



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

in persona del dr. ... .. ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di appello iscritta al n. .... del Ruolo Generale per l'anno 2020, trattenuta in decisione all'udienza del 10.2.2021 e vertente

TRA

... .. elettivamente domiciliato in Roma, Piazza ... .. n. ... , presso lo studio degli avv.ti ... .. ed ... .. che lo rappresentano e difendono per procura in atti

- Appellante -

E

**Condominio Via ... .. n. ... - Roma** in persona del suo amministratore *pro tempore* elettivamente domiciliato in Roma, Via ... .. n. ... , presso lo studio dell'avv.to ... .. che lo rappresenta e difende per procura in atti

- Appellati -

**Conclusioni:** all'udienza del 10.2.2021 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

**Svolgimento del processo**

Il Condominio Via ... .. n. ... - Roma aveva proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. ..../2018, del 8 maggio 2018 emesso dal Giudice di Pace di Roma ad istanza di ... .. per l'importo di € € 2.045,05.

Il ... aveva agito in sede monitoria al fine di ottenere il pagamento delle anticipazioni da quest'ultimo sostenute quale amministratore del Condominio sino al 27.03.2017. In quella sede il ricorrente aveva evidenziato di aver consegnato al nuovo amministratore tutta la documentazione condominiale nonché il prospetto riepilogativo delle entrate e delle uscite al 30 maggio 2017 dal quale si sarebbe dovuto evincere un suo credito di euro 2.046,05

A sostegno dell'opposizione il condominio aveva contestato il diritto al rimborso di somme per le dedotte anticipazioni assumendo che nessuna anticipazione fosse stata approvata e rilevando che il verbale di passaggio di consegne non costituiva riconoscimento di debito.

Si era costituito in giudizio l'amministratore uscente assumendo di aver anticipato spese relative alla gestione ordinaria e rilevando al riguardo che, a causa di impedimenti, dovuti a ricoveri ospedalieri dal 3 marzo 2017 al 27 marzo 2017 ed ancora dal 17 maggio 2017 al 27 maggio 2017, aveva incaricato la figlia di prelevare



dal proprio conto le somme necessarie per pagare le utenze e le altre spese ordinarie relative allo stesso periodo.

Il Giudice di Pace adito, con sentenza n. ..../2019 depositata in data 25.11.2019, ha accolto l'opposizione rilevando che l'attore non aveva prodotto alcun documento né fornito alcuna altra prova dalla quale risulterebbe il credito ingiunto.

Tali determinazioni sono oggetto dell'appello proposto da ... .. il quale ha sostenuto che la prova del proprio credito emergerebbe dai documenti depositati ed ha altresì evidenziato che nel riparto approvato relativamente al consuntivo 2016 emerge un saldo negativo di euro 1.827,39 e che il disavanzo di cassa costituirebbe prova delle anticipazioni.

Si è costituito in questa sede il Condominio concludendo per il rigetto dell'appello.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

### **Motivi della decisione**

La domanda proposta dall'amministratore uscente è volta 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, attenere 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' al riguardo 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 della parte appellante 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 che la parte che ne aveva interesse abbia fornito la prova in ordine alla circostanza che, all'uopo, sono stati utilizzati fondi personali dell'amministratore.

Tale prova sarebbe stata del resto agevole avendo l'amministratore uscente circoscritto gli esborsi che sarebbero state effettuati attingendo a proprie risorse ad un limitato periodo che coinciderebbe con un proprio ricovero ospedaliero.

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.



L'amministratore uscente sul punto ha sostenuto che debba valorizzarsi la circostanza che l'amministratore entrante aveva esaminato la documentazione da cui sarebbe risultato il proprio credito. Inoltre, a suo dire il Condominio doveva ritenersi onerato di smentire la sussistenza del proprio debito.

Tali considerazioni non appaiono pertinenti per quanto in precedenza motivato anche con riguardo alla procedura di passaggio delle consegne. Neppure sarebbe legittimo invertire l'onere probatorio ex art. 2697 c.c. sulla base di opinabili considerazioni in ordine alla c.d. 'vicinanza alla prova'.

Va poi escluso che un 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).

L'appello deve essere pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Infine, alla soccombenza segue la declaratoria ex art. 13, comma 1 quater, del d. P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1 comma 17, della legge n. 228 del 2012.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

-rigetta l'appello proposto da ... .. avverso la sentenza del Giudice di Pace di Roma n. n. ..../2019, depositata in data 25.11.2019 all'esito del giudizio ..../2018;

- condanna ... .. al pagamento in favore del Condominio Via ...

n. ... - Roma delle spese processuali che si liquidano in euro 2.360,00 per compensi, oltre accessori come per legge;

- ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d. P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1 comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma il 7 giugno 2021

IL GIUDICE  
(... ..)

