# TRIBUNALE DI ROMA 02 MARZO 2020, N. 4459

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

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del dott. PAOLO D'AVINO Giudice ha pronunziato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 10833 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2017,

vertente

**TRA**

STUDIO Di. S.N.C., con sede legale in Roma, in persona del socio amministratore, legale rapp.te pro-tempore, Si.Di. e ivi elett.te dom.ta, in Via (...), presso lo studio dell'avv.to Gi.Br., che la rappresenta e difende giusta procura speciale a margine dell'atto di citazione,

Attrice

**E**

Condominio nell'edificio di Via (...), ROMA in persona dell'ammin.re pro tempore, Fa.Sa., dom.to per la carica in Roma, Via (...), e ivi elett.te dom.to, in Via (...), presso lo studio dell'avv.to An.Ru., che lo rappresenta e difende giusta procura speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta depositata in Cancelleria il ?.?.2017,

Convenuto

OGGETTO: azione di pagamento corrispettivi spettanti al cessato amministratore condominiale.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato con il servizio postale in date 7/20.2.2017,1a Studio Di. S.n.c., in persona della socia amministratrice Si.Di., come sopra rappresentata, ha convenuto in giudizio, innanzi a questo Tribunale, Il Condominio nell'edificio di Via (...), Roma, già da essa amministrato fra il 2012 e il giugno 2015, per sentirlo condannare al pagamento della complessiva somma di Euro 14.243,65 (o di quella, comunque diversa, ritenuta di giustizia) per rimborsi e compensi, sia ordinari sia suppletivi per i lavori straordinari ai fabbricati A e B, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria, dovuti tutti come da fatture emesse (n. 78/2012, a 136/2012 e nn. 14, 15, 16, 17, 18 e 81/2014) e da bilanci di esercizio regolarmente approvati (e come, per altro, sia evidenziato in sede di passaggio delle consegne sia riconosciuto e non contestato dallo stesso Condominio amministrato - almeno nelle due comunicazioni PEC, da parte della nuova amministrazione, in date 8.7.2015 e 20.10.2015 -).

Ritualmente evocato in giudizio, il Condominio convenuto, costituitosi con comparsa di risposta depositata in Cancelleria il 29.5.2017 (udienza di prima comparizione fissata dall'Ufficio, ex art. 168-bis, quinto comma, cod. proc. civ., per il successivo 31.5.2017), ha, non soltanto contestato l'esistenza di idonea prova del preteso credito (e lo stesso diritto - siccome non derivante da una formale deliberazione assembleare - a un residuo compenso – in particolare aggiuntivo -), ma, altresì, lamentato violazione del mandato gestorio per uso non consentito (senza distrazione) di due fondi speciali accantonati, l'uno, di Euro 7.140,00 (relativo alla vendita delle parti comuni) e, l'altro, di Euro 1.394,33, chiedendo, perciò, il rigetto integrale (o, in subordine, parziale) dell'avversa domanda e la condanna della società per responsabilità processuale aggravata. La causa, istruita, all'esito dello scambio delle memorie ex art. 183, sesto comma, cod. proc. cív., con un ordine di esibizione di copia autentica dei bilanci preventivi e consuntivi relativi agli esercizi contabile 2011, 2012, 2013 e 2014 (non eseguito dal convenuto, siccome dichiaratosi non in possesso degli stessi), viene ora ín decisione dopo la scadenza degli assegnati termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

La domanda della società attrice deve essere accolta. E invero, da un lato, sebbene non siano stati prodotti í verbali assembleari così di conferimento dell'incarico e di assunzione dell'obbligo di remunerarlo con il corrispettivo in questa sede richiesto come di approvazione di un bilancio recante l'indicazione della corrispondente voce di debito, il Condominio ha, bensì, contestato l'avversa pretesa, ma non ha né assunto che l'incarico de quo sia stato conferito e accettato a titolo gratuito né voluto indicare quale fosse, invece, il diverso, minor corrispettivo dovuto allo Studio Di. secondo i deliberati assembleari.

L'amministratore ha, infatti, diritto al compenso per l'attività svolta nell'espletamento del suo mandato e, ai fini dell'accoglimento della domanda di condanna al relativo pagamento, ex art. 2697, primo comma, cod. civ., è sufficiente che egli provi di aver svolto l'incarico conferitogli (fatto di per sé costitutivo del diritto), deducendo, per altro, di non avere ricevuto i compensi concordati, mentre sarà onere del condominio (ex art. 2697, secondo comma, cod. civ.) fornire la prova dell'avvenuto adempimento (fatto, a propria volta, di per sé, estintivo della correlativa obbligazione).

Orbene, il Condominio convenuto ha, bensì, sollevato una questione di prova incombente sulla controparte, ma non ha assunto (né dimostrato) che la propria obbligazione non sia più esistente (per avere, cioè, la società amministratrice già incaricata rinunziato alle proprie spettanze ovvero per essersi la stessa già soddisfatta mediante riscossione della somma dovuta a titolo di compenso con prelievo bancario dal conto condominiale o, infine, per essere, comunque, già intervenuto il pagamento pienamente satisfattivo) e ha opposto, altresì, ma del tutto incongruamente, un'eccezione di compensazione rimasta senza la necessaria asseverazione processuale (si tenga presente che, la compensazione giudiziale prevista dal secondo comma dell'alt. 1243 cod. civ. essendo ammessa solo se sussiste la facile e pronta liquidazione del credito opposto, qualora il convenuto - sostanziale - per l'adempimento di un credito giudicato certo, liquido ed esigibile richieda, non soltanto il rigetto dell'avversa domanda per compensazione con un proprio credito di ammontare superiore, ma, altresì, in via "riconvenzionale" - con postulazione, perciò, di effetti soltanto in parte compensatori - la condanna dell'attore a pagargli la differenza, il Giudice, coordinando gli artt. 35, 36,112 cod. proc. civ., deve pronunziare condanna per il credito principale certo e liquido, rigettare l'eccezione di compensazione giudiziale e iniziare l'istruttoria per il controcredito – se competente - oppure rimettere la causa di cognizione di quest'ultimo al Giudice competente, non potendo, allo stato, il controcredito medesimo spiegare efficacia compensativa - il Giudice, perciò, operata la valutazione insindacabile e discrezionale di non liquidabilità facile e pronta del controcredito e, per tale ragione, respinta l'eccezione di compensazione, deve provvedere sulla domanda riconvenzionale di condanna per il controcredito -: cfr. Cass. Sez. Un., 15 novembre 2016, n. 23225).

Dall'altro, non soltanto sono agli atti (indipendentemente dal verbale di passaggio delle consegne) non disconosciute dichiarazioni sostanzialmente ricognitive (comunicazioni in data 8.7.2015 - nella quale l'amministrazione subentrata, pur mettendo, per la prima volta, in discussione la mancata destinazione dei due fondi speciali alle gestioni "separate" e l'impiego, invece, degli stessi nella gestione ordinaria, offre il pagamento della differenza in rate mensili - e in data 20.10.2015 - nella quale, addirittura, l'amministrazione subentrata si limita a opporre che, "al momento, il Condominio non è ín grado di far fronte al debito" e a chiedere, perciò, allo Studio Di, "di voler pazientare" fino al successivo mese di febbraio -), ma neppure risulta che l'operato gestorio della società odierna attrice sia mai stato contestato, per tempo e sotto alcun aspetto (compreso l'oggi lamentato uso, per la copertura di spese condominiali, dei fondi già accantonati ad altro fine), dall'assemblea condominiale.

Per giunta:

a) la spiegazione, già dettagliatamente fornita dall'amministrazione uscente, secondo la quale gli accantonamenti di Euro 7.140,50 ("per la vendita del locale ex caldaia") e di Euro 1 .394,33 ("quale fondo di riserva') sono transitati nell'unico conto corrente intestato al Condominio, "sono evidenziati all'interno del bilancio di chiusura dell'esercizio 2013 tra i fondi di spesa" e sono "presenti nell'avanzo di cassa" allo stesso relativo non è stata oggetto (né prima né nell'ambito del presente giudizio) di alcuna (argomentata e apprezzabile) replica;

b) non si verteva nel caso di fondo speciale obbligatorio per lavori straordinari o innovazioni (di cui all'articolo 1135, comma 1, n. 4 cod. civ. – così come modificato dalla L. n. 220/2012 e dal d.l n. 145/2013 -, che - come ha chiarito Tribunale Roma, n. 18320/2018 - deve essere "istituito solo da un punto di vista contabile, al fine di separare la gestione straordinaria rispetto a quella ordinaria, garantendo così maggior chiarezza contabile a vantaggio dei creditori" ed evitando di ""bloccare" l'inizio dei lavori a causa della morosità anche di un solo condomíno") e, in generale, quanto meno per ogni altra ipotesi di fondo di riserva non obbligatorio per legge ("appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio né il

loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma – perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio -l'istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni, e la relativa delibera è formalmente regolare, anche se tale istituzione non è indicata tra gli argomenti da trattare, se è desumibile dal rendiconto - depositato prima dell'assemblea convocata per la sua approvazione - in cui l'accantonamento di un'entrata condominiale (...) è destinato alle spese di ordinaria manutenzione" - cfr. Caos. 28 agosto 1997, a 8167; Cass. 11 agosto 2016, IL 17035 -1 Part. 1135, a 3), cod. civ. prevede espressamente che l'assemblea dei condomini provveda "all'impiego del residuo attivo della gestione", di guisa che il fondo di riserva può essere, bensì, mantenuto ín vita per più gestioni, ma ogni anno l'assemblea dovrà votare per decidere se conservarlo o meno (pertanto, non solo l'approvazione di un rendiconto consuntivo dell'effettiva destinazione - totale o parziale - di un accantonamento e dell'appostazione dell'eventuale residuo comporta "ratifica" di un'autonoma iniziativa - anche "esorbitante dal mandato" - assunta, al riguardo, dell'amministratore, ma un'inosservanza delle istruzioni ricevute potrebbe persino risultare in sé legittima, se giustificata da "circostanze ignote al mandante e tali che non possano essergli comunicate in tempo", quando sia, altresì, "ragionevolmente" presumibile "che lo stesso mandante avrebbe dato la sua approvazione": cfr. art. 1711 cod. civ.);

c) né è stata segnalata, all'atto del passaggio delle consegne, alcuna - effettiva e rilevante - omissione (men che meno con specifico riguardo ai bilanci - che, ora, in sede giudiziale, il Condominio convenuto contesta, bensì, di aver mai ricevuto, ma dei quali, precedentemente, non ha mai fatto richiesta allo Studio Di. né sembra aver mai avuto bisogno -).

Spese processuali, liquidate come in dispositivo, da rimborsarsi integralmente, secondo soccombenza, dal Condominio convenuto.

**P.Q.M**.

Il Tribunale, definitivamente pronunziando sulla domanda proposta da Studio Di. S.n.c., con atto di citazione notificato in date 7/20.2.2017, contro il Condominio nell'edificio di Via (...), Roma, in persona dell'amministratore pro tempore, convenuto costituito, così decide:

a) Accoglie la domanda e condanna il Condominio convenuto a corrispondere alla società attrice la somma di Euro 14.243,65, IVA compresa, oltre interessi legali a decorrere dal 9.6.2015;

b) Condanna, altresì, il Condominio convenuto a rimborsare alla società attrice le spese processuali, che liquida, d'ufficio, in complessivi Euro 3.350,00 per competenze professionali ed Euro 150,00 per anticipazioni (compreso il contributo unificato), oltre oneri fiscali e previdenziali tutti di legge.

Così deciso in Roma il 27 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria il 2 marzo 2020.