



**REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO
ITALIANO**

La Corte di Appello di Napoli - VI sezione civile - riunita in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. Assunta d'Amore	Presidente rel.
Dott. Antonio Quaranta	Consigliere
Dott. Erminia Baldini	Consigliere

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. del Ruolo Generale degli affari contenziosi dell'anno 2016, avente ad oggetto: appello avverso la sentenza n. /2015 emessa in data 7 ottobre 2015 dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere, vertente

TRA

A

APPELLANTE

E

**CONDOMINIO
APPELLATO**

CONCLUSIONI DELLE PARTI

I procuratori delle Parti hanno concluso come da atti e verbali di causa da intendersi integralmente trascritti.

RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 25.3.2016, la A S.r.l. propone appello avverso la sentenza n. /2015, emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere - IV Sezione Civile in data 7/10/2015, con la quale è stata parzialmente accolta la opposizione proposta dal Condominio....., avverso il decreto ingiuntivo n. /2009 del 29.10.2009 con cui il Tribunale di S. Maria Capua Vetere ha ingiunto il pagamento della somma di € 19.138,82 in favore della A S.r.l., a titolo di anticipazioni e competenze per le spese e i pagamenti effettuati durante il periodo in cui ha amministrato il predetto Condominio.

In particolare, il Tribunale, premesso che l'approvazione di un rendiconto di cassa, che presenta un disavanzo tra uscite ed entrate, non può far ritenere riconosciuto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio ovvero che questi sia comunque creditore nei confronti del

condominio per l'importo corrispondente, richiedendosi pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso, rilevava che il Condominio aveva sollevato specifiche censure al credito avanzato dall'ex amministratore sia sotto il profilo di errori nell'indicazione della spesa che dell'assenza di documentazione giustificativa e di prova circa la dedotta anticipazione di spese condominiali.

Quindi, in assenza di alcuna documentazione finanziaria e contabile dalla quale desumere l'anticipazione delle somme pretese dalla A S.r.l., non assumendo alcun rilievo probatorio il verbale di passaggio di consegne tra l'amministratore uscente e quello subentrante, il Tribunale non riconosceva gran parte della pretesa creditoria ad eccezione del compenso per l'anno 2008 e i primi due mesi del 2009 per complessivi € 1.820,00 e accoglieva la domanda riconvenzionale avanzata dal Condominio opposto, ritenendo ad esso dovuta la somma di € 469,52, a titolo di quote ordinarie per l'anno 2009 e di differenza tra entrate e uscite per l'anno 2008, incassate dalla A S.r.l.; infine, compensava le spese di lite e le spese occorse per la consulenza tecnica d'ufficio.

L'appellante ritiene, quindi, ingiusta detta sentenza e motiva il gravame sostenendo che: - il giudice di prime cure avrebbe errato nella applicazione del principio della anticipazione; - la motivazione della sentenza sarebbe carente circa l'esame delle voci di spesa; - vi sarebbe una differenza tra il credito riconosciuto dal c.t.u. e quello riconosciuto in sentenza. Pertanto, conclude per la riforma della impugnata sentenza con conferma del decreto ingiuntivo opposto e condanna del condominio al pagamento in proprio favore dell'importo di € 19.138,32; in subordine, chiede la condanna del condominio al pagamento della minor somma di € 9.346,73 e, in ogni caso, la vittoria delle spese del doppio grado di giudizio.

Radicatosi il contraddittorio, si costituisce il Condominio il quale impugna e contesta integralmente l'atto di appello in quanto inammissibile, improcedibile, improponibile, infondato e non provato e ne chiede il rigetto, con conferma della sentenza impugnata.

La Corte adita, acquisito il fascicolo d'ufficio del primo grado del giudizio, all'udienza di precisazione delle conclusioni del 10 giugno 2022, celebrata secondo le modalità indicate nell'art.221, commi 2 e 4, D.L. n. 34/2020, convertito con modificazioni dalla L. n. 77/2020, ossia mediante il deposito in telematico di note scritte

contenenti le sole istanze e conclusioni, riservava la causa in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art.190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica. Premesso che l'eccezione invocata ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c. deve intendersi superata stante la fase decisionale della causa, occorre riconoscere che i motivi di censura, al contrario di quanto sostenuto da parte appellata, soddisfano i requisiti di specificità richiesti dall'art. 342 c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis* alla presente controversia, essendo stati chiaramente individuati i passi della motivazione della sentenza gravata sottoposti a critica e la diversa ricostruzione dei fatti prospettata dall'appellante, tenuto altresì conto della compiuta difesa predisposta dalla parte avversaria in tal modo evidenziando di aver compreso le ragioni delle doglianze. In definitiva, la parte appellante si è dimostrata in grado di rappresentare alla Corte un contenuto completo delle proprie doglianze così da permettere il raffronto immediato fra le motivazioni della sentenza impugnata e quelle addotte nell'atto di appello. Ha tenuto, difatti, conto delle parti di motivazione che non si condividono e su cui si sono basate le decisioni del primo giudice e per le singole statuizioni e per le singole parti di motivazione oggetto di doglianza ha articolato le modifiche invocate, con ricostruzione di tutte le conclusioni, anche di quelle formulate in via subordinata.

L'appello appare infondato e non meritevole di accoglimento.

Con un primo motivo l'appellante assume l'erroneità della declaratoria di inesistenza del credito resa dal Tribunale in quanto l'assemblea avrebbe in più occasioni approvato i bilanci dai quali risulterebbero le anticipazioni, "ratificandole", e comunque queste ultime risulterebbero provate "ampiamente" dal carteggio depositato in atti.

Richiamando le corrette motivazioni contenute nella sentenza impugnata, va, quindi, ricordato che 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, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del 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 quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14197 del 27/06/2011 ed in senso conforme Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18084 del 20/08/2014).

In via generale, l'assemblea condominiale ha il compito specifico non solo di approvare il rendiconto consuntivo, al fine di confrontarlo con il preventivo, ma anche valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore stesso (Cass. n. 5449 del 4.6.1999). Per quanto riguarda il rapporto di mandato qual è quello configurabile tra amministratore e condomini, si rileva che la norma di cui all'art. 1720 c.c. prevede per il mandante l'obbligo di rimborsare il mandatario delle anticipazioni da lui fatte, ma tale norma dev'essere chiaramente correlata con i principi in materia di condominio e di spese condominiali, le quali devono tutte passare al vaglio dell'assemblea per quanto riguarda la loro previsione o ratifica, senza le quali il credito dell'amministratore non può ritenersi né liquido né esigibile.

Pertanto, la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata 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 (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153).

D'altro canto, va ribadito che l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente (e dunque, nella specie, il verbale di consegna sottoscritto in data 2.3.2009 - cfr. in atti-) non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15702 del 23/07/2020, Sez. 6 - 2, Ordinanza n.

5062 del 25/02/2020 e Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498) e, pertanto, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili. Pertanto, era l'ex amministratore, odierno appellante, a dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute ovvero ad offrire la prova degli esborsi effettuati (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7498 del 30/03/2006) e la voce dal medesimo rendicontata a tal titolo non comprova affatto un esborso effettuato nell'esecuzione della propria attività gestoria.

È, quindi, il mandatario che agisce in giudizio per la corresponsione del compenso ed il recupero delle spese e degli esborsi sopportati per l'esecuzione dell'incarico a dover fornire la dimostrazione dei fatti che ne costituiscono il fondamento, e cioè dell'esecuzione del negozio gestorio e dell'esborso effettuato in occasione di esso, non trattandosi di accertare, perciò, situazioni di fatto verificabili soltanto con il ricorso a specifiche cognizioni tecniche.

Infine, va ricordato che il Supremo Collegio si è espressamente pronunciato su tale problematica affermando 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 - che è soggetto al principio di cassa - evidenzia 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, poiché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea su un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8498 del 28/05/2012 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10153 del 09/05/2011). Invero, 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 (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892 e Cass. . Sez. 6, 25/2/2020, n. 5062).

Con un secondo motivo l'appellante sostiene che il Tribunale avrebbe errato nel discostarsi dalle conclusioni a cui è pervenuto il c.t.u.

Ebbene, contrariamente a quanto ritenuto dall'appellante, il c.t.u., nominato nel primo grado del giudizio, assume che la somma che risulterebbe anticipata sarebbe pari a € 9.346,73; tuttavia, lo stesso c.t.u. evidenzia la carenza di prova delle avvenute anticipazioni

laddove, dopo aver richiamato una pronuncia della Suprema Corte, afferma che: *“In riferimento a tale orientamento giurisprudenziale si rileva che, nei fascicoli di causa, non è presente alcuna documentazione finanziaria e/o contabile dalla quale si possa desumere che l'A srl possa aver anticipato le somme oggi richieste ed evidenziate nel prospetto “situazione morosi di più gestioni. La predetta azienda, essendo una società di capitali, è obbligata ai sensi dell’art. 2214 del cod. civ. alla tenuta del libro giornale, strumento necessario per annotare tutte le operazioni di carattere economico e finanziario della stessa”* (cfr. pag.11 e 12 della consulenza tecnica d’ufficio). Pertanto, lo stesso c.t.u., pur ritenendo che dalla documentazione a disposizione risulterebbe anticipata da un punto di vista meramente contabile la somma pari ad € 9.346,73, di poi, evidenzia l’inidoneità della documentazione depositata in atti ai fini della vantata pretesa creditoria; ad ogni buon conto, va ricordato che le valutazioni espresse dal consulente tecnico d'ufficio non hanno efficacia vincolante per il giudice e, tuttavia, egli può legittimamente disattenderle soltanto attraverso una valutazione critica, che sia ancorata alle risultanze processuali e risulti congruamente e logicamente motivata, dovendo il giudice indicare gli elementi di cui si è avvalso per ritenere erronei gli argomenti sui quali il consulente si è basato, ovvero gli elementi probatori, i criteri di valutazione e gli argomenti logico-giuridici per addivenire alla decisione contrastante con il parere del c.t.u. (cfr. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 5148 del 03/03/2011).

Il giudice di prime cure, quindi, ha legittimamente disatteso le conclusioni espresse dal consulente tecnico nominato, avendo svolto nella motivazione una valutazione critica delle risultanze processuali, indicando, in particolare, gli argomenti su cui ha fondato il proprio dissenso, nonché gli elementi ed i criteri cui ha fatto ricorso per pervenire ad una valutazione contrastante al fine di non vulnerare il principio del contraddittorio (cfr. Cass. Sez. 1 - , Ordinanza n. 19468 del 18/07/2019).

Rimane assorbito il terzo e ultimo motivo con cui l’appellante reitera le medesime ragioni di dissenso alla sentenza impugnate, già estrinsecate con il secondo motivo appena esaminato, deducendo che il giudice di prime cure avrebbe effettuato una ulteriore riduzione del minor importo riconosciuto dal c.t.u. con motivazione errata.

Peraltro, il Tribunale non ha ridotto l’importo riconosciuto dal c.t.u., seppure con tutte le riserve espresse, in € 9.346,73, ma, semplicemente ha riconosciuto solo la richiesta di pagamento del compenso per l’amministrazione condominiale resa, negando

totalmente il rimborso delle presunte anticipazioni per mancanza di prova dell'effettivo esborso.

Al rigetto dell'appello consegue l'integrale conferma della sentenza impugnata. Le spese del grado seguono la soccombenza dell'appellante e vanno poste a suo esclusivo carico e liquidate come da dispositivo in applicazione dei parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014, tenuto conto della natura dell'affare, delle questioni trattate e dell'opera prestata.

Ritiene, infine, la Corte che ricorrono i presupposti per il versamento, a carico dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato ex art. 13 comma 1 quater T.U. n. 115/02, come modificato dall'art. 1 comma 17 L.

228/12.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli - Sesta sezione civile - definitivamente pronunciando sull'appello proposto dalla A S.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore, nei confronti del Condominio 0, in persona dell'Amministratore pro-tempore, avverso la sentenza n. /2015 emessa in data 7 ottobre 2015 dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere, così provvede:

- a) rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata;
- b) condanna l'appellante al pagamento delle spese processuali del grado in favore dell'appellato che si liquidano in complessivi € 5.332,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge con attribuzione in favore del procuratore antistatario;
- c) dà atto della sussistenza dei presupposti di legge per il versamento a carico dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Napoli nella Camera di Consiglio del 3 ottobre 2022.

Il Presidente
dott.ssa Assunta d'Amore