

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, il CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED] evocava in giudizio il sig. [REDACTED] ed esponeva:

che il [REDACTED] aveva esercitato, a partire dalla nomina avvenuta in data 30.9.1999 e fino alla data del 7.10.2013, la carica di amministratore dell'esponente Condominio;

che a seguito del passaggio di consegne, avvenuto in data 28.10.2013, il nuovo amministratore aveva constatato la grave situazione economica e patrimoniale in cui versava il Condominio, dovuta alla grave morosità di molti condòmini per l'importo complessivo di € 146.084,47 e a debiti insoluti verso i fornitori di acqua ed elettricità ([REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]), oltre a una serie di problematiche condominiali che necessitavano di intervento e che non erano state affrontate dal [REDACTED];

che il [REDACTED], in data 18.10.2013 - dunque prima del passaggio di consegne, ma dopo la sostituzione - aveva eseguito bonifici a vantaggio dell'avv. [REDACTED], in pagamento di alcune fatture per prestazioni professionali rese in favore del Condominio;

che numerose erano state le vicende in cui l'operato del [REDACTED], ovvero la sua colposa inerzia, aveva causato danno all'ente di gestione; in particolare:

- il convenuto non aveva tenuto conto del decesso del sig. [REDACTED] [REDACTED], avvenuto nel 2003, né della circostanza che nel 2008 gli eredi avessero alienato la sua proprietà immobiliare (Negozio 34) alla sig.ra [REDACTED]: in data 24.7.12 il [REDACTED] aveva, infatti, incaricato l'avv. [REDACTED] di richiedere l'emissione di un decreto ingiuntivo nei confronti del defunto [REDACTED]. Il Condominio aveva così dovuto inutilmente pagare la somma di € 185,50 per l'imposta di registrazione del decreto ingiuntivo, oltre ai compensi professionali dell'avv. [REDACTED] (€ 241,57 per acconto, come da fattura 21/12, ed € 285,48 a saldo, come da cit. fattura 31/13);

- l'ex amministratore non aveva proposto alcuna azione per il recupero della morosità della [REDACTED], proprietaria dell'u.i. Box A/7,

la quale aveva, nei confronti del Condominio, un debito di € 7.139,84 come risultante dal rendiconto 2006. Anche a seguito del trasferimento del box (avvenuto il 24.5.2007 a seguito di decreto del Tribunale di Roma), il [REDACTED] non aveva addebitato la morosità alla società [REDACTED], ma alla nuova proprietaria sig.ra [REDACTED], che rispondeva solo per gli importi dovuti relativi agli anni 2006 e 2007; l'inerzia dell'amministratore aveva determinato l'inesigibilità del credito di € 6.883,82 verso [REDACTED], così come risultante dal rendiconto 2005;

- l'ex amministratore aveva mancato anche di agire nei confronti del sig. [REDACTED] o verso il sig. [REDACTED] [REDACTED] per recuperare la morosità di € 4.327,45 relativa al Box A/8 risultante dal rendiconto 2007; era noto al [REDACTED] che il [REDACTED] in data 23.5.2007 aveva alienato al predetto [REDACTED] la proprietà del box (poi venduto agli attuali comproprietari sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]);

- il [REDACTED] aveva incaricato l'avv. [REDACTED] di promuovere procedimento monitorio in danno della condomina morosa [REDACTED] (proprietaria dei box A/17 e B/17 fino al subentro del nuovo proprietario sig. [REDACTED] a seguito di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Roma in data 10.10.13); il decreto ingiuntivo era stato emesso, ma l'avv. [REDACTED] non aveva verificato il trasferimento della sede della società debitrice, cosicché la notifica non si era perfezionata e il decreto era divenuto inefficace ai sensi dell'art. 644 c.p.c.; pur a fronte di tale negligenza professionale, l'ex amministratore aveva pagato il compenso richiesto dall'avv. [REDACTED] per € 570,00 come da fattura 29/13.

Per di più, la mancata registrazione del decreto ingiuntivo aveva determinato l'irrogazione al Condominio della sanzione di € 185,50 e il credito verso la [REDACTED] [REDACTED] (pari ad € 2.846,29 per il Box A/17 e ad € 2.095,65 per il Box B/17, in base al rendiconto 2011) era divenuto inesigibile;

- il [REDACTED] aveva incaricato l'avv. [REDACTED] di richiedere l'emissione di decreto ingiuntivo anche in danno della condomina [REDACTED] (proprietaria del Box A/40, poi da lei alienato il 19.12.12); la notifica del decreto, tentata nel settembre 2009, non era andata a buon fine, ma l'avv. [REDACTED] non aveva ripassato l'atto, con allegazione del certificato di residenza, per effettuare la notifica ai sensi degli artt. 140 e 143 c.c., di talché il titolo era divenuto inefficace e il debito della [REDACTED] (€ 453,04 in base al

rendiconto 2010) era ormai inesigibile. Oltre a ciò, il [REDACTED] aveva pagato la somma di € 140,22 all'avv. [REDACTED], come da fattura 32/13 emessa dalla professionista;

- nei confronti del sig. [REDACTED] [REDACTED], proprietario dei box B1 e B2, il [REDACTED] aveva omesso di intraprendere le opportune azioni volte al recupero del credito; questo ammontava, fino al bilancio consuntivo 2009, a complessivi € 5.159,39; l'[REDACTED] non era più proprietario delle uu.ii. a seguito del loro trasferimento, giusta decreto del Tribunale di Roma del 15.3.2011, al sig. [REDACTED]; il debito dell'[REDACTED] era divenuto inesigibile;

