

Tribunale Roma, Sezione 5 civile

Sentenza 3 marzo 2020, n. 4592

Massima redazionale
Condominio - Amministratore - Poteri - Limiti

Il potere di rappresentanza ex mandato che lega l'amministratore al condominio è contenuto nei limiti delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c.c.. I detti limiti possono essere superati solo se il regolamento di condominio o l'assemblea conferiscono maggiori poteri, con la conseguenza che non rientra 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.

Integrale
Condominio - Amministratore - Poteri - Limiti

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. 31240 RGAC dell'anno 2017 trattenuta in decisione alla udienza del 16 ottobre 2019 e vertente

TRA

Po.Pi. elettivamente domiciliata in Roma via (...) presso lo studio dell'avvocato Fr.Co. che la rappresenta e difende giusta procura in atti.

- attore -

E

Condominio di Via (...) in Roma in persona dell'amministratore elettivamente domiciliato in Roma via (...) presso lo studio dell'Avv. EL.Zo. che lo rappresenta e difende giusta procura in atti.

- convenuto -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'attore ha premesso di aver amministrato il Condominio di Via (...) in Roma dal 26 giugno 2012 al 27 maggio 2016 allorquando l'assemblea aveva deciso di sostituirlo nominando amministratrice Si.Ca..

Ha altresì riferito che, nel corso degli anni in cui aveva amministrato il condominio, si era spesso trovato costretto, in ragione di una costante

Ha altresì riferito che, nel corso degli anni in cui aveva amministrato il Condominio, si era spesso trovato costretto, in ragione di una costante difficoltà di cassa, ad anticipare somme, per un importo complessivo di Euro 16.739,85, al fine di evitare che il Condominio risultasse moroso nei confronti dei fornitori.

Ha al riguardo precisato che tali anticipazioni sarebbero state regolarmente evidenziate in occasione di ogni presentazione del bilancio e regolarmente approvate dall'assemblea.

Ha inoltre rappresentato che le stesse anticipazioni erano state comunicate al nuovo amministratore al momento del passaggio delle consegne formalizzato in data 26 maggio 2016 e riportate nel prospetto "situazione contabile globale - rendiconto entrate/uscite e situazione patrimoniale".

Ha quindi chiesto la condanna del condominio al pagamento della somma di Euro 16.739,85 oltre al rimborso delle spese di mediazione ed al risarcimento del danno per la mancata partecipazione alla mediazione.

Si è costituito il condominio escludendo che l'assemblea avesse approvato spese a titolo di anticipazioni. Ha altresì escluso ogni rilevanza del documento riguardante la situazione patrimoniale redatto in sede di passaggio di consegne come recepita dal solo nuovo amministratore.

Prodotti documenti ed espletata una consulenza tecnica contabile la causa stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' da ricordare che la domanda attorea 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.

Ciò premesso, è 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).

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.

È quindi da ritenere che, sotto tale profilo, la posizione dell'attore 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.

Il Condominio, dal canto suo, ha negato che il preteso credito dell'amministratore abbia ricevuto alcun avallo da parte dell'assemblea ed ha anzi escluso di aver approvato spese che siano state specificate quali anticipazioni dell'amministratore.

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).

E' stato anche disposto un approfondimento tecnico al fine di accertare se le somme richieste alla parte attrice trovino riscontro nella documentazione contabile del condominio.

All'esito delle indagini delegate il consulente tecnico ha escluso che le operazioni di finanziamento che l'amministratore ha sostenuto di aver eseguito con le proprie risorse fossero supportate da una qualche documentazione.

Il tecnico ha altresì escluso riscontri a supporto dell'effettivo versamento di somme in contanti con disponibilità personali dell'amministratore ed ha al riguardo anche rilevato che eventuali contanti utilizzati dall'amministratore avrebbero potuto provenire dagli stessi condomini avendo l'amministratore comunicato che le quote condominiali avrebbero potuto essere saldate non solo con versamenti sul conto condominiale ma anche direttamente presso l'amministrazione.

Il tecnico ha inoltre rilevato che l'unica anticipazione documentata era quella effettuata con soldi di un altro condominio anch'esso amministrato dalla parte attrice - (euro 5000,00 corrisposto dal condominio (...)), somma questa che risulta anche restituita - e che agli atti di causa non risulta alcun verbale di assemblea che abbia espressamente autorizzato o ratificato le anticipazioni risultanti sul rendiconto.

Per tutte le ragioni sopra esposte le domande proposte devono essere rigettate.

Le spese incluse quelle relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale definitivamente pronunciando così provvede:

- rigetta le domande proposte da Pi.Po. nei confronti del Condominio di Via (...) in Roma;
- Condanna l'attore al pagamento delle spese relative alla consulenza tecnica disposta d'ufficio nonché delle ulteriori spese di lite in favore del condominio convenuto che si liquidano in Euro 2.960,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 2 marzo 2020.

Depositata in Cancelleria il 3 marzo 2020.