

GIURISPRUDENZA

Data udienza 3 luglio 2020

Integrale

Condominio - Obblighi e poteri dell'amministratore - Lavori urgenti e generale potere di spesa dell'amministratore - Assenza di una deliberazione dell'assemblea e non esigibilità delle spese sostenute dall'amministratore - Obbligo di rendiconto - Assolvimento

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI NAPOLI

QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Giudice, dott.ssa Barbara Tango, ha pronunciato la seguente sentenza, riservata all'udienza del 14/2/2020 nella causa civile di primo grado iscritta al n. 31169/18 R.G.

tra

(...) elett. dom. in Napoli via (...) presso l'avv.to Gi.Po. dal quale è rapp. e dif. come da procura allegata

attore

e

Condominio sito in n. alla via (...) in persona dell'amministratore p.t.

convenuto contumace

oggetto: rimborso anticipazioni amministratore di condominio

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rilevato che la presente sentenza sarà redatta in ossequio alla nuova formulazione degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp att. C.p.c. come modificati dalla L. n. 69 del 18 giugno 2009.

Nel merito parte attrice, (...), ha adito il giudice deducendo di essere stato amministratore del Condominio sito in n. , via (...) fino alla revoca del 10/11/2014 e in questa sede chiede la condanna del condominio alla corresponsione di Euro 14.910,93 oltre interessi e spese quale rimborso delle somme anticipate nell'interesse del condominio durante la sua gestione.

Va in primis dichiarata la contumacia del condominio atteso che la presente controversia esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore di cui agli artt. 1130 e 1131 c.c. (cfr in tema da ultimo sent Cass. n. 1451/2014, n. 16260/2016, n. 7095/2017, n. 19151/2017) di tal che occorre la delibera autorizzativa del condominio; senonchè in assenza della stessa, questo giudice all'udienza del 1/3/2019 ha concesso ex art. 182 c.p.c. termine perentorio (non prorogabile) fino all'8/5/2019 per la ratifica della costituzione in giudizio ma l'assemblea nell'adunanza del 7/5/2019 (cfr verbale depositato in copia dall'amministratore) ha dimostrato una totale indifferenza ed inerzia non riuscendo neppure a costituirsi con la conseguenza che va in questa sede dichiarata la contumacia di parte convenuta.

Quanto al merito della domanda attorea, premesso che la qualifica di ex amministratore del condominio convenuto è comprovata dalla copia dei verbali di passaggio di consegne prodotte dal (...) all'atto della costituzione in giudizio, e premesso che potranno essere utilizzati i soli documenti prodotti unitamente all'atto di citazione stante l'inammissibilità di ogni prova preconstituita depositata oltre i termini concessi ex art. 183 sesto comma c.p.c., questo giudice condivide l'orientamento della S.C. che assimila la figura dell'amministratore del condominio al mandatario con rappresentanza dei condomini e che, anche di recente, si è espressa nei seguenti termini in tema di richieste di rimborso degli ex amministratori dei condomini: "L'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 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; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea,

l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea" (sent Cass n. 14197/2011); "L'obbligo di rendiconto che, quale mandatario con rappresentanza dei condomini, l'amministratore è tenuto a osservare con riferimento alle somme detenute per conto del condominio, può dirsi adempiuto quando egli abbia fornito la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto della somma incassata e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione" (si veda ord. Cass. 1186/2019); "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" (sent. Cass. n. 7498/2006 e ord. Cass. n. 20137/2017); "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" (si veda Cass. 8498/2012 e ord. Cass. n. 5062/2020).

Ora, tenuto conto che non risulta depositato nei termini alcun verbale di approvazione dei bilanci redatti dal (...) o di riconoscimento del debito nei sui confronti, considerato che "il passaggio di consegne", come sopra evidenziato, non riveste alcun valore probatorio, che il 4/10/2019 questo giudice ha dato atto della inammissibilità delle prove articolate dall'attore nell'atto di citazione in quanto "non sono state articolate in modo specifico con capi non analitici e senza i nomi dei testi né la precisa indicazione del verbale da esibire", ne deriva che non risulta comprovato né il riconoscimento di un credito del (...) da parte del condominio, né l'uscita di somme di danaro da conti correnti personali dell'attore nell'interesse e a beneficio del consesso condominiale, con conseguente infondatezza della domanda attorea che va in toto rigettata.

Nulla sulle spese stante la contumacia del condominio.

P.Q.M.

Il Giudice, pronunciando nella causa promossa come in narrativa, così provvede:

Dichiara la contumacia del condominio convenuto.

Rigetta le domande attoree.

Nulla sulle spese di lite.

Così deciso in Napoli il 3 luglio 2020.

Depositata in Cancelleria il 31 luglio 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 3 luglio 2020

Massima redazionale

Condominio - Obblighi e poteri dell'amministratore - Lavori urgenti e generale potere di spesa dell'amministratore - Assenza di una deliberazione dell'assemblea e non esigibilità delle spese sostenute dall'amministratore - Obbligo di rendiconto - Assolvimento

L'amministratore di condominio non ha, salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 c.c. 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. Ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 c.c., secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario, deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea. L'obbligo di rendiconto che, quale mandatario con rappresentanza dei condomini, l'amministratore è tenuto a osservare con riferimento alle somme detenute per conto del condominio, può dirsi adempiuto quando egli abbia fornito la prova, attraverso i

necessari documenti giustificativi, non soltanto della somma incassata e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione.