



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n.45503 RGAC dell'anno 2020 trattenuta in decisione alla udienza del 25 gennaio 2023 e vertente

TRA

Condominio [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore elettivamente domiciliato in Roma [redacted] presso lo studio dell'avvocato [redacted] che lo rappresenta e difende per procura in atti.

-opponente -

E

[redacted] elettivamente domiciliato in Roma, via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che lo rappresenta e difende insieme agli avv.ti [redacted] e [redacted] per procura in atti.

-opposto -

[redacted] elettivamente domiciliato in Roma, via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che lo rappresenta e difende insieme all'avv. [redacted] del foro di Tivoli per procura in atti.

- Chiamato in causa -

CONCLUSIONI: all'udienza del 25 gennaio 2023 le parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

Con atto ritualmente notificato il Condominio di [redacted] in Roma ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 6654/2020 emesso in data 27.4.2020 (n.r.g. 14423/2020) con il quale il Tribunale Civile di Roma, su istanza di [redacted] ha ingiunto il pagamento della somma complessiva di € 6.869,51, oltre gli interessi e spese di procedura.

Tale importo, quantificato in data 19 aprile 2019 in sede di passaggio di consegne con il nuovo amministratore, sarebbe dovuto per le anticipazioni effettuate dall'amministratore uscente in favore del condominio a causa della indisponibilità di cassa condominiale determinatasi per effetto delle morosità in atto.

In sede di ricorso l'amministratore uscente aveva evidenziato che, all'atto del passaggio delle consegne con il nuovo amministratore [redacted] [redacted] era stato verbalizzato che, a causa della indisponibilità di cassa condominiale determinatasi per effetto delle morosità presenti, non era risultato possibile per l'amministratore uscente recuperare tutte le anticipazioni effettuate dallo stesso per garantire la continuità dei servizi



condominiali e che conseguentemente l'importo complessivo che il Condominio di [REDACTED] [REDACTED] avrebbe dovuto corrispondere al Dott. [REDACTED] entro e non oltre il 30 maggio 2019, era pari ad euro 6.869,51 (euro 6.354,80 + 514,71).

A supporto dell'opposizione il condominio ha escluso che l'amministratore uscente fosse creditore delle somme richieste ed ha al riguardo sostenuto che non rientrava tra le attribuzioni dell'amministratore, quale organo di rappresentanza dell'ente di gestione incaricato della ordinaria amministrazione dei beni comuni, il potere di disporre senza apposita autorizzazione assembleare, tramite transazione ovvero mera ricognizione di debito, di una situazione giuridica che si riflette sulla sfera patrimoniale dei singoli condomini.

Nel merito delle pretese azionate ha ritenuto che i documenti prodotti dalla controparte non fossero idonei a provare la sussistenza del credito ingiunto e che le spese che si assume essere state anticipate non sarebbero mai state oggetto di preventiva deliberazione assembleare, né di successiva ratifica.

Si è costituita [REDACTED] assumendo che il credito di euro 6.354,80 risulterebbe dal libro cassa del Condominio alla data del passaggio delle consegne e che l'ulteriore credito di euro 514,71 risulterebbe dall'estratto del conto corrente condominiale alla medesima data.

Nel rilevare inoltre che nel verbale di consegne l'amministratore subentrante si era impegnato a pagare l'importo di euro 6.869,51 *«entro e non oltre il 30 maggio 2019»* e, comunque, *«a verificare, entro 30 giorni dalla data odierna (e dunque entro il 19 maggio 2019) la correttezza e la completezza della documentazione consegnatagli»* ha sostenuto che tale dichiarazione integrerebbero una ricognizione di debito opponibile al Condominio essendo stata la stessa resa dal [REDACTED] nella sua qualità di amministratore.

Ha anche sostenuto che il Condominio avrebbe tacitamente per fatti concludenti riconosciuto il credito vantato dal concludente non avendo contestato il credito emergente dalle scritture contabili nel termine all'uopo convenuto di trenta giorni dal passaggio delle consegne e che, indipendentemente dall'obbligazione del Condominio, la condotta tenuta dal [REDACTED] sarebbe autonomamente rilevante avendo quest'ultimo, oltre a riconoscere il debito del Condominio nei confronti del Dott. [REDACTED] espressamente promesso che il Condominio lo avrebbe pagato entro il 30 Maggio 2019, ossia dopo l'inutile decorso del termine di trenta giorni entro il quale era stata pattiziamente riservata la verifica delle scritture consegnate.

L'opponente pertanto ha proceduto alla chiamata in causa del [REDACTED] affinché, *ove le eccezioni del Condominio fossero ritenute fondate o comunque non effettui il pagamento, ne venga accertata la responsabilità ed egli venga condannato a pagare al concludente l'importo di Euro 6.869,51, oltre agli interessi, per i titoli sopra generalizzati.*

A sostegno di tale pretesa ha sostenuto che la fattispecie sarebbe riconducibile al disposto dell'art. 1381 c.c. avendo il [REDACTED] espressamente promesso il fatto del terzo, ossia il pagamento da parte del Condominio. Ha altresì contestato alla parte chiamata in causa di essersi reso responsabile per aver creato un legittimo affidamento in capo ad esso deducendo in quanto, pur dopo la scadenza dei termini espressamente convenuti per la verifica delle scritture contabili (19 maggio 2019) e per il pagamento (30 maggio 2019), per circa un anno non avrebbe sollevato eccezioni, mancando di contestare il credito vantato.

Si è costituito [REDACTED] ribadendo le difese svolte dal Condominio osservando che i dati contabili predisposti unilateralmente dall'amministratore uscente ed il verbale di consegna non possono assumere alcuna valenza probatoria e che dai controlli svolti a seguito del passaggio delle consegne non era emersa alcuna prova delle anticipazioni di cassa.



Prodotti documenti la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della decisione

E' da ricordare che la domanda azionata in sede monitoria è volta in primo luogo alla condanna del condominio convenuto al pagamento di importi reclamati a titolo di anticipazioni monetarie che sarebbero state effettuate nell'interesse del condominio ed in costanza del rapporto di amministrazione.

Essa dovrebbe, pertanto, attenersi ad esborsi sostenuti dall'amministratore, con il proprio patrimonio, in ragione della carenza di fondi reperiti dai condomini e la cui vincolatività per il condominio, quanto al pertinente obbligo restitutorio, dovrebbe, di regola, essere conseguenza della loro iscrizione nel conto preventivo regolarmente approvato ovvero alla loro eventuale approvazione in via di ratifica.

E' quindi in primo luogo da ritenere che il verbale di passaggio delle consegne, da cui risultino riconoscimenti di crediti a favore dell'amministratore uscente, non costituisce prova dell'esistenza di detti crediti.

In giurisprudenza è stato più volte ribadito che le dichiarazioni contenute nel verbale non possono assumere valenza e contenuto di ricognizione del debito (art. 1988 c.c.) nei confronti del Condominio, in ordine ad eventuali crediti dell'amministratore uscente poiché l'amministratore in carica, atteso il suo ruolo di mero mandatario dell'ente di gestione, non ha potere di disposizione del diritto controverso, che costituisce il necessario presupposto per rendere valide dichiarazioni confessorie (cfr. Cass. 25 ottobre 1980, n. 5759) potendo quindi solo l'assemblea condominiale effettuare validamente (v. Cass. 8498/12) una ricognizione di debito (che deve essere espressa e chiaramente indirizzata al creditore).

Il potere di rappresentanza ex mandato che lega l'amministratore al condominio è contenuto nei limiti delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c. c., limiti che possono essere superati solo se il regolamento di condominio o l'assemblea conferiscano maggiori poteri. Non rientra allora, tra le attribuzioni dell'amministratore quale organo di rappresentanza dell'ente di gestione, incaricato della ordinaria amministrazione dei beni comuni, il potere di disporre senza apposita autorizzazione assembleare, tramite transazione ovvero mera ricognizione di debito, di una situazione giuridica che si riflette sulla sfera patrimoniale dei singoli condomini.

Piuttosto, deve reputarsi all'uopo necessaria una delibera assembleare di contenuto ricognitivo di eventuali situazioni debitorie facenti capo al Condominio medesimo, come, peraltro, ribadito dalla Suprema Corte: *"Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e, pertanto, l'accettazione di tali documenti 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, spettando, invece, all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore"* (La S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che la sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore quand'era già immesso nell'esercizio delle sue funzioni, non integrasse una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata)." (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8498 del 28/05/2012).

Ciò posto, sul punto del riparto dell'onere probatorio in dette controversie, la giurisprudenza di legittimità - alla quale si ritiene di aderire - ha chiarito che: "In tema di



condominio negli edifici, poiché il credito 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, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il Condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita."(Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7498 del 30/03/2006).

L'onere probatorio dell'amministratore, tuttavia, deve coordinarsi con la particolare natura dell'incarico gestorio svolto e del soggetto mandante atteso che "l'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e dall'art. 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore".

Dunque, l'amministratore ha anche l'onere di precisare quali pagamenti abbia effettuato e di dimostrare l'inerenza di essi ad obbligazioni da lui legittimamente contratte nell'interesse del Condominio e nei limiti dei suoi poteri o su autorizzazione dell'assemblea (eventualmente, mediante approvazione del conto preventivo in cui la relativa spesa figuri), ovvero d'iniziativa, ma ottenendo la ratifica dell'assemblea (eventualmente contenuta nel conto consuntivo approvato).

In caso contrario non può sorgere diritto al rimborso non potendosi verificare se gli importi anticipati afferiscano effettivamente ad una corrispondente legittima azione gestoria.

Va poi smentito che il mero disavanzo, ossia un risultato di segno negativo, costituisca prova dell'anticipazione: la giurisprudenza ha chiarito infatti che, quand'anche il bilancio con disavanzo sia approvato, non ne deriverebbe di per sé il riconoscimento di un credito in capo all'amministratore, perché ciò non dimostrerebbe che sia stato questi ad anticipare somme corrispondenti a tale disavanzo.

E' quindi necessario che l'amministratore fornisca la prova in concreto, come prevede l'art. 2697 c.c., di aver provveduto con proprie risorse al pagamento delle spese che sopravanzino le entrate. Invero, ben potrebbe accadere che, nonostante il disavanzo di cassa, il fornitore sia stato pagato con risorse provenienti, ad esempio, da un fondo spese straordinario accantonato in precedenti gestioni (v. Cass. Sez. II, 9 maggio 2011, n. 10153).

Sotto tale profilo, la posizione della parte opposta appare deficitaria, posto che si è risolta nella sola indicazione dell'ammontare complessivo del proprio presunto credito, senza alcuna indicazione della natura delle spese che sarebbero state sostenute nell'interesse dell'Ente di gestione e del momento in cui sarebbero state affrontate e senza fornire alcuna prova in ordine alla circostanza che, all'uopo, sono stati utilizzati fondi personali dell'amministratore avendo peraltro la parte opposta finanche omesso di distinguere le fonti (conto corrente condominiale o conto personale) dei singoli prelievi relativi alle causali oggetto delle sostenute anticipazioni.

L'opponente al riguardo ha da ultimo richiamato la situazione economica globale che dovrebbe corrispondere a quella emergente dal documento 6.3 prodotto in sede di costituzione. Da tale prospetto, tuttavia, nulla emerge in ordine al credito vantato in questa sede.

E' in ultima - ed assorbente - analisi da considerare che la parte opposta non ha in questa sede documentato l'effettuazione di un effettivo esborso, tantomeno a saldo parziale o totale di debiti condominiali.



A fronte di tali emergenze è senz'altro da escludere che l'amministratore subentrato abbia potuto creare in capo all'opponente un legittimo affidamento rapportabile al pagamento del credito vantato in questa sede.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo in favore dell'opponente e della parte chiamata in causa.

PQM

definitivamente pronunciando, il Tribunale, così provvede:

- revoca il decreto ingiuntivo n. 6654/2020 emesso dal Tribunale di Roma in data 27.4.2020 all'esito del procedimento n.r.g. 14423/2020;
rigetta le domande proposte da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]
- condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite che si liquidano in euro 150,00 per spese ed in euro 2.600,00 per compensi, oltre accessori come per legge in favore del Condominio di [REDACTED] in Roma ed in euro 2.600,00 per compensi, oltre accessori come per legge in favore di [REDACTED]

Così deciso in Roma il 08/05/2023

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