- l'ex amministratore aveva omesso di agire per conseguire il pagamento del debito del sig. [REDACTED] [REDACTED] in relazione al box B6, che era stato di sua proprietà fino al decreto di trasferimento immobiliare emesso in data 23.5.2007 dal Tribunale di Roma; il credito condominiale verso il [REDACTED], divenuto inesigibile, ammontava ad € 4.350,15 in base al rendiconto 2007;

- l'ex amministratore aveva parimenti omesso di agire nei confronti del [REDACTED] per riscuotere i contributi da quest'ultimo dovuti in relazione ai Box B7, B8 e B47, venduti in data 1.2.2010 al sig. [REDACTED]; in forza del consuntivo 2008, il credito verso il [REDACTED], divenuto inesigibile, ammontava a complessivi € 10.849,98 per i due box B7 e B8;

- riguardo al Box B47, esso doveva considerarsi, fino alla data del 1.2.10, di proprietà del sig. [REDACTED], in base a quanto risultava dalla visura storica dell'Ufficio Provinciale di Roma - Territorio e dall'atto di compravendita del 1.2.10 con cui lo stesso [REDACTED] lo alienò al sig. [REDACTED]; il convenuto, tuttavia, aveva ritenuto l'immobile intestato alla [REDACTED] ed in data 24.7.12 aveva conferito mandato all'avv. [REDACTED] di richiedere l'emissione di decreto ingiuntivo in danno della predetta [REDACTED]; a seguito dell'emissione del decreto, questo era notificato presso la sede della società, sebbene essa si trovasse dal 9.5.1994 in liquidazione coatta amministrativa. L'atto veniva restituito quindi per irreperibilità del destinatario, ma il [REDACTED] riteneva comunque di retribuire l'avv. [REDACTED] [REDACTED] corrispondendole a saldo, per l'attività svolta, la somma di € 428,22 (come da fattura 27/13), dopo aver corrisposto € 241,57 in acconto (v. fattura 20/12). Infine, in data 11.3.16 la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate aveva trasmesso al nuovo amministratore avviso di liquidazione dell'imposta per il mancato pagamento della registrazione del decreto ingiuntivo e il relativo

importo (€ 185,50) era stato pagato dal Condominio. Il debito del [REDACTED], pari a 3.046,68 come da rendiconto 2008, era divenuto irrecuperabile;

che, alla luce di quanto sopra, emergeva la responsabilità del [REDACTED], per non aver adempiuto, con la diligenza prevista dall'art. 1710 c.c., l'obbligo di riscuotere i contributi dai condòmini e per non aver verificato l'esatto e diligente adempimento dei mandati professionali da lui conferiti all'avv. [REDACTED].

Ciò esposto, parte attrice chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: *"Voglia l'illustrissimo Tribunale adito, contrariis reiectis, in accoglimento della domanda del Condominio [REDACTED], accertata la responsabilità professionale del signor [REDACTED], quale amministratore del suddetto Condominio fino alla data del 7/10/2013, per l'inadempimento, durante il suo mandato, alle riscossioni dei contributi condominiali, determinando così il credito inesigibile per il Condominio, oltre al danno emergente per i pagamenti effettuati in favore dell'Avv. [REDACTED], così come entrambe le fattispecie meglio specificate nella premessa e nel ritenuto in fatto, da intendersi qui riportati integralmente, per l'effetto condannarlo al pagamento in favore del Condominio [REDACTED] della somma di € 42.432,72. Con rivalutazione monetaria secondo gli indici ISTAT e con gli interessi come per legge dal dì del fatto sino all'effettivo soddisfo. Con vittoria di spese, onorari di giudizio, del 15% per spese generali, oltre oneri fiscali e previdenziali. Con clausola di provvisoria esecuzione".*

Si costituiva il sig. [REDACTED], il quale contestava quanto dedotto dal Condominio in merito alle presunte inadempienze; giustificava l'impossibilità di intraprendere adeguate azioni di recupero delle morosità con la cronica mancanza di fondi da cui era affetto il Condominio; deduceva che, comunque, i crediti verso i morosi non erano prescritti e in ogni caso il relativo pagamento poteva essere richiesto dal nuovo amministratore; riguardo ai pagamenti al legale del Condominio, asseriva che fossero atti dovuti, a prescindere dal momento in cui erano stati effettuati, e che eventuali doglianze avverso l'operato professionale dell'avv. [REDACTED] dovevano essere fatte valere con azione diretta nei confronti di costei; eccepiva che il danno, qualora esistente, era stato causato dal Condominio e dal suo nuovo amministratore e comunque da questo aggravato, sì che doveva escludersi la sua responsabilità o quanto meno ridursi il risarcimento ai sensi dell'art. 1227 c.c.

Il convenuto chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda attorea, facendo istanza comunque per la chiamata in causa di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], che, succedendosi nel tempo in quest'ordine ([REDACTED] dal 1.4.2013), avevano prestato garanzia assicurativa in favore degli associati [REDACTED] ([REDACTED] e [REDACTED]) in virtù di specifica convenzione con la predetta [REDACTED]. Nei confronti delle due Compagnie, nel caso di accoglimento della domanda, il convenuto chiedeva venissero accolte le conclusioni che di seguito si trascrivono: *"condannare la [REDACTED] e la [REDACTED] ([REDACTED]) a tenerlo indenne e manlevarlo per quanto quest'ultimo dovesse essere condannato a pagare all'attore e condannare la [REDACTED] e la [REDACTED] a pagare al signor [REDACTED] quanto quest'ultimo dovesse essere condannato a pagare all'attore"*.

