

**N.R.G. 1285/2021**



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI CUNEO**

**Sezione Civile**

Il Tribunale di Cuneo, in persona del Giudice Monocratico Dott. Ruggiero Berardi, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa **nrg. 1285/2021** avente ad oggetto pagamento di competenze professionali dell'amministratore di condominio promossa

**DA**

**Arch.** *Parte\_1*, rappresentato dall'Avv. *Avvocato\_1*, come da procura in atti

**RICORRENTE**

**CONTRO**

*Controparte\_1*, in persona dell'Amministratore p.t., rappresentato dall'Avv. *Avvocato\_2* come da procura in atti

**CONVENUTO**

Conclusioni delle parti

**PARTE ATTRICE:**

*"voglia l'Ill.mo Tribunale adito,*

**IN VIA PRINCIPALE:**

- *dichiarare tenuto e conseguentemente condannare il* *Controparte\_1* *(c.f. P.IVA\_1), con sede*

*in* *Luogo\_1* *Indirizzo\_1*, *in persona dell'amministratore pro tempore geom.* *CP\_2* *avente*

*studio in* *Luogo\_1* *Indirizzo\_2*, *a corrispondere al conchiudente la somma di Euro 5.669,99*

*a titolo di compensi (oltre Euro 1.049,03 a titolo di ritenuta d'acconto) come da avviso di parcella n. 01/18,*

*oltre agli accessori di legge ed interessi sino al saldo;*

- *dichiarare tenuto e conseguentemente condannare il medesimo* *CP\_1* *a versare al conchiudente la somma di Euro 5.368,84 a titolo di ripetizione delle spese anticipate, come da nota spese n. 03/18, oltre ad*

*Euro 236,00 per rimborso di spese di gestione dell'annualità 2003/2004, come da nota spese n. 01/18 ed*

Euro 669,50 per rimborso di spese di cancelleria, come da nota spese n. 02/18, oltre interessi sino al saldo;

- dichiarare tenuto e conseguentemente condannare il medesimo CP\_1 a versare al concludente la somma di Euro 4.183,26 a titolo di ripetizione delle rimesse effettuate dal ricorrente sul conto corrente n.

Num\_1, come da nota spese n. 04/18;

e così per un totale di Euro 17.176,62;

- respingere integralmente la domanda riconvenzionale ex adverso formulata, in quanto destituita di

fondamento in fatto ed in diritto per le ragioni tutte esposte in atti;

**IN VIA SUBORDINATA:**

- dichiarare tenuto e conseguentemente condannare il CP\_1 resistente a versare al concludente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2041 c.c., la complessiva somma di Euro 10.457,60 per le causali di cui

in narrativa, o altra veriore accertanda in corso di causa, oltre interessi sino al saldo;

**IN OGNI CASO:**

con vittoria di spese di causa”.

**PARTE CONVENUTA:**

Nel merito:

respingere le domande avversarie in quanto infondate in fatto e in diritto, per le ragioni di cui in narrativa.

In via riconvenzionale:

accertare l'esistenza dei fatti posti a fondamento del presente atto e, per l'effetto, condannare l'attore alla restituzione della somma di Euro 3.459,20

In ogni caso

Emettere ogni altra pronuncia o statuizione comunque connessa o dipendente alle domande che precedono.

Con vittoria di spese e compensi di lite.

## **MOTIVI DELLA DECISIONE IN FATTO E IN DIRITTO**

1. Il ricorrente arch. Parte\_1 ha introdotto il presente giudizio nelle forme dell'istruzione sommaria nei confronti del Controparte\_1 sito in Lg\_1, deducendo di essere stato amministratore dal 2003 al 2017, con revoca del mandato deliberata dall'assemblea del Data\_1 in cui erano stati approvati i bilanci consuntivi degli anni 2006-2007, 2007-2008, 2008-2009, 2009-2010, 2010-2011, 2011-2012, 2012-2013, 2013-2014 e 2014-2015, mentre quelli precedenti erano stati approvati con delibera dell'assemblea del Data\_2. Ciò posto, il ricorrente lamenta di non aver mai ricevuto alcun compenso e di aver sostenuto, nel corso del mandato, diverse spese nell'interesse del condominio, ovvero spese di gestione, di cancelleria, rimesse su conto corrente condominiale, per un complessivo importo di euro 17.176,62, di cui ha

richiesto pertanto il rimborso, in forza del disposto dell'art. 1720 c.c. o, in subordine, ai sensi dell'art. 2041 c.c.

