



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



L'approvazione del rendiconto non esclude la responsabilità dell'amministratore.

La mancata impugnazione del bilancio nei termini di cui all'art. 1137 c.c. trasforma un atto gestorio illecito in lecito?

Avv. Mariano Acquaviva 03/11/2022

Il **Tribunale di Roma** (sent. n. **3580 del 7 marzo 2022**) si è espresso nuovamente su un'azione di responsabilità nei confronti dell'ex amministratore. Nel caso di specie, il condominio agiva contro il suo vecchio rappresentante per ottenere il risarcimento dei danni imputabili alla mala gestione del convenuto.

A fronte dei molteplici addebiti, l'ex amministratore asseriva di aver espletato correttamente il proprio mandato e che, comunque, non era possibile dolersi delle presunte irregolarità emerse dai **bilanci**, in quanto gli stessi non erano stati **tempestivamente impugnati**.

A fronte di questa doglianza, il Tribunale di Roma ha stabilito che **l'approvazione del rendiconto non esclude la responsabilità dell'amministratore**, contro il quale è comunque sempre possibile agire per far valere la propria responsabilità contrattuale ex art. 1218 cod. civ. Approfondiamo meglio la vicenda.

L'azione di responsabilità contro l'amministratore

Un condominio conveniva in giudizio il proprio ex amministratore per sentirlo condannare al **risarcimento dei danni** derivanti da molteplici inadempimenti.

Il condominio specificava che, a seguito della revoca, l'amministratore ometteva la redazione dell'ultimo bilancio e non si curava di procedere tempestivamente al **passaggio di consegne**, tant'è che il condominio veniva costretto a richiedere in via d'urgenza la consegna di tutta la documentazione ancora in suo possesso.

Ottenuta la documentazione, il condominio incaricava un **revisore dei conti** al fine, tra le altre cose, di verificare la correttezza della gestione ordinaria e di predisporre il rendiconto consuntivo omesso dal convenuto.

Da tale revisione sarebbero emerse **plurime inadempienze** dell'amministratore in ordine alla gestione della contabilità condominiale, oltre a diverse irregolarità in ordine ad alcune spese effettuate dal convenuto e risultanti dal conto corrente del condominio, **prive di giustificazione contabile**, mentre per alcune di esse si sarebbe operato tramite **pagamento in contanti** senza idonea documentazione fiscale a sostegno.

La difesa dell'amministratore

Si costituiva il convenuto contestando ed opponendosi a tutte le censure sollevate dal condominio, sottolineando la bontà dell'amministrazione, la **correttezza del proprio operato** ed evidenziando di avere, anzi, un credito nei confronti di quest'ultimo per anticipazioni non restituite, come emergerebbe dallo stesso verbale di passaggio di consegna.

Sempre secondo l'amministratore, poi, sarebbero **tardive le doglianze** inerenti a presunte irregolarità di gestione, visto che i precedenti bilanci erano stati approvati e non impugnati.

La natura della responsabilità dell'amministratore

Il Tribunale di Roma, nella sentenza n. **3580 del 7 marzo 2022** in commento, precisa preliminarmente come la **responsabilità dell'amministratore** nei confronti del condominio abbia



natura **contrattuale**.

Il rapporto, come è noto, va infatti inquadrato nell'ambito del **mandato con rappresentanza** assunto su mandato collettivo con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore mandatario e ciascuno dei condòmini mandanti, delle disposizioni di cui agli artt. 1703 e 1730 c.c., nonché di quelle che impongono al mandatario di eseguire l'incarico ricevuto con la **diligenza del buon padre di famiglia**, oltre alle specifiche norme dettate in materia (artt. 1129 e 1130 c.c.).

Ne consegue che, in caso di inadempimento nello svolgimento del proprio incarico, l'amministratore sarà tenuto a rispondere a titolo di responsabilità contrattuale ex art. 1218 c.c.

Responsabilità amministratore e onere probatorio

Secondo il Tribunale di Roma, in applicazione degli ordinari criteri di **ripartizione dell'onere probatorio**, spetta al condominio che agisce per la responsabilità contrattuale dell'amministratore revocato allegare e provare, oltre alla fonte negoziale del proprio diritto, di avere subito pregiudizi causalmente ricollegabili alla condotta inadempiente tenuta dall'amministratore.

Il condominio, in quanto mandante, è onerato della prova (da fornirsi tanto attraverso la **contabilità** - se regolarmente tenuta e approvata - e/o i **versamenti** eseguiti e le uscite comprovate da documenti di spesa quanto attraverso i movimenti del conto corrente) che determinati esercizi si siano chiusi con **irregolarità contabili occultate** o che siano stati violati specifici obblighi incombenti sull'amministratore, fermo restando il consueto onere probatorio (della perdita subita) a carico di chi si affermi danneggiato.

Di contro, il cessato amministratore è onerato, in quanto contrattualmente debitore verso il condominio della propria prestazione di mandatario, della **prova della corretta gestione**.

Così, l'amministratore sarà tenuto, alla scadenza del rapporto (ovvero alla revoca dell'incarico), di **rendere il conto del suo operato** e di restituire tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato.

In particolare, la giurisprudenza ha più volte ricordato che *«l'obbligo di rendiconto è legittimamente adempiuto quando chi vi sia tenuto fornisca la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto delle somme incassate e dell'entità causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato a criteri di buona amministrazione»* (cfr. Cass., 14 novembre 2012, n. 19991).

Approvazione rendiconto: esclude la responsabilità dell'amministratore?

In merito all'eccezione secondo cui l'omessa tempestiva impugnazione dei rendiconti non permetterebbe più di agire contro l'amministratore, il Tribunale di Roma osserva al contrario che la **definitività del bilancio consuntivo**, conseguente allo spirare dei termini previsti dall'**art. 1137 c.c.** per l'impugnazione da parte dei condòmini, **non può precludere in ogni caso qualsiasi contestazione da parte degli stessi** e definitivamente legittimare l'attività gestoria svolta dall'amministratore.

*«Non potrebbe, infatti, ammettersi che qualsiasi maggioranza ed anche il voto unanime dell'assemblea condominiale possa **trasformare un atto gestorio illecito in lecito**; per conseguenza diretta, deve ritenersi possibile un'azione di responsabilità contro l'amministratore successiva all'approvazione del bilancio consuntivo».*

Il giudice capitolino cita a proposito un precedente di merito (Tribunale di Milano, sentenza n. 7460/2005) per il quale *«La delibera assembleare di approvazione del rendiconto non preclude la contestazione in sede di proposizione di azione risarcitoria da parte del Condominio contro l'ex amministratore, sia per il carattere dichiarativo e confessorio dell'atto di approvazione del conto, revocabile o modificabile in caso di dolo o colpa grave del mandatario (ex art. 1713 c.c.), sia perché l'assemblea (ex art. 1130 n. 3 e 1135 c.c.) può approvare e autorizzare pagamenti soltanto*

ove si riferiscano a spese effettivamente erogate per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni"), con la conseguenza che, ove difetti tale inerenza, l'ex amministratore non può farsi schermo della delibera condominiale per sottrarsi alla sua responsabilità».

Insomma: l'approvazione del rendiconto non esclude la possibilità di agire contro l'amministratore per far valere la sua responsabilità contrattuale.

La decisione sulla responsabilità dell'amministratore

Il Tribunale di Roma, al termine di queste considerazioni, ritiene provata la responsabilità dell'ex amministratore, anche sulla scorta della Ctù che ha evidenziato **l'impossibilità di accertare compiutamente l'andamento della gestione condominiale** e di verificarne la rendicontazione, in assenza dei registri completi degli incassi e delle spese.

Secondo il giudice capitolino, dunque, la ricostruzione contabile per i periodi di gestione del convenuto è stata caratterizzata dalla difficoltà dovuta alla carenza di documentazione relativa a tali periodi da imputare ad una **scarsa diligenza** nella tenuta e redazione della documentazione condominiale, dalla quale si evince la responsabilità contrattuale dell'amministratore.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/approvazione-rendiconto-non-esclude-responsabilita-amministratore.19885>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano