

**REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO IL TRIBUNALE DI SASSARI SECONDA SEZIONE CIVILE in persona del Giudice monocratico, dott.ssa Ada Gambardella, ha pronunciato la seguente SENTENZA n. 1114/2022** nelle cause civili riunite

iscritte: - al n. 3967 del Ruolo Generale per gli affari contenziosi dell'anno 2018, promossa DA

CONDOMINIO

ATTORE

CONTRO

M

CONVENUTO

- al n. 2275 del Ruolo Generale per gli affari contenziosi dell'anno 2018,  
promossa DA

M

ATTORE IN RIASSUNZIONE

CONTRO

CONDOMINIO

CONVENUTO IN RIASSUNZIONE

Cause in punto di mandato, trattenuta in decisione sulle seguenti

CONCLUSIONI

Per l'attore: a) contrariis reiectis; b) previo accertamento dei fatti e degli inadempimenti di cui in parte motiva del ricorso, accertare la non debenza di quanto (€ 4.576,92) dal convenuto richiesto al Condominio ricorrente; c) condannare il convenuto medesimo alla restituzione dell'importo di € 1.990,20 o quello maggiore o minore accertando in corso di causa; d) condannare il convenuto medesimo al pagamento del risarcimento del danno nella misura che verrà provata in corso di causa; e) il tutto con interessi di Legge; f) con vittoria di spese e competenze di lite, comprese spese generali (15%) cpa (4%) e iva nella misura di Legge.

Per il convenuto: 1) condannare il Condominio, in persona del legale rappresentante in carica, all'integrale pagamento in favore del sig. M, per i titoli di cui all'espositiva del ricorso per riassunzione del 10/07/2019, dei compensi maturati e quindi dovuti per le gestioni relative agli anni 2016-2018, per la redazione e presentazione dei modelli 770/s e CU, e per la revoca anticipata senza

giusta causa, pari ad € 4.576,92, salvo diversa valutazione, maggiore o minore, oltre interessi e rivalutazione monetaria al saldo; 2) condannare il Condominio, in persona del legale rappresentante in carica, per i titoli di cui all'espositiva del ricorso per riassunzione del 10/07/2019, al pagamento in favore del sig. M delle spese anticipate per la procedura di mediazione, oltre interessi e rivalutazione monetaria; 3) rigettare ogni domanda proposta dal Condominio; 4) in ogni caso, con vittoria di spese e competenze di causa, oltre accessori di legge.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione ritualmente notificata il Condominio in intestazione esponeva: che il convenuto era stato suo amministratore per diversi anni ed era stato nominato con ultima delibera il 10.10.2016 (nella quale era stato stabilito il compenso di Euro 1.540,00 per l'esercizio 2016/2017); che il mandato non era stato confermato, sicché doveva intendersi scaduto il 10.10.2017; che il 12.3.2018 l'assemblea, stante la non soddisfacente gestione del convenuto lo aveva sostituito con altro professionista cui quello uscente aveva consegnato il rendiconto di gestione al 31.3.2018, dal quale erano emerse diverse irregolarità. Richiamato il comma X dell'art. 1129 c.c. e il possibile rinnovo automatico di un solo anno, deduceva come in mancanza di nomina successiva al 10.10.2016 il M avrebbe potuto eseguire solo le attività urgenti senza diritto ad ulteriori compensi con la conseguenza che le somme pretese in sede di mediazione, relative al periodo compreso tra l'11.10.2017 e il 10.10.2018, non erano dovute perché inerenti attività svolte in regime di prorogatio. Indicava poi le differenze tra i debiti reali e quelli risultanti dal bilancio che confermavano la mala gestio dell'avversario, destinatario di una domanda di accertamento negativo del credito per compensi di Euro 4.576,92 e di una richiesta di restituzione della somma di Euro 1.990,20 (o diversa accertanda) e di risarcimento dei danni.

Si costituiva il M che contestava che l'incarico fosse cessato il 10.10.2017; sosteneva di aver ordinariamente svolto la sua attività fino alla sostituzione, maturando il diritto al compenso che era stato dettagliatamente indicato all'assemblea. Contestava ogni responsabilità per gli asseriti disordini contabili e rivendicava il suo diritto al saldo dei compensi, chiedendo la riunione del procedimento pendente avanti il Giudice di pace di Sassari, con il quale aveva fatto valere i suoi crediti.

Con ricorso depositato l'11.7.2019 il medesimo M - premesso di aver agito avanti il Giudice di pace di Sassari appunto per il pagamento dei compensi ancora a debito del Condominio e per il

risarcimento del danno per la sua revoca senza giusta causa prima della scadenza del mandato per il complessivo importo di Euro 4.576,92 oltre interessi e rivalutazione; che il Condominio si era costituito contestando le sue richieste e rappresentando la pendenza del giudizio innanzi il Tribunale; che con sentenza n. 385 del 2019 il Giudice adito aveva dichiarato la connessione tra i due giudizi - provvedeva alla riassunzione del giudizio che con ordinanza del 24.10.2019 veniva riunito a quello di precedente iscrizione.

Le cause, istruite con produzioni documentali, prove testimoniali e consulenza tecnica d'ufficio, erano infine trattenute in decisione sulle sopra riportate conclusioni.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico che l'ultima delibera con cui il M è stato investito dell'incarico risale al 10.10.2016, data in cui il compenso è stato fissato nell'importo lordo di Euro 1.540,00 (oneri inclusi). Si deve attendere la delibera del 12.3.2018 per la revoca dell'amministratore e la sua sostituzione.

La norma di riferimento è l'art. 1129 X co. c.c. che prevede che l'incarico dell'amministratore abbia durata annuale e si intenda rinnovato per uguale durata. Il legislatore non ha anche posto un limite temporale a detto sistema di rinnovo tacito annuale e men che meno voluto che questo operasse per una sola altra annualità, come sostenuto dal Condominio; pertanto, il solo limite alla continuazione dell'attività dell'amministratore in carica è dato dalle sue dimissioni o dalla sua revoca, cui è dedicato il successivo comma XI. Tale meccanismo tende ad evitare vuoti nella gestione che si protrae senza soluzione di continuità fino ad intervento dell'assemblea, senza che, dunque, vi sia necessità (come nella previgente disciplina) di un'ulteriore nomina annuale con la maggioranza di cui all'art. 1136 II co. c.c. Logica conseguenza è che nel caso in esame, continuando a seguire ordinariamente la gestione del Condominio, non può affermarsi che fino al marzo del 2018 il M abbia operato solo per le urgenze e senza diritto ad ulteriori compensi. Proprio la lettura combinata dell'VIII e del X comma dell'art. 1129 c.c. conduce ad escludere che sia stata esercitata in regime di prorogatio e solo per le necessità urgenti (ed indifferibili per evitare un danno agli interessi comuni) l'attività che è stata invece oggetto di tacito rinnovo. La prorogatio invocata dal Condominio e di cui all'VIII comma che non dà diritto a compensi è, come chiarissimo dalla lettera della norma, limitata all'attività urgente ed indifferibile successiva alla cessazione dell'incarico (e dunque alle dimissioni o alla revoca), dopo la quale l'amministratore è tenuto alla consegna della documentazione inerente il Condominio e i singoli condomini e alle attività urgenti. Nel caso di

specie la cessazione è avvenuta solo in data 12.3.2018, alla quale è seguito il passaggio di consegne in favore del nuovo amministratore: è l'attività in questione che è stata svolta tra la revoca e l'effettiva presa in carico della gestione da parte del neominato amministratore che deve intendersi svolta senza diritto al compenso. Pertanto, per tutta l'attività svolta fino al 12.3.2018 il convenuto ha diritto alle competenze secondo quanto originariamente approvato dall'assemblea e, così, ad Euro 1540,00 lordi annui per la gestione compresa tra il 10.10.2016 e il 9.10.2017 ed Euro 641,66 per il periodo compreso tra il 10.10.2017 e il 12.3.2018, pari a mesi 5 mesi (Euro 1540,00 diviso 12 mensilità moltiplico per 5) per il complessivo importo di Euro 2.181,66, relativo agli anni 2016/2018, come da domanda del M. Questi ha agito anche per il risarcimento del danno, derivante dal fatto che la sua revoca anticipata è stata deliberata in assenza di giusta causa. La possibilità del risarcimento (che, seppure non indicato chiaramente, deve ritenersi insito nella mancata percezione del restante compenso fino alla naturale scadenza dell'anno, atteso che l'amministratore uscente lamenta proprio la sua anticipata rimozione dall'incarico) deriva dall'applicazione delle norme sul mandato e in particolare dell'art. 1725 c.c. (così Cass. n. 7874 del 19.3.2021). Limite a tale diritto è che la revoca sia avvenuta per giusta causa. Ora, nella delibera del 12.3.2018 si legge che la revoca è stata deliberata perché la gestione del M non si è dimostrata adeguata e nella citazione il Condominio ha esattamente indicato le sue criticità. E' necessario, dunque, rifarsi alla consulenza tecnica espletata in giudizio che, in quanto completa, ben motivata e frutto dell'attenta disamina della documentazione, può essere utilizzata per la decisione cui si è chiamati. In particolare, il consulente ha richiamato i principi di chiarezza, di rappresentazione veritiera e corretta e di competenza economica (in realtà temperato, essendo preferibile il criterio misto che segue il principio della competenza per quanto attiene le spese e il principio di cassa per quanto attiene le entrate: tale opzione deriva anche dalla complessità del rendiconto condominiale che si compone di più elementi) espressi dall'art. 1130 bis c.c. in materia di rendiconto. Tuttavia, anche a prescindere dagli specifici criteri utilizzati, in difetto del deposito dei documenti giustificativi delle entrate e delle uscite, dei relativi conti correnti bancari o postali e dei documenti fiscali di ogni singolo periodo e dell'eventuale documentazione extracontabile, non è stato possibile verificare né che i criteri di cui sopra siano stati osservati dal M né che egli si sia reso responsabile di ammanchi di cassa. Tale onere probatorio avrebbe dovuto essere assolto dal Condominio che non solo avrebbe dovuto dimostrare la giusta causa del recesso, ma ben avrebbe potuto farlo, essendo in possesso della documentazione contabile che pacificamente il convenuto ha consegnato all'amministratore subentrato ed essendo, dunque, la parte più vicina alla prova. Quanto è stato possibile accertare sono stati soli gli indicati errori contabili che, non avendo affatto pregiudicato la situazione patrimoniale del Condominio, non possono integrare una giusta causa di recesso.

Alla luce di tali considerazioni, al M. dovrà spettare non solo il compenso per i mesi dal 10.10.2016 al 12.3.2018, ma anche quello per i mesi successivi fino alla data in cui sarebbe stata formalizzata la sua revoca coincidente con la scadenza dell'anno di gestione al 10.10.2018 e, dunque, il complessivo importo di Euro 1540,00.

Conclusivamente, le domande del Condominio devono essere rigettate e l'attore dovrà pagare al M l'importo di Euro 3.080,00, oltre interessi dal 22.11.2018 (data della notifica dell'atto di citazione avanti il Giudice di pace di Sassari) al saldo.

Le spese, liquidate nel dispositivo, seguono la soccombenza e anche gli oneri di consulenza tecnica, liquidati con separato decreto, sono definitivamente posti a carico del Condominio.

PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale, definitivamente pronunciando:

- rigetta le domande proposte dal Condominio nei confronti di M;
- condanna il Condominio al pagamento in favore di M della somma di Euro 3.080,00 oltre interessi legali dal 22.11.2018 al saldo;
- condanna il Condominio, alla rifusione in favore di M delle spese di lite, liquidate in complessivi Euro 2.430,00, oltre rimborso forfetario ed accessori di legge;
- pone gli oneri di consulenza, liquidati con separato decreto, definitivamente a carico del Condominio.

Sassari, 04/11/2022

Il Giudice

dott.ssa Ada Gambardella



