

Anticipazioni dell'amministratore e rimborso del condominio

di Adriana Nicoletti *

Il compenso dell'amministratore è oggetto del contratto di conferimento dell'incarico approvato in sede assembleare. Gli oneri di spesa per la manutenzione ordinaria e straordinaria sono anch'essi soggetti al deliberato assembleare, prima tramite l'approvazione del preventivo e, poi, del bilancio consuntivo. I poteri di spesa ordinaria dell'amministratore sono limitati alle sue attribuzioni, mentre per tutto quanto attiene alla manutenzione straordinaria, ad eccezione dei casi urgenti, è necessaria una deliberazione dell'assemblea, anche in sede di ratifica. In tutto questo trova spazio il problema - sempre attuale - delle anticipazioni effettuate dall'amministratore a nome e per conto del condominio, con il correlato diritto di ottenerne la restituzione.

L'AMMINISTRATORE È UN MANDATARIO DEL CONDOMINIO

Per effetto della modifica delle norme in materia di condominio, risalente alla legge n. 220/2012, l'amministratore è stato riconosciuto, a pieno titolo, come il rappresentante del condominio con il quale, in forza dell'incarico conferitogli dall'assemblea, non si instaura né un rapporto di collaborazione o di parasubordinazione ma di mandato con rappresentanza, istituto del quale si applicano le relative norme, se compatibili (art. 1703 e ss., c.c.). La Corte di cassazione, infatti, con riferimento alla questione concernente la determinazione del compenso dell'amministratore, ha avuto modo di chiarire che le controversie sulla sua determinazione rientrano nella competenza del giudice ordinario e non