

# Il credito dell'ex amministratore non si evince dal solo verbale del passaggio di consegne

di Alberto Celeste \*

## IL CREDITO PER COMPENSI PROFESSIONALI ED ESBORSI ANTICIPATI

La fattispecie decisa, di recente, dal Supremo Collegio (v. sent. n. 5062 del 25 febbraio 2020) si rivela interessante perché contribuisce a delineare - intervenendo in una materia oggetto di frequenti liti nell'ambito condominiale - il regime probatorio, oltremodo rigido, a carico dell'ex amministratore ogni qual volta avanzi in via giudiziale pretese di pagamento, a vario titolo, nei confronti del condominio in precedenza amministrato.

La causa prendeva le mosse da un decreto ingiuntivo azionato dall'ex amministratore di un condominio, chiedendo la condanna di quest'ultimo al pagamento di una determinata somma a titolo di compensi professionali e di rimborso di somme anticipate per la gestione condominiale.

Il condominio si era opposto, adducendo che sia il passaggio di consegne dell'amministratore subentrante, sia la dedotta delibera condominiale non costituivano prove del credito, ed eccependo, in subordine, la prescrizione del credito professionale.

Il Tribunale aveva accolto l'opposizione, con sentenza gravata dall'ex amministratore, il quale si lamentava che il giudicante aveva erroneamente omissso di considerare che l'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea comprendesse anche il debito azionato in via monitoria, sia per anticipazioni sia per compensi dovuti allo stesso.

## L'ASSERITA RICOGNIZIONE DI DEBITO

La Corte d'Appello aveva, però, respinto l'impugnazione, e il soccombente aveva proposto ricorso per cassazione muovendo tre ordini di censure.

In primo luogo, si rimproverava alla Corte territoriale di aver erroneamente statuito che non poteva assurgere a valore di prova, e segnatamente come ricognizione di debito ex art. 1988 c.c. da parte del condominio opponente, per un verso, il verbale di passaggio delle consegne al nuovo amministratore, in-

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
O

dicante anche il credito spettante all'ex amministratore, e, per altro verso, l'impegno o il versamento di un acconto, e ciò valendo anche per l'anticipo non autorizzato dall'assemblea.

In particolare, tale verbale, rappresentando la situazione patrimoniale alla fine di un dato anno, avrebbe riconosciuto - ad avviso del ricorrente - un credito da parte di quest'ultimo per compensi professionali ed anticipazioni di cassa relativi agli anni precedenti; inoltre, l'assemblea aveva deliberato "di dover procedere al pagamento dei saldi al ...", tra cui risulterebbero i debiti verso l'ex amministratore; il versamento dell'acconto da parte del nuovo amministratore, avvenuto dopo la delibera assembleare, costituirebbe, poi, l'esecuzione della volontà assembleare di procedere ai pagamenti, senza alcuna riserva.

Con il secondo motivo, il ricorrente si lamentava del mancato ingresso alla CTU, considerata esplorativa, non ritenendo sufficiente a dimostrare il credito la produzione della documentazione bancaria riguardante gli esborsi da propri conti personali, laddove, invece, l'invocata perizia avrebbe avuto lo scopo di ricostruire il rapporto contabile non controverso nella sua esistenza, e l'asserita insufficienza sarebbe stata superata dalla ricognizione del debito operata dal nuovo amministratore in seno al verbale di passaggio di consegne ed anche dal versamento dell'acconto in favore dello stesso di cui sopra.

Con il terzo (ed ultimo) motivo, il ricorrente evidenziava che la Corte d'Appello aveva errato nell'affermare che tutta la documentazione bancaria prodotta, da un lato, non consentiva una ricostruzione precisa delle eventuali anticipazioni, e, dall'altro, costituiva un riscontro preciso alla "gran confusione dei patrimoni" dell'amministrazione e dei condomini amministrati (nella specie, uno dei conti correnti era cointestato alla moglie, e nei conti correnti risultavano versati oneri condominiali relativi ad altri condomini).

L'ex amministratore sosteneva, al contrario, di aver raggiunto prova piena della sua domanda attraverso la documentazione prodotta e, segnatamente, mediante: 1) il passaggio di consegne al nuovo amministratore con il riconoscimento del debito del condominio; 2) il bonifico effettuato a titolo di acconto, e 3) la delibera assembleare che aveva approvato i rendiconti e aveva autorizzato il nuovo amministratore a procedere ai pagamenti.

## IL CORRETTO RIPARTO DELL'ONERE PROBATORIO

Il Supremo Collegio, esaminando congiuntamente tali censure per connessione, le ha considerate "manifestatamente infondate".

Invero, la Corte d'Appello ha ritenuto che non fosse stata raggiunta la prova del credito relativo al compenso ed alle anticipazioni vantato dall'ex amministratore del condominio: nello specifico, secondo la sentenza impugnata, non assurgeva a prova di tale credito né il verbale di passaggio di consegne all'amministratore subentrante, né il versamento di un acconto senza ulteriore specificazione.

Le tre censure intendevano, quindi, sollecitare i magistrati di Piazza Cavour a rivalutare la sussistenza della prova, nella contabilità condominiale, degli

esborsi effettuati e delle attività espletate dall'ex amministratore, ma tali valutazioni e calcoli costituiscono accertamenti di fatto demandati al giudice di merito, e sono incensurabili in cassazione se non sotto il profilo dell'omesso esame di un fatto decisivo, ex art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c.

Sul punto, si è richiamato il consolidato principio giurisprudenziale secondo cui, poiché il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.p.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e, quindi, il condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita (v., da ultimo, Cass. 26 febbraio 2019, n. 5611; cui *adde* Cass. 17 agosto 2017, n. 20137, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 200; Cass. 30 marzo 2006, n. 7498, in *Immob. & diritto*, 2007, fasc. 1, 41, con nota di M. DE TILLA, puntualizzando che, qualora l'ex amministratore di un condominio chiami in causa quest'ultimo chiedendo il rimborso delle somme anticipate nell'esercizio del suo ufficio, lo stesso non propone azione di arricchimento senza causa, né quella relativa alla gestione di affari altrui, limitandosi ad esercitare l'azione contrattuale relativa al rapporto di mandato che è intercorso con il condominio).

Era, dunque, l'ex amministratore a dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute, mentre spettava all'assemblea il potere di approvare, con il conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali, ma solo una "chiara e definitiva indicazione" in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili poteva costituire - ad avviso delle toghe del Palazzaccio - idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore.

Si rammenta, al riguardo, che 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 "intelligibili 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 (v. Cass. 14 febbraio 2017, n. 3892, in *Arch. loc. e cond.*, 2017, 446).

## **L'ACCETTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CONTABILE**

Si è, altresì, ribadito che la mera accettazione, da parte del nuovo amministratore, della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente - e, nella specie, il verbale di consegna sottoscritto riguardo alla situazione patrimoniale al 31 dicembre di un dato anno - oppure un pagamento parziale, a titolo di acconto, di una maggiore somma, non costituiscono prove idonee

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 o valutare l'opportunità delle spese affrontate di 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 (v. Cass. 28 maggio 2012, n. 8498, in *Arch. loc. e cond.*, 2013, 62, statuendo, altresì, che il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore).

### L'APPROVAZIONE DEL RENDICONTO CONSUNTIVO

La sentenza impugnata aveva, comunque, negato anche la sussistenza di una deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto, che specificasse le somme a carico del condominio da corrispondere all'amministratore cessato dall'incarico.

Del resto, gli ermellini hanno già affermato che 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" (così Cass. 9 maggio 2011, n. 10153, in *Giur. it.*, 2012, 792, commentata da N. SCRIPPELLITI).

Essendo 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, e non trattandosi di accertare situazioni di fatto verificabili soltanto con il ricorso a specifiche cognizioni tecniche, neppure era censurabile in sede di legittimità la mancata disposizione della CTU da parte del giudice di merito, utilizzandosi altrimenti la suddetta consulenza come strumento idoneo ad esonerare la parte dall'onere della prova oppure a procurare esplorativamente circostanze o elementi non provati.

■

\* Magistrato