

3 gennaio 2022 17:26

Il Condominio. Crediti dell'amministratore defunto ed onere della provadi [Laura Cecchini](#)**Crediti
dell'amministratore defunto
ed onere della prova**L'ordinanza [n.39918/2021](#) emanata dalla Suprema

Corte di Cassazione è l'occasione per trattare il tema che interessa il diritto dell'amministratore di condominio, nel caso i suoi eredi, alla richiesta di rimborso delle spese anticipate e, quindi, sostenute personalmente, nonché i compensi per l'attività gestoria svolta, in adempimento dell'incarico ricevuto, e non percepiti.

La vicenda: la richiesta in giudizio dei crediti dell'amministratore

Nella fattispecie in esame gli eredi del defunto amministratore hanno convenuto il condominio avanti Giudice di Pace per sentir quest'ultimo condannato al pagamento dei compensi del de cuius in ragione del mandato conferito oltre alla refusione degli esborsi dal medesimo compiuti ed afferenti ad oneri condominiali. accogliere Soccumbente in primo grado, il Condominio ha proposto appello avanti al Tribunale il quale ha accolto il gravame motivando che dai bilanci consuntivi delle annualità individuate non emergeva prova alcuna delle anticipazioni dell'amministratore.

Ravvisando, come ingiusta, la sentenza per aver il Tribunale omissso di pronunciarsi sulla intera domanda, che comprendeva anche il pagamento delle competenze professionali, gli eredi dell'amministratore hanno presentato ricorso per cassazione sollevando la palese violazione delle disposizioni di cui agli artt. 99, 112, 115 e 132, comma II, n.4 c.p.c.

Al contempo è stato mosso anche vizio per la violazione dell'art. 1720 c.c. per non aver i Giudici di appello ritenuto provato il credito per le spettanze dell'amministratore tanto per gli anticipi spesa che per gli emolumenti.

Vizio di omessa pronuncia sulla intera domanda

La ricostruzione delle tesi a sostegno del primo motivo di impugnazione coinvolge necessariamente la disamina sul petitum della originaria domanda.

A tal riguardo, i Giudici di Piazza Cavour non hanno ignorato che la richiesta avanzata dagli eredi dell'amministratore in primo grado comprendeva il riconoscimento della debenza di somme per due titoli diversi: l'una per rimborso delle spese condominiali corrisposte dal de cuius in favore del condominio e le altre per compensi non retribuiti.

La doglianza è fondata poiché la sentenza emessa in sede di appello dal Tribunale è incorsa nella violazione contestata dai ricorrenti in quanto è stata omissso l'esame e, per l'effetto, la pronuncia sotto il profilo del credito vantato inerente i corrispettivi non pagati.

Non vi è può essere, pertanto, dubbio alcuna sulla violazione dell'art. 112 c.p.c. ritenuto che nel giudizio di seconde cure è stata assunta una decisione parziale rispetto alla domanda spiegata in primo grado e riproposta integralmente in appello.

In ordine al disposto della richiamata norma è confacente rammentarne il contenuto precettivo in considerazione del quale «Il giudice deve pronunciare su tutta la domanda e non oltre i limiti di essa [...]».

In proposito, ulteriormente, è appropriato precisare che il vizio di omessa pronuncia si manifesta, come, nell'ipotesi de qua, qualora il provvedimento del giudice sia assolutamente carente della necessaria statuizione sulla pretesa avanzata ed esplicitata nell'atto difensivo.

Dal suddetto principio si attesta come possa determinarsi tale vizio ogni volta in cui sia assente l'emissione di una pronuncia di accoglimento o di rigetto relativamente alla domanda avanzata dalle parti nel suo complesso.

Spese e compenso del mandatario: i crediti dell'amministratore

Seppur l'accoglimento del primo motivo del ricorso sia assorbente rispetto al secondo, l'argomento merita un approfondimento per poter realizzare una compiuta illustrazione dei profili giuridici strettamente ad esso collegati. Per quanto concerne la prova delle dedotte anticipazioni, erogate per far fronte al pagamento delle spese condominiali, e dei compensi maturati e non riscossi, l'amministratore (o, come nella vicenda, i di lui aventi causa) deve dimostrare sia degli esborsi eseguiti in favore del condominio che la intervenuta approvazione delle sue spettanze, in rispondenza al dettato normativo di cui all'art. 1720 c.c., il quale affronta e disciplina l'aspetto economico correlato al contratto di mandato.

A tal riguardo è inevitabile precisare che la conferma dei crediti vantati dall'amministratore dovrà emergere dalla situazione contabile del condominio, dalla elencazione delle singole poste passive ed attive riportate nel bilancio d'esercizio.

Parimenti, per le anticipazioni di cui è chiesto il rimborso, dovrà attestarsi la provenienza dal patrimonio personale dell'amministratore (ex. bonifici e/o assegni).

Al contempo, è conveniente ricordare che in materia di condominio il potere generale di spesa è sempre riservato alla assemblea che lo esplicita e lo esercita mediante l'approvazione del bilancio consuntivo.

In conseguenza, in assenza di una preventiva delibera di approvazione, l'eventuale anticipazione dell'amministratore non rappresenta un credito certo, liquido ed esigibile, salva l'ipotesi di intervenuta corresponsione per opera urgente non differibile.

Sul punto, occorre ricordare che, in ottemperanza al disposto dell'art. 1130 c.c., ogni voce in entrata (quote pagate o risarcimenti) ed uscita (spese) dovrà essere riscontrabile dal rendiconto condominiale ed asseverata da delibera ad hoc assunta dalla assemblea, di tal guisa da renderle comprensibili ai condomini attraverso la comparazione dei giustificativi (ricevute/fatture) con i movimenti rilevabili dall'estratto del conto corrente al fine di verificare le causali dei pagamenti e degli accrediti.

In ultimo, nella fattispecie che interessa, gli eredi dell'amministratore avranno l'onere di provare l'importo dovuto dal condominio in favore del loro dante a titolo di compenso per l'attività svolta in ragione dell'incarico affidato, risultante dal prospetto di spesa a suo tempo presentato, che potrà trovare ratifica nella determinazione di approvazione del bilancio consuntivo o, almeno, di quello preventivo, dal quale poter evincere la relativa partita passiva.

(da [Condominioweb.com](http://condominioweb.com))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)