

CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI E REVISORI DI CONDOMINIO

**Contenzioso civile: la consulenza
tecnica**

Avv. Roberto BELLA - *Avvocato in Torino*

d
5f
6
w
1
e
2

I mezzi di prova regolati dalla legge

Nell'ambito del processo civile vige il principio del libero convincimento del giudice, cosicché la sua decisione deve formarsi in base alla valutazione delle prove fornite dalle parti..

La prova rappresenta l'elemento cardine attraverso cui le parti dimostrano i fatti su cui si fondano le loro domande o difese

Le prove si distinguono in due categorie principali tipiche ed atipiche

Le prove tipiche si distinguono tra prove documentali e prove orali.

Prove documentali

I documenti rappresentano uno degli strumenti probatori più utilizzati e possono essere:

- Scritti privati: considerati validi fino a querela di falso, purché la firma sia riconosciuta.
- Atti pubblici: godono di fede privilegiata fino a querela di falso.
- Documenti elettronici: disciplinati dal Codice dell'Amministrazione Digitale, possono avere la stessa efficacia degli atti tradizionali se dotati di firma elettronica qualificata.

Prove orali

Testimonianze: dichiarazioni rese da terzi, disciplinate dagli artt. 244 e ss. c.p.c.

Interrogatorio formale: strumento volto a provocare una confessione, regolato dall'art. 228 c.p.c.

Confessione: ammissione di fatti sfavorevoli da parte di una delle parti.

Giuramento: utilizzato in casi specifici, può essere decisorio o suppletorio.

Altri mezzi di prova

Ispezioni giudiziali: il giudice accerta direttamente un fatto rilevante.

Consulenza tecnica d'ufficio (CTU): strumento che integra le conoscenze del giudice in ambiti tecnici.

Mail, messaggi whatsapp

Prove atipiche

L'elencazione delle prove civili contenuta nel codice di rito non è tassativa, e quindi devono ritenersi ammissibili le prove atipiche, la cui efficacia probatoria è quella di presunzioni semplici ex art. 2729 od argomenti di prova.

Sono prove atipiche i verbali di prove espletati in altri giudizi, la perizia resa in altro giudizio fra le stesse od altre parti, la sentenza resa in altro giudizio.

La consulenza stragiudiziale

La consulenza / perizia stragiudiziale è una prova atipica che non rientra nel catalogo dei mezzi di prova specificamente regolati dalla legge ma che può essere apprezzata dal Giudice nell'ambito del contenzioso civile.

L'elencazione delle prove civili contenuta nel codice di rito non è tassativa, e quindi devono ritenersi ammissibili le prove atipiche, la cui efficacia probatoria è quella di presunzioni semplici ex art. 2729 c.c. od argomenti di prova ex art. 116 comma 2 c.p.c., utili a orientare il libero convincimento del giudice.

Il giudice del merito può porre a fondamento della propria decisione, quale prova atipica, una perizia stragiudiziale, anche se contestata dalla controparte, purché fornisca adeguata motivazione di questa sua valutazione.

Corte Appello Bologna

sent. 16/1/2024, n. 88/2024

L'elencazione delle prove civili contenuta nel codice di rito non è tassativa, e quindi devono ritenersi ammissibili le prove atipiche, la cui efficacia probatoria è quella di presunzioni semplici ex art. 2729 c.c. od argomenti di prova ex art. 116 comma 2 c.p.c., utili a orientare il libero convincimento del giudice.

Il giudice del merito può porre a fondamento della propria decisione, quale prova atipica, una perizia stragiudiziale, anche se contestata dalla controparte, purché fornisca adeguata motivazione di questa sua valutazione.

Segue sentenza

Più in particolare, *ex aliis* integrano prove atipiche aventi forza probatoria di presunzioni semplici od argomenti di prova, anche **le perizie stragiudiziali**, pur con la necessità che il giudicante indichi le ragioni per le quali sono state ritenute attendibili e convincenti (cfr.Cass. n. 26550/2011, Cass. n. 9551/2009, Cass. n. 4186/2004, Cass. n. 1902/2002, Cass.n. 12411/20011, Cass. n. 2574/1992, Cass. n. 1416/1987, Cass. n. 5286/1980).

Segue sentenza

In coerenza con tale consolidato insegnamento, anche la recentissima Cass. n. 3524/2023 ha affermato che *“Il giudice del merito può porre a fondamento della propria decisione una perizia stragiudiziale, anche se contestata dalla controparte, purchè fornisca adeguata motivazione di questa sulla valutazione, attesa l'esistenza, nel vigente ordinamento, del principio del libero convincimento del giudicante. Non è dunque vietato al giudice del merito, nella valutazione di tutti gli elementi sottopostigli e sempre che ne dia adeguata ragione, di porre a base della propria decisione una perizia stragiudiziale di parte - anche se impugnata dall'avversario e nonostante il suo valore di mera allegazione defensionale invece che di mezzo di prova legale - qualora essa contenga dati o considerazioni ritenute rilevanti ai fini della decisione”*.

La Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il Codice di rito (libro primo - capo III) inquadra il Consulente Tecnico di Ufficio (d'ora in avanti C.T.U.) tra gli ausiliari del giudice e dedica alla sua funzione l'art. 61 c.p.c., che recita: ***"Quando è necessario, il giudice può farsi assistere, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, da uno o più consulenti di particolare competenza tecnica "*** e l' art. 62 che precisa ***" Il Consulente compie le indagini che gli sono commesse dal giudice e fornisce ... i chiarimenti che il giudice gli richiede »***.

Funzione del Consulente Tecnico d'Ufficio

La funzione del C.T.U., una volta nominato, consiste nell'assistere il giudice nella risoluzione di questioni di natura tecnica, che si presentino al giudice stesso quando le domande formulate dalle parti non consistano esclusivamente nella proposizione di questioni giuridiche, ma vadano decise - in punto di diritto - domande che richiedono altresì una preventiva risoluzione di questioni tecniche.

In tali circostanze, quando il giudice ne ritiene necessaria la nomina, la funzione del C.T.U. è quella (v. art. 191, comma 1, c.p.c.) di dare risposta, utilizzando la propria specifica competenza tecnica, ai quesiti che il giudice gli pone nello stesso provvedimento di nomina.

Attività del Consulente Tecnico d'Ufficio

Il consulente "... compie le indagini che gli sono commesse dal giudice e fornisce, in udienza e in camera di consiglio, i chiarimenti che il giudice gli richiede a norma degli artt. 194 ss."

L'attività del C.T.U. si conclude nella redazione della relazione finale scritta e nel suo deposito in cancelleria nel termine accordatogli dal giudice, seguendo l'iter tracciato dall'art. 195 c.p.c..

Valore

La CTU non è una prova, ma solo un mezzo per integrare le conoscenze del giudice in settori specifici.

Pertanto le parti ne possono solo suggerire l'adozione al giudice, è un loro diritto richiederla, non è un loro diritto ottenerla.

Il giudice insomma non è tenuto a disporre una CTU solo perché gli avvocati delle parti la richiedono.

I limiti nell'uso della CTU

La CTU è ammessa solo come supporto per valutare fatti già assunti nel corso della causa o per accertare situazioni che richiedono conoscenze o strumenti tecnici specifici.

Non è invece utilizzabile per assumere nuove prove o per colmare le lacune dell'attività difensiva di parte.

In altri termini, se la parte non è riuscita a raccogliere determinate prove su un fatto non può affidarsi al CTU affinché lo faccia al proprio posto.

La CTU può confermare o meno le prove assunte da una parte, ma non anche sostituirsi ad essa nella loro raccolta.

Solo eccezionalmente si ricorre alla CTU per accertare fatti che possono essere rilevati esclusivamente con l'aiuto del consulente. In questi casi, la relazione del consulente diventa una fonte diretta di prova.

Tipologia di CTU

CTU deducente = Quando il giudice affida al consulente il semplice incarico di valutare fatti già accertati o dati preesistenti, in tal caso la sua attività non può produrre prova;

CTU percipiente = Quando al consulente tecnico d'ufficio è conferito l'incarico di accertare *fatti non altrimenti accertabili* se non con l'impiego di tecniche o conoscenze particolari, il consulente è percipiente, la consulenza, in tal caso, diventa una fonte diretta di prova ed è utilizzabile al pari di ogni altra prova ritualmente acquisita al processo;

Inquadramento giuridico della figura dell'amministratore di condominio

Cassazione civile, Sezioni Unite, sentenza 9148 dell'8 aprile 2008

Secondo la giurisprudenza consolidata, l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato.

Codice Civile

articolo 1129, comma 15, Codice Civile

alla figura dell'amministratore di condominio si applicano le norme codicistiche sul mandato.

Mandato

Il mandato è il contratto con il quale una parte, detta mandatario, si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra, cioè il mandante (art. 1703 c.c.) e, in ambito condominiale, gli atti che il mandatario-amministratore deve compiere sono quelli indicati dalla legge (es. artt. 1129-1130 c.c.), nonché quelli deliberati dall'assemblea dei condòmini.

L'amministratore, una volta accettato l'incarico, diviene mandatario dei condòmini, ossia loro legale rappresentante rispetto alla gestione e conservazione delle parti comuni dell'edificio.

Responsabilità

L' amministratore deve esercitare il mandato con la diligenza richiesta dall'art 1176 c 2 c.c. ed in caso di inadempimento nello svolgimento del proprio incarico, egli risponderà dei relativi danni a titolo di responsabilità contrattuale nei confronti del condominio.

In ogni caso l'amministratore è tenuto al rispetto del regolamento e delle norme di cui agli artt.1130,1131 e 1135 c.c. ed è tenuto, in particolare, al risarcimento dei danni.

Onere della prova

L'amministratore risponde verso i condòmini a titolo di responsabilità contrattuale con la conseguenza che l'attore è tenuto a provare il fatto costitutivo del proprio diritto, allegando l'inadempimento rispetto ad uno degli obblighi impostigli dalla legge e provando il danno conseguente, non essendo sufficiente provare il mero inadempimento.

Gli addebiti di *mala gestio* in capo all'ex amministratore non fanno sorgere in modo automatico obbligazioni risarcitorie di danni patrimoniali a favore dei condomini, atteso che questi ultimi devono comunque fornire la prova degli addebiti ascritti al precedente amministratore e dimostrare che da tali comportamenti hanno subito effettivi pregiudizi.

Onere della prova

In buona sostanza è l'attore che tenuto a dimostrare di aver subito un effettivo danno dalla condotta illecita dell'amministratore .

E' onere dell'amministratore convenuto fornire la prova dell'assenza di responsabilità e/o comunque di danno derivante dalla propria condotta.

A fronte dell' allegazione dell'inadempimento contrattuale del condominio con specifica contestazione di esborsi senza giustificativo ricade sull'amministratore convenuto l'onere di provare la propri diligente gestione in particolare allegando e provando l'attinenza all' incarico di tali operazioni.

Rendiconto annuale

L'art. 1130 c.c. prevedeva semplicemente che l'amministratore *“alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione”*.

La riforma del Condominio ha introdotto l'art. 1130-bis c.c., che prevede: *“Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. (omissis)”*.

Attribuzioni dell'amministratore

L'art. 1129 c.c., l'amministratore deve *“curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate”*.

Elementi che compongono il rendiconto condominiale

Il **registro di contabilità** deve riportare in ordine cronologico tutti i movimenti contabili, sia in entrata che in uscita, relativi alla gestione condominiale. Questo registro è cruciale per la trasparenza finanziaria e per il controllo delle spese condominiali perché l'amministratore ha il dovere di annotare i singoli movimenti in entrata e in uscita entro trenta giorni dalla loro effettuazione (ossia secondo il criterio cd di cassa).

Il **riepilogo finanziario** (documento nel quale vengono indicate attività - ad esempio i beni di proprietà del condominio – le passività verso i fornitori o i fondi di riserva)

La **nota esplicativa** della gestione (ossia alla relazione riassuntivo-descrittiva che mira a rappresentare le voci del rendiconto)

Quesito

Letti gli atti, esaminati i documenti prodotti, svolti gli opportuni accertamenti, anche presso gli istituti bancari presso i quali è acceso il conto condominiale, al cui accesso sin d'ora si autorizza ed, in accoglimento dell'istanza ex art 210 c.p.c. della convenuta, previo esame del libro verbali completo:

1)indichi la situazione dare-avere tra le parti, alla luce di quanto emerge dalla documentazione e tenuto conto delle osservazioni formulate dalle stesse parti e delle delibere di cui al libro giornale predetto;

2) dica il CTU se, alla luce delle modalità di gestione tenute da nel corso del suo mandato, come emergenti dalla documentazione suddetta, la stessa abbia agito in conformità` degli obblighi posti a suo carico dagli artt. 1129-1130 -1130 bis c.c. con particolare riferimento alle censure suo operato formulate da parte attrice, accertando pertanto la regolare o meno tenuta contabile e dandone congrua motivazione ;

Segue Quesito

con particolare riferimento alle censure al suo operato formulate da parte attrice, accertando pertanto la regolare o meno tenuta contabile e dandone congrua motivazione;

3) precisi se tutte le somme versate dai condomini, come documentate in atti, siano state, durante il mandato della convenuta, impiegate per far fronte solo a spese inerenti la gestione del condominio de quo e/o anche per pagare somme non ascrivibili al condominio e/o versate comunque a terzi estranei al condominio senza giustificazione, come da doglianze attoree, distinguendole e dandone congrua motivazione;

4) dica pertanto se, dalle condotte accertate, il condominio attore abbia subito pregiudizio economico, considerato quanto dedotto al riguardo da parte attrice, dandone congrua motivazione e quantificandolo in caso affermativo;

5) esperisca il CTU il tentativo di conciliazione”.

Quesito

- "esaminata la documentazione in atti accerti il C. T.U.:

1. l'eventuale differenza tra gli importi versati sul conto corrente condominiale nel periodo 2014-2018 e gli importi rendicontati ;

2. se e quali spese tra quelle di cui alla citazione trovino riscontro documentale, rimettendo al G.I. l'accertamento della loro debenza sulla quale ci si pronuncerà in sede decisionale;