

N. R.G. 51665/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
QUINTA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Margherita Monte
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **51665/2014** promossa da:

T. S.R.L. (C.F. Omissi), con il patrocinio dell'avv. ,
elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv.

ATTRICE

contro

STUDIO M. S.N.C. **E** (C.F.
05640570965), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv.

in VIA MILANO presso il difensore avv.

CONVENUTA

OGGETTO: Mandato

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli depositati per via telematica.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

T. s.r.l., condomino del Supercondominio B. T. in San Donato Milanese,
ha proposto rituale atto di citazione nei confronti di Studio M. s.n.c., allegando
inadempimenti della stessa in relazione all'attività di amministratore del
supercondominio svolta da Studio M. snc in persona del .

L'attrice ha affermato che l'amministratore Magri aveva provveduto a pagare a favore



di s.r.l. fatture contestate dal condominio e relative ad opere apparentemente mai realizzate, a sottoscrivere una transazione con srl senza previa autorizzazione assembleare e senza procedere alla convocazione della commissione di condomini indicata nella delibera assembleare del 6.2.2013, ad effettuare pagamenti, sia direttamente che mediante girata di cambiali, per importi addirittura superiori al credito, comunque contestato di . L'attrice ha affermato, inoltre, con riguardo alla posizione debitoria del condomino che l'amministratore, disattendendo una specifica delibera assembleare, non aveva proceduto al recupero forzoso del credito, in violazione degli artt. 1131 c.c. e 63 Disp. Att. c.c., né al recupero forzoso dello scoperto di cassa lasciato dal precedente amministratore Geom. nonostante la delibera assembleare che imponeva al Geom. l'iniziativa giudiziaria.

L'attrice ha riferito, infine, che in data 15.5.2014 si era verificata la rottura della conduttura idrica condominiale relativa all'alimentazione dell'impianto antincendio e ciò aveva determinato un allagamento nella zona antistante l'ingresso dei locali della T srl, concessi in locazione ad altra società per l'esercizio dell'attività di ristorazione. In relazione a tale evento l'attrice ha dedotto il ritardato e l'inefficiente intervento dell'amministratore Studio M.

L'attrice ha allegato, quindi, la violazione da parte della convenuta degli obblighi derivanti dal rapporto di mandato, applicabili nei rapporti tra amministratore e condomini e ha chiesto la condanna della convenuta al risarcimento dei danni, quantificati in € 38.123,76, di cui € 8.123,76 corrispondente all'importo oggetto della transazione di € 48.746,00- stipulata dalla convenuta in mancanza di potere- rapportato ai millesimi facenti capo a T srl, € 15.000 quale danno derivante dall'impossibilità per T di trovare contraenti cui concedere in locazione i propri immobili a causa della situazione di degrado degli spazi comuni conseguente alla mancata riscossione del credito del condominio nei confronti di . e del precedente amministratore Geom. €15.000 per la riduzione del canone di locazione riconosciuta da T srl



s.r.l. alla conduttrice in conseguenza della riduzione della clientela e delle prenotazioni a seguito della perdita nell'impianto antincendio, non tempestivamente riparata dall'amministrazione condominiale.

Si è costituita Studio M. s.n.c., eccependo preliminarmente l'improcedibilità della domanda ex art. 5, co. 1-bis, D.Lgs. 28/2010, vertendosi in materia condominiale, nonché ex art. 3 D.L. 132/2014 in relazione alla negoziazione assistita.

Nel merito, la convenuta ha replicato che le fatture contestate erano attinenti alla gestione del precedente amministratore Geom. , della cui negligenza non poteva considerarsi responsabile il Geom. M. Con riguardo alla posizione del creditore la convenuta ha affermato la propria legittimazione a concludere la transazione senza necessità di convocare la commissione di condomini, in quanto il relativo obbligo era imposto in via suppletiva dal verbale dell'assemblea del 6.2.2013 e vi era stata l'inerzia della commissione dei condomini.

Per quanto attiene al credito vantato dal condominio nei confronti di ., Studio Mc ha dedotto l'intervenuto accordo transattivo ed un piano di rientro con B s.r.l., titolare di un contratto di leasing dei locali intestati a . La convenuta ha affermato, altresì, che l'azione di recupero del credito nei confronti del precedente amministratore non era stata proposta in quanto era necessaria, a tal fine, una delibera autorizzativa da parte dell'assemblea.

In riferimento al danno lamentato dall'attrice in occasione della perdita dell'impianto antincendio, Studio M ha eccepito il difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore, essendo legittimato passivamente il condominio ex art. 2051 c.c. e, comunque, ha contestato l'omesso intervento dell'amministratore e la prova del nesso di causalità fra tale omissione ed il preteso danno da riduzione dei canoni di locazione. La convenuta ha contestato, infine, la prova degli altri danni lamentati dall'attrice, rilevando anche che si trattava di danni non verificatisi, ma solo temuti considerato che il condominio ed il nuovo amministratore avevano la facoltà di agire per il risarcimento



sia nei confronti di srl, sia nei confronti della , sia nei confronti dell'ex amministratore .

1- In via preliminare, si rileva che sono infondate le eccezioni d'improcedibilità delle domande.

La controversia in esame non rientra nella materia condominiale, per la quale l'art. 5, co. 1-bis, D.Lgs. 28/2010 prevede l'esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità della domanda. Infatti, la nozione di materia condominiale deve intendersi in senso restrittivo e non può ad essa ricondursi il caso di specie, inerente ai rapporti tra un condomino e l'amministratore, cui si applicano le disposizioni in materia di mandato. Parimenti, non risulta applicabile l'art. 3 D.L. 132/2014, convertito nella L. 162/2014, che prevede, fuori dai casi previsti dall'art. 5, co. 1-bis, D.Lgs. 28/2010, per le domande di pagamento a qualsiasi titolo di somme non eccedenti i cinquantamila euro, l'esperimento della negoziazione assistita quale condizione di procedibilità della domanda. La normativa richiamata non è applicabile al caso di specie, in quanto non ancora in vigore al momento dell'instaurazione del giudizio con l'atto di citazione notificato nel luglio del 2014.

2- Nel merito va accolta la domanda dell'attrice di risarcimento dei danni derivanti dalla stipulazione della transazione con srl, per quanto di seguito esposto.

L'attrice ha documentato che in data 28.10.2013 l'amministratore Studio M snc, in persona del geom. M ha stipulato con srl una "transazione economica", avente ad oggetto fatture dell'importo capitale complessivo di € 32.788,00 Iva compresa (doc. 12). In base alla transazione è stato riconosciuto ad srl il diritto al pagamento del capitale delle fatture, avendo i rinunciato agli interessi moratori pari ad € 21.160,19 (cfr. il precedente verbale di transazione 25.7.2013 sottoscritto dal Geom Magri per il supercondominio Bo T ed il sig. i, doc. 12 attrice).



Riguardo a tali fatture dal verbale della precedente assemblea condominiale del 6.2.2013 risulta che, su segnalazione del condomino Orlando, veniva rilevato quanto segue (doc. 6 attrice):

“sono presenti fatture degli anni precedenti ancora da saldare e precisamente emesse dalla ditta [redacted] in contestazione, per attività svolte in condominio non autorizzate dal condominio stesso. L'amministratore ha proceduto ad esporre relative contestazioni anche al precedente amministratore, sottolineando che alcune fatture emesse da [redacted] dovevano essere deliberate in via straordinaria dall'organo assembleare in quanto presentavano quote superiori gli Euro 10.000,00. A fronte di quanto esposto, l'Assemblea invita l'Amministratore a prendere contatti con l'Impresa [redacted] e la ditta M. A. e proporre una transazione. In assistenza dell'Amministratore viene nominata una commissione composta dai Sig.ri M.i, B, B, L, Ni ed Eo”.

Dal senso complessivo di quanto verbalizzato si evince che le fatture di erano già state contestate dal condominio in quanto relative a lavori non autorizzati dallo stesso e che, pertanto, l'attuale amministratore Studio M avrebbe dovuto prendere contatti con l'Impresa e farsi assistere da una commissione di condomini per formulare ad una proposta di transazione.

In violazione di tale incarico Studio M ha proceduto, invece, a stipulare in autonomia la transazione con [redacted] in data 28.10.2013, senza consultarsi con la commissione dei condomini.

La transazione conclusa con [redacted] in data 28.10.2013- contrariamente a quanto affermato dal convenuto- non risulta in seguito ratificata dall'assemblea del condominio, non essendo stati prodotti verbali di successive assemblee da cui si evinca l'asserita ratifica.

