



RITO MONOCRATICO

(artt. 50 ter, 281 sexies c.p.c.)

Sentenza allegata al verbale d'udienza del 24/1/2025

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Pescara, **Dott.ssa Michaela Di Cintio**, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n° **312** del R.G.A.C.C. dell'anno **2022** vertente

TRA

F. G. ..., quale titolare della ditta individuale X Studio F. di **F. G. ...**, corrente in ..., elettivamente domiciliato in ... dal quale è rappresentato e difeso giusta procura in calce al ricorso introduttivo

ATTORE

CONTRO

“CONDOMINIO Y/8” sito in ..., in persona del suo Amministratore e legale rappresentante **F. C.**, sedente per la carica in ... ed elettivamente domiciliato ... dalla quale è rappresentato e difeso giusta procura in atto separato ex art. 83 c.p.c..

CONVENUTA



OGGETTO: compenso ex amministratore di condominio

CONCLUSIONI: come da verbale d'udienza del 24-1-2025.

IN FATTO E IN DIRITTO

Preliminarmente si dà atto che il presente giudizio veniva assegnato, già istruito, all'odierno Giudicante a seguito della variazione tabellare del marzo 2023.

Esaminati gli atti e prima di procedere ad ogni loro valutazione, deve darsi atto che la presente sentenza viene redatta secondo lo schema contenutistico delineato dagli artt 132, comma 2 n°4 c.p.c. e 118 disp att cpc, introdotto dall'art.45, comma 17 legge n°69 del 2009 e quindi con l'omissione dello svolgimento del processo ed espressione succinta delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, non essendo tenuto il giudice ad esaminare specificatamente ed analiticamente tutte le questioni sollevate dalle parti ma potendosi limitare alla trattazione delle sole questioni rilevanti ai fini della decisione" concretamente adottata.

Con ricorso ex art. 702-bis cpc notificato in data 9.02.2022, F. G., quale ex amministratore, conveniva in giudizio il Condominio in epigrafe al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: *"voglia l'Ill.mo Tribunale di Pescara, disattesa ogni contraria istanza e ritenuta la sommarietà della cognizione della causa de qua, accertare e dichiarare che il Condominio "Y C/8" (C.F. 91086290680), sito in Spoltore (Pe) al V.le Europa n. 126/128, in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro-tempore, è debitore nei confronti del ricorrente F. G., quale titolare della ditta individuale X Studio F. di F. G. (P.IVA 01385370687), corrente in Pescara alla Via Colle Breccia n. 55, per le motivazioni indicate in premessa, della somma di € 13.447,82 oltre interessi e rivalutazione monetaria o della somma maggiore e/o minore che verrà accertata e ritenuta di giustizia in corso di causa; condannare il medesimo Condominio "Y C/8" (C.F. 91086290680), sito in Spoltore (Pe) al V.le Europa n. 126/128, in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro-tempore, al pagamento della somma di € 13.447,82, in favore del ricorrente, oltre interessi e rivalutazione monetaria o della somma maggiore o della somma maggiore e/o minore che verrà accertata e ritenuta di giustizia in corso di causa. Con vittoria di spese e competenze".*

In particolare, il ricorrente deduceva di aver svolto attività di Amministratore in favore del Condominio Y/8 sito in ... anche dal 2017 fino al mese di luglio 2021 e di essere creditore per tale attività del complessivo importo di € 13.447,32 oltre interessi e rivalutazione.



Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 22 marzo 2022, si costituiva in giudizio il Condominio Y/8, in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro- tempore, il quale preliminarmente eccepiva l'improcedibilità della domanda promossa dallo Studio F. per il mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione vertendosi in materia condominiale e nel merito contestava integralmente le avverse domande, deduzioni ed allegazioni istando per l'integrale rigetto della domanda attrice siccome inammissibile e comunque infondata.

Così delineata la materia del contendere, giova ricordare che il compenso relativo all'attività di amministratore condominiale, trae origine dalle delibere con le quali l'assemblea condominiale, anno per anno, conferma la nomina dell'amministratore e provvede alla determinazione e liquidazione del compenso; a tal fine, il deposito di una contabilità regolare costituisce necessario ed ineludibile presupposto per ottenere il pagamento del compenso, con la conseguenza che, in assenza, il credito dell'amministratore non può ritenersi provato.

Ne consegue che, in applicazione dei principi generali di cui all'art 2967 c.c., la prova del fatto costitutivo del credito incombe sul creditore che fa valere un diritto in giudizio ed ha quindi il compito di fornire gli elementi probatori a sostegno della propria pretesa mentre il debitore da parte sua deve fornire la prova degli eventuali fatti impeditivi, modificativi o estintivi del diritto di credito (Cass. civile sez I 31.5.2007 n 12765; Cass civile sez III, 24.11.2005, n 24815; Cass civile sez I 3.2.2006 n, 2421). Nel caso in esame, se nessun dubbio può sorgere in ordine alla validità della nomina del F. quale amministratore di condominio alla luce delle produzioni documentali che parte attrice ha eseguito in adempimento dell'ordine di esibizione disposto dal G.I., altrettanto non si può affermare in ordine all'effettivo, regolare e continuativo svolgimento della propria attività con riferimento agli anni 2017/7.21 in relazione ai quali viene avanzata richiesta di pagamento del compenso professionale per l'attività di amministratore condominiale.

Invero la documentazione prodotta da parte attrice è incompleta soprattutto con riferimento a quella contabile: risulta, infatti, la produzione di meri stralci di estratti conto, di fatture e il verbale di passaggio consegne dell'8.2021 tra amministratore uscente ed entrante, mentre non vi è traccia dei bilanci di gestione approvati annualmente dall'assemblea condominiale ex art. 1130, n. 10, c.c

In particolare non sono agli atti di causa né i bilanci relativi agli anni 2020 e 2021 né si rinvencono le delibere di approvazione dei bilanci dal 2016 al 2021.

In assenza di tali produzioni, il credito reclamato dall'attore non può considerarsi né liquido né esigibile non essendo stato eseguito il preventivo controllo da parte dell'assemblea (Cass., 21 giugno 2023, n. 17713).



Va infine esclusa la valenza probatorio delle affermazioni contenute nel “verbale di passaggio delle consegne” (unico sottoscritto da entrambe le parti) ove è solo riportato un elenco di atti e documenti contabili consegnati all’amministratore entrante, non prodotti in giudizio.

A tal proposito, infatti, la giurisprudenza ha più volte ribadito che le dichiarazioni contenute nel verbale non possono assumere valenza e contenuto di ricognizione del debito nei confronti del creditore in ordine ad eventuali crediti dell’amministratore uscente, poiché l’amministratore in carica, atteso il suo ruolo, di mero mandatario dell’ente di gestione, non ha il potere di disposizione del diritto controverso , che costituisce il necessario presupposto per rendere valide le dichiarazioni confessorie (Cass n 5759 del 27.10.1980).

In conclusione la mancanza di una contabilità regolare, rappresentativa, cronologicamente, delle operazioni riguardanti la vita del Condominio e l’assenza di documentazione giustificativa delle entrate e delle uscite della gestione dell’ente condominiale, determinano il rigetto della domanda.

Le spese seguono la soccombenza, secondo liquidazione come da dispositivo, alla luce delle disposizioni di cui all’art. 13 comma 6 della legge 31 dicembre 2012 n. 247 ed a seguito dell’entrata in vigore del D.M. 10 marzo 2014, in G.U. del 2-4-2014 n. 77 e DM 147/22 (scaglione di valore da € 5.200,01 ad € 26.000,00; fasi di studio, introduttiva, decisorie: valori medi).

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata da F. G., quale titolare della ditta individuale X Studio F. di F. G., attore, contro CONDOMINIO Y/8, in persona del suo Amministratore e legale rappresentante F. C., convenuto, contrariis reiectis, così provvede:

- Respinge la domanda
- Condanna l’attore a rifondere in favore del convenuto le spese del giudizio monitorio già liquidate e quelle del giudizio di merito che liquida in € 5.077,00 per compenso professionale, oltre 15 % rimb. forf., I.V.A. e C.A.P.. da versare in favore dello Stato. Sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Pescara, 24-1-2025

Il Giudice

Dott.ssa Michaela Di Cintio