1.1. Il condominio convenuto si è costituito contestando fermamente la prospettazione del ricorrente, rappresentando che il condominio è costituito da otto unità immobiliari, con poche spese di gestione e la cui amministrazione era sostanzialmente basata su relazioni e sul rapporto di fiducia nell'operato dell'amministratore, peraltro più volte sollecitato a provvedere alla convocazione delle assemblee. Ciò posto, il convenuto *Org* contesta le numerose omissioni e la cattiva gestione del ricorrente nell'amministrazione del condominio, in particolare quanto alla rendicontazione avvenuta in occasione di un'unica assemblea per diverse annualità e senza alcuna possibilità di verifica della documentazione posta a fondamento della odierna richiesta di rimborso, con conseguente violazione degli artt. 1130 bis e 1713 c.c. e non essendovi alcuna delibera attestante la determinazione del compenso e considerato che, quanto alle spese di gestione anticipate dal ricorrente, i condomini non avevano mai ricevuto alcun sollecito di pagamento e non risultando nemmeno la prova degli effettivi esborsi sostenuti nell'interesse del condominio. Per l'effetto, il convenuto *CP\_1* ha concluso, previo mutamento del rito, chiedendo il rigetto della domanda attorea e, in via riconvenzionale, la condanna del ricorrente alla restituzione della somma di euro 3.459,20 ingiustificatamente prelevata dal conto corrente del condominio nel corso della gestione.

2. Disposto il mutamento del rito, sono stati assegnati i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c. per il deposito di memorie assertive e istruttorie. La causa è stata istruita con CTU volta a determinare la congruità del compenso richiesto e la verifica contabile delle somme richieste a titolo di rimborso. Esaurito detto incombenza istruttorio, la causa è stata rinviata per precisazione delle conclusioni, passando in decisione all'esito del deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

3. La causa va decisa sulla scorta delle risultanze della CTU espletata in corso di causa. Vale ribadire che la domanda attorea è volta ad ottenere il corrispettivo dei compensi richiesti per attività di amministratore del condominio convenuto svolta dal ricorrente dal 2003 (doc. 1 fascicolo parte ricorrente) fino al 2017, momento in cui è stato revocato con delibera dell'assemblea del *Data\_1* (doc. 2 fascicolo parte ricorrente). Nel dettaglio, il ricorrente ha richiesto euro 5.669,99 a titolo di compensi professionali dalla gestione 2003/2004 sino fino alla conclusione del mandato, come da avviso di parcella del *Data\_3*, oltre euro 1.049,03 a titolo di ritenuta di acconto (doc. 5 fascicolo parte ricorrente); euro 236,00 a titolo di rimborso per le spese di gestione relative all'annualità 2003/2004 (doc. 6 fascicolo parte ricorrente); euro 669,50 per rimborso spese di cancelleria, risultante dalla nota spese n. 02/18 (doc. 7 fascicolo parte ricorrente); euro 5.368,84 a titolo di rimborso per spese di gestione anticipate nell'interesse del condominio (doc. 8 fascicolo parte ricorrente), nonché euro 4.183,26 a titolo di rimborso per rimesse eseguite sul conto corrente del condominio (doc. 9 fascicolo parte ricorrente).

3.1. Sul punto, giova rilevare che la prova del conferimento di un incarico professionale, secondo l'orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità, può essere data con ogni mezzo, anche mediante presunzioni e può essere altresì desunta dalla produzione della corrispondenza intercorsa tra le parti (C. Civ. 1792/2017). Nel caso di specie, parte convenuta non contesta lo svolgimento dell'incarico di amministratore da parte del ricorrente, contestandone tuttavia la gestione gravemente negligente e omissiva, quanto alla mancata rendicontazione e alla mancanza di prova degli esborsi effettivamente sostenuti nell'interesse del condominio, in considerazione dell'ampio periodo di tempo cui gli stessi sarebbero riferibili. Il convenuto condominio, dal canto suo, nel contestare specificamente le singole voci di cui parte ricorrente ha chiesto il rimborso, ha chiesto in via riconvenzionale la restituzione di diversi prelievi effettuati dal ricorrente dal conto del condominio nel corso della gestione condominiale. Le allegazioni del ricorrente e le contestazioni del convenuto *CP\_1* hanno reso necessario l'espletamento di una CTU al fine di verificare, come già innanzi rilevato, la congruità del compenso richiesto e la riferibilità delle spese di cui il ricorrente ha chiesto il rimborso.