Autorizzata la chiamata in causa delle Compagnie assicuratrici del convenuto, si costituiva la [REDACTED] [REDACTED], già [REDACTED] [REDACTED], la quale negava l'operatività della polizza per mancanza della prova di iscrizione alla [REDACTED] del sig. [REDACTED]; eccepiva il mancato esperimento dell'arbitrato irrituale ex art. 17 della polizza, nonché la mancata denuncia del sinistro e la coesistenza di più garanzie assicurative; invocava, altresì, la clausola di esclusione di cui all'art. 13 della polizza (in base al quale essa non copre i danni derivati da ritardato o omesso pagamento di bollette e di tutto ciò che è soggetto ad adempimenti periodici) e, in ogni caso, la franchigia fissa per sinistro di € 750,00, prevista dall'art. 12; nel merito, contestava in fatto e in diritto la domanda attrice, rassegnando le seguenti conclusioni: *"In via principale, dichiarare la domanda di parte attrice infondata in fatto e in diritto; - In via subordinata, per la denegata ipotesi di accoglimento della domanda di parte attrice, dichiarare improponibile e/o inammissibile la domanda di garanzia o comunque rigettarla per le ragioni di cui al presente atto; - in via ulteriormente subordinata, per la denegata ipotesi di accoglimento della domanda di parte attrice e di accoglimento della domanda di garanzia, contenere l'operatività della polizza nei limiti di quanto contrattualmente pattuito, e nei limiti del massimale di polizza, qui eccepito e delle dedotta coassicurazione; - con vittoria di spese legali, e accessori di legge"*.

Si costituiva anche [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED], la quale rilevava innanzitutto che l'assicurazione prestata è "claims

made" e si caratterizza per il fatto che la copertura è condizionata alla circostanza che il sinistro venga denunciato nel periodo di vigenza della polizza; nel caso di specie, la denuncia di sinistro era stata inoltrata dall'assicurato [REDACTED] in data 19.01.2017 e non era pervenuta alla Compagnia durante il periodo di assicurazione (periodo conclusosi in data 01.04.2016); ciò determinava l'inoperatività della copertura assicurativa con riferimento al sinistro per cui è causa.

[REDACTED] deduceva, altresì, che le condotte produttive di danno troverebbero la propria origine in periodi antecedenti a quello di vigenza della garanzia prestata e segnalava che la polizza, stante la coesistenza con altra garanzia assicurativa, avrebbe potuto al più operare 'a secondo rischio' come da espressa previsione dell'art. 2 delle C.G.A. - Sez. B; nel merito, la Compagnia contestava l'infondatezza in fatto e in diritto della domanda attrice, associandosi alle difese del sig. [REDACTED] e rassegnando le seguenti conclusioni: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza, deduzione, eccezione disattesa:

Nel merito in via principale: Accertare e dichiarare l'inoperatività della polizza [REDACTED] e, conseguentemente rigettare le domande svolte nei confronti di [REDACTED] [REDACTED], per tutti i motivi sopra meglio specificati.

Nel merito in via subordinata: Nella denegata ipotesi di mancato accoglimento delle domande formulate in via principale, accertare l'assenza di responsabilità del signor [REDACTED] rigettando la domanda avanzata nei suoi confronti dalla parte ricorrente e, conseguentemente, rigettare la domanda di manleva formulata nei confronti di [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED].

Nel merito in via di ulteriore subordine: Nella ulteriore e non creduta ipotesi in cui si accertasse e si provasse una responsabilità professionale del signor [REDACTED] e si ritenesse inspiegabilmente operante la polizza [REDACTED], accertare e dichiarare il suo effettivo grado di responsabilità per la sua esclusiva e distinta attività professionale, dichiararlo tenuto a risarcire a parte attrice soltanto i danni direttamente cagionati, accertati e provati in corso di causa e, in ogni caso, dichiarare [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED] tenuta a manlevare il signor [REDACTED], per l'importo dovuto a sua esclusiva condotta colposa, in virtù di stretta applicazione delle clausole contrattuali, per gli importi eccedenti la franchigia contrattuale di € 1.000,00, entro il limite di cui al

massimale di polizza. In ogni caso con vittoria di spese e compensi del presente giudizio, oltre accessori di legge”.

Concessi i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., le parti depositavano documenti; con ordinanza del 14.2.2018 veniva ordinata al Condominio l'esibizione di ulteriori documenti ivi specificati. Veniva quindi disposta ed esperita una c.t.u.

All'udienza dell'11.5.2021 le parti precisavano le conclusioni come da rispettive note di trattazione scritta e venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e merita accoglimento nei limiti di cui *infra*.

La responsabilità professionale del sig. [REDACTED], quale amministratore del Condominio [REDACTED], è prospettata da parte attrice in relazione a diverse vicende, le quali presentano, tuttavia, elementi di affinità nei caratteri essenziali, aparendo riconducibili a:

- negligenza dell'ex amministratore nel perseguire con le opportune azioni i condòmini morosi, previa precisa individuazione dei soggetti debitori in caso di trasferimento delle proprietà immobiliari;
- mancanza di controllo sulle azioni svolte dal legale da lui incaricato per alcune attività giudiziali e sul corretto svolgimento del mandato.

Com'è noto, la gestione di un Condominio impone all'amministratore, quale mandatario, una molteplicità di adempimenti di varia natura, che devono essere svolti con la diligenza del buon padre di famiglia a norma degli articoli 1708 e 1710 del Codice civile.

