REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 49879/17 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

CONDOMINIO VIA [redacted] in Roma elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv [redacted] che lo rappresenta e difende unitamente all'avv [redacted] in forza di procura in atti

OPPONENTE

E

[redacted]

elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'avv [redacted] che la rappresenta e difende in forza di procura in atti

OPPOSTA

FATTO E DIRITTO

Con citazione in opposizione al d.i. n. 11743/17 emesso dal Tribunale di Roma il Condominio in epigrafe esponeva quanto segue. Che l'opposta gli aveva notificato il decreto suindicato per la somma di €6776,73 oltre interessi e spese per importi asseritamente anticipati all'ente di gestione nel corso sua attività di amministratore. Che, in data 5-6-2017, aveva versato un acconto pari ad €1500,00 che controparte non aveva decurtato dall'importo ingiunto. Che la somma richiesta in via monitoria non era conferente con quanto risultava, per importo inferiore, dal passaggio delle consegne donde, dalla somma ingiunta, avrebbero dovuto essere detratte le somme di €1500,00 e di €3138,28. Che l'amministratore entrante, in sede di passaggio delle consegne, non aveva i poteri per riconoscere anticipazioni che mai l'assemblea aveva approvato. Che i documenti che rappresentavano le anticipazioni non erano mai

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

stati portati all'approvazione innanzi all'assemblea, anticipazioni peraltro solo genericamente riportate senza indicazione alcuna circa il rapporto con le eventuali uscite dal patrimonio della opposta. Che controparte aveva illegittimamente, in violazione dell'art. 1129 comma 12 n. 4 cc, effettuato anticipazioni di cassa. Che aveva diritto alla ripetizione di quanto indebitamente versato a tale titolo somme per complessivi €5500,00 (di cui €2500,00, €1000,00 ed €500,00 come riconosciuto da controparte nel ricorso per d.i. ed €1500,00 corrisposti il 5-6-2017). Ciò premesso chiedeva che, accertato che nulla doveva a controparte, fosse revocato il decreto opposto. In via riconvenzionale chiedeva che, accertato il proprio diritto alla ripetizione della somma di €5500,00, controparte fosse condannata al pagamento, in suo favore, del citato importo oltre interessi legali. Con vittoria di spese da distrarre.

Si costituiva l'opposta eccependo in via preliminare l'improcedibilità dell'opposizione per non essere stata preceduta la previo tentativo di mediazione. Nel merito affermava che, in particolare nel corso dell'assemblea del 29-9-2015, era stato approvato il bilancio contenente l'anticipo di cassa e che l'anticipo risultava dalla documentazione contabile al passaggio delle consegne. Allegava inoltre che anche l'assemblea del 15-2-2016 aveva approvato il bilancio contenente le anticipazioni richieste. Riconosceva che controparte aveva versato l'acconto di €1500,00 il 3-6-2017 con causa 'restituzione anticipazioni' ma contestava le avverse eccezioni. Rilevava l'inammissibilità della domanda riconvenzionale in quanto non 'consequenziale' e 'novativa'. Concludeva chiedendo che fosse dichiarata l'improcedibilità dell'opposizione. Nel merito ne chiedeva il rigetto. Chiedeva inoltre che la domanda riconvenzionale fosse rigettata/dichiarata inammissibile.

Rigettata l'istanza ex art. 648 cpc ed espletata, seppur con esito negativo, la mediazione, così superando la preliminare eccezione di parte opposta, all'esito del giudizio le parti precisavano le conclusioni come in atti e, all'udienza del 9-10-

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

2019, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini ex art. 190 cpc.

Lo Coras sas, quale amministratore uscente del Condominio indicato in epigrafe, ha richiesto la restituzione della somma di €6776,73 (così residuata da maggior importo) oltre accessori asseritamente anticipata nel corso della sua gestione fondando la domanda in particolare sulla base di un 'riconoscimento di debito' da parte dell'amministratore entrante e sulla documentazione contabile versata.

Si appalesa quindi necessario verificare se la predetta abbia effettivamente provato il suo credito.

