

16 novembre 2023 11:27

Il Condominio. Recupero compensi ex-amministratore

di [Laura Cecchini](#)

La controversia portata al giudizio della Corte d'Appello di Napoli ([sentenza n.4391 del 17 ottobre 2023](#)) investe un tema di certo interesse in quanto ha ad oggetto la domanda avanzata dall'amministratore per il riconoscimento di crediti derivanti dal mancato pagamento dei suoi compensi e delle anticipazioni per spese sostenute dal medesimo in favore del condominio.

Nella pronuncia in esame, la disamina si incentra sulle peculiarità del rapporto di mandato con rappresentanza che si instaura tra l'amministratore ed il condominio, al conferimento ed accettazione di tale incarico, ove il dettato normativo di cui all'art. 1720 c.c., e in particolare, i poteri ivi riconosciuti, sono temperati dai principi consolidati e vigenti in materia.

Sul punto, non possiamo ignorare come, infatti, per quanto concerne gli oneri condominiali, il potere generale di cosiddetta spesa è, e rimane, di competenza della assemblea la quale deve essere convocata dall'amministratore, con cadenza annuale, per l'approvazione del bilancio consuntivo e preventivo nonché, in tale sede, ciascun condomino è chiamato a ponderare la opportunità delle spese e verificare i documenti a giustificazione delle stesse.

Al contempo, sull'amministratore grava l'obbligo di redigere la contabilità con puntualità e trasparenza, dettagliando le voci che compongono l'attivo ed il passivo, previa registrazione delle fatture e ricevute spese e dei versamenti delle quote condominiali.

Approvazione dell'assemblea per il riconoscimento del credito dell'ex amministratore. Fatto e decisione

L'ex amministratore di un condominio ha promosso avanti al Tribunale domanda per il riconoscimento dei crediti maturati verso lo stesso, nel corso del suo lungo mandato, sia a titolo di compensi non percepiti che di anticipazioni non rimborsate.

Si costituiva il condominio contestando la pretesa ed avanzando domanda riconvenzionale per non aver l'amministratore, in violazione dei doveri correlati al suo incarico, provveduto a riscuotere le quote condominiali.

Il Tribunale ha rigettato entrambe le domande rilevando che, in ordine all'amministratore, nella delibera prodotta in giudizio, era assente la quantificazione ed il riferimento al suo compenso ed alle spese anticipate dallo stesso, oltre ai bilanci, né vi era prova alcuna in ordine alla tenuta di una contabilità regolare per la verifica dei documenti

inerenti entrate ed uscite.

Per quanto riguarda la domanda del condominio, ha dichiarato la intervenuta prescrizione quinquennale dei crediti vantati verso i condomini.

Ravvisata, a suo avviso, ingiusta la decisione di primo grado, l'amministratore ha, quindi, impugnato la stessa avanti alla Corte d'Appello.

A sostegno del gravame, l'amministratore ha dedotto ed eccepito che (i) con l'approvazione del bilancio a seguito della revisione della contabilità da parte del nuovo amministratore, comprensiva della sua gestione e del rendiconto e stato patrimoniale dallo stesso presentati, era stato riconosciuto il suo credito, (ii) il debito indicato quale fondo rischi, non essendovi stata alcuna costituzione dello stesso, era riferibile al suo credito, (iii) solo l'esistenza di un debito verso il medesimo giustificava la corrispondente individuazione di crediti verso i condomini come riportato nello stato patrimoniale.

I giudici si seconde cure hanno rigettato l'appello promosso dall'amministratore, confermando la conformità al diritto della sentenza del Tribunale, secondo l'orientamento espresso dalla Giurisprudenza in merito al mancato assolvimento dell'onere della prova sul compenso e sulle anticipazioni, preso atto della necessità della approvazione della rendicontazione con delibera da parte della assemblea.