Tra gli obblighi che espressamente la legge costituisce in capo all'amministratore, particolare rilievo ha quello previsto dall'art. 1129 co. 9° c.c., secondo cui l'amministratore deve *“agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'Assemblea”*.

Questa disposizione, introdotta dalla L. 220/12, in vigore dal 18.6.13, meglio precisa ciò che il preesistente articolo 1130 n. 3 c.c. già esprimeva stabilendo che l'amministratore deve *“riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni”*.

L'importanza dell'obbligo è rimarcata dall'art. 1129 co. 12° n. 6 c.c., il quale qualifica come "grave irregolarità" - legittimante la revoca giudiziale dell'amministratore - l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione giudiziaria e la conseguente esecuzione coattiva. Anche questa norma, sebbene entrata in vigore nell'ultimo periodo di amministrazione del ██████, si limita a stabilire la potenziale sufficienza, ai fini della revoca, di un tipo di comportamento negligente che già nell'assetto normativo precedente non poteva dirsi conforme allo standard di condotta esigibile da "qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza, memore dei propri impegni, cosciente delle relative responsabilità" (v. Cass. n. 19778/2003).

Per la riscossione dei contributi condominiali l'ordinamento prevede uno specifico mezzo d'azione, improntato ad una particolare celerità: il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, cui l'amministratore può ricorrere, ai sensi dell'art. 63 disp. attuaz. c.c., sulla base dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea.

Al riguardo, è opportuno precisare che il non avvalersi, da parte dell'amministratore, dello strumento approntato dall'art. 63 disp. att. c.c., non costituisce di per sé violazione di uno specifico obbligo (si veda la *littera legis*: "può ottenere decreto di ingiunzione..."); Cass. sez. VI, 20/10/2017, n. 24920, infatti, ha ritenuto legittima la decisione impugnata laddove ha escluso la violazione dell'obbligo di diligenza da parte dell'amministratore perché egli si era comunque attivato nella raccolta dei fondi, avendo messo in mora gli inadempienti (la Corte, nell'occasione, ha anche sottolineato che l'indagine circa l'osservanza o meno, da parte del mandatario, degli obblighi di diligenza del buon padre di famiglia che lo stesso è tenuto ad osservare - anche in relazione agli atti preparatori, strumentali e successivi all'esecuzione del mandato - è affidata al giudice del merito, con riferimento al caso concreto ed alla stregua degli elementi forniti dalle parti).

Orbene, nella fattispecie il sig. ██████ non ha negato che le azioni di recupero, da lui intraprese, fossero state quantitativamente inferiori rispetto a quelle che sarebbe stato opportuno promuovere, pur attribuendo ciò alla mancanza di fondi del Condominio ("*...in mancanza di fondi, era impossibile intraprendere adeguate azioni di recupero, che comunque, nei limiti del possibile, sono state intraprese, o comunque formulate richieste rimaste senza esito positivo*": v. pag. 4 comparsa di risposta).

Non si ritiene adeguata questa giustificazione, in forza della quale la mancanza di fondi - se non causata, certamente favorita dall'omissione delle opportune azioni recuperatorie - varrebbe a legittimare tale omissione, determinando un circolo vizioso.

La sussistenza di un inadempimento rileva tuttavia, sotto il profilo risarcitorio, se la parte istante dimostra gli elementi costitutivi del danno, quanto agli eventi lesivi e alle conseguenze economiche negative, nonché il nesso eziologico fra l'evento dannoso e l'inadempimento stesso.

Più nello specifico, se alcuni condòmini non versano i contributi e l'amministratore omette di perseguirli a norma di legge, la situazione potrebbe risolversi - senza conseguenze patrimoniali a carico del Condominio - per effetto del ritardato pagamento, spontaneo o determinato dall'azione giudiziaria intrapresa dal successivo amministratore.

Dunque, un danno risarcibile derivante da negligenza nell'attività di riscossione dei contributi da parte dell'amministratore si configura, concretamente, solo qualora il Condominio provi che da essa è derivato un effettivo pregiudizio per l'ente: nel senso, ad esempio, che questo - per la mancanza di risorse liquide che sarebbero state ottenibili mediante l'esperimento di opportune iniziative recuperatorie - non sia riuscito a pagare i fornitori, con interruzione del servizio da loro fornito ed eventuali addebiti per morosità o costi di riattivazione a carico del Condominio; ovvero per la impossibilità temporanea di procedere ad altre spese necessarie nell'interesse del Condominio, con eventuali aumenti del relativo costo; oppure - ed è il caso prospettato dall'attore - per la perdita della possibilità di riscuotere i contributi, dovuta a sopravvenuta insolvenza del condomino obbligato o a estinzione del suo debito per prescrizione.

Passando al pagamento dei compensi professionali al legale incaricato, occorre evidenziare: che l'amministratore può di sua iniziativa incaricare un avvocato per promuovere azioni legali nei confronti dei condòmini morosi, senza autorizzazione assembleare; che l'amministratore non può ritenersi tenuto a sindacare l'attività svolta da un professionista legale nell'ambito del mandato difensivo conferito; che, ancora, a fronte di una attività compiuta dall'avvocato, il pagamento del compenso è atto dovuto, a meno che non si proponga un'azione diretta a far valere la responsabilità professionale del legale (azione che, in un Condominio, deve essere deliberata dall'assemblea con le maggioranze previste dall'art. 1136 co. 4° c.c.).

Consegue a quanto sopra che il Condominio attore, se riteneva vi fossero profili di negligenza o imperizia nell'operato professionale del legale, poteva esperire direttamente azione di responsabilità nei confronti di costui (essendo, tra l'altro, ancora non prescritta la relativa azione alla data di insediamento del nuovo amministratore).

Tale ipotesi va distinta da quella in cui la negligenza sia imputabile all'amministratore: ove il legale abbia intrapreso azioni giudiziarie, rivelatesi inutili, sulla base di informazioni erronee che siano state a lui fornite dall'amministratore, la colpa di quest'ultimo legittima la pretesa del Condominio di ottenere dal medesimo un risarcimento per le spese che, in conseguenza dell'errore, sia stato costretto inutilmente a sopportare.

Ciò premesso in termini generali, si può ora passare ad esaminare le voci di danno che risultano risarcibili sulla base delle coordinate tracciate nelle righe che precedono.

Riguardo alle spese sostenute per la procedura monitoria avviata nei confronti del sig. ██████████ ██████████, deceduto nel 2003, esse costituiscono un danno per il Condominio, imputabile a colpa professionale del sig. ██████████.

L'amministratore di Condominio è tenuto ad informarsi su chi siano i proprietari attuali delle unità immobiliari, anche acquisendo con opportune ricerche le informazioni necessarie (obbligo ora espressamente sancito dall'art. 1130 n. 5 c.c.), in particolare quando decida di promuovere un'azione volta alla riscossione di un credito condominiale; nel caso di specie, il ██████████ era deceduto nel 2003, gli eredi, nel 2008, avevano alienato l'u. i. già di sua proprietà (Negozio 34) e quattro anni più tardi il ██████████ incaricava l'avv. ██████████ di richiedere l'emissione di decreto ingiuntivo nei confronti del ██████████.

Non sono state fornite giustificazioni in ordine a quest'errore nell'identificazione del condomino, che ha determinato l'inutile pagamento di € 185,50 per l'imposta di registrazione del decreto ingiuntivo e l'inutile pagamento di compensi professionali all'avv. ██████████ (€ 241,57 per acconto, come da fattura 21/12, ed € 285,48 a saldo, come da fattura 31/13); in totale, € 712,55.

Diverso discorso per la vicenda del decreto ingiuntivo ottenuto in danno di ██████████ ██████████, la cui notifica non si è perfezionata a causa del trasferimento della sede della condomina avvenuta poco prima e di cui non risulta che il ██████████ abbia avuto notizia. Eventuali doglianze del Condominio in merito all'espletamento del mandato da parte

dell'avvocato incaricato dall'amministratore potevano essere rivolte, direttamente, nei confronti del legale.

Non possono, pertanto, addebitarsi al [REDACTED] le somme spese per retribuire l'avv. [REDACTED] per l'attività prestata, né quelle inerenti alla registrazione del decreto.

Lo stesso è a dirsi in riferimento alla vicenda del decreto ingiuntivo emesso nei confronti della sig.ra [REDACTED], in relazione alla quale il Condominio imputa alla professionista incaricata dal [REDACTED] di aver omesso di rinotificare a seguito del mancato perfezionamento della notifica del decreto, con la conseguente inefficacia dello stesso ex art. 644 c.p.c.

Riguardo invece alla richiesta di decreto ingiuntivo nei confronti di [REDACTED], in base alla documentazione prodotta dal Condominio, tale società non era proprietaria dell'u.i. individuata come B/47; ne consegue che il [REDACTED] ha inutilmente incaricato l'avv. [REDACTED] di richiedere l'emissione di un decreto ingiuntivo nei confronti della [REDACTED] (peraltro in liquidazione coatta amministrativa, come doveva essere noto all'ex amministratore che aveva precedentemente effettuato visura presso la CCIAA di Roma in data 25.3.11). Pertanto, le spese sostenute per retribuire il legale (anticipo € 241,57 e saldo € 428,22) erano, già *ex ante*, del tutto inutili. I costi relativi, come pure l'ulteriore importo pagato per la registrazione del decreto ingiuntivo (€ 185,50), per un totale quindi di € 855,29, costituiscono un danno per il Condominio imputabile a colpa dell'amministratore.

Riguardo ai crediti condominiali per i quali il [REDACTED] non ha proceduto o non efficacemente proceduto al recupero coattivo, occorre ancora svolgere alcune premesse.

Com'è noto, "Ogni diritto si estingue per prescrizione, quando il titolare non lo esercita per il tempo determinato dalla legge" (art. 2934 c.c.).

Come insegna la S. Corte, "Le spese condominiali hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale ex art. 2948, n. 4, cod. civ., con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4489 del 25/02/2014).

Anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11981 del 05/11/1992, individua il *dies a quo* della prescrizione nella data di approvazione del rendiconto ("L'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, qualora la ripartizione delle spese sia avvenuta

soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1135 n. 3 cod. civ., sorge soltanto dal momento della approvazione della delibera assembleare di ripartizione delle spese. Ne consegue che la prescrizione del credito nei confronti di ciascun condomino inizia a decorrere soltanto dalla approvazione della ripartizione delle spese e non dall'esercizio di bilancio").

Nel caso di specie, i contributi in questione sono riferibili a spese ordinarie, dunque la prescrizione è quinquennale.

Quanto alla decorrenza, i consuntivi inerenti alle annualità di gestione 2007, 2008, 2009 e 2010 sono stati approvati in data 12 settembre 2011, per cui i contributi non erano prescritti alla data del passaggio di consegne tra il ██████████ e il nuovo amministratore del Condominio.

