

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 73992/17 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

████████████████████
elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv
████████████████████ che lo rappresenta e difende per mandato in
atti

ATTORE

E

CONDOMINIO VIA ████████████████████ in Roma
elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv
████████████████████ che lo rappresenta e difende per mandato in
atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato l'attore esponeva quanto segue. Di essere stato amministratore del Condominio convenuto fino al 21.4.2017 quando era stato revocato. Che, nel corso del mandato, aveva anticipato a controparte, anche traendole da propri conti correnti, somme di danaro per complessivi €83380,09. Che, al momento del passaggio delle consegne, veniva riscontrata una situazione contabile 'globale' delle gestioni 2016-17 dalla quale emergeva un'anticipazione pari ad €67838,62. Che il debito risultava dagli ultimi bilanci presentati. Che il debito era stato riconosciuto al passaggio delle consegne e con l'approvazione del rendiconto. Che aveva rappresentato a controparte di non poter disporre di tutti i documenti avendo subito un furto nella propria abitazione con sottrazione di tutti i faldoni contenenti i documenti come da denuncia da esso presentata il 31-8-2013. Che era, quindi, creditore della complessiva somma suindicata. Ciò premesso



chiedeva che controparte fosse condannata al pagamento, in suo favore, della complessiva somma di €83380,09.

Si costituiva il convenuto affermando che uno dei condomini aveva impugnato le delibere di approvazione dei rendiconti 2012-2015 e che i radicati giudizi erano pregiudiziali rispetto al presente. Contestava quanto ex adverso allegato e chiedeva il rigetto della domanda avanzata dall'attore perchè infondata. Con vittoria di spese.

Espletata ctu, all'esito del giudizio venivano precisate le conclusioni come in atti la causa, all'udienza del 10-7-2019, veniva trattenuta in decisione con i termini di legge ex art. 190 cpc.

La domanda, che per inciso non ha connessione alcuna con quelle avanzate negli altri giudizi citati dal convenuto non risultando che le delibere impugunate abbiano riconosciuto un debito verso l'amministratore e considerato quanto più oltre si dirà in tema di prova, avanzata da parte attrice e volta a conseguire la ripetizione di somme asseritamente anticipate all'ente di gestione è infondata e non merita accoglimento.

Il predetto, quale amministratore uscente del Condominio indicato in epigrafe, ha richiesto il rimborso di somme asseritamente dallo stesso anticipate nel corso della sua gestione. Ed al fine di provare il credito ha prodotto in particolare il verbale di consegna di parte della documentazione già in suo possesso al nuovo amministratore, taluni documenti contabili ed alcune delibere di approvazione di bilanci.

E' bene all'uopo premettere che i dati contabili predisposti unilateralmente dall'amministratore ma anche il verbale di consegna non possono assumere alcuna valenza probatoria in favore dell'amministratore stesso.

Invero la sottoscrizione, da parte del nuovo amministratore, del verbale di consegna, da cui risulti il credito dell'ex amministratore, non ha alcun valore in quanto il riconoscimento di debito presuppone che chi lo effettui abbia la disponibilità della vicenda giuridica cui si riferisce. Pertanto solo l'assemblea condominiale può validamente effettuare (v. Cass. 8498/12) una ricognizione di debito che deve peraltro essere espressa e chiaramente indirizzata al creditore.



In particolare il potere di rappresentanza ex mandato che lega l'amministratore al condominio è contenuto nei limiti delle attribuzioni indicate dall'art.1130 c.c., limiti che possono essere superati solo se il regolamento di condominio o l'assemblea gli conferiscano maggiori poteri. Non rientra allora tra le attribuzioni dell'amministratore del condominio, quale organo di rappresentanza dell'ente di gestione deputato all'ordinaria amministrazione dei beni comuni, il potere di effettuare una ricognizione di debito che inevitabilmente si riflette sulla sfera giuridico-patrimoniale dei singoli condomini, senza apposita autorizzazione assembleare.

Ma anche le delibere condominiali, al pari di ogni atto espressione dell'autonomia negoziale, producono i loro effetti esclusivamente nella sfera giuridica delle parti, che nel caso di specie si identificano con i condomini, giammai potendo incidere nei confronti dei terzi. Ebbene, l'ex amministratore rivestendo la qualità di terzo, non può invocare *tout court* l'efficacia e la vincolatività delle delibere, efficacia limitata per l'appunto ai condomini, in suo favore e configurarla su tale assunto quale fonte del suo credito a titolo di anticipazioni. Né tantomeno, in via generale, la delibera del condominio di approvazione di un bilancio può assumere la valenza di una ricognizione di debito ex art.1988 c.c. in quanto quest'ultima è una dichiarazione unilaterale recettizia che non può pertanto essere invocata da colui che, pur in possesso del documento, non risulti esserne il destinatario. Solo laddove l'assemblea abbia espressamente approvato tutti i bilanci consuntivi anno per anno, portati alla sua approvazione dall'amministratore nel corso del mandato, nei quali (rendiconti delle spese *soggetti al principio di cassa*) sia stata chiaramente inserita una voce a titolo di 'anticipi amministratore', le relative delibere possono costituire eventuale atti di riconoscimento di debito.

E, a tali considerazioni, occorre aggiungere quanto segue.

In ipotesi di mandato oneroso il diritto del mandatario al compenso ed al rimborso delle anticipazioni e delle spese è condizionato alla presentazione, al mandante, del proprio operato che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili relativi alle entrate, alle uscite



ed al saldo (Cass. 3298/17). Donde dalle delibere di approvazione dei rendiconti devono risultare le somme anticipate dall'amministratore nell'interesse del condominio (Cass. 1286/97) non potendo, in caso contrario, ritenersi provato il relativo credito. In mancanza di una contabilità regolare e della predisposizione ed approvazione dei rendiconti annuali, la ricostruzione ex post dal parte del ctu solo sulla base di verifiche contabili a campione non appare idonea a fondare la prova del credito che può essere desunta in modo attendibile dalla sola determinazione dell'ammontare complessivo dei versamenti effettuati dai condomini e dalle uscite per spese condominiali con relativi documenti giustificativi (in termini Cass. 3892/17 e Cass. 7498/06). Non può inoltre l'amministratore limitarsi a provare la fonte del credito in base ai principi in tema di responsabilità contrattuale in quanto, alla luce dell'art. 1130 cc, il credito dell'amministratore, come ogni posta passiva, deve risultare dal rendiconto, redatto secondo i principi della specificità (v. artt 263 e 264 cpc), approvato dall'assemblea sulla base di una regolare tenuta della contabilità (mancante nel caso in esame) sì da rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di spesa sì da consentire di valutare l'operato dell'amministratore.

Ebbene, nel caso in esame, l'amministratore, onerato, non ha prodotto o chiesto di produrre in atti tutta la su richiamata necessaria documentazione a riscontro adducendo il risibile pretesto (in ordine alla quale non ha fornito riscontri) che i documenti contabili gli sarebbero stati sottratti, peraltro vari anni prima della conclusione del mandato, da ignoti ladri che avrebbero sottratto, dalla sua abitazione, proprio i faldoni contenenti la documentazione necessaria per poter valutare il suo operato. Donde la mancanza della documentazione a riscontro di tutti i pagamenti e degli incassi per la durata del mandato nonché l'assenza della documentazione contabile completa che il ██████ a norma di legge, avrebbe dovuto predisporre e conservare, non consente di scrutinare positivamente la domanda attesa anche la natura meramente esplorativa della ctu considerato che l'ausiliario ha più volte sottolineato la mancanza dei necessari riscontri documentali,



alla luce dei limiti previsti dalla norma di cui all'art. 2721 cc non derogabili considerate le qualità rivestite e dalla natura dell'ufficio dell'amministratore: donde l'inammissibilità della peraltro generica richiesta prova per testi dei pagamenti.

Non risultano peraltro depositate, come peraltro rilevato dall'ausiliario, le delibere di approvazione dei bilanci consuntivi annuali con l'allegata necessaria documentazione contabile nella quale siano state inserite, con l'indicazione anno per anno di quanto versato a titolo di anticipazioni, dalle quali possa risultare la specifica e consapevole approvazione da parte dei condomini di poste a titolo anticipazioni. Queste risultano solo inserite in una situazione 'contabile globale' finale (senza riferimento alcuno a quanto anno per anno ed a quale titolo sarebbe stato anticipato) peraltro non approvata dall'assemblea Condominio.

Mentre l'approvazione di un rendiconto di un condominio recante un disavanzo fra le somme spese e le somme incassate non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando danaro proprio o che questi sia creditore del condominio per l'importo corrispondente. E ciò sia per motivi di carattere logico (l'amministratore potrebbe avere utilizzato provviste aliene, ad esempio fondi derivanti da altre gestioni) che giuridico (occorre, in ipotesi, un riconoscimento di debito nelle forme di legge). In tal senso v. Cass. 10153/11.

Pur essendo assorbenti le precedenti motivazioni si deve osservare inoltre, che, trattandosi di anticipazioni, l'amministratore sarebbe stato onerato *altresì* di dimostrare che le somme asseritamente versate nel patrimonio del condominio provenivano effettivamente dal suo personale (*e non di eventuali terzi: Cass. 10153/11*) producendo, dovendo essere per quanto sopra detto la prova documentale, bonifici o assegni *tratti dal suo conto corrente e versati su quello dell'ente di gestione e non meri pagamenti dallo stesso effettuati a terzi seppur legati da rapporti con l'ente di gestione.*

Ebbene il ██████ nessun riscontro documentale ha fornito circa il passaggio di danaro fra il suo patrimonio e quello dell'ente di gestione a titolo di anticipi non avendo versato



alcun assegno/bonifico atto a dimostrare di avere versato direttamente dal suo patrimonio e non da quello potenzialmente di terzi (quando il pagamento non sia diretto) somme di danaro a titolo di anticipi.

Segue il rigetto della domanda e la condanna dell'attore, risultato soccombente, alla refusione, in favore del convenuto, delle spese di lite.

Spese di ctu a carico dell'attore.

PQM

Definitivamente decidendo rigetta la domanda avanzata dall'attore.

Condanna il [REDACTED] a rifondere, al convenuto, le spese di lite che liquida in complessivi €7200,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Spese di ctu a carico dell'attore.

ROMA 12.11.2019

Il Giudice
dott. Roberto Ghiron

