

N. R.G. 2022/1974

**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**

PRIMA CIVILE

Nel procedimento sommario di cognizione iscritto al n. r.g. **1974/2022** promosso da:

CONDOMINIO DI MILANO [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in
persona dell'amministratore pro tempore e con il patrocinio dell'Avv. [REDACTED]
[REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il difensore in [REDACTED]
[REDACTED] MILANO

Ricorrente

contro

[REDACTED] **S.R.L.** (C.F. [REDACTED]), in persona del legale
rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'Avv. [REDACTED] ed
elettivamente domiciliato presso il difensore in [REDACTED] 20129
MILANO

Resistente

OGGETTO: responsabilità amministratore di condominio

*

Il Giudice,
a scioglimento di riserva,
esaminati atti e documenti di causa,
visti gli artt. 702 bis e segg. c.p.c. ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. depositato il 18/01/2022 e ritualmente notificato, il
ricorrente **CONDOMINIO** ha convenuto dinanzi a questo Tribunale [REDACTED]
[REDACTED] S.R.L., nella sua qualità di precedente Amministratore pro tempore, per sentir
accertare le «*elusioni, omissioni ed infedeltà*» poste in essere da [REDACTED],
amministratore unico della predetta società, e per l'effetto condannare la convenuta «a



restituire al Condominio la somma di 10.175,00 euro o quella somma minore o maggiore ritenuta secondo migliore Giustizia od equità».

In fatto, il Condominio ricorrente esponeva che [REDACTED] aveva dato incarico all'impresa [REDACTED] S.R.L. di eseguire un'opera non obbligatoria per legge, né urgente, consistente nella fornitura e posa di valvole d'intercettazione dell'impianto di riscaldamento, provvedendo a pagare il corrispettivo di 10.175,00 euro, iva inclusa, con denaro presente sul conto corrente condominiale; e tutto ciò senza che l'assemblea avesse deliberato i lavori né la relativa spesa.

Precisava, inoltre, che [REDACTED] aveva chiesto e ottenuto in data 30/05/2018 da [REDACTED] S.R.L. il preventivo di spesa (doc. 2 all.to al ricorso); che [REDACTED], pur avendo avuto l'occasione alla successiva assemblea del 14/06/2018 (doc. 3 all.to al ricorso) ometteva di informare il Condominio tanto del preventivo dell'impresa [REDACTED] S.R.L. quanto dell'intenzione di commissionare i lavori; che, il giorno successivo, l'impresa [REDACTED] S.R.L. iniziava l'esecuzione dei lavori; che solo due anni dopo, il 30/09/2020, a seguito di reiterate richieste di chiarimenti, [REDACTED] forniva ai condomini copia del preventivo dell'impresa [REDACTED] S.R.L.; che [REDACTED] con la finalità di occultare o quantomeno rendere meno evidente la relativa spesa, contabilizzava il corrispettivo dell'opera nella gestione ordinaria sotto voci errate nonché dividendolo negli esercizi del 2018/2019 e del 2019/2020; che, successivamente, l'assemblea del 04/11/2020 (punto 4 O.d.G.) deliberava espressamente di non ratificare l'operato di [REDACTED] (doc. 5 all.to al ricorso).

Si costituiva in data 1/04/2022 [REDACTED] S.R.L. che preliminarmente, eccepiva la carenza di legittimazione attiva dell'amministrazione pro tempore, l'improcedibilità della domanda per omesso esperimento del procedimento di mediazione e, nel merito, chiedeva il rigetto della domanda del ricorrente nonché, in subordine, la rimozione e restituzione delle valvole di intercettazione, ai sensi dell'art. 2041 c.c., con costi a carico del Condominio.

In fatto, la società resistente riferiva che i condomini erano consapevoli dei lavori che avrebbe eseguito l'impresa [REDACTED] S.R.L. e dei relativi oneri di spesa e che per tale ragione l'assemblea del 29/10/2019 (doc. 7 resistente) approvava il rendiconto



consuntivo 2018/2019 e preventivo 2019/2020, in cui era indicato il corrispettivo diviso a metà nei due esercizi, in questo modo ratificando la commissione ed esecuzione dei lavori.

Quanto al danno asseritamente patito dal ricorrente, la resistente contestava che non era provato e aggiungeva, quanto alla misura, che il Condominio aveva beneficiato o potuto beneficiare delle detrazioni fiscali previste dall'art. 1, comma 344, legge n. 296/2006 (legge finanziaria 2007).

All'udienza di prima comparizione del 11/04/2022, verificati i preliminari incombenti di legge, le parti esponevano le rispettive difese e all'udienza di discussione del 21/11/2022 si riportavano agli atti e alle conclusioni indicate.

Questo giudice si riservava di decidere.

MOTIVAZIONE

Preliminarmente, deve essere rigettata l'eccezione di difetto di legittimazione processuale attiva dell'amministratore pro tempore. In atti, risulta che, con delibera del 30/09/2021 (punto 5 O.d.G.), l'assemblea del Condominio ricorrente aveva autorizzato l'amministratore pro tempore ad agire in giudizio in relazione ai fatti di cui è processo: «*in merito alla spesa relativa alla posa delle valvole sulle colonne montanti del riscaldamento*» (doc. 10 all.to al ricorso).

Anche l'eccezione di improcedibilità della domanda giudiziale non può essere accolta.

È senz'altro vero che il Condominio ricorrente ha confusamente individuato la figura dell'amministratore uscente, prima, nel procedimento di mediazione, in ██████████ Roberto e, poi, nell'odierno giudizio, nella resistente società, di cui ██████████ era ed è tuttora amministratore unico. Tuttavia, nell'avviare il procedimento di mediazione, il Condominio, pur indicando la persona del ██████████ e non la società resistente, ha senz'altro inteso invitare l'uscente amministratore condominiale. L'invito ha raggiunto lo scopo, essendo stato ricevuto da ██████████ il quale ha senz'altro compreso che era rivolto alla società di cui è amministratore unico.

Quanto al merito della vicenda, pur non avendo il ricorrente espressamente enunciato la violazione del dovere di buona fede e correttezza, né i relativi parametri normativi, nella sostanza le sue lamentele volgono in tale direzione.

In effetti, il dovere (o principio) di buona fede oggettiva o di correttezza, fondato sull'art. 2 Cost., opera come regola generale di condotta (art. 1175 c.c.), come regola di



interpretazione del contratto (art. 1366 c.c.) nonché come autonomo criterio di determinazione della prestazione contrattuale e di integrazione del comportamento dovuto (art. 1375 c.c.). Il predetto dovere trova, dunque, applicazione anche nei rapporti tra Amministratore, da un lato, e Condominio e singoli condomini, dall'altro, a prescindere dalla sussistenza di specifiche prescrizioni contrattuali o normative, e si concreta in obblighi di protezione, di corretta e tempestiva informazione e avviso, nonché di salvaguardia dell'utilità altrui, per quanto nei limiti dell'apprezzabile sacrificio, che cioè non si concreti in attività gravose o eccezionali o tali da comportare notevoli rischi (tra le altre, *Cass. III n. 8497/2020*).

La violazione del predetto dovere, quando produttiva di un danno, comporta responsabilità risarcitorie (art. 1218 c.c.).

Dunque ██████████, anche qualora avesse – benché erroneamente – ritenuto che i lavori de quibus potessero essere ritenuti di ordinaria amministrazione, avrebbe dovuto darne tempestiva e completa informativa al Condominio e attendere, in mancanza di comprovate ragioni di urgenza, la previa delibera assembleare. E' bensì vero che puntuali disposizioni codicistiche conferiscono all'amministratore la potestà di porre in essere atti che impegnano il Condominio e i condomini, ma quale strumentario della corretta amministrazione e della protezione degli interessi del Condominio e dei condomini e non certo al fine di imporre il proprio arbitrio, di eludere o coartare la volontà assembleare, di ledere i diritti dei singoli condomini, di cagionare danni al Condominio e ai condomini.

Invero, *«il criterio discretivo tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c., riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale»* (*Cass. VI-2 n. 20136/2017*, pag. 6). Sicché, stante il summenzionato principio, l'opera de qua, dal costo di 10.175,00 euro, è qualificabile come straordinaria, in quanto dal consuntivo di gestione 2018/2019 redatto



dalla società resistente (doc. 8 resistente) risulta che la voce «*manutenzione centrale termica*», dedotta la spesa contestata, ammontava a 1.122,00 euro e che il consuntivo di gestione ammontava a complessivi 37.856,49 euro (compresi i lavori de quibus); inoltre, è documentato che l'opera non fosse urgente: dal preventivo redatto dall'impresa [REDACTED] S.R.L. si evince, altresì, che l'opera era, semmai, finalizzata a migliorare le operazioni di manutenzione: «*rapidità di intervento e minor costo di mano d'opera per le operazioni di carico, scarico e sfiato*»; «*in caso di perdita nel periodo invernale non verrà interrotta la funzionalità dell'impianto di riscaldamento ma esclusivamente la colonna montante*» (doc. 2 all.to ricorso).

Non è fondata la difesa della resistente nella parte in cui sostiene che sarebbe intervenuta una ratifica da parte dell'assemblea condominiale. A tal riguardo, secondo un solido orientamento di legittimità, «*la ratifica consiste in una manifestazione di volontà del dominus diretta ad approvare l'operato del rappresentante o del mandatario, per la quale non sono richieste formule sacramentali, occorrendo però che la volontà di fare propri gli effetti del negozio già concluso sia manifestata in modo chiaro ed inequivoco, non necessariamente per iscritto, ma anche con atti o fatti che implicino necessariamente la volontà di far proprio il contratto e i suoi effetti* (Cass. n. 6937 del 2004; Cass. n. 408 del 2006). *Ne deriva l'ammissibilità della ratifica tacita quando dal contegno del dominus o del mandante risulti in modo univoco la volontà di rendere efficace il negozio*» (così, tra le altre, Cass. II n. 35278/2022, pag. 11). Ed in tal senso si è mosso anche il precedente di merito citato dalla resistente: infatti, il Tribunale di Ivrea 27-28/07/2022, n. 870, non ha affermato sic et simpliciter che l'approvazione del rendiconto consuntivo realizzi una ratifica dell'operato dell'amministratore, ma, al contrario, ha previamente indagato che vi fosse consapevolezza dell'assemblea al riguardo, osservando che «*dalla lettura del punto 1 del verbale di assemblea emerge come tali spese siano state oggetto di discussione, al cui esito, dissenzienti cinque condòmini, tra i quali gli odierni attori, il rendiconto è stato approvato. Mediante l'approvazione del rendiconto l'assemblea dei condomini ha perciò ratificato l'operato dell'amministratore. [...] La spesa relativa ai lavori straordinari risulta peraltro specificata nelle "annotazioni varie" poste al termine del documento*». Dunque, non è sufficiente, come vorrebbe la resistente, evocare l'approvazione del rendiconto consuntivo, senza però allegare e provare i fatti da cui potersi dedurre la chiara e inequivoca



volontà di una assemblea consapevole; il cui onere grava su chi voglia valersi della evocata ratifica. E non è sufficiente a tal fine, come vorrebbe la società resistente, insistere sull'inciso *«dopo le spiegazioni dell'amministratore»*, che campeggia come mera clausola di stile nel verbale di approvazione del consuntivo 2018/19 (doc. 7 resistente), laddove, come nel caso di specie, non risulta che le spese de quibus siano state oggetto di specifica discussione. Ed è, peraltro, evidente come l'amministratore, quando intenda ricevere una ratifica indiretta, attraverso l'approvazione del rendiconto, debba a tal fine presentare la specifica voce di spesa e provocare apposita discussione, in ragione della complessità dell'atto contabile rispetto alla varietà del tessuto culturale che anima le assemblee condominiali; e ciò debba proprio in virtù del dovere di buona fede e correttezza.

Anche la domanda formulata in via subordinata dalla resistente ex art. 2041 c.c. non può essere accolta. Infatti, *«l'azione residuale prevista dall'art. 2041 c.c. presuppone la sussistenza del requisito del depauperamento, ossia la dimostrazione che il convenuto non ha alcun titolo per giovare di quanto corrisponde alla perdita patrimoniale, subita dall'istante senza la propria volontà e senza un'adeguata esplicita causa giuridica»* (fra le tante, Cass. Lav. n. 21003/2023, § 26); nel caso di specie, non sussistono i presupposti ed è, anzi, tra l'altro, evidente la volontà della resistente di commissionare i lavori. Tra l'altro, non è nemmeno provato che l'installazione delle valvole abbia recato un effettivo arricchimento dell'impianto condominiale, in quanto, come s'è già detto, dal preventivo di spesa redatto dall'impresa ██████████ S.R.L. è emerso che l'opera era finalizzata a rendere più agevole le operazioni di manutenzione, a cui provvedeva la medesima impresa. Inoltre, sempre dal preventivo si evince che i lavori sono consistiti nella posa di valvole con *«modifica tubazioni di andata e ritorno delle colonne montanti per poter installare le valvole di intercettazione complete di rubinetti di scarico colonna»* (doc. 2 all.to al ricorso): sicché era onere della resistente altresì allegare e provare che la rimozione e restituzione delle valvole non avrebbe comportato alcun danno funzionale all'impianto condominiale. Il Condominio, in conclusione, non era tenuto pagare il corrispettivo versato a ██████████ S.R.L. (cit. Cass. n. 20136/2017). Invece, la società resistente, prima, ha precluso all'assemblea di esercitare le proprie insindacabili scelte tanto sul se eseguire l'opera quanto sull'individuazione del contraente e del miglior preventivo di spesa, e, poi, ha provveduto al pagamento del corrispettivo dell'opera con denaro del Condominio.



Qualificata la domanda ricorrente come di natura risarcitoria, il danno subito dal Condominio consiste nella corrispondente diminuzione patrimoniale patita a seguito del pagamento non dovuto disposto dalla società resistente.

Non può essere accolto il rilievo mosso dalla società resistente, secondo cui l'opera de qua avrebbe beneficiato o avrebbe potuto beneficiare delle detrazioni fiscali, non avendo la stessa allegato l'effettiva sussistenza dei relativi presupposti, alla luce della normativa legislativa e regolamentare illo tempore vigente, non essendo sufficiente la produzione delle relative comunicazioni all'anagrafe tributaria (docc. 10 e 11 resistenti).

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano, come in dispositivo, in riferimento allo scaglione tra 5.200,01 e 26.000,00 euro, con diminuzione al 50% dei valori medi, tenuto conto delle caratteristiche e del pregio dell'attività prestata, con esclusione della fase istruttoria/trattazione in quanto non svolta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, in accoglimento delle domande di parte ricorrente:

- condanna [REDACTED] S.R.L. a pagare a favore di CONDOMINIO DI MILANO [REDACTED] la somma di 10.175,00 euro;
- condanna [REDACTED] S.R.L. alla rifusione delle spese di lite in favore di CONDOMINIO DI MILANO [REDACTED], che si liquidano in complessivi 1.698,50 euro per compensi, oltre 15% per rimborso spese generali, cpa e iva come per legge, oltre 217,50 euro per spese (consistenti nel versamento del contributo unificato e dei costi di notifica e di mediazione).

Si comunichi.

Milano, 20 settembre 2023

Il Giudice
Letizia D'Elia