Ciò rendeva possibile a quest'ultimo di attivare i procedimenti giudiziari opportuni, che non potevano ritenersi preclusi dal fatto che alcuni dei morosi avessero, nel frattempo, alienato la loro proprietà all'interno del Condominio. Alla cessazione della qualità di condomino a seguito di alienazione dell'immobile in proprietà esclusiva non corrisponde – infatti – l'impossibilità di agire in recupero delle somme dovute dall'alienante a titolo di contributi, dovendosi escludere solo che l'amministratore possa, all'uopo, avvalersi allo strumento del decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. attuaz. c.c.

Quanto alle annualità precedenti al 2007, occorre evidenziare che i consuntivi relativi alle gestioni 2005 e 2006 sono stati approvati dall'assemblea in data 26.2.2007; i debiti maturati in tali annualità, come pure *a fortiori* quelli maturati antecedentemente, possono, pertanto, ritenersi caduti in prescrizione prima del passaggio delle consegne, non risultando agli atti idonei atti interruttivi.

Al riguardo, si deve segnalare che, secondo un orientamento di merito, *"il termine di prescrizione delle quote condominiali si rinnova ad ogni approvazione dello stato di riparto da parte dell'assemblea condominiale, con la conseguenza che i saldi dovuti dai condomini si cristallizzano nel tempo, incluse le morosità pregresse, e diventando esigibili in ogni tempo"* (così Tribunale di Napoli, sez. IV, 03/10/2019, n.8712). A seguire siffatto orientamento, l'approvazione del rendiconto del 2007, avvenuta con delibera del 12 settembre 2011, avrebbe interrotto la prescrizione per tutti i debiti originatisi in pregresse gestioni e riportati, quale "saldo annualità precedente", nel riparto individuale.

Questo Tribunale ritiene, tuttavia, che non possa qualificarsi come atto interruttivo l'approvazione di rendiconti e riparti relativi agli esercizi successivi, incorporanti, quale saldo passivo a carico dei condòmini, il debito relativo agli esercizi precedenti.

Il semplice inserimento del debito nel rendiconto e relativo riparto, infatti, non vale in alcun modo a costituire il debitore in mora. Si veda, in questo senso, Cassazione 24 settembre 1999, n. 10504, per la quale *"affinché un atto possa acquisire efficacia interruttiva della prescrizione, a norma dell'articolo 2943, comma 4 del codice civile, esso deve contenere anche l'esplicitazione di una pretesa, vale a dire una intimazione o richiesta scritta di adempimento, idonea a manifestare l'inequivocabile volontà del titolare del credito di far valere il proprio diritto nei confronti del soggetto passivo, con l'effetto di costituirlo in mora"*.

La Corte di legittimità ha più volte ribadito che *"non è ravvisabile tale requisito in semplici sollecitazioni prive di carattere di intimazione e di espressa richiesta di adempimento al debitore"* (v. ex multis Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3371 del 12/02/2010).

Neppure si può sostenere che l'approvazione o la mancata impugnazione del rendiconto, da parte di un condomino, valga quale riconoscimento del debito, con le conseguenze di cui all'art. 2944 c.c. In giurisprudenza, è stato infatti affermato che *"Il riconoscimento dell'altrui diritto, al quale l'art. 2944 cod. civ. ricollega l'effetto interruttivo della prescrizione, richiede in chi lo compie una specifica intenzione ricognitiva, occorrendo a tal fine la consapevolezza del riconoscimento desunta da una dichiarazione univoca, tale da escludere che la dichiarazione possa avere finalità diverse o che lo stesso riconoscimento resti condizionato ad elementi estranei alla volontà del debitore"* (v. Cass. Sez. L, Sentenza n. 12531 del 07/07/2004). L'orientamento è stato ribadito da Cass. Sez. L, Sentenza n. 15893 del 15/06/2018 e da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11803 del 18/06/2020, secondo cui *"Ai fini della interruzione della prescrizione, il riconoscimento del diritto è configurabile in presenza non solo dei requisiti della volontarietà, della consapevolezza, della inequivocità e della recettività, ma anche dell'esternazione, in quanto funzionale a manifestare alla controparte del rapporto la portata ricognitiva alla base dell'effetto interruttivo"*.

È evidente che l'approvazione di un rendiconto condominiale costituisce atto del tutto idoneo a valere nel senso indicato, perché, a tacer d'altro, si tratta solo dell'espressione di un voto all'interno di

un organo collegiale e non di una dichiarazione diretta alla controparte, inoltre del tutto priva di univocità, non esprimendo una specifica volontà ricognitiva di uno specifico debito indicato nel bilancio.

Infine, nel caso di specie, diversi morosi non erano più condomini al momento dell'approvazione dei rendiconti avvenuta all'adunanza del 12 settembre 2011.

Può dunque concludersi che i crediti pregressi, come cristallizzati nel rendiconto del 2006 approvato nel febbraio 2007, siano divenuti inesigibili, per effetto di prescrizione estintiva, dovuta alla condotta inerte dell'ex amministratore, violativa dell'obbligo di promuovere le opportune azioni volte alla riscossione (e quanto meno alla conservazione) dei crediti dell'ente amministrato.

Non rileva la circostanza che l'attuale amministratore non abbia agito giudizialmente in danno dei morosi: tali azioni avrebbero potuto esporre il Condominio ad ulteriori costi, nel caso, oltremodo probabile, che fosse stata eccepita la prescrizione; d'altro canto, anche richieste stragiudiziali avrebbero potuto risolversi in costi inutili per il Condominio, potendo persino indurre i debitori a promuovere azioni di accertamento negativo del loro debito, in quanto estinto per prescrizione.

In relazione al *quantum*, è noto che l'avvalersi delle opportune iniziative giudiziarie conduce, quantomeno di norma, alla riscossione dei crediti condominiali. Nella fattispecie, il sig. ████████ non ha fornito alcun elemento idoneo a far presumere che l'avviamento tempestivo, da parte sua, delle dovute azioni giudiziarie non avrebbe condotto alla piena soddisfazione dei crediti dell'ente da lui amministrato.

Ne consegue che il danno subito dal Condominio può essere quantificato nell'intera somma corrispondente ai crediti condominiali divenuti inesigibili.

Tale somma coincide, come si è detto, con il totale dei debiti dei condòmini al 31.12.2006, pari ad € 37.129,52, detratti i pagamenti successivi (€ 950,55). Il tutto è stato verificato dal c.t.u. sulla base dell'esame dei rendiconti e documenti contabili in atti, in conformità a quanto dedotto dall'attore e sintetizzato nella superiore parte espositiva. La tabella riportata alle pagine 10 e 11 della Relazione peritale individua gli importi relativi ai singoli morosi, il cui computo non è stato contestato dalle parti; può rinviarsi a detta tabella per maggiori dettagli.

Nel totale di € 36.178,97, come precisato dal c.t.u., è contenuto l'importo di € 5.923,58, che riguarda contributi a fondi spesa non meglio individuati nei rendiconti. Parte convenuta sostiene che il mancato versamento di questi contributi non rappresenterebbe un danno effettivo per il Condominio.

Difetta, tuttavia, la prova che gli importi versati siano stati restituiti ai condòmini o che vi fosse denaro non utilizzato ancora in cassa alla data di passaggio delle consegne (v. situazione contabile 2013, doc. 4 fasc. attore), ed anzi lo stesso sig. [REDACTED] ha asserito che il Condominio era affetto da una cronica mancanza di liquidità; è pertanto presumibile che i fondi abbiano avuto impiego per il pagamento di spese inerenti alla gestione, per cui anche la perdita delle somme dovute dai morosi a tale titolo costituisce danno per il Condominio.

In conclusione, il danno può essere quantificato come segue:

€ 36.178,97 per la definitiva perdita dei crediti condominiali;

€ 1.567,84 per i costi relativi ad inutili azioni legali, avviate senza previa diligente individuazione del soggetto debitore.

Complessivamente, il risarcimento dovuto al Condominio va quantificato in € 37.746,81, oltre ad interessi legali maturati e maturandi sulla stessa somma capitale rivalutata annualmente in base agli indici I.S.T.A.T. (cfr. Cass. SS.UU. n. 1712/1995), trattandosi di debito di valore (tale dovendosi considerare quello avente ad oggetto il risarcimento per equivalente del danno procurato a titolo di responsabilità contrattuale), con decorrenza dalla data di verifica del pregiudizio patrimoniale, data che si stima conforme a giustizia individuare nel 28.10.2013, giorno del passaggio delle consegne tra il sig. [REDACTED] e il nuovo amministratore del Condominio.

Venendo alle questioni assicurative, è operante la garanzia prestata da [REDACTED], ora [REDACTED]

Risulta infatti che la polizza [REDACTED] num. [REDACTED] "assicura il risarcimento delle somme (capitale, interessi e spese) che l'assicurato sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile ai sensi di legge, anche a causa di colpa grave, per danni patrimoniali cagionati colposamente a terzi, compresi i clienti, nell'esercizio dell'attività di amministratore di condòmini e di immobili ... in conseguenza di violazione da parte dell'Assicurato dei doveri professionali purché l'assicurato al momento del fatto sia iscritto

all' [redacted] (v. art. 10 C.g.a., doc. 6 fasc. convenuto).

Il sig. [redacted] ha provato di essere stato iscritto all' [redacted] ininterrottamente dal 13 gennaio 1999 (v. doc. 9 fasc. conv.).

Riguardo alla clausola arbitrale, si rileva che la previsione non opera nel caso in esame, essendo prevista per le ipotesi di contrasto "tra le parti" ([redacted] e [redacted]) in termini generali "sulla natura dell'errore professionale e sull'ammissibilità del danno", non certo qualora l'"Assicurato", evocato in giudizio dal danneggiato, chieda manleva all'Assicuratore.

Anche le condizioni fissate dall'art. 11 delle norme che regolano l'assicurazione R.C. degli Amministratori di Stabili risultano pienamente rispettate: infatti l'art. 11 prevede che *"sono valide le richieste di risarcimento per denunce di sinistro pervenute alla società entro due anni dalla cessazione del presente contratto (periodo di osservazione)"* e, nel caso di specie, il sig. [redacted] ha compilato e trasmesso in data 4 febbraio 2015 al broker [redacted] il "modulo di denuncia sinistro per la polizza per l'assicurazione della responsabilità civile professionale di amministratori di Condominio e Immobiliari iscritti ad [redacted] n. [redacted]" (v. doc. 4 allegato alla comparsa di costituzione del sig. [redacted]), ricevendo dal broker, il 25.2.2015, formale comunicazione dell'attivazione della sua polizza assicurativa [redacted] (v. doc. 5). La denuncia, dunque, è stata trasmessa entro i due anni dalla cessazione del contratto avvenuta nel marzo 2013, ossia entro il c.d. "periodo di osservazione", e riguarda fatti colposi produttivi di danni (perdita dei crediti per prescrizione, costi per inutili azioni legali) verificatisi, o che comunque hanno avuto inizio, nel corso del periodo efficacia dell'assicurazione.

