

Centro Studi

**D**iritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

## Contabilità del condominio

*La contabilità presentata dall'amministratore del condominio, seppure non dev'essere redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve però essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi dell'entità e causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito, nonchè di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia uniformato a criteri di buona amministrazione.*

**Tribunale di Palermo, sezione seconda, sentenza del 7.1.2019**

...omissis...

Preliminarmente si osserva che la notifica del decreto ingiuntivo, qualora non avvenga nelle mani dell'amministratore può validamente essere fatta nello stabile condominiale qualora in esso si trovino locali destinati allo svolgimento e alla gestione delle cose e dei servizi comuni (es portineria), certamente non può essere fatta a mani di un condomino. In mancanza la notifica va eseguita presso il domicilio privato dell'amministratore

Nella fattispecie il decreto ingiuntivo è stato notificato ai sensi dell'art. 140 c.p.c. presso lo stabile condominiale, stabile in cui non vi è un portiere, né vi è l'ufficio dell'amministratore, pertanto il decreto ingiuntivo andava notificato presso il domicilio privato dell'amministratore del condominio.

Si osserva che sebbene la notifica del decreto ingiuntivo sia nulla, questo decidente non può esimersi dalla decisione di merito in relazione all'esistenza del diritto azionato con il ricorso per ingiunzione

Infatti, a seguito dell'opposizione a decreto ingiuntivo, si instaura un ordinario processo di cognizione nel corso del quale devono valutarsi sia i presupposti per l'emissione del decreto di ingiunzione ma anche il merito della pretesa creditoria.

Ciò vale anche in caso di inefficacia del decreto ingiuntivo, divenuto tale per tardività della notifica, sicché in caso di opposizione lo stesso deve essere trattato alla stregua di una comune domanda giudiziale, sulla quale il giudice dell'opposizione non può esimersi dal giudicare nel merito la questione ( Cass 3908 del 29-02-2016 )

Per quanto riguarda il merito, si ritiene che il decreto ingiuntivo vada revocato per i motivi che seguono.

Il CTU nominato nel presente giudizio ha accertato che " in aggiunta alle citate fatture, non risultano presenti in atti documenti giustificativi dei dati esposti negli elaborati depositati....In concreto i rendiconti prodotti non risultano approvati dall'assemblea e non sono supportati dalla produzione dei relativi documenti giustificativisssssssI predetti elaborati risultano carenti anche di altre informazioni necessarie per la puntuale rilevazione dei flussi di cassa e della situazione patrimoniale del condominio. Infatti, l'assenza del riparto delle spese per singolo condomino, come pure la mancanza di un giornale di cassa o idoneo prospetto riepilogativo dell'incasso delle quote e dei pagamenti eseguiti nel corso di ciascun anno, limita l'esame della situazione finanziaria e patrimoniale dei periodi di riferimento, circoscrivendo lo stesso solamente all'analisi degli elaborati che contengono dati oggetto di dichiarazioni, che non possono essere verificati" (CFR. pag. 10 della C.T.U.)

Il C.T.U. ha riscontrato proprio la mancanza di documentazione a supporto nonché l'incongruenza della contabilità tenuta dall'opposto.

In punto di diritto, va osservato che, l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la

conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e il Condominio delle disposizioni sul mandato.

Osserva questo decidente che in tema condominio, il diritto dell'amministratore al compenso ed 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. L'obbligo di rendiconto può legittimamente dirsi adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi non soltanto della somma incassata e dell'entità 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 se il suo operato sia adeguato o meno a criteri di buona amministrazione.

La contabilità presentata dall'amministratore del condominio, seppure non dev'essere redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve però essere idonea a rendere intelleggibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi dell'entità e causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito, nonché di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia uniformato a criteri di buona amministrazione (Cass. 9099/2000 e 1405/2007).

In assenza di tale adempimento, il credito dell'amministratore non può ritenersi provato.

Nella fattispecie infatti il diritto dell'opposto al compenso ed al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute era condizionato alla presentazione da parte dello stesso ex amministratore del rendiconto del proprio operato che avrebbe dovuto necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale.

Ed invero, solo la deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste passive specificamente indicate (Cass. 10153/2011), così come dalla delibera dell'assemblea condominiale di approvazione del rendiconto devono risultare le somme anticipate dall'amministratore nell'interesse del condominio non potendo in caso contrario ritenersi provato il relativo credito.

Attesa dunque la situazione di mancanza di una contabilità regolare e della stessa predisposizione ed approvazione del rendiconto annuale di gestione dell'amministratore, la ricostruzione ex post da parte del CTU, sulla base di mere dichiarazioni rese dall'opposto, non appare idonea a fondare la prova del credito dell'opposto che può essere desunta in modo attendibile dalla sola determinazione dell'ammontare complessivo dei versamenti effettuati dai condomini e dalle uscite per spese condominiali, con relativi documenti giustificativi.

Inoltre si osserva che spetta comunque all'assemblea condominiale il compito generale di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore, quest'ultimo quindi, non può esigere neppure il rimborso di spese da lui anticipate non potendo il relativo credito considerarsi liquido ed esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea.

Per tutti i motivi esposti il decreto ingiuntivo va revocato.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo

Si pongono a carico dell'opposto le spese di CTU.

pqm

Il giudice unico ogni contraria domanda, eccezione e difesa reietta definitivamente pronunciando

1) Accoglie l'opposizione e revoca il decreto ingiuntivo opposto.

2) Condanna parte opposta al pagamento, in favore dell'opponente, delle spese del giudizio che liquida in Euro 2800,00 per compensi professionali, oltre Euro 120,00 per spese, oltre iva cpa e spese forfettarie.

3) Pone a carico dell'opposto le spese di CTU

Così deciso in Palermo, il 7 gennaio 2019.

Depositata in Cancelleria il 7 gennaio 2019.