E' bene all'uopo premettere che i dati contabili predisposti unilateralmente dall'amministratore – verbale di consegna e bilanci portati all'approvazione dell'assemblea– non possono assumere alcuna valenza probatoria in favore dell'amministratore stesso.

E la sottoscrizione, da parte del nuovo amministratore, del verbale di consegna, da cui risulti il credito dell'ex amministratore, non ha alcun valore in quanto il riconoscimento di debito presuppone che chi lo effettui abbia la disponibilità della vicenda giuridica cui si riferisce. Pertanto solo l'assemblea condominiale può validamente effettuare (v. Cass. 8498/12) una ricognizione di debito (che deve essere espressa e chiaramente indirizzata al creditore).

In particolare 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 gli conferiscano maggiori poteri. Non rientra allora tra le attribuzioni dell'amministratore del condominio, quale organo di rappresentanza dell'ente di gestione deputato all'ordinaria amministrazione dei beni comuni, il potere di effettuare una ricognizione di debito che inevitabilmente si riflette sulla sfera giuridico-patrimoniale dei singoli condomini, senza apposita autorizzazione assembleare, mancante nel caso in esame. E finanche la circostanza che l'assemblea abbia anche conferito mandato al nuovo amministratore di revisionare la contabilità redatta dal precedente amministratore non può in alcun modo

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

essere interpretata alla stregua di un mandato a riconoscere l'altrui credito ma solo di valutare la correttezza dell'operato del precedente mandatario da sottoparre all'esame dell'assemblea. Anche gli eventuali pagamenti effettuati con tale imputazione dal nuovo amministratore, che non siano stati ratificati dall'assemblea, nessun rilievo assumono nei confronti del Condominio dovendosi ritenere che l'amministratore abbia agito senza potere con le conseguenze previste dall'art. 1711 cc.

Inoltre, secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass. 10153/11, Cass. 15401/14 e Cass. 3892/17), la deliberazione dell'assemblea che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo ha valore di riconoscimento di debito (per eventuali anticipi), opponibile dall'amministratore, solo in relazione a poste passive specificamente indicate ed approvate a tale stregua poichè è richiesto un atto di volizione da parte dell'assemblea su di un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale (Cass. 10153/11) non essendo inoltre sufficiente neanche l'esistenza *di un mero disavanzo di cassa* fra entrate ed uscite per lasciar presumere in via deduttiva che, per conseguire il pareggio di bilancio, le minor entrate siano state colmate da anticipi versati dall'amministratore all'ente di gestione (Cass. 3892/17).

Ebbene, nel caso in esame, non risultano approvate, di utilità ai fini di causa, delibere di bilancio con le quali sono state espressamente e formalmente riconosciute anticipazioni. Ed invero con le invocate (da parte opposta) delibere del 29-9-2015 di approvazione dei rendiconti relativi agli esercizi 2013 e 2013, versate in atti, l'assemblea risulta *testualmente* avere approvato solo i rendiconti 2013 e 2014 'con i relativi stati di riparto'. Donde deve ritenersi che l'approvazione, allo scopo precipuo di riconoscere un debito, non possa essere estesa anche allo stato patrimoniale non richiamato in delibera. Ma, anche con la successiva prodotta ed invocata da parte opposta delibera del 15-2-2016, l'assemblea ha 'testualmente' approvato solo le 'spese del 2015' ordinarie e straordinarie mentre nessuna approvazione dello stato patrimoniale o di un registro generale di cassa è stata deliberata (né l'amministratore, all'atto della cessazione dell'incarico, ha

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

portato all'approvazione il conto definitivo relativamente al proprio mandato con l'indicazione dei rapporti di dare avere fra mandante e mandatario: mentre, per quanto sopra detto, privo di effetto è il riconoscimento dell'amministratore entrante). Non risulta inoltre che, in detti rendiconti e piani di riparto prodotti in atti, siano state inserite voci a titolo 'anticipazioni amministratore' con relative imputazioni onde rendere edotta l'assemblea del debito eventuale dell'organizzazione a tale titolo. La voce 'anticipazioni' risulta invero inserita solo nel separato prospetto 'situazione contabile globale' comprendente anche la situazione patrimoniale che l'assemblea non ha tuttavia approvato (per il riconoscimento non rileva l'eventuale mera presa visione ma l'approvazione espressa) in quanto l'amministratore non ha inserito le poste a titolo di 'anticipazioni' nei bilanci annuali e nei piani di riparto cui l'assemblea ha in via esclusiva fatto riferimento. Mentre ulteriormente non risulta deliberata alcuna approvazione di anticipi (come detto non inseriti nei bilanci annuali). E, trattandosi di ricognizione di debito non pura ma titolata in quanto involge solo uno dei molteplici rapporti fra le parti ed ha una sua specifica causa debendi (il diritto di ripetere le anticipazioni), la ricognizione deve cadere proprio sul rapporto dedotto per avere l'effetto di determinare un'inversione dell'onere della prova posto che non costituisce autonoma fonte di obbligazione ma presuppone pur sempre l'esistenza e la validità del rapporto fondamentale. Con la conseguenza che la sua efficacia vincolante viene meno quando sia raggiunta la prova che tale rapporto non sia mai esistito o sia venuto meno. Pertanto nel caso in esame non può operare l'inversione dell'onus probandi a mente dell'art. 1988 cc poiché non è emersa prova che l'assemblea (unico organo deputato a rappresentare all'esterno la volontà dell'organizzazione condominiale) abbia riconosciuto, con le necessarie forme, il debito oggetto della domanda monitoria considerato altresì che è emerso che è stato il solo amministratore entrante a riconoscere d'iniziativa (senza successiva ratifica) un debito ed a versare indebitamente somme di danaro delle quali non può essere chiamato a rispondere l'ente di gestione alla luce della

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

norma di cui all'art. 1711 cc avendo l'amministratore entrante agito, nel riconoscere un debito non provato né approvato, al di fuori del suo mandato (onde è solo egli a doverne rispondere). E l'ulteriore documentazione richiesta a mente dell'art. 210 cpc ma non acquisita non avrebbe potuto portare a diversa ricostruzione posto che le delibere che rilevano al fine del riconoscimento sono state tutte prodotte in atti con i documenti accessori. Mentre irrilevante è la prova per interpello richiesta in quanto nei verbali (non contestati nella loro veridicità) delle delibere su richiamate è stata chiaramente espressa la volontà dell'assemblea come sopra interpretata.

Diversamente l'amministratore avrebbe dovuto, per rendere riconoscibili le poste al fine di conseguire l'inversione dell'onere della prova, inserire in bilancio, anno per anno *riportando negli anni successivi e fino nell'ultima resa del conto,* le somme eventualmente anticipate con le *singole imputazioni* e l'ammontare dei relativi importi (ovviamente da riportare anche nei piani di riparto chè altrimenti l'inserimento di anticipazioni costituirebbe mero artifizio contabile) onde consentire ai partecipanti al condominio, che non sono notoriamente esperti contabili, di capire che il loro mandatario, invece di procedere al recupero di eventuali morosità o di chiedere, conformemente a legge, la costituzione di un fondo cassa, anticipava dal proprio patrimonio o dal patrimonio di terzi somme di danaro recando altresì confusione fra il proprio ed il patrimonio dell'ente di gestione.

Ciò considerato parte opposta, insussistente il riconoscimento, rimane tenuta a provare il fondamento del credito oggetto dell'ingiunzione.

Occorre al riguardo osservare che, nell'ipotesi di mandato oneroso, il diritto del mandatario al compenso ed al rimborso delle anticipazioni e delle spese sostenute è condizionato alla presentazione, al mandante, del rendiconto del proprio operato che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale (Cass. 3596/90 e Cass. 3892/17) considerato che solo la deliberazione dell'assemblea del condominio che procede all'approvazione del consuntivo predisposto ex art. 1130 cc dall'amministratore

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste specificamente indicate (Cass. 10131/11) come dalla delibera di approvazione del rendiconto devono risultare le somme anticipate dall'amministratore (Cass. 1286/97) non potendosi, diversamente, ritenersi provato il credito.

Occorre inoltre evidenziare che non si applica in questo caso il principio secondo il quale, in sede di responsabilità contrattuale, il creditore deve provare solo la fonte dell'obbligazione limitandosi ad allegare l'inadempimento della controparte atteso che nella materia del Condominio, sulla base della disposizione di cui all'art. 1130 cc, il credito dell'amministratore come ogni altra posta passiva deve risultare dal rendiconto (redatto secondo il principio della specificità delle partite ex artt. 263 e 264 cpc) approvato dall'assemblea sulla base della tenuta di una regolare contabilità sì da rendere intellegibili le voci di entrata ed uscita e di poter valutare in modo consapevole l'operato dell'amministratore (in tale senso Cass. 3892/17).

Ebbene, per quanto sopra detto, parte opposta ha mancato di rendere il conto con specifico riferimento alle anticipazioni.

Mette conto altresì di evidenziare che l'opposta, che ha veste sostanziale di attore nel presente giudizio, ha ulteriormente e per altro verso mancato anche di dimostrare, mediante prova documentale, la provenienza delle anticipazioni asseritamente godute dall'ente di gestione mediante prova che le somme fossero state tratte *dal proprio patrimonio* (ad esempio mediante bonifico proveniente dal proprio c/c in favore del c/c del Condominio) per confluire in quello del Condominio. Laddove, in generale, non costituisce valido riscontro il mero transito di danaro da o in favore di patrimoni di terzi che ben avrebbero potuto essere pagati, dall'amministratore, con danaro non proveniente dal patrimonio dello stesso (prova, come detto, non altrimenti conseguibile se non mediante la produzione di documenti alla luce dei limiti previsti dalla norma di cui all'art. 2721 cc, non derogabili considerate le qualità rivestite dall'opposto e la natura dell'ufficio dell'amministratore: Cass. 8498/12 e Cass. 16387/18).

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

All'insussistenza di elementi di riscontro alla domanda avanzata dalla società opposta segue il rigetto della stessa e la revoca del decreto opposto.

In via riconvenzionale parte opponente ha chiesto la condanna di controparte alla ripetizione di quanto nelle more versato.

Premesso che la domanda è pienamente ammissibile in quanto ha ad oggetto la medesima prestazione oggetto della richiesta monitoria, si osserva che la domanda è risultata fondata. Ed invero è emerso che i pagamenti parziali sono stati il frutto di determinazioni (v. quanto sul punto affermato da parte opposta nelle memorie ex art. 190 n. 2 cpc sulla corrispondenza fra amministratore entrante ed uscente) di un amministratore privo di poteri che risponde, pertanto, in proprio a mente dell'art. 1711 cc. Pagamenti, quindi, indebitamente sostenuti dall'ente di gestione, che non ha ratificato l'operato dell'amministratore per quanto sopra detto. Versamenti che risultano riscontrati per espresso riconoscimento da parte della creditrice opposta come emerge dal ricorso per d.i. e, quindi, dalla comparsa di costituzione nel presente giudizio.

Segue la condanna della società opposta alla ripetizione, in favore del Condominio opponente, della somma indebitamente versata di €5500,00 con gli interessi legali dalla domanda al saldo

Alla soccombenza segue la condanna di parte opposta alla refusione delle spese di lite a controparte come da nota. Spese distratte.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo revoca il decreto ingiuntivo meglio descritto in narrativa dichiarando non dovute le somme richieste da parte opposta. In accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dal Condominio condanna la [redacted] al pagamento, in favore del Condominio di via [redacted], della somma di €5500,00 con gli interessi legali dalla domanda al saldo.

Condanna parte opposta alla refusione delle spese di lite, in favore dell'opponente, che liquida in complessivi €2700,00 oltre iva, cpa e spese generali. Spese distratte.

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99

ROMA 6.1.2020

Il Giudice
dott. Roberto Ghiron

Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e432e9eecbda6dac22ac04caa0dcf99