



Quando l'amministratore non ha diritto al rimborso delle anticipazioni per conto del Condominio.

L'amministratore di condominio deve sempre evitare una gestione promiscua nei pagamenti effettuati nell'interesse del condominio, e se anticipa delle spese, deve farlo in modo chiaro e trasparente.

Avv. Sara Occhipinti, giornalista giuridico, mediatore 07/03/2023

Così il **Tribunale di Torino** con la sentenza n. **428 del 31 gennaio 2023**, ha rigettato la richiesta di rimborso di una società di amministrazione, perché le anticipazioni per conto del condominio erano avvenute in contanti o con bonifici emessi dal conto della società stessa.

Anticipazione per conto del condominio e diritto al rimborso dell'amministratore: la vicenda

Una società di amministrazione pretendeva la restituzione delle spese anticipate nel tempo nell'interesse del condominio da parte dell'amministratore, si rivolgeva dunque al Tribunale ottenendo un decreto ingiuntivo.

A fondamento della richiesta di ingiunzione, la società indicar i disavanzi delle gestioni contabili.

Il decreto ingiuntivo veniva opposto dal condominio, che contestava la mancanza di prova scritta del credito e la violazione degli obblighi nascenti dal rapporto di mandato e dalla legge, in particolare per **mancanza di un conto corrente condominiale** e per l'omessa tenuta del registro anagrafe condominiale (art. 1130 comma 1 n. 6 c.c.).

Secondo la difesa del condominio, le predette irregolarità avrebbero inciso sulle risultanze contabili delle gestioni e dunque sull'esistenza dei disavanzi, posti a fondamento del decreto ingiuntivo. Nel corso del giudizio di opposizione, la società si difendeva producendo come ulteriori prove del credito le bollette e la quietanza dell'assicurazione del condominio, allegando di aver effettuato svariati pagamenti in contanti, ed altri con bonifici dal proprio conto corrente.

No ai pagamenti in contanti per conto del condominio

Nel giudizio di opposizione, il Tribunale ha disposto una consulenza tecnica contabile che ha affermato:

- l'impossibilità di tracciare i pagamenti in contanti richiesti dall'amministratore e di imputare tali esborsi all'anticipazione dell'amministratore;
- la mancanza di trasparenza e formalità dei pagamenti operati con bonifico, stante il divieto di confondere patrimoni e portafogli.

A norma dell'art. 1129 comma 12 n. 3 e n. 4 c.c., scrive il Tribunale, l'amministratore è tenuto ad utilizzare il conto corrente condominiale ed ha il divieto di condurre una gestione promiscua.

La ratio delle citate norme è quella di garantire la **trasparenza della gestione** ed assicurare allo stesso tempo una corretta informazione dei condomini, in modo da consentire una costante verifica della destinazione dei propri esborsi.

Dunque, secondo il Tribunale la società avrebbe violato le citate norme effettuando pagamenti in contanti e bonifici dal proprio conto, mentre avrebbe dovuto correttamente emettere i bonifici dal proprio conto corrente su quello del condominio, con causale "anticipazione" e solo a quel punto provvedere ai pagamenti dal conto del condominio.

Il principio di diritto

Nel decidere la causa, Il Tribunale di Torino, ha fatto applicazione del principio di diritto enunciato dalla Corte di Cassazione, secondo il quale *"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 condomini 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"*.

Ritenuta dunque non regolare la tenuta della contabilità dell'amministrazione, sulla base della CTU, il Tribunale di Torino ha accolto l'opposizione del condominio e revocato il decreto ingiuntivo inizialmente emesso in favore della società di amministrazione.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/anticipazione-per-conto-del-condominio-quando-lamministratore-non-ha-diritto-al-rimborso.20361#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano