



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI UDINE
SEZIONE I CIVILE

in persona del Giudice Onorario in funzione di Giudice Unico, Avv. Fabio Fuser, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta a ruolo con il numero [REDACTED] promossa con atto di citazione del 7.2.2016 notificato il 7.3.2016

DA

[REDACTED] con l'Avv. [REDACTED] di Udine

Attore Opponente

CONTRO

[REDACTED] con l'Avv. [REDACTED] di

Venezia

Convenuto Opposto

Oggetto: altri rapporti condominiali – Opposizione a decreto ingiuntivo

* * * * *

Conclusioni per il Condominio

"come da atto di citazione [e, quindi, quanto al merito: *dichiararsi nulla, invalida e inefficace la nomina ad amministratore del Condominio [REDACTED] conferita in data 21.5.2014 allo [REDACTED] e il conseguente rapporto contrattuale di mandato per le motivazioni in narrativa; per l'effetto revocarsi il decreto ingiuntivo opposto n. [REDACTED] e dichiararsi la non debenza degli importi azionati in via monitoria. In via riconvenzionale, condannarsi lo*



[REDACTED] alla restituzione ex art. 1428 e ss. c.c., ovvero, in via subordinata, a titolo di arricchimento senza causa ex art. 2041 c.c. dell'importo di € 671,20 che il Condominio [REDACTED] ha erroneamente corrisposto allo [REDACTED] Spese e compensi di lite refusi"].

Conclusioni per lo [REDACTED]

"come in memoria ex art. 183, comma VI n. 1, c.p.c. quanto al merito [e, quindi: "Nel merito - in via principale: rigettarsi l'opposizione ed ogni altra domanda, anche riconvenzionale, ex adverso formulata perché infondate in fatto e diritto e confermarsi il decreto ingiuntivo opposto. Nel merito - in via subordinata: nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento della domanda svolta in via principale, fermo il rigetto delle domande ex adverso formulate, accertarsi e dichiararsi che [REDACTED] in persona del suo socio accomandatario e legale rappresentante [REDACTED] va creditrice, per le causali di cui alle fatture azionate in decreto nei confronti del Condominio [REDACTED] in persona del suo amministratore e legale rappresentante pro tempore, della somma di € 8.369,50 oltre interessi legali dalle scadenze al saldo ovvero in quella diversa, maggiore o minore somma che verrà accertata in corso di causa e, conseguentemente, condannarsi il medesimo Condominio [REDACTED] in persona del suo amministratore e legale rappresentante pro tempore, al pagamento a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in persona del suo socio accomandatario e legale rappresentante [REDACTED] della somma di € 8.369,50 oltre interessi legali dalle scadenze al saldo ovvero in quella diversa, maggiore o minore somma che verrà accertata in corso di causa. In ogni caso spese di lite integralmente rifuse"] ed in via istruttoria in memoria ex art. 183, comma VI n. 2, c.p.c..

Si omette l'esposizione dello svolgimento del processo ai sensi dell'art. 132 c.p.c.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione del 7.2.2016, notificato il 7.3.2016, il Condominio [REDACTED] di Udine si è opposto al decreto ingiuntivo n. 54/2016 richiesto dalla [REDACTED] (di seguito anche: [REDACTED]) con il quale il Tribunale di Udine gli ha ingiunto il pagamento della somma di Euro 8.369,50, oltre interessi legali e spese del monitorio.

Il Condominio ha opposto il decreto affermando che:

- in data 21.5.2014 l'assemblea dei condomini ha nominato lo [REDACTED] quale proprio amministratore il quale non ha comunicato l'accettazione dell'incarico, né ha specificato il proprio compenso, né ha inviato il tariffario;
- la gestione operata dall'amministratore è risultata sommaria, approssimativa, poco trasparente in quanto: *i)* risulta omessa o poco chiara la rendicontazione, *ii)* manca la redazione della nota sintetica, *iii)* risulta superficiale e approssimativa la gestione del recupero dei crediti condominiali, *iv)* l'addebito delle spese è stato effettuato con criteri errati ovvero contrari alle delibere assembleari; *v)* risultano fatturati compensi per importi incongrui o esorbitanti rispetto alle attività svolte, con duplicazioni e spese non rendicontate;
- in data 15.4.2015, a seguito delle suddette contestazioni, è stato revocato l'incarico di amministratore allo [REDACTED] ed in data 21.5.2015 è stato nominato il nuovo amministratore;

Per il Condominio è infondata la pretesa dello [REDACTED] in quanto, da un lato, ritiene nulla la delibera di nomina dello stesso ex art. 1129, commi n. 2 e 14, c.c., dall'altro, contesta la debenza delle fatture azionate.

Con comparsa depositata il 14.6.2016 si è costituito lo [REDACTED] contestando quanto dedotto dal Condominio ed evidenziando che:



- sin dal 2008 lo [REDACTED] è stato nominato ogni anno amministratore del Condominio [REDACTED];
- al termine di ogni esercizio annuale (dal 1 gennaio al 31 dicembre) l'assemblea ha sempre approvato il bilancio consuntivo ed il bilancio preventivo relativo all'anno in corso e la rateazione e ripartizione delle spese;
- l'assemblea del 21 maggio 2014 ha approvato sia il consuntivo del 2013 sia il preventivo 2014 e l'assemblea del 15 aprile 2015 ha approvato sia il consuntivo 2014 sia il preventivo 2015;
- nella stessa assemblea del 15 aprile 2015 i condomini hanno revocato, senza giusta causa, il mandato allo [REDACTED];
- è stato effettuato il passaggio di consegne al nuovo amministratore il quale, ricevuta la contabilità con riserva di verifica, prima della richiesta monitoria, non ha mai sollevato alcun rilievo;
- le somme monitoriamente azionate sono state riconosciute dall'Assemblea condominiale;
- sussiste il rapporto di mandato tra i condomini e lo [REDACTED] il quale ha specificato analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta;
- risultano infondate le censure sollevate dal Condominio in merito all'esecuzione dell'incarico da parte dello [REDACTED];
- risulta pure infondata la domanda riconvenzionale svolta dal Condominio.

Seguiva il deposito delle memorie ex art. 183, comma VI, c.p.c..

L'istruttoria si è svolta con l'assunzione testimoniale e l'esibizione dell'originale del registro dei verbali.

Precisate le conclusioni la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del



27.11.2018.

Ciò premesso, passando ad esaminare il merito della vertenza si osserva quanto segue.

Quanto alla nullità della nomina dello [REDACTED] [REDACTED] per violazione dell'art. 1129, comma 2, c.c.

Il Condominio nell'opporre il decreto ingiuntivo ha contestato che lo [REDACTED] non abbia mai formalmente accettato, ex art 1129, comma 2, c.c. la propria nomina ad amministratore di Condominio a seguito dell'incarico ricevuto dall'assemblea condominiale nella riunione del 21.5.2014.

Secondo il Condominio opponente la suddetta norma richiede un'accettazione espressa, escludendo, altresì, che possa ammettersi un'accettazione tacita ovvero per fatti concludenti.

L'opponente afferma, poi, che la mancanza di un'accettazione espressa non consente il perfezionamento del contratto di mandato tra il Condominio e l'amministratore con conseguente illegittimità del compenso richiesto.

Di segno opposto lo [REDACTED] che, precisato che il comma 2 dell'art. 1129 c.c. non sanziona l'inadempimento agli obblighi ivi contenuti con la nullità, nel contestare la tesi dell'opponente, chiarisce che il contratto di mandato si è perfezionato ex art. 1326 c.c. con l'accettazione da parte dell'assemblea della proposta formulata dall'amministratore, ribadendo che, comunque, l'accettazione può avvenire tacitamente.

La tesi dell'opponente non può essere condivisa ed il motivo di opposizione va rigettato.

A tal riguardo si osserva quanto segue.

A seguito della novella del 2012, l'accettazione costituisce un nuovo tassello



nell'iter formativo del contratto tra il Condominio e l'amministratore.

E sebbene il legislatore del 2012 abbia previsto l'accettazione in più commi dell'art. 1129 c.c., ha però omesso di indicarne le modalità con cui quest'ultima dovrebbe avvenire.

