



## Amministratore riconosce il credito di quello uscente: quali effetti per il condominio?

In tema di anticipazioni, per ottenerne il rimborso, il vecchio amministratore deve provare che le spese siano state, specificamente, autorizzate e/o ratificate dall'assemblea.

Avv. Marco Borriello 18/10/2023

In condominio, l'avvicinarsi alla guida del **fabbricato** è naturale. Può capitare, quindi, che sia necessaria una nuova nomina, in quanto l'amministratore in carica si è dimesso per alcuni dissidi coi condòmini. Oppure, può succedere che alla scadenza naturale del mandato, l'assemblea scelga un nuovo **rappresentante** poiché offre i propri servizi in cambio di un onorario più ridotto.

In questi, come in altri casi, si verifica, inevitabilmente, il passaggio di consegne tra il nuovo amministratore e quello vecchio. Si tratta di un'operazione certificata dalla redazione di un verbale.

All'interno di questo documento, tra le varie voci, può essere annotato se ci sono o meno degli **arretrati dovuti all'amministratore uscente**, magari per alcune anticipazioni da questi sostenute in nome e per conto del fabbricato. Il verbale viene, quindi, sottoscritto dai soggetti de quo.

Ebbene, se ciò dovesse accadere, quale sarebbe il valore di questo atto? La sottoscrizione del passaggio di consegne, in cui è verbalizzata una **somma anticipata** dal vecchio amministratore, è sufficiente a fondare il diritto del medesimo? In tema di versamenti affrontati dal vecchio amministratore, quello entrante è in grado di riconoscere il debito del condominio?

Ha risposto a queste domande la recente sentenza del **Tribunale di Roma n. 13510 del 26 settembre 2023**. Lo ha fatto nell'ambito di una lite tra un fabbricato e il suo ex mandatario per un importo, a detta dell'**ex amministratore**, anticipato e mai rimborsato.

È bene, però approfondire il caso concreto.

### Amministratore riconosce il credito di quello uscente: quali effetti per il condominio? Fatto e decisione

Per la gestione di un'ampia area cortilizia, in comune tra più fabbricati, nel lontano 2002, una società di persone era nominata amministratore. Tale incarico si protrasse per circa 16 anni, allorquando il **mandatario** de quo rassegnava le proprie dimissioni.

Al termine del citato mandato, l'amministratore uscente sosteneva di aver affrontato varie spese, in nome e per l'interesse della cosa comune e dei relativi condòmini, senza aver ricevuto alcun rimborso. Si trattava, quindi, di una cifra che doveva essere restituita e di cui si verbalizzava conto e ragione all'interno **passaggio di consegne** con il nuovo amministratore. La questione, però, non si risolveva amichevolmente. La lite, dunque, si spostava in sede giudiziale.

Dinanzi al competente Tribunale di Roma, la parte convenuta non si presentava. Nonostante, però, la detta contumacia, l'ufficio capitolino non accoglieva la domanda. Per il magistrato, infatti, l'ex amministratore non aveva fornito alcuna prova che le **anticipazioni**, presuntivamente, affrontate, fossero state puntualmente approvate e/o ratificate dall'assemblea.

Sul punto, inoltre, non poteva avere alcun valore l'annotazione del credito inserita all'interno del verbale del passaggio delle consegne. Il nuovo amministratore, poiché era un semplice mandatario dei vari proprietari, non aveva il potere di **disporre del diritto** in questione e, a

maggior ragione, se controverso, non poteva, certo, rendere **dichiarazioni di natura confessoria** (ex multis Cass. n. 5759/1980 - *La confessione è la dichiarazione che una parte fa della verità di fatti ad essa sfavorevoli e favorevoli all'altra parte. La confessione è giudiziale o stragiudiziale art. 2730 cod. civ.*).

Per questi motivi, il rigetto è stato inevitabile.

## Considerazioni conclusive

Con la sentenza in commento, in tema di prova delle anticipazioni affrontate dall'ex amministratore di un condominio, il Tribunale di Roma, nel solco della giurisprudenza prevalente, conferma che il verbale del passaggio delle consegne, in cui è annotata la detta circostanza, non integra alcun **riconoscimento del debito** da parte del condominio *"l'indicazione del credito dell'amministratore uscente effettuata dal nuovo amministratore del condominio al momento del passaggio delle consegne (nel caso di specie del 5.7.2018 - cfr. doc. n. 19) non vincola il condominio stesso non integrando un riconoscimento del debito (cfr. Cass. n. 15702/2020"*.

La prova dell'esborso non può, perciò, essere rappresentata dal **verbale** de quo a tanto meno dall'accettazione della documentazione da parte del nuovo mandatario *"L'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente **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".*

In tema di anticipazioni, quindi, per ottenerne il **rimborso**, il vecchio amministratore deve, inevitabilmente, provare che siano state, specificamente autorizzate, approvate e/o ratificate dall'assemblea.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/amministratore-riconosce-il-credito-di-quello-uscente-quali-effetti-per-il-condominio.21053#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

*Giuseppina Napolitano*