



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LORENZO ORILIA	Presidente
PATRIZIA PAPA	Consigliere
VALERIA PIRARI	Consigliere
CESARE TRAPUZZANO	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliere Rel.

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad. 05/11/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 30434/2020 R.G. proposto da:

CONDOMINIO [REDACTED] rappresentato e difeso
dagli avvocati [REDACTED];

- ricorrente -

contro

[REDACTED] rappresentato e difeso dagli avvocati [REDACTED]
[REDACTED];

**- controricorrente e
ricorrente incidentale -**

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO DI MILANO n.
1283/2020, depositata il 26/05/2020;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 05/11/2025 dal
Consigliere CRISTINA AMATO.

FATTI DI CAUSA



██████████ domandava al Tribunale di Milano la condanna del Condominio in Via ██████████ da lui precedentemente amministrato, al pagamento della somma complessiva di €. 7.056,69 per rimborso di anticipazioni asseritamente effettuate con propri fondi a favore dello stesso Condominio, nonché a titolo di residui compensi inerenti al mandato svolto.

Il Tribunale rigettava la domanda: la prima richiesta (rimborso delle anticipazioni di spesa) per difetto di prova; la seconda (pagamento del compenso residuo) in ragione dell'inadempimento dell'attore – eccetto ex art. 1460 cod. civ. dal Condominio - ai suoi obblighi di mandato, non avendo egli ottemperato all'apertura del conto corrente condominiale, né redatto il registro di contabilità.

La pronuncia veniva impugnata dall'attore innanzi alla Corte d'Appello di Milano che, con sentenza n. 1283/2020, accoglieva parzialmente il gravame, riconoscendo all'ex amministratore una parte del credito vantato (€. 866,85 oltre interessi) a titolo di rimborso delle anticipazioni di spesa.

A sostegno della sua decisione, osservava la Corte:

- per il saldo passivo risultante dal bilancio consuntivo del 2016 approvato dall'assemblea in data 14.03.2017 non vi erano elementi per poter ritenere che il relativo importo dovesse essere ascritto a credito dell'amministratore;

- per quanto riguardava, invece, le spese relative al primo trimestre del 2017, non comprese nel consuntivo del 2016, benché dovesse escludersi la non contestazione del Condominio, solo per alcune di esse poteva ritenersi provato che esse siano fossero state effettivamente sostenute dall'amministratore uscente, per conto e nell'interesse del Condominio, attingendo a fondi personali provenienti dai suoi conti correnti bancari, in quanto rientranti nell'ordinaria gestione del



Condominio e, quindi, nei poteri di spesa dell'amministratore ex art. 1130, n. 3, cod. civ.

Avverso la suddetta pronuncia propone ricorso per Cassazione il Condominio di via [REDACTED] affidandolo a quattro motivi.

Resiste [REDACTED] con controricorso e ricorso incidentale condizionato, affidato a due motivi.

In prossimità dell'adunanza entrambe le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

RICORSO PRINCIPALE

1. Con il primo motivo il ricorrente principale deduce, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ., violazione degli artt. 1129, commi 2 e 8, 1130, comma 7, 1130-*bis* cod. civ. e 1713 cod. civ. per avere la Corte d'Appello ritenuto provate le spese indicate nel documento n. 6 nonostante la irregolare tenuta della contabilità e la mancanza di un conto corrente intestato al Condominio.

Il Condominio si duole della errata statuizione della Corte di merito in relazione al riconoscimento di parte del credito oggetto di causa in capo all'ex amministratore. In particolare, evidenzia che il riconoscimento risulta illegittimo alla luce della normativa in materia di condominio e, nello specifico degli articoli indicati nel motivo di ricorso, a mente dei quali sorge l'obbligo in capo all'amministratore di tenere un registro di contabilità, dal quale deve emergere il transito di ogni importo in entrata ed in uscita dal condominio, circostanza mancante nel caso di specie e, pertanto, fonte di inadempimento dell'amministratore. Ad avviso del Condominio, non presentando i prospetti periodici del conto corrente del Condominio, l'ex amministratore non ha fornito alcuna prova del versamento di denaro nelle casse del predetto e, pertanto, nulla può essergli riconosciuto



sulla base dei documenti contestati. In definitiva, sostiene il ricorso che la Corte di Appello avrebbe dovuto rilevare che, in difetto degli strumenti oggettivi di conoscenza, gestione e controllo delle attività dell'ex amministratore, non è possibile dare rilevanza a documenti che provengono esclusivamente dall'asserito creditore. L'unico modo per riconoscere un diritto di credito nei confronti del Condominio è che sia provato che l'amministratore abbia immesso danaro proprio nel conto corrente intestato al Condomino e, infine, abbia comunicato ai condòmini tutte le spese erogate a loro favore.

2. Con il secondo motivo si deduce, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5) cod. proc. civ., l'assoluto ed integrale omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. Il Condominio ricorrente ribadisce che l'esistenza del credito non può essere dedotta dalla sola dichiarazione della parte che si afferma creditrice, e che il saldo-rendiconto scritto dall'interessato non è convertibile nella confessione di un debito da parte dei condòmini. La Corte d'Appello non avrebbe considerato, dunque, il fatto decisivo consistente nella demolizione dello stesso presupposto della tesi avversaria, ossia la sussistenza del credito di €. 10.804,95: una volta disattesa la pretesa fondamentale, l'unica possibilità che residuava era l'integrale rigetto della domanda.

3. Con il terzo motivo si deduce, ai sensi dell'art. 360 n. 3) cod. proc. civ., violazione degli artt. 1129, 1130, 1130-*bis* e 1713 cod. civ. perché la sentenza impugnata non ha considerato che l'attore non ha reso il conto della gestione tenuta nell'interesse del Condominio, ed è contraente inadempiente (non avendo neppure aperto un conto corrente condominiale). Si osserva che le regole del riparto dell'onere della prova devono valere anche nel caso in cui il debitore convenuto si avvalga dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 cod. civ., in



cui risultano invertiti i ruoli, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l'altrui inadempimento ed il creditore agente dovrà dimostrare il suo adempimento. L'ex amministratore non ha, invece, provato di aver assolto agli obblighi di diligenza imposti dal mandato, essendo accertato in atti il suo inadempimento.

4 Con il quarto motivo, infine, si deduce, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ., violazione dell'art. 92 cod. proc. civ.; ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5) cod. proc. civ. - Omessa considerazione di elementi decisivi. Il Condominio si duole della mancata considerazione da parte della Corte d'Appello del risultato complessivo del giudizio; in particolare, l'omessa proposizione della mediazione obbligatoria, come il rigetto del 90% delle ragioni dell'attore/appellante, comportano una vittoria sostanziale del Condominio, che non può giustificare l'integrale compensazione delle spese.

I primi tre motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, in quanto tutti relativi alla corretta distribuzione degli oneri di prova nella domanda di restituzione di somme anticipate.

Essi sono fondati.

La Corte territoriale ha ritenuto soddisfatto l'onere della prova gravante sull'amministratore uscente - relativamente alle anticipazioni da egli personalmente sostenute per conto del Condominio nel primo trimestre del 2017 - limitatamente ad alcune spese, non comprese nel consuntivo del 2016. Per esse (stipendio del custode per i mesi di gennaio -febbraio 2017; imposte; acquisto di una passatoia; servizio di pattugliamento ispettivo), il giudice di seconde cure ha ritenuto sussistere il potere di spesa dell'amministratore, ai sensi del n. 3 dell'art. 1130 cod. civ., e ha verificato che le suddette spese fossero



state sostenute con l'impiego di danaro proveniente dai conti correnti bancari personali di [REDACTED]

Ritiene il Collegio che la decisione del giudice di seconde cure non faccia buon governo dei principi affermati da questa Corte, peraltro richiamati nella stessa sentenza.