4. La ctu incaricata ha valutato in primo luogo la congruità del compenso richiesto, in base alla documentazione risultante dagli atti di causa e tenuto conto dell'attività svolta dal ricorrente. La ctu ha rilevato che non è presente in atti il preventivo relativo al compenso dell'amministratore, non indicato nemmeno nel verbale di assemblea, per quanto previsto dall'art. 1129 c.c., rilevando tuttavia la nomina era avvenuta nel 2003 e soltanto con le modifiche introdotte dalla l. 220/2012, è stato introdotto l'obbligo dell'amministratore di allegare il preventivo o indicare il compenso. Successivamente alla nomina, e per quanto si evince dalla documentazione in atti, si rileva che è presente unicamente il verbale di assemblea del *Data\_2*, in cui sono stati approvati i rendiconti relativi ai preventivi e consuntivi degli anni 2004-2005 e 2005-2006 e quello del *Data\_1*, in cui l'assemblea ha revocato l'incarico e sono stati approvati in blocco tutti i bilanci dal 2006 al 2015, mancando l'approvazione dei bilanci relativi agli anni 2003-2004, 2015-2016 e 2016-2017.

4.1. Ciò posto, quanto alla richiesta di compenso nella misura di euro 5.669,99, la ctu ha rilevato come in tutti i bilanci risultino gli importi relativi ai compensi, corrispondenti alla parcella allegata in atti (doc. 3 fascicolo parte ricorrente). Come correttamente rilevato dalla ctu, risulta pacificamente che l'amministratore non abbia adempiuto all'incarico conferito non avendo redatto con cadenza annuale i rendiconti con la relativa approvazione del bilancio. Nondimeno, il compenso è stato ritenuto congruo in relazione alla complessiva attività. Questo Tribunale, pur prendendo atto delle conclusioni rassegnate dalla ctu, osserva quanto segue. In primo luogo, si deve rilevare che, in via generale, le violazioni dell'amministratore quanto alla mancata approvazione annuale dei bilanci, possono connotate da gravità tale da giustificare il rifiuto del condominio di corrispondere il compenso e tanto in adesione all'orientamento espresso, anche nelle più recenti pronunce, dalla giurisprudenza di legittimità, seguita dalla giurisprudenza di merito (C. Civ. n. 9368/2022; C. Civ. n. 3892/2017; C. App. Napoli, n.

2011/2023, secondo cui *“in caso di denuncia di inadempienze reciproche, nei contratti a prestazioni corrispettive è necessario procedere alla comparazione del comportamento di entrambe le parti per stabilire quale di esse, con riferimento ai rispettivi interessi ed alla oggettiva entità degli inadempimenti, si sia resa responsabile delle violazioni maggiormente rilevanti. Ebbene, premesso che la tenuta della contabilità la riscossione dei contributi e la rendicontazione delle spese sostenute rappresentano i compiti principali dell'amministratore di condominio, l'inadempienza di tali obblighi giustifica e legittima, ai sensi dell'art. 1460 c.c., il rifiuto del condominio di corrispondere il compenso all'amministratore”*.

4.2. Non vi è dubbio che, nel caso di specie, la mancata rendicontazione e approvazione del bilancio annuale, dal 2006 al 2017, costituisca una grave violazione dei doveri dell'amministratore, atteso che, secondo la richiamata giurisprudenza, la mancanza di una regolare contabilità del condominio, per quanto non necessiti di forme rigorose, analogamente a quanto previsto per la contabilità delle società, nondimeno deve essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, al fine di rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo (C. Civ. n. 3892/2017). È pertanto di tutta evidenza che l'approvazione dei preventivi e dei consuntivi “in blocco”, peraltro con il ricorso ad una mera formula di stile – tenuto conto della consistenza dei bilanci da approvare – costituisca una grave violazione degli obblighi posti a carico dell'amministratore, sia in generale, in considerazione del richiamo alle norme sul mandato e, nello specifico, all'obbligo di rendiconto previsto dall'art. 1713 c.c. e sia in ordine al più specifico obbligo previsto attualmente dall'art. 1130 bis c.c., obblighi dai quali l'amministratore non è esonerato nemmeno in presenza di un rapporto di fiducia personale su cui si era basato l'incarico, come allegato da parte convenuta.

4.3. Si deve peraltro rilevare che, come osservato dal ctu, non risultano nemmeno approvati i bilanci relativi agli anni 2003-2004, 2015-2016 e 2016-2017, relativamente ai quali giova richiamare l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, secondo cui *“il contratto tipico di amministrazione di condominio è riconducibile ad un rapporto di mandato presumibilmente oneroso. Il diritto del mandatario al compenso e al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è condizionato alla presentazione al mandante del rendiconto del proprio operato, che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale. Proprio le specifiche norme dettate in materia di condominio, poi, prevedono che l'assemblea sia esclusivamente competente alla previsione e ratifica delle spese condominiali, sicchè in mancanza di un rendiconto approvato il credito dell'amministratore non può ritenersi né liquido né esigibile”* (C. Civ. n. 17713/2023).

4.4. Nondimeno, ai fini della valutazione della fondatezza della domanda attorea e della correlativa eccezione di inadempimento formulata dal convenuto condominio, in conformità ai richiamati principi giurisprudenziali, occorre valutare tutte le circostanze del caso concreto e l'interesse di ciascuna parte. In tal senso, da un lato, si deve evidenziare e ribadire che l'amministratore sia incorso senz'altro in una grave violazione, non avendo provveduto alla approvazione annuale dei bilanci, quanto meno dal 2006 al 2017, risultando approvati in blocco, come si è innanzi rilevato. Nondimeno, tale circostanza va valutata specularmente quanto al contegno del condominio, che ha

provveduto all'approvazione in blocco e all'unanimità di tali bilanci, senza sollevare contestazioni di sorta; né risulta che vi fossero state nel corso degli anni contestazioni in ordine alla gestione dell'amministratore. E tanto, verosimilmente, proprio in ragione del rapporto personale di fiducia tra i condomini e l'amministratore, dovendosi ulteriormente rilevare che contro le gravi violazioni e irregolarità dell'amministratore è previsto il rimedio della revoca di cui all'art. 1129 c.c.. Considerato che, pertanto, le irregolarità sono circoscritte alla mancata approvazione annuale dei bilanci, trattandosi di inadempimento parziale, il compenso può essere riquantificato in via equitativa in complessivi euro 2.500,00.

4.5. Quanto alle ulteriori valutazioni rese dalla ctu in ordine ai rimborsi richiesti dall'amministratore per le spese sostenute nell'interesse del condominio, esaminate dalla ctu dal punto 3 al punto 6, la ctu osserva in primo luogo che *"...il punto 3 per un ammontare di Euro 236,00 come da nota spese 01/2018 dato da Euro 60,00 relativi da elaborati meccanizzati, Euro 80,00 spese diverse piccola cassa ed Euro 96,00 per ripartizione spese inquilini, viene riportato nel bilancio consuntivo 2003-2004 ... il punto 4 per un ammontare di Euro 669,50 per rimborso spese di cancelleria come da nota di rimborso spese n.02/2018 sono relative ad Euro 19,50 per l'anno Data\_4 ed Euro 50,00 ciascuno anno per le ripartizioni successive fino al 2016/2017 e le spese sono riportate correttamente nei relativi bilanci"*. Tali conclusioni contraddicono la rilevata mancata approvazione del bilancio 2003-2004, con la conseguenza che le voci del punto 3, in conformità ai richiamati principi giurisprudenziali, non possono ritenersi rimborsabili. Stesso a dirsi per la nota spese n. 2/2018, con riferimento alle predette annualità, di cui non risulta l'approvazione del bilancio; conseguentemente il rimborso deve essere limitato alla somma di euro 550,00.

4.6. Quanto alle spese anticipate nell'interesse del condominio, la ctu osserva che gli importi descritti e riportati nella nota spese n. 3/2018 (doc. 8 fascicolo parte ricorrente) *"...risultano tutti riportati nei relativi bilanci così come indicato nella nota spese ... ad esclusione della commissione postale per il pagamento della fattura 32768 il quale viene indicato nella nota spese pari ad Euro 1,10 e nel bilancio Euro 1,90, si ritiene comunque che è stato richiesto un importo inferiore rispetto a quanto indicato nel bilancio ... e per quanto riguarda le bollette Org\_ relative alle fatture Num\_2 del Data\_5 e Num\_3 del Data\_6 in quanto nel bilancio è riportato il totale di tutte le fatture senza indicazione degli importi delle singole fatture, fatture che comunque vengono allegate agli atti di causa e dalla verifica dei pagamenti delle restanti fatture dal conto corrente condominiale il totale Org\_ corrisponde con quanto indicato in bilancio..."*. Il rimborso spettante è pertanto congruo con quanto richiesto nella misura di euro 5.368,84. L'ultimo punto esaminato dalla ctu concerne le rimesse effettuate dall'amministratore sul conto corrente del condominio, a titolo di integrazione della liquidità. Gli importi, per quanto valutato dalla ctu, risultano tutti effettivamente versati, con la precisazione che *"...gli stessi non sono stati indicati nei riparti condominiali in quanto trattasi di versamenti per integrazione della somma a disposizione del condominio per il pagamento delle fatture condominiali..."*.

4.7. I prelievi effettuati dall'amministratore, per quanto rilevato dalla ctu, corrispondono agli importi necessari al pagamento delle fatture imputabili al

condominio, indicate nei riparti e relativamente alle quali non risultano pagamenti diretti dal conto corrente condominiale, dando atto che l'unico pagamento senza riscontro diretto è quello relativo al prelievo di euro 63,63, con indicazione di pagamento di una bolletta <sup>Org</sup>effettuato in data *Data\_7*. Tale importo, che la ctu ritiene in ogni caso congruo, considerando gli importi "di solito" pagati dal condominio, deve essere escluso in mancanza di una specifica e precisa giustificazione. La ctu ha altresì verificato "...un prelievo con causale restituzione integrativo amministratore di Euro 500,00 in data *Data\_8* ed un secondo prelievo di Euro 500,00 in data *Data\_9* tale somme in un primo momento la scrivente riteneva fossero dedotte dall'importo richiesto dall'Arch. *Pt\_1* a seguito delle osservazioni del Geom. *Tes\_1* la scrivente ha verificato che tali importi sono stati prelevati come restituzione di due importi anticipati dall'amministratore rispettivamente in data *Data\_10* (Euro 500,00) ed in data *Data\_11* (Euro 500,00) e non indicati nell'elenco versamenti effettuati dall'amministratore".

4.8. In mancanza di una specifica giustificazione, tali importi si devono ritenere non giustificati, in mancanza di una espressa riferibilità a spese anticipate dall'amministratore. La ctu ha altresì verificato che "...nel riparto 2007/2008 viene indicata la ritenuta d'acconto pari ad Euro 450,00 in relazione alla fattura n.24/2008 (Euro 16.995,00) per la tinteggiatura dello stabile della ditta *CP\_3* per la quale la scrivente non ha rilevato pagamento sul conto corrente; dalla documentazione presente in atti non è possibile verificare se e come sia stata pagata. In merito a tale aspetto il Geom. *Tes\_1* nelle sue osservazioni ha specificato che l'indicazione di Euro 450,00 imputata come ritenuta d'acconto della fattura stessa è stato un errore e che l'importo 16995,00 è il totale della fattura comprensivo di ritenuta; a seguito di tale precisazione nel riparto 2007/2008 vi è un errore con l'indicazione di un importo non corretto (il riparto risulta comunque approvato dall'assemblea)..." e che "...nel riparto 2012-2013 viene indicata la ritenuta d'acconto pari ad Euro 12,80 in relazione alla fattura (senza specificare il numero documento che nella causale di pagamento viene però riportato come fattura n.40 del *Data\_12* per la disotturazione della colonna scarichi, per la quale la scrivente non ha rilevato pagamento sul conto corrente; dalla documentazione presente in atti non è possibile verificare se e come sia stata pagata. Si precisa che il Geom. *Tes\_1* nelle sue osservazioni ha confermato che la spesa è stata correttamente inserita nei riparti ma non pagata". In conclusione, tenuto conto delle valutazioni effettuate dalla ctu, al ricorrente spetta il rimborso di complessivi euro 8.575,67; il *CP\_1* convenuto deve pertanto essere condannato al pagamento della complessiva somma di euro 11.075,67, oltre interessi legali dalla domanda all'effettivo saldo.

5. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate ai sensi del DM 55/2014, come modificato dal DM 147/2022, tenuto conto dell'esito della lite, con il riconoscimento della pretesa attorea sia pur in misura sensibilmente ridotta e tenuto conto della complessiva attività processuale e delle questioni affrontate. Per l'effetto, il *CP\_1* soccombente deve essere condannato alla rifusione delle spese di lite in favore del ricorrente, spese che si liquidano in complessivi euro 5.077,00 per compensi, oltre esborsi ed accessori come per legge. Del pari, vanno poste definitivamente a carico del convenuto soccombente le spese di ctu, liquidate con separato decreto.

**PQM**

Il Tribunale di Cuneo in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa ed assorbita, così provvede:

**condanna** il convenuto *Controparte\_1* in persona dell'Amministratore p.t., al pagamento, in favore del ricorrente Arch. *Parte\_1*, della somma di euro 11.075,67, oltre interessi legali dalla domanda all'effettivo saldo;

**condanna** il convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore del ricorrente, spese che si liquidano in complessivi euro 5.077,00 per compensi, oltre esborsi ed oltre rimborso spese generali 15%, IVA e CPA come per legge;

**pone** le spese di CTU, liquidate con separato decreto, definitivamente a carico della parte convenuta soccombente.

Cuneo, *Data\_13* .

Il Giudice  
Dott. Ruggiero Berardi