

N. R.G. /2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI ROMA
SEZIONE VIII^A CIVILE - 2^o COLLEGIO

La Corte, nelle persone dei Magistrati:

dott. GIUSEPPE STAGLIANO' Presidente dott.ssa GEMMA CARLOMUSTO
Consigliere dott.ssa BIANCAMARIA D'AGOSTINO Giudice
Ausiliario rel.

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. R.G.C. dell'anno 2017, rimessa in decisione all'udienza collegiale del 29 settembre 2022, vertente

TRA

... .., elett.te dom.to in Roma Via ... , n° ... , presso lo studio dell'Avv., che lo rappresenta e difende come da procura in atti

- Appellante -

E



p.t. elett.te dom.to in Roma, Via ... presso lo Studio dell'Avv. ... che lo rappresenta e difende come da procura in atti

- Appellato -

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 21192/2016

CONCLUSIONI: come in atti

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

... .. proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. /2016 che - a definizione del giudizio R.G. n. /2014 promosso dallo stesso nei confronti del Condominio Via in Roma avente ad oggetto il pagamento di somme dovute nella qualità di amministratore p.t. del Condominio medesimo - aveva respinto la domanda condannando l'attore al pagamento delle spese di lite.

L' appellante censurava la sentenza impugnata nei motivi di gravame chiedendone la riforma e concludendo affinché la Corte, *contrariis reiectis*, volesse così provvedere *“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, respinta ogni contraria ed avversa eccezione, deduzione, istanza, pretesa e conclusione, in quanto infondata in fatto ed in diritto oltreché sprovvista del benché minimo supporto probatorio, in accoglimento del corrente atto di appello e, quindi, in integrale e totale riforma della sentenza n. 21192\2016 (rep. 20927\2016 del 14.11.2016) emessa inter partes nel procedimento civile recante r.g. n. 81033\2014 dall'Ill.mo Tribunale Civile di Roma, Sezione V Civile, nella persona dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Antonella Zanchetta, in data 11.11.2016, depositata il 11.11.2016 e mai notificata a) in via cautelare, sospendere, ricorrendone gravi e fondati motivi, ex art. 283 e segg. cod. proc. civ. l'efficacia esecutiva della sentenza n. 21192\2016 (rep. 20927\2016 del 14.11.2016) emessa inter partes nel procedimento civile recante r.g. n. 81033\2014 dall'Ill.mo Tribunale Civile di Roma, Sezione V Civile, nella persona dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Antonella Zanchetta, in data 11.11.2016, depositata il 11.11.2016 e mai notificata; b) in via principale, accogliere tutte le domande e tutte le conclusioni già e meglio rassegnate nell'atto di citazione introduttivo del giudizio e nelle memorie ex art. 183, 6° comma n° 1 cod. proc. civ. e che in appresso testualmente si richiamano: > accertare e dichiarare che il Sig. risulta creditore nei confronti del Condominio sito in Roma alla Via della somma di Euro 8.720,57 (diconsi Euro ottomilasettecentoventi1157) (e10 della diversa somma, maggiore elo minore, provata e ritenuta di giustizia anche in via equitativa) ex art. 1129 e segg. e 1703 e segg. cod. civ. per tutti i titoli già e meglio indicati nella narrativa dell'atto di citazione e successivamente precisati con le memorie ex art. 183, 6° comma, n° i cod. proc. civ.; > per l'effetto, condannare il predetto Condominio sito in Roma alla*



Via a corrispondere al Sig. 'importo de quo di Euro 8.720,57 (diconsi Euro ottomilasettecentoventi1157) o la diversa somma, maggiore o minore, provata o ritenuta di giustizia anche in via equitativa, il tutto oltre interessi e rivalutazione monetaria almeno a decorrere dal 17.09.2013 ovvero dalla successiva data ritenuta di giustizia; c) in ogni caso con condanna dell'appellato Condominio di Via in Roma al pagamento delle spese e dei compensi, oltre accessori (spese generali al 15%, C.P.A. al 4% ed I.V.A. al 22%) come per legge del doppio grado di giudizio”.

Si costituiva l'appellato Condominio così concludendo: *“Piaccia all’On. Corte d’Appello Civile di Roma adita, per tutti i motivi suesposti, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, previo rigetto dell’istanza inhibitoria: in via principale, dichiarare inammissibile e comunque rigettare l’appello proposto in quanto infondato, in fatto ed in diritto per tutte le ragioni sopra esposte; in ogni caso, confermare la sentenza impugnata. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, oltre al rimborso delle spese generali”.*

All’udienza collegiale del 29 settembre 2022, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione con termine per memorie conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Nei motivi di gravame – che vanno esaminati congiuntamente perché tra loro connessi – l’appellante lamenta l’erroneità della gravata sentenza “per travisamento e/o erronea lettura degli artt. 1129 e segg. e 1703 e segg. c.c. alla luce delle emergenze probatorie nonché documentali prodotte”, per aver il Tribunale di Roma respinto la domanda attorea nonostante la fondatezza della stessa emergesse dalle risultanze probatorie in atti, in particolare dalla documentazione contabile condominiale, valendo l’approvazione del bilancio condominiale del 2023, e quindi della relativa situazione patrimoniale e di cassa, a ratificare il credito vantato da Ritiene l’appellante che il suddetto credito sarebbe comprovato altresì dal disavanzo di cassa emergente dalla documentazione contabile e dal verbale di passaggio di consegne datato 1.10.2023. Le doglianze sono infondate e vanno respinte.

Secondo l’unanime orientamento della giurisprudenza della Suprema Corte, ribadito anche di recente: *“In tema di condominio, l’accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente così come un pagamento parziale, a titolo di acconto di una maggiore somma, non costituiscono prove idonee del debito nei confronti di quest’ultimo da parte dei condomini per l’importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all’assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo*



con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata” (Cassazione civile sez. VI, 25/02/2020, n.5062); “Poiché il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del Condominio si fonda, ex articolo 1720 del Cpc, sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il Condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, e a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita.” (Cassazione civile sez. VI, 22/04/2022, n.12931).

Nella fattispecie in esame, non risulta dagli atti di causa che l'assemblea del Condominio Via in Roma abbia approvato nello specifico una posta di debito nei confronti di per anticipazioni (delle quali mancano l'analitica indicazione e la relativa documentazione) e competenze professionali e nessun rilievo probante il vantato credito può essere attribuito *ex se* al disavanzo di cassa emergente dalla documentazione contabile ed al verbale di passaggio di consegne datato 1.10.2023.

La Corte pertanto ritiene corretto ed immune da censura l'iter logico giuridico seguito dal giudicante di prime cure, anche in merito alla non ammissione delle richieste istruttorie, in quanto inidonee a sopperire al mancato specifico riconoscimento del credito del ... da parte dell'assemblea condominiale.

L'appello va pertanto integralmente respinto, restando assorbita ogni altra questione. Le spese di lite seguono la soccombenza, con condanna dell'appellante al pagamento delle stesse in favore dell'appellato Condominio come liquidate in dispositivo, secondo le tariffe professionali vigenti con gli importi medi delle voci dello scaglione di riferimento, esclusa la fase istruttoria.

Sussistono altresì i presupposti di cui all'art. 1 comma 17 L. 228/12 per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

p.q.m.

La Corte, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. Respinge l'appello proposto da nei confronti del Condominio Via, in Roma avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. /2016;



2. Condanna l'appellante al pagamento in favore dell'appellato Condominio delle spese di lite del grado, che liquida in complessivi € 3.770,00, oltre accessori di legge;
3. dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1 comma 17 L.228/12 per il versamento, da parte dell'appellante dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 19 gennaio 2023

Il Giudice estensore

dott.ssa Biancamaria D'Agostino

Il Presidente

dott. Giuseppe Staglianò