Dalla successiva assemblea del 18.2.2014 risulta, invece, che il condominio non ha approvato il bilancio consuntivo dell'esercizio 1.10.2012-30.9.2013, in quanto il sig. O. faceva presente di non essere intenzionato ad approvare il bilancio, perché non



risultava chiaro il conto economico e proponeva all'organo assembleare un accertamento contabile a proprie spese; l'assemblea ha accettato tale proposta e, pertanto, ha rinviato la delibera del bilancio consuntivo ad una prossima assemblea in via straordinaria (doc. 6 attrice).

Ulteriore conferma del fatto che il condominio non abbia ratificato la transazione sottoscritta da Studio M. con _____ srl si rinviene nel verbale della successiva verifica contabile del 16.4.2014 svolta nel contraddittorio dell'amministratore M.i per Studio M. , del sig. O. e di altri condomini. I presenti hanno contestato all'amministratore la legittimazione a procedere autonomamente alla stipulazione della transazione. In particolare il sig. O. ha chiesto all'amministratore alcuni chiarimenti, fra i quali il seguente: "come mai, in contrasto con quanto deliberato, le transazioni con _____ e M. A. sono state gestite in autonomia dall'amministratore e non sono stati coinvolti i soggetti (B., M., B., L., N., E.) indicati nella delibera?".

In quella sede l'amministratore ha risposto di avere proceduto autonomamente trattandosi di un periodo (estivo) "non consono per interpellare i condomini", così ammettendo di non avere interpellato i condomini della commissione e deducendo un motivo neppure verosimile, considerato che la transazione non è stata sottoscritta nel periodo estivo, ma a fine ottobre.

Tale risultanza confessoria (cfr. il verbale della verifica contabile doc. 11 sottoscritto anche dall'amministratore Magri) smentisce l'assunto della convenuta nel presente giudizio, secondo cui l'amministratore Studio M. si sarebbe solo sostituito in via suppletiva alla Commissione, per l'inerzia di quest'ultima.

Si deve affermare, quindi, la responsabilità di Studio M. ex art. 1218 c.c. per inadempimento degli obblighi in materia di mandato in relazione alla transazione stipulata con _____

Nei rapporti tra ciascuno dei condomini e l'amministratore risultano, infatti, applicabili le regole attinenti al mandato con rappresentanza (Cass. Sez. Un. n. 9148/2008),



richiamate dall'art. 1129, co. 15, c.c. In particolare, ex art. 1708 co. 2, c.c., gli atti di straordinaria amministrazione devono essere indicati espressamente dai mandanti. Tale deve considerarsi la stipulazione di una transazione, in quanto contratto che comporta la disposizione dei diritti delle parti. Inoltre, la condotta dell'amministratore si pone in contrasto con gli obblighi su di lui incombenti *ex lege* in base all'art. 1130, n. 1, c.c. che gli impone di eseguire le delibere assembleari.

Risulta, infatti, che Studio M, in persona del geom. M.i, ha stipulato la transazione con . srl, cioè un atto eccedente l'ordinaria amministrazione che, in quanto tale, esulava dalle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c., in violazione dell'obbligo imposto dall'assemblea condominiale del 6.2.2013 di prendere contatti con srl per proporre una transazione con l'assistenza della commissione dei condomini. Ne consegue l'affermazione della responsabilità contrattuale della convenuta per il danno- concreto ed attuale- derivato dalla transazione, insito nel fatto che in base alla transazione è stato pagato il capitale delle fatture, senza che alcuna rinuncia sul capitale venisse concessa da srl nonostante le contestazioni già formalizzate dal condominio circa la mancanza di autorizzazione ai lavori.

La convenuta ha ammesso, inoltre, che in forza della transazione è stata versata ad SRLi la somma di € 38.828,00 oltre ritenuta d'acconto del 4% (v. memoria n. 2 pag. 4), vale a dire € 40.381,12, mentre l'attrice non ha documentato il pagamento della maggior somma di € 48.746,00.

Il danno risarcibile si liquida, quindi, nell'importo di € 6.729,71, rapportato a millesimi 166,655 facenti capo a T srl come condomino.

3- Si devono respingere, invece, le domande risarcitorie formulate dall'attrice in ordine alla mancata riscossione dei crediti vantati dal condominio nei confronti di e del precedente amministratore Geom. Giuliano, nonché al mancato intervento di Studio M. a seguito della perdita nell'impianto antincendio.

La convenuta ha dedotto prove orali per contestare propri inadempimenti.



Si deve, tuttavia, rilevare preliminarmente come nel caso in cui sia proposta domanda di risarcimento danni, il giudice che ritenga evidente il difetto di allegazione e prova in ordine alla natura ed entità del danno subito, può – in applicazione del principio della c.d. “ragione più liquida” – invertire l’ordine delle questioni e, in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio valorizzate dall’art. 111 Cost., respingere la domanda sulla base di detta carenza, posto che l’accertamento sulla sussistenza dell’inadempimento, anche se logicamente preliminare, non potrebbe in ogni caso condurre ad un esito favorevole per l’attore (Cass. n. 17214/2016; Cass. n. 12002 del 28/05/2014).

Nel caso di specie l’evidente mancanza di prova del danno allegato dall’attrice rende superflua la verifica dell’inadempimento del convenuto ed altresì assorbe la rilevanza dell’eccezione della convenuta di difetto di legittimazione passiva dell’amministratore in ordine alla domanda di risarcimento del danno per la perdita della tubatura dell’impianto condominiale.

Con riguardo alle domande risarcitorie in esame T. non ha fornito alcuna prova del danno, limitandosi a richiamare la situazione di mero degrado conseguente alla crisi di liquidità del condominio. Secondo l’attrice la convenuta, astenendosi dal procedere al recupero delle somme di cui il condominio era creditore, non ha pagato tempestivamente i fornitori, che quindi si sono rifiutati di rendere i servizi a favore del condominio. Ciò avrebbe comportato, secondo l’allegazione dell’attrice, una situazione di degrado degli spazi comuni e l’impossibilità di trovare contraenti disposti a condurre in locazione i suoi immobili.

L’attrice non ha dedotto, tuttavia, alcuna prova in merito all’asserita impossibilità di porre in locazione i suoi immobili da settembre 2013 e, pertanto, è rimasta del tutto priva di concreti riscontri l’affermazione di un danno quantificabile in € 15.000,00 per mancati introiti.



Parimenti non è provato che dall'asserita inerzia dell'amministratore nell'intervento per la riparazione della perdita d'acqua sia derivato un danno, anch'esso quantificato dall'attrice in € 15.000,00, per riduzione del canone di locazione di T srl.

L'attrice non ha formulato prove a conferma delle circostanze dedotte riguardo all'impossibilità per il conduttore di utilizzare lo spazio antistante i locali a causa dell'allegamento e si è limitata a produrre la nota di credito emessa in favore di T srl (doc. 27). Nella nota si fa riferimento all'allagamento che avrebbe reso impossibile lo svolgimento di eventi commerciali ed altresì all'accordo transattivo del 18.9.2014, ma tale accordo non è stato prodotto e, quindi, non è neppure possibile valutare i criteri in base ai quali le parti hanno concordato la riduzione del canone di locazione.

Non vi è prova, quindi, che la somma di € 15.000,00- oggetto della nota di credito emessa dalla stessa attrice- corrisponda ad un danno causalmente riconducibile all'asserita inerzia dell'amministratore nell'intervento sull'impianto condominiale.

4- Per tutto quanto esposto, la domanda risarcitoria proposta da T srl dev'essere accolta limitatamente alla somma di € 6.729,71, da rivalutare secondo gli indici Istat Operai ed Impiegati dalla data dell'inadempimento riferibile alla stipulazione della transazione (23.10.2013) alla data della sentenza. Sulla somma decorrono gli interessi compensativi che si liquidano al tasso legale da calcolare dalla somma via via rivalutata anno per anno sino alla sentenza e, successivamente, fino al saldo sulla somma così rivalutata (Cass. Sez. Unite n. 1712\1995).

Per il principio di soccombenza ex art. 91 c.p.c. la convenuta deve essere condannata al pagamento delle spese processuali, liquidate nel dispositivo in relazione alla somma attribuita dalla parte vincitrice ex art. 5 D.M. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, V sezione civile, pronunciando nella causa come in epigrafe promossa, così provvede:



1. Condanna Studio M . a pagare a T s.r.l. la somma di € 6.729,71
da rivalutare secondo gli indici Istat Operai ed Impiegati dal 23.10.2013 alla data
di pubblicazione della sentenza, oltre gli interessi al tasso legale da calcolare dalla
somma via via rivalutata anno per anno sino alla sentenza e, successivamente,
fino al saldo;
2. Respinge le ulteriore domande dell'attrice;
3. Condanna Studio M. a pagare a T s.r.l. le spese processuali che
liquida in € 4.000,00, oltre il rimborso del 15% ex art. 2 DM n. 55\2014 ed oneri
accessori di legge.

Milano, in data 5.5.2017.

Giudice

Dr.ssa Margherita Monte

