti esecutivi o sanzionatori, nonostante il lunghissimo tempo trascorso.

Non essendovi sufficiente prova dell'omesso adempimento dell'ex amministratore e di un concreto danno patrimoniale che, in conseguenza, avrebbe subito il Condominio, la domanda sul punto va respinta.

In conclusione, il sig. F.F. va condannato al pagamento, in favore del Condominio, della somma di Euro 11.423,27, maggiorata degli interessi ex art. 1284 c.c. dalla domanda al saldo.

Il considerazione dell'esito complessivo del giudizio, si stima prevalente la soccombenza del sig. F., che viene pertanto condannato alla refusione, in favore del Condominio, delle spese di lite, con liquidazione come da dispositivo..

**P.Q.M.**

definitivamente pronunciando, il Tribunale condanna il sig. F.F. a pagare in favore del CONDOMINIO, in R., la somma di Euro 11.423,27, oltre interessi legali ex art. 1284 c.c. dalla domanda giudiziale al saldo.

Condanna il sig. F.F. alla refusione, in favore del CONDOMINIO, in R., delle spese di lite, che liquida in Euro 293,35 per esborsi ed Euro 3.200,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Così deciso in Roma, il 18 marzo 2020.

Depositata in Cancelleria il 19 marzo 2020.