Non si prospetta alcun caso di "esclusione" in base all'art. 13 delle condizioni di polizza, dal momento che il fatto generatore dei danni non è consistito nell'omissione di pagamenti ad enti pubblici o di altri adempimenti "periodici" riconducibili alle ipotesi esemplificative menzionate nello stesso articolo ("bollette, diritti comunali, contributi vari") ovvero ad ipotesi a queste assimilabili.

[redacted], già [redacted], va pertanto condannata a manlevare e tenere indenne il sig. [redacted] di quanto quest'ultimo è condannato a pagare al CONDOMINIO [redacted], a titolo risarcitorio, in

virtù della presente sentenza, con applicazione della franchigia di € 750,00 prevista dall'art. 12 delle condizioni generali di polizza.

Riguardo alla posizione di [REDACTED] ([REDACTED]), si ritiene fondata l'eccezione che deduce l'inoperatività della polizza (cert. n. [REDACTED]) con riferimento al sinistro per cui è causa.

Come si legge nell'art. 1 del contratto assicurativo, la Compagnia è obbligata a *"tenere indenne l'assicurato contro le perdite - delle quali sia tenuto a rispondere quale civilmente responsabile - che traggono origine da ogni richiesta di risarcimento fatta da terzi all'assicurato stesso per la prima volta e notificate agli assicuratori durante il periodo di assicurazione indicato nel certificato o durante il maggior termine per la notifica delle richieste di risarcimento, purché tali richieste di risarcimento siano originate da un atto illecito commesso dall'assicurato ... durante il periodo di assicurazione o di retroattività nell'espletamento delle attività indicate nella proposta. ..."* (v. doc. 2 fasc. [REDACTED]).

Ebbene, il periodo di assicurazione terminava (v. doc. 1) in data 1.4.2016 e la denuncia della richiesta di risarcimento doveva essere inoltrata entro 30 giorni da tale data, non operando il "maggior termine per la notifica delle richieste di risarcimento" previsto per "lavori straordinari" (comunque avente durata di 6 mesi dalla scadenza della polizza). La "denuncia di sinistro", inviata dal geom. [REDACTED] in data 19 gennaio 2017, non è pervenuta entro tale termine.

Non risultano denunce in data precedente alla Compagnia [REDACTED] né a [REDACTED] [REDACTED], società da questa incaricata della gestione stragiudiziale dei sinistri.

Il sig. [REDACTED] ha dedotto di aver inoltrato una denuncia al broker della compagnia ([REDACTED] [REDACTED]) in data 4 febbraio 2015, osservando che in base all'art. 9 della Sez. A C.G.A., era per il tramite di questa società che doveva essere data comunicazione agli "Assicuratori" delle richieste di risarcimento ricevute.

Tuttavia, come si legge all'art. 13 della Sez. B C.G.A., solo le comunicazioni effettuate dal broker a [REDACTED] Italia [REDACTED] si considerano effettuate agli "Assicuratori". E, nella specie, il fatto che il broker non abbia effettuato la trasmissione risulta dalla stessa risposta di [REDACTED] (v. doc. 5 fasc. convenuto) laddove informa l'assicurato di aver attivato la polizza [REDACTED], ma non anche la polizza [REDACTED].

Pertanto, detta polizza non opera e restano assorbite le ulteriori questioni sollevate dalla Compagnia, fra cui quella dell'operatività della garanzia a secondo rischio. Si ritiene, comunque, che la non imputabilità all'assicurato della mancata comunicazione da parte dell'intermediario, indicato dalla stessa Compagnia, al soggetto che doveva riceverla, rappresenti motivo, del tutto eccezionale, idoneo a giustificare la compensazione delle spese nei rapporti tra assicurato e [REDACTED].

Le spese di lite sostenute dal Condominio seguono la soccombenza del convenuto e di [REDACTED]; le spese giudiziali sostenute dal [REDACTED] vengono poste a carico di [REDACTED] Assicurazioni [REDACTED] in virtù della soccombenza di quest'ultima nella controversia con l'assicurato circa la fondatezza dell'azione di garanzia e in base all'art. 1917 co. 3° c.c. quanto alle spese per resistere alle pretese del danneggiato.

Liquidazione come da dispositivo.

Le spese di c.t.u., già liquidate con decreto, sono definitivamente poste a carico di [REDACTED]

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita:

- 1) condanna il sig. [REDACTED] a pagare al CONDOMINIO [REDACTED], a titolo di risarcimento del danno, la somma di € 37.746,81, oltre interessi legali maturati e maturandi su detto importo capitale annualmente rivalutato in base agli indici I.S.T.A.T., con decorrenza dal 28.10.2013 fino al saldo effettivo.
- 2) Condanna il sig. [REDACTED] e [REDACTED] ASSICURAZIONI [REDACTED], in solido, alla refusione, in favore del CONDOMINIO [REDACTED], delle spese di lite, che liquida in euro 3.792,11 per esborsi ed euro 7.254,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.
- 3) Condanna [REDACTED] [REDACTED], già [REDACTED] [REDACTED], a manlevare e tenere indenne il sig. [REDACTED] di quanto quest'ultimo dovrà pagare al [REDACTED]

CONDOMINIO [REDACTED] in virtù della presente sentenza, salva l'applicazione delle franchigie e degli scoperti previsti nella polizza n. [REDACTED] posta a fondamento della chiamata in causa della predetta Compagnia.

4) Condanna [REDACTED] [REDACTED] alla refusione, in favore di [REDACTED], delle spese di lite, che liquida in euro 518,00 per esborsi ed euro 7.254,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

5) Pone definitivamente a carico di [REDACTED] [REDACTED] le spese di c.t.u.

Roma, 16/11/2021

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato