

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA - QUINTA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo,

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 59519 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2019, vertente

[REDACTED] **ATTRICE**

rappresentata e difesa dagli avv.ti **[REDACTED]**

e

CONDOMINIO [REDACTED] IN ROMA **CONVENUTO**

rappresentato e difeso dall'avv. **[REDACTED]**

MOTIVI DELLA DECISIONE

[REDACTED] ha convenuto avanti a questo Tribunale il condominio **[REDACTED]**

[REDACTED] in Roma deducendo di aver amministrato tale condominio dal 2002



al 2014 e di aver effettuato – nell'espletamento dell'incarico – una serie di anticipazioni per complessivi *euro 7.009,08*.

Ha chiesto pertanto la condanna del convenuto alla restituzione di tale importo ed al rimborso delle spese processuali.

Il condominio – nel costituirsi – ha contestato la fondatezza della domanda per difetto di prova e ne ha chiesto – in via principale – il conseguente rigetto.

Sono state depositate dalle parti le memorie autorizzate ai sensi dell'art. 183, sesto comma, c.p.c. e – dopo l'espletamento di una consulenza tecnica contabile – la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 6.12.2022.

Il giudicante – sulla base di tali premesse – osserva quanto segue.

La domanda deve essere rigettata.

Il convenuto ha nella fattispecie contestato – già con la comparsa di costituzione – che le fatture prodotte dall'attrice a giustificazione dei pagamenti siano state saldate con *danaro proprio*.

Deve in proposito rilevarsi che il credito dell'amministratore – per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio – si fonda *ex art.* 1720 cod. civ. sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini e *grava pertanto sullo stesso la prova degli esborsi effettuati*, mentre spetta ai condomini (e quindi al condominio) dimostrare di aver adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore da ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita (*ex multis*, Cass. 17.8.2017, n. 20137).



L'attrice deduce – a tal fine – che le sue anticipazioni sarebbero per la gran parte provate:

- quanto ad *euro 3.640,54*, dalla differenza fra entrate ed uscite risultanti dal bilancio consuntivo 2013;

- quanto ad *euro 1.064,05*, dalla differenza fra entrate ed uscite risultanti dal bilancio consuntivo 2014;

- quanto ad *euro 2.102,42*, dalle differenze fra entrate ed uscite risultanti dal bilancio consuntivo riscaldamento 2014.

Deduce inoltre che il suo credito – nell'intero importo di *euro 7.009,08* – risulta comunque riconosciuto dal condominio con il *passaggio di consegne* del 1.7.2014.

Tali riscontri appaiono tuttavia insufficienti.

Infatti:

- 1) la delibera assembleare che procede all'approvazione del consuntivo emesso dall'amministratore *“ha valore di riconoscimento di debito solo in relazione alle poste passive specificamente indicate; pertanto ove il rendiconto – che è soggetto al principio di cassa – evidenzi un disavanzo fra le entrate e le uscite, l'approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, poiché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea, su un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale”* (Cass. 9.5.2011, n. 10153);



- 2) *“l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili”* (Cass. 23.7.2020, n. 15702).

Deve pertanto concludersi che l'attrice non abbia nella fattispecie assolto al proprio onere probatorio – di natura preliminare – sugli *esborsi realmente effettuati con denaro proprio* e non possa dunque pretendere il rimborso di alcuna somma per le asserite anticipazioni.

Si tratta di valutazione – assorbente – che induce ad escludere ogni superflua valutazione sugli esiti conclusivi – del tutto incerti – della consulenza tecnica d'ufficio (dove oltretutto si conteggiano – nel credito finale – differenti importi a *titolo di compenso*, che non sono stati invece posti a fondamento della pretesa creditoria dell'attrice).

Le spese processuali – liquidate ex d.m. 55/2014 – seguono integralmente la soccombenza dell'attrice (su cui devono anche gravare – in via definitiva – le spese di *c.t.u.*).

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, così decide:

rigetta la domanda;



condanna l'attrice a rimborsare al condominio convenuto le spese del presente giudizio, che liquida in *euro 2.540,00* per compensi, oltre rimborso forfetario del *15%*, Iva e Cassa come per legge;

pone le spese di *c.t.u.* – nella misura già liquidata – a carico definitivo dell'attrice.

28.2.2023.

IL GIUDICE