Si possono, quindi, apprezzare due diverse modalità di accettazione.

La prima è scevra di formalismi e formalità e si perfeziona con fatti concludenti e costituisce la prassi ormai consolidata nella materia condominiale, la seconda è, invece, scritta e, quindi, espressa.

Tale ultima impostazione vedrebbe, quindi, perfezionato il contratto solo nell'ipotesi in cui l'accettazione dell'amministratore giunga al condominio per iscritto.

Tale scelta pone però delle domande di non facile soluzione: a chi va comunicata l'accettazione? (a rigore a tutti i condomini: si pensi, però, a condominii o a realtà particolarmente numerosi, o ai condominii in località di mare dove i condomini non sono ivi residenti), a quale indirizzo? (a quello di ognuno dei condomini, compresi eventuali eredi e comproprietari), quando l'amministratore nominato può ritenersi legittimato a gestire lo stabile? (avendo l'accettazione natura recettizia, al momento della ricezione da parte dei condomini, con la conseguente domanda se sia sufficiente che l'accettazione sia ricevuta dalla maggioranza dei condomini o da tutti), in attesa che si perfezioni il contratto di mandato, nelle more chi provvede e risponde della gestione condominiale?

E' evidente che una corretta interpretazione della norma deve portare a ritenere che l'accettazione della nomina possa avvenire per fatti concludenti e che il contratto di mandato si possa perfezionare con la delibera con la quale l'assemblea nomina l'amministratore ed accetta la proposta da quest'ultimo



avanzata.

Ammettere, quindi, che l'accettazione possa avvenire solo espressamente in forma scritta porta a delineare un iter così rigoroso e rigido che non pare rinvenirsi nella lettera della legge.

Ed, infatti, con riferimento al momento in cui l'accettazione deve avere luogo, la norma precisa che essa deve essere effettuata "all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo".

Occorre, però, osservare che l'accettazione della nomina da parte dell'amministratore designato dall'assemblea può avvenire con modalità ed in momenti assai diversi a seconda delle concrete modalità di svolgimento della vicenda che conduca, per l'appunto, alla nomina o al rinnovo dell'incarico.

Se si considerano le modalità concrete di svolgimento delle cose, nella maggior parte dei casi è l'amministratore - spesso a seguito di richiesta da parte di uno o più condomini - ad avanzare al Condominio la proposta di stipulazione del contratto di mandato o, comunque, a manifestare interesse e disponibilità ad assumere l'incarico di amministrazione del Condominio: in tale occasione egli indica anche la misura del compenso (o meglio il tariffario) che propone di fissare. Sulla proposta così formulata l'assemblea dei condomini prenderà posizione e, se sarà accettata, si concluderà - con la comunicazione al proponente dell'accettazione della proposta - il contratto di mandato (ex art. 1326 c.c.) e resterà così fissato anche il compenso dovuto.

Sebbene in tale ipotesi non sia individuabile un atto definibile quale "accettazione" dell'incarico da parte dell'amministratore perché è l'assemblea ad aver accettato la proposta dell'amministratore, il contratto di mandato si deve, comunque, ritenere concluso.



Quanto sopra esposto vale, ovviamente, anche per l'ipotesi di rinnovo della nomina dell'amministratore.

Può, però, anche verificarsi l'ipotesi opposta a quella ora considerata: e cioè l'ipotesi in cui la proposta di stipulazione del contratto di mandato, con anche l'indicazione del compenso, venga avanzata dallo stesso Condominio nei confronti dell'amministratore previa delibera assembleare. Se la proposta sarà accettata dall'amministratore, il contratto di mandato sarà concluso nel momento in cui l'accettazione della proposta da parte dell'amministratore sarà comunicata al condominio proponente (con i problemi sopra indicati di chi debba essere il destinatario della proposta). Ovviamente in tale ipotesi - a differenza della precedente - è certamente possibile individuare un atto ed un momento definibile quale "accettazione" da parte dell'amministratore.

Per concludere deve, quindi, escludersi un'interpretazione restrittiva dell'art. 1129, comma 2, c.c. che preveda, quale unica forma di accettazione da parte dell'amministratore della propria nomina o rinnovo, il ricorso ad un'accettazione espressa.

Con riferimento, da ultimo, alla ritenuta nullità della nomina in ipotesi di inadempimento di quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 1129 c.c., si condivide quanto recentemente espresso dal Tribunale di Palermo che ha escluso che la nullità possa essere la sanzione per le violazioni di cui al comma 2 dell'art. 1129 c.c.: *"Invero, le informazioni di cui al secondo comma devono essere inserite in una comunicazione dell'amministratore; e per la violazione di tale adempimento non è prevista una comminatoria di nullità. Dalla omissione di tale comunicazione, pertanto, può discendere al massimo una responsabilità dell'organo amministrativo, qualora rifiuti di ricevere i condomini in un giorno predeterminato"*



(Tribunale Palermo, Sez. II, 9.2.2018).

Si ritiene, quindi, che nella fattispecie in esame, avendo la maggioranza dei condomini provveduto a rinnovare all'assemblea del 21.5.2014 la nomina dello [REDACTED] quale amministratore di condominio sulla base della proposta da quest'ultimo avanzata, si deve ritenere concluso, ex art. 1326 c.c., il contratto di mandato.

Sia consentita, infine, un'ultima e rilevante riflessione.

La tesi attorea non può essere accolta anche per altre due ragioni.

La prima, a parere di questo Giudice, non è il comma secondo dell'art. 1129 c.c. a disciplinare l'accettazione della nomina o del rinnovo dell'amministratore. Tale comma prevede, infatti, che l'amministratore comunichi (senza nemmeno utilizzare l'imperatività del verbo dovere previsto, invece, al comma 14) una serie di dati e non viene prevista alcuna sanzione in caso in cui manchi tale comunicazione (a tutto voler concedere, al più, potrà essere il comma 14 dell'art. 1129 c.c. a disciplinare, in qualche modo e con le interpretazioni sopra dedotte, le modalità con le quali dovrà avvenire o manifestarsi l'accettazione della nomina e del rinnovo dell'amministratore).

La seconda, non si vedono ragioni per le quali l'accettazione della nomina o del rinnovo dell'incarico di amministrazione di condominio, debba provenire unicamente dal nominando Amministratore e non anche dall'assemblea. La norma parla, infatti, di "*accettazione della nomina*" e "*ad ogni rinnovo*" senza nulla specificare, pertanto, non si può escludere che non possa essere proprio l'assemblea a poter accettare la nomina ed a dover deliberare il rinnovo dell'amministratore a fronte, quindi, della proposta da quest'ultimo ricevuta. E ciò, come sopra detto, è quello che accade nella maggioranza dei condomini.



*

Quanto alla nullità della nomina dello [REDACTED] per violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c.

Il Condominio ha opposto il decreto ingiuntivo eccependo la nullità della nomina dello [REDACTED] ex art 1129, comma 14, c.c. per non aver quest'ultimo comunicato ai condomini ed allegato al registro del verbale delle assemblee alcun preventivo e/o tariffario nel quale fossero specificatamente indicati i propri compensi.

Il Condominio ha, quindi, chiesto che sia dichiarata la nullità della delibera di conferma dell'amministratore di cui al punto 3) dell'o.d.g. dell'assemblea del 21.5.2014.

Secondo il Condominio dall'istruttoria espletata non risulterebbe provato che lo [REDACTED] abbia sottoposto all'esame dell'assemblea il preventivo di spesa.

Di segno ovviamente contrario la tesi dell'ex amministratore che, invece, ritiene raggiunta la prova.

Prima di esaminare le prove documentali ed orali acquisite nel corso dell'istruttoria, si rendono necessarie alcune considerazioni preliminari con riferimento a quanto disposto dal comma 14 dell'art. 1129 c.c..

Tale comma stabilisce che *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta."*

La norma non lascia spazio ad ulteriori interpretazioni oltre a quella del dato letterale del precetto normativo.

Viene, quindi, richiesto all'amministratore, all'atto dell'accettazione della sua nomina o conferma, di specificare in modo analitico l'importo del suo compenso



per l'attività che andrà a svolgere, sia per la gestione ordinaria che per quella straordinaria. Ciò al fine di garantire la massima trasparenza ai condomini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato. Sul punto vedasi Tribunale Milano, sez. XIII, 3.4.2016 n. 4294 che ha affermato che debba ritenersi *"nulla la nomina dell'amministratore di condominio - con conseguente nullità della delibera in parte qua - in assenza della specificazione analitica del compenso a quest'ultimo spettante per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c. Tale norma, che mira a garantire la massima trasparenza ai condomini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, si applica sia nel caso di prima nomina dell'amministratore che nel caso delle successive riconferme"* (conf. Tribunale di Roma, Sez. V, n. 19264 del 10.10.2018, Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Sez. IV, n. 378 del 29.1.2018, Tribunale di Milano, Sez. XIII, n. 828 del 23.1.2018, Tribunale di Massa del 6.11.2017).

Nella fattispecie in esame dal verbale dell'assemblea del 21.5.2014 non vi è alcun cenno al compenso richiesto dall'Amministratore per l'attività da svolgere, né alcun generico riferimento (che non sarebbe stato comunque sufficiente) alle condizioni economiche esposte per il passato.

Dall'istruttoria sono emersi una serie di elementi probatori che portano a ritenere che lo [REDACTED] abbia, invece, specificato analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso e, precisamente, a mezzo del tariffario del 21.5.2014 (cfr. doc. 4 fascicolo opposto) e che tale tariffario sia stato portato a conoscenza dei condomini al momento della conferma dell'amministratore all'assemblea del 21.5.2014.



Ed, infatti:

- al punto 3) di pag. 2 del verbale viene dato atto della nomina dello [REDACTED] [REDACTED] in base al tariffario dello Studio. La circostanza non risulta contestata dai condomini in assemblea, né risultano verbalizzate contestazioni o richieste di chiarimenti da parte dei condomini in merito al tariffario, circostanza poco plausibile se, come sostenuto dal Condominio, nessuno dei Condomini ha avuto contezza del tariffario stesso.
Né, quale prova contraria, può darsi rilievo al doc. 3 del Condominio: trattasi di una lettera scritta da una condomina al Presidente ed al Segretario dell'assemblea per lamentare di aver ricevuto la copia del verbale unitamente al tariffario dello [REDACTED] senza che quest'ultimo fosse precedentemente noto e senza che il preventivo sia stato discusso ed approvato. La lettera, della quale non risulta esservi prova di consegna, non è stata particolarmente valorizzata dal Condominio ed appare, inoltre, isolata e non risulta, considerato l'argomento trattato, seguita da altre comunicazioni da parte della stessa condomina o da altri condomini;
- dall'esame dell'originale del registro dei verbali quest'ultimo in diversi punti risulta essere stato modificato e/o modificabile e, comunque, non integro. Ne consegue che l'assenza del tariffario non sorprende considerato che alcune pagine del registro - anche se non quelle dell'assemblea del 21.5.2014 - presentano dei segni di spillature a comprova che alcuni documenti sono stati rimossi e/o spostati e nella copertina trasparente ivi contenuta risultano ben n. 13 fogli privi di pinzatura, che come tali possono andare smarriti o essere sostituiti o rimossi;
- ciò a maggior ragione considerato che la teste [REDACTED] ha affermato,



innanzitutto, di conoscere i fatti di causa in quanto all'epoca era dipendente dello [REDACTED] [REDACTED] e, per tale ragione, era presente all'assemblea del 21.5.2014. In secondo luogo la teste ha, altresì, dichiarato di aver personalmente predisposto il tariffario di cui al doc. 4 di parte convenuta e di averlo inserito nel registro dei verbali, precisando che per prassi, quando vi era da inserire un documento al verbale, quest'ultimo veniva inserito o nella prima pagina dopo la copertina oppure alla fine dell'ultima assemblea.

La teste [REDACTED] ha, altresì, affermato di essere sicura che il tariffario fosse contenuto nel registro, sebbene non fosse stato pinzato, in quanto l'aveva rinvenuto il giorno successivo l'assemblea.

Con riferimento a tale teste non risultano elementi per contestarne l'attendibilità, considerato che la stessa ha dichiarato di non avere crediti nei confronti dello [REDACTED] e di non lavorare più presso quest'ultimo dal 2016 (da quasi un anno visto che la deposizione è stata resa il 19.12.2017).

- Al contrario, la testimonianza resa, a prova contraria, dal teste attoreo, [REDACTED] non pare fornire elementi utili in quanto: *i)* sebbene il teste abbia presenziato all'assemblea del 21.5.2014, nulla è stato in grado di riferire in merito al tariffario e se lo stesso sia stato o meno inserito nel registro dei verbali; *ii)* il teste, pur non sapendo se la [REDACTED] abbia inserito il suddetto tariffario e pur avendo dichiarato di nulla sapere con riferimento allo stesso, ha genericamente affermato che la circostanza di cui al cap. 2 di parte convenuta non era vera, per, poi, esprimere, alla successiva domanda rivolta dal giudice, un giudizio avendo affermato che secondo lui – quindi come dato soggettivo e non oggettivo – il tariffario non era allegato al verbale, giustificando la circostanza, non perché ne avesse diretta contezza, ma sul presupposto che se



un documento viene allegato se ne dovrebbe fare richiamo al verbale e dovrebbe essere sottoscritto;

- l'assemblea, all'unanimità dei presenti, ha approvato il bilancio consuntivo ed il bilancio preventivo con ivi indicati gli importi e le spese per il compenso dell'assemblea; tali delibere non risultano essere state impugnate dai condomini;
- la testimonianza della Signora [REDACTED] socia accomandante [REDACTED] [REDACTED] nonché sorella del Signor [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] fornisce pochi elementi all'interno del corredo probatorio, perché quale sorella e socia, non risulta attendibile, né era presente all'assemblea. L'unico dato oggettivo riferito dalla teste riguarda il fatto che non si provvedeva alla pinzatura dei documenti nel registro dei verbali e che i tariffari erano per prassi predisposti dalla sola Signora [REDACTED]

Alla luce di quanto sopra esposto, il motivo di impugnazione va rigettato.

*

Quanto al credito ingiunto

Il Condominio in atto di citazione ha genericamente contestato i crediti portati dalle fatture monitoriamente azionate e solo con la memoria di replica alla comparsa conclusionale ha svolto più approfondite contestazioni da ritenersi tardive.

Il credito azionato risulta essere stato provato dallo [REDACTED] sebbene una minima parte di tale credito non possa essere a quest'ultimo riconosciuta.

Preliminarmente occorre dare atto che le competenze dei crediti indicate nelle fatture riguardano tre annualità di gestione: l'anno 2013, la fattura 119/2014, l'anno 2014 le fatture 259, 279, 353, 453, 592, 684 del 2014 e 92 e 93 del 2015,



l'anno 2015 le fatture 153, 187 e 188 del 2015.

Occorre, altresì, precisare che è ormai pacifico in giurisprudenza che nel caso in cui l'assemblea provveda a revocare l'incarico all'amministratore, a quest'ultimo non è dovuto l'intero compenso stabilito per la normale durata del mandato, in quanto se la revoca è precedente rispetto alla data prevista per la cessazione dell'incarico, egli non avrà quindi diritto all'intero compenso, ma alla minor somma liquidata tenendo conto del tempo in cui ha effettivamente eseguito il mandato.

Nella fattispecie in esame la revoca dell'incarico è avvenuta nel 2015, quando la gestione era già iniziata dall'1.1.2015 e, correttamente, lo [REDACTED] con la fattura n. 187/2015 ha conteggiato la minor parte e non tutto il compenso dovuto (ferme le considerazioni che verranno poc'anzi svolte).

Quanto ai crediti portati dalle singole fatture:

- n. 119/2014: si riferisce alla gestione 2013 (cfr. doc. 16 pag. 6 fascicolo monitorio) e riguarda la stesura, compiuta nel 2014, del modello 770/2013. Tale spesa risulta inserita nel rendiconto consuntivo del 2014 approvato dai condomini all'assemblea il 15.4.2015;
- n. 240/2014: si riferisce al compenso dell'amministratore dell'anno 2013 che non è stato contestato dal Condominio, né risulta impugnata l'approvazione del rendiconto consuntivo 2014;
- n. 259/2014: si riferisce al compenso per l'invio di n. 5 solleciti. A seguito dell'indicazione dei nominativi dei condomini ai quali sono stati inviati i solleciti il Condominio nulla ha contestato. Con riferimento all'assenza del tariffario si evidenzia che tale fattura è anteriore all'assemblea del 21.5.2014 che è la prima assemblea, circostanza pacifica e non contestata, tenutasi dopo l'entrata in vigore della riforma del 2012. Prima di tale riforma non sussisteva l'obbligo



per l'amministratore di indicare specificatamente ed analiticamente i propri compensi. Ne consegue che l'approvazione del rendiconto consuntivo 2014 determina la ratifica del credito da parte dell'assemblea e la sua debenza;

- n. 279/2014: si riferisce ai compensi dell'amministratore per la suddivisione delle spese tra proprietario dell'unità immobiliare ed il conduttore. Valgono le medesime osservazioni della fattura 259/2014 trattandosi di un credito maturato prima dell'assemblea del 21.5.2014;
- n. 353/2014: si riferisce al compenso per l'invio di n. 4 solleciti. A seguito dell'indicazione dei nominativi dei condomini ai quali sono stati inviati i solleciti il Condominio nulla ha contestato. L'importo indicato risulta, inoltre, conforme (€ 30,00 a sollecito) al compenso stabilito nel tariffario di cui all'assemblea del 21.5.2014;
- n. 453/2014: si riferisce al compenso per la redazione e l'invio del modello 770/2014, l'importo indicato risulta conforme al compenso stabilito nel tariffario di cui all'assemblea del 21.5.2014;
- n. 592/2014: si riferisce alla tenuta del registro dell'anagrafe condominiale. Nel tariffario di cui all'assemblea del 21.5.2014 risulta un compenso di € 5,00 per la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale per ogni unità immobiliare. Considerato un compenso portato in fattura di € 420,00 dovrebbero risultare 84 unità (420/5). Tale dato non risulta dalla documentazione dimessa dallo [REDACTED] [REDACTED] anzi risultano dati tra loro contrastanti. Ed, infatti: nel consuntivo 2013 risulta un elenco con riportati n. 82 condomini, ovviamente ciò non vuol dire che vi siano 82 unità immobiliari considerato che in tale elenco alcuni nominativi sono riportati più volte e, di certo, vi sono ricompresi anche i nominativi degli inquilini, mentre nel verbale dell'assemblea del



15.4.2015 si dà atto che sono presenti n. 32 condomini su 44 e nel verbale dell'assemblea del 21.5.2014 n. 23 condomini su 39. Nonostante la mancanza di certezza del credito, l'assemblea ha approvato il rendiconto consuntivo 2014 che non risulta essere stato impugnato;

- n. 684/2014: si riferisce al compenso per le certificazioni delle ritenute d'acconto, l'importo indicato risulta, inoltre, conforme al compenso stabilito nel tariffario di cui all'assemblea del 21.5.2014;
- n. 92/2015: si riferisce ai compensi per cancelleria e piccole spese l'importo indicato risulta conforme al compenso stabilito nel tariffario di cui all'assemblea del 21.5.2014;
- n. 93/2019: si riferisce al compenso dell'amministratore per la gestione del 2014, l'importo indicato risulta conforme al compenso stabilito nel tariffario di cui all'assemblea del 21.5.2014;
- n. 153/2015: si riferisce ai compensi dell'amministratore per la suddivisione delle spese tra proprietario dell'unità immobiliare ed il conduttore, l'importo indicato risulta conforme al compenso stabilito nel tariffario di cui all'assemblea del 21.5.2014;
- n. 187/2015: si riferisce al compenso dell'amministratore per il periodo dall'1.1.2015 al 15.6.2015. Come sopra evidenziato all'amministratore non è dovuto alcun compenso per il periodo successivo alla revoca. Considerato che nella fattispecie in esame la revoca è intervenuta all'assemblea del 15.4.2015, il periodo corretto per calcolare il compenso dell'amministratore è dall'1.1.2015 al 15.4.2015, pari a 105 giorni, che corrisponde ad un compenso di Euro 614,25 anziché di € 975,40. Dev'essere, altresì, escluso l'importo di € 46,00 per cancelleria e piccole spese, come pure il compenso di € 300,00 a titolo di



passaggio di consegne, in quanto sarebbe stato corretto richiedere tali somme se la revoca fosse intervenuta nel 2014 in vigore del tariffario di cui all'assemblea del 21.5.2014, mentre la revoca è intervenuta nel 2015 in assenza di tariffario (cfr. Tribunale di Bologna, Sez. III, 20.9.2018 n. 20786). Ne consegue che dev'essere riconosciuto allo [REDACTED] il minor importo di € 749,30 (€ 614,25 oltre iva) anziché di € 1.612,11;

- n. 188/2015: si tratta di spese per fotocopie e postali richieste dall'amministratore a seguito della revoca dell'incarico. Per le ragioni sopra esposte, tale credito non può essere riconosciuto.

Ne consegue che l'importo dovuto allo [REDACTED] viene rideterminato in Euro 7.107,37 [8.349,50 – 379,40 (fatt. 188/15) – 862,72 (differenza fatt. 187/2015)] al quale andrà dedotto l'importo ricevuto dal Condomino in data 14.1.2016 di € 439,20, per un totale di € 6.668,17 oltre agli interessi legali dalla domanda.

*

Quanto alla domanda riconvenzionale

Il Condominio ha chiesto in via riconvenzionale la restituzione della somma di € 671,20 che ritiene di aver erroneamente corrisposto allo [REDACTED] prima della notifica del decreto ingiuntivo.

Premesso che il Condominio nel corso del processo nulla ha più dedotto con riferimento alla propria domanda riconvenzionale, né con la comparsa conclusionale, tale domanda, alla luce di quanto motivato con riferimento al rigetto dei motivi di opposizione, risulta infondata.

La domanda risulta, inoltre, infondata anche per un'altra ragione.

Il Condominio non ha provato l'errore in cui sarebbe incorso nel corrispondere la suddetta somma, rispetto alla volontà di aver effettuato a favore dello [REDACTED]



[REDACTED] un versamento a titolo di acconto sul maggior dovuto considerato, da un lato, che la maggior parte dei crediti, poi, ingiunti, ad esclusione di quelli fatturati successivamente alla revoca del 15.4.2015, sono stati approvati con i consuntivi 2014 e 2015 e, dall'altro, che i condomini non hanno ritenuto di dover impugnare tali delibere.

*

Quanto alle spese di lite

Le spese di causa sono poste, sulla base del principio della soccombenza, a carico del Condominio e vengono liquidate come da dispositivo.

Considerato che a seguito del mancato riconoscimento a favore dello [REDACTED] [REDACTED] di solo una minima parte del credito ingiunto, il decreto ingiuntivo andrà comunque revocato, ma sussistono, comunque, i presupposti per provvedere ex art. 653, ultimo comma, c.p.c. alla liquidazione, in dispositivo, anche delle spese e degli onorari del decreto ingiuntivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e domanda disattesa, così provvede:

- rigetta l'opposizione;
- revoca il decreto ingiuntivo n. 54/2016;
- condanna il Condominio [REDACTED] a corrispondere alla [REDACTED] [REDACTED] l'importo di € 6.668,17 oltre agli interessi legali dalla domanda;
- condanna il Condominio [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore della [REDACTED] per il presente giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo che liquida, ex D.M. n.55/2014 così



come modificato dal D.M. n. 37/2018, in €.5.000,00, oltre al rimborso forfettario nella misura del 15% del compenso, oltre ad IVA e CPA come per legge;

- condanna il Condominio [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore della [REDACTED] per il decreto ingiuntivo che liquida, ex D.M. n.55/2014 così come modificato dal D.M. n. 37/2018, in €.540,00, oltre al rimborso forfettario nella misura del 15% del compenso, oltre ad € 145,50 per esborsi, oltre ad IVA e CPA come per legge;

così deciso in Udine l'11.8.2019

Il Giudice Onorario

Avv. Fabio Fuser

