



## Le anticipazioni dell'amministratore senza una prova rigorosa non sono dovute.

**Non è sufficiente allo scopo un semplice disavanzo tra entrate e uscite risultante dal consuntivo approvato dall'assemblea condominiale.**

Avv. Gianfranco Di Rago 27/10/2022

L'amministratore che richieda al condominio la ripetizione delle anticipazioni effettuate in suo favore è tenuto a provare la fondatezza della propria richiesta. A tal fine è però insufficiente la produzione in giudizio del consuntivo approvato dall'assemblea dal quale risulti un semplice disavanzo tra entrate e uscite, né a tale fine si può utilizzare la sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione apposta dal nuovo amministratore.

Lo ha chiarito la **Corte di Appello di Napoli nella recente sentenza n. 4181, pubblicata lo scorso 11 ottobre 2022.**

Nella specie il vecchio amministratore aveva appellato la sentenza pronunciata dal Tribunale, evidenziando che l'assemblea aveva approvato in più occasioni i consuntivi dal medesimo predisposti e dai quali sarebbero risultate le anticipazioni effettuate, dunque ratificando il suo operato.

La Corte di Appello ha tuttavia respinto il gravame, evidenziando in via preliminare come l'amministratore di condominio, salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 c.c. in tema di lavori urgenti, non abbia un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea il compito non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese da questi sostenute.

### La decisione della Corte di Appello di Napoli.

Perché l'amministratore possa pretendere il rimborso delle anticipazioni sostenute è dunque necessaria una deliberazione dell'assemblea. Infatti, pur essendo il rapporto tra l'amministratore e i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio di cui all'art. 1720 c.c. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con la disciplina specifica in materia di condominio, secondo cui, appunto, il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (si vedano: Cass. civ., sez. II, n. 18084 del 20/08/2014; Cass. civ., sez. II, n. 14197 del 27/06/2011).

Tale deliberazione assembleare deve peraltro essere specifica, consentendo in tal modo all'amministratore di assolvere all'onere probatorio sul medesimo incombente. Non è sufficiente, infatti, la deliberazione con la quale l'assemblea proceda all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur avendo evidenziato un disavanzo tra le entrate e le uscite.

Detta circostanza, evidentemente, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza risultante dal consuntivo sia stata effettivamente versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate (si veda Cass. civ., sez. II, n. 10153 del 9/05/2011).

In altri termini, la mera circostanza di un disavanzo tra entrate e uscite risultante dal consuntivo approvato dall'assemblea non vale di per sé a dimostrare che la differenza sia imputabile a un versamento nelle casse comuni effettuato dall'amministratore.

Le cause, infatti, potrebbero essere le più disparate. **E, come detto, incombe**

**sull'amministratore l'onere di fornire la prova delle anticipazioni che lo stesso sostiene di avere effettuato in favore del condominio.** Ecco perché non basta che l'assemblea abbia approvato un documento contabile, quale il rendiconto, ove dal medesimo emerga soltanto la circostanza di un disavanzo tra entrate e uscite.

Diversa sarebbe invece la situazione ove dalla contabilità risultasse anche traccia del movimento di denaro che ha generato detto disavanzo. In quel caso non vi sarebbe ovviamente dubbio sul soggetto autore del versamento.

E, ove si trattasse dell'amministratore, quest'ultimo non avrebbe difficoltà a dimostrare la fondatezza della propria richiesta di rimborso dell'anticipazione in tal modo effettuata, anche perché in quel caso l'approvazione assembleare del rendiconto indicante la posta contabile avrebbe il valore di una ricognizione del debito da parte del condominio.

Si ribadisce quindi ancora una volta l'importanza della corretta tenuta della contabilità da parte dell'amministratore anche al fine di tutelare la propria attività e le proprie pretese economiche nei confronti del condominio.

Il mandatario che agisce in giudizio per la corresponsione del compenso e il recupero delle spese e degli esborsi sopportati per l'esecuzione dell'incarico è quindi tenuto a fornire la prova dei fatti che ne costituiscono il fondamento, e cioè dell'esecuzione del negozio gestorio e dell'esborso effettuato in occasione di esso. A questo proposito la Suprema Corte ha anche chiarito che la deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito solo in relazione alle poste passive specificamente indicate.

Pertanto, ove il rendiconto evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, l'approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio.

Solo una chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (si vedano: Cass. civ., sez. II, n. 8498 del 28/05/2012; Cass. civ., sez. II, n. 10153 del 09/05/2011, Cass. civ., sez. II, n. 8498 del 28/05/2012; Cass. civ., sez. II, n. 3892 del 14/02/2017; Cass. civ., sez. VI, n. **5062 del 25/2/2020**).

Con la decisione in questione la Cassazione ha inoltre ribadito che l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli da quello precedente **non costituisce prova idonea del credito vantato dal primo nei confronti dei condomini, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate dall'amministratore di propria iniziativa.** La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione apposta dal nuovo amministratore non integra pertanto una ricognizione di debito imputabile al condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (si vedano: Cass. civ., sez. VI, n. **15702 del 23/07/2020**, Cass. civ., sez. VI, n. **5062 del 25/02/2020**; Cass. civ., sez. II, n. 8498 del 28/05/2012).

Fonte: <https://www.condominioweb.com/necessita-una-prova-rigorosa-per-le-anticipazioni-dellamministratore.19861#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

*Giuseppina Napolitano*