Il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere idonea a rendere intellegibili ai condòmini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo (*ex multis*: Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 25315 del 2025; Sez. 2, Ordinanza, 05/04/2025, n. 9037; 21521/2024; Sez. 2, Ordinanza n. 4179 del 10.02.2023; Sez. 2, Sentenza n. 3892 del 14/02/2017).

Peraltro, il credito dell'amministratore deve trovare riscontro nella documentazione contabile regolarmente approvata dall'assemblea (Cass. 3892/2017; Cass. 14197/2011): l'amministratore non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, spettando all'assemblea condominiale il compito non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14197 del 27/06/2011; conf.: Sez. 2, Ordinanza n. 21521 del 31.07.2024; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5062 del 25.02.2020; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3892 del 14.02.2017; Sez. 2, Sentenza n. 18084 del 20/08/2014).

Nel caso in esame, la stessa Corte d'Appello dà atto di gravi irregolarità, di assenza di un contro corrente condominiale, di



confusione di patrimoni (v. sentenza pag.15) e poi riconosce come soggette a restituzione somme sol perché relative a pagamenti attinti dal conto personale, tralasciando poi di dare il giusto peso al dato, tutt'altro che secondario, della confusione tra i patrimoni per mancanza di conto corrente condominiale e mancanza bilancio consuntivo che contenesse il disavanzo.

La sentenza, pertanto, merita di essere cassata per nuovo esame sulla scorta dei citati principi e quindi resta logicamente assorbito il motivo (il quarto sulle spese).

RICORSO INCIDENTALE CONDIZIONATO.

1. Con il primo motivo del ricorso incidentale si deduce, ex art. 360, comma 1, n. 4) cod. proc. civ., violazione dell'art. 24, comma 1 Cost. e dell'art. 115, comma 1, cod. proc. civ., sia in relazione alla generica contestazione di controparte dei fatti dedotti in giudizio dall'attore, sia con riferimento alla mancata ammissione delle prove orali puntualmente articolate e ritualmente dedotte; ex art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ. si deduce violazione e falsa od omessa applicazione degli artt. 2697, 2727 e 2729 cod. civ., anche in relazione ai documenti prodotti (fatture quietanzate e distinte di versamento). A giudizio del ricorrente incidentale, in primo luogo la Corte territoriale ha erroneamente ritenuto sufficiente la generica contestazione del Condominio convenuto sui fatti dedotti dall'attore a fondamento dei crediti restitutori, richiamando principi giurisprudenziali ed esaminando atti non del tutto pertinenti al caso di specie. In secondo luogo, la Corte non poteva negare ingresso alle prove orali specificamente dedotte della parte. Infine, secondo giurisprudenza della Suprema Corte, è errato ritenere insufficienti a provare gli esborsi le fatture quietanzate, le distinte di emissione di assegni e scontrini fiscali, trattandosi di



dichiarazioni di scienza provenienti da terzi dalle quali risultano attestati i pagamenti ricevuti e la provenienza di tali pagamenti.

Il motivo è infondato.

Sulla questione della non contestazione da parte del Condominio dei crediti restitutori deve essere data continuità al principio secondo il quale l'accertamento della sussistenza di una contestazione o di una non contestazione, rientrando nel quadro dell'interpretazione del contenuto e dell'ampiezza dell'atto di parte, è funzione del giudice di merito, sindacabile in cassazione solo per vizio di motivazione (*ex multis*: Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 27815 del 18.10.2025; Cass. Sez. 2, 28-10-2019, n. 27490; Cass. Sez. 6-1, 07.02.2019, n. 3680; Cass. Sez. L, 03.05.2007, n. 10182).

Quanto censura sulla mancata ammissione della prova per testi, la doglianza è inammissibile per difetto di specificità.

Secondo la consolidata giurisprudenza di questa Corte (*ex multis*: Sez. 3, Ordinanza n. 13993 del 26.05.2025; Sez. 3, Sentenza n. 13556 del 12.06.2006) la parte che, in sede di ricorso per cassazione, addebiti alla sentenza impugnata la mancata ammissione di prove testimoniali richieste nel giudizio di merito, a pena di inammissibilità del ricorso, ha l'onere (nel caso di specie non assolto), se non di trascrivere nell'atto di impugnazione i relativi capitoli, almeno di indicare in modo esaustivo le circostanze di fatto che formavano oggetto della disattesa istanza istruttoria, in quanto il detto ricorso deve risultare autosufficiente e, quindi, contenere in sé tutti gli elementi che diano al giudice di legittimità la possibilità di provvedere al diretto controllo della decisività dei punti controversi e della correttezza e sufficienza della motivazione della pronuncia impugnata, non essendo sufficiente un generico rinvio agli atti difensivi del pregresso giudizio di merito. Nel caso in esame, tale onere non risulta assolto.



Infine, sulla valutazione documenti giova ricordare che nel giudizio di cassazione la parte non può dolersi del modo in cui il giudice di merito ha compiuto le proprie valutazioni discrezionali, in ordine ai diversi significati in astratto ricavabili dai mezzi di prova acquisiti al giudizio (*ex multis*: Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 12697 del 09.05.2024; Cass. Sez. 3, 3 maggio 2022, n. 13918).

2. Con il secondo motivo del ricorso incidentale si deduce, *ex art.* 360, comma 1, n. 4) cod. proc. civ., violazione dell'art. 112 cod. proc. civ.; *ex art.* 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ. violazione e falsa e/o omessa applicazione degli artt. 1460 e 1720 cod. civ. Sostiene il ricorrente incidentale che egli, attore appellante, non aveva mai azionato il diritto a ottenere il compenso, bensì crediti restitutori per anticipazioni di spese condominiali sostenute con denari propri, per conto e nell'interesse del Condominio; sì che la sentenza viola l'art. 112 cod. proc. civ. (principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato). Di conseguenza, non risulta legittimo il rifiuto da parte del Condominio di rimborsare l'ex amministratore. In definitiva, l'inosservanza dei vincoli del mandato come previsti nella riforma del 2012 in materia di condominio non consente di mandare esente il Condominio convenuto dalla restituzione delle spese anticipate dall'ex amministratore istante, atteso che le spese anticipate nell'interesse del Condominio mandante, legate alla gestione ordinaria del Condominio, giustificate e non contestate, esulano dal sinallagma tra prestazioni e vanno comunque rimborsate al mandatario.

Il motivo è infondato.

Il ricorrente lamenta innanzitutto la violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, deducendo un *error in procedendo*. Di contro, risulta dalla sentenza impugnata - come sintetizzato *supra* in parte narrativa - che il giudice di prime cure aveva



rigettato entrambe le domande, di rimborso delle spese anticipate (per mancanza di prova) e di pagamento dei compensi residui (per inadempimento dello stesso attore), e che il Tribunale aveva respinto la domanda, cumulativamente proposta dall'ex amministratore, di pagamento del compenso a fronte dell'eccezione di inadempimento sollevata dal Condominio (v. sentenza impugnata, pag. 8, 1° capoverso; pag. 15, 2° capoverso).

In ogni caso, con riferimento alla seconda doglianza relativa all'improponibilità dell'eccezione di inadempimento allorquando il mandatario agisca non per il compenso ma per il rimborso delle spese anticipate, essa rimane assorbita nelle argomentazioni rese in accoglimento dei primi tre motivi del ricorso principale.

In definitiva, il Collegio accoglie i primi tre motivi del ricorso principale, dichiara assorbito il quarto; rigetta il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, e rinvia alla medesima Corte d'Appello in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013, stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* d.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-*bis*, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi tre motivi del ricorso principale, dichiara assorbito il quarto; rigetta il ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, e rinvia alla medesima Corte



d'Appello in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* d.P.R. n. 115 del 2002, sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-*bis*, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 5 novembre 2025.

Il Presidente
LORENZO ORILIA