Considerazioni conclusive: crediti e debiti del condominio

Per una compiuta e doverosa ricostruzione, in punto di fatto e diritto, della presente fattispecie non possiamo omettere di evocare che, in aderenza al disposto di cui all'art. 1130 c.c., comma 1, n.7), rientra tra i doveri dell'amministratore annotare ogni posta attiva e passiva nel registro contabilità, all'uopo evidenziando che al n.10) del richiamato articolo, ulteriormente, è prescritto l'obbligo per il medesimo di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni.

Tanto premesso, è confacente ricordare che il potere di spesa spetta unicamente alla assemblea e lo stesso è manifestato con la delibera di approvazione del bilancio consuntivo e di quello preventivo che devono essere redatti con una forma in grado di consentire ai condomini di avere contezza della natura e tipologia delle spese sia in entrata che in uscita.

Inoltre, sempre in rispondenza al principio di trasparenza, per una regolare tenuta della contabilità l'amministratore deve registrare le ricevute e fatture delle spese sostenute così come le operazioni relative ai pagamenti ricevuti stante anche il diritto dei condomini di poter appurare la conformità della di lui condotta ai precetti normativi vigenti ed alla diligenza richiesta dal suo mandato.

Nel caso che interessa, non vi è stata approvazione di alcun rendiconto contenente, tra le passività, quale voce di spesa, un credito del condominio nei confronti del precedente amministratore, motivo per cui la domanda è stata - appunto - respinta.

A conforto, l'orientamento della Giurisprudenza di Merito della medesima Corte d'Appello, aveva già affermato, in precedenti analoghi, che "L'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute in assenza di un'apposita delibera dell'assemblea condominiale.

Ciò in ragione del fatto che ancorché il rapporto tra amministratore e condòmini sia riconducibile al 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 le norme specifiche in materia di condominio, secondo le quali il credito dell'amministratore non può considerarsi né liquido, né esigibile senza un preventivo controllo e relativa delibera dell'assemblea" (Corte appello Napoli sez. VI, 27/10/2022, n.4507).

Parimenti, in merito all'inserimento dello stato patrimoniale approvato della passività indicata come "fondo rischi ed oneri verso l'amministratore", la stessa non configura un riconoscimento del debito ma, rappresenta un accantonamento cautelativo in ragione della pendenza della causa.

Ed ancora, anche la relazione alla gestione operata dal nuovo amministratore, ove il precedente risultava creditore e debitore di somme verso il condominio, non può assumere alcuna prova in considerazione del fatto che la facoltà di riconoscere un debito verso terzi spetta unicamente alla assemblea.

Requisiti per il diritto al rimborso dell'amministratore

Per compiutezza, occorre rammentare che sulla questione afferente alle dedotte anticipazioni per far fronte al pagamento delle spese condominiali, in applicazione del disposto di cui all'art. 1720 c.c., incombe sull'amministratore la prova di aver eseguito esborsi in favore del condominio.

Qualora, come nella fattispecie in esame, non sussista una chiara situazione contabile della gestione condominiale, con evidenza di passivo e attivo, se l'amministratore non dimostra la provenienza personale degli importi richiesti a titolo di rimborso (ad esempio con bonifici e/o assegni), non può dirsi soddisfatta la prova della esistenza del vantato credito.

Sotto tale profilo, è noto che l'amministratore di condominio, salvo situazioni che rivestano il carattere dell'urgenza, non ha - come sopra esposto - un potere generale di spesa, che resta di spettanza della assemblea dei condomini ed è esercitato dalla stessa mediante l'approvazione del consuntivo.

A sostegno, sempre la medesima Corte d'Appello, aveva già espresso il seguente principio, in conformità, anche qui, all'indirizzo della Giurisprudenza di Legittimità "Del resto, 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, spettando all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore.

Il credito dell'amministratore non può, infatti, considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea.

Di talché, l'amministratore deve provare gli 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" (Corte appello Napoli sez. II, 23/10/2019, n.5148).

(pubblicato anche su Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

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

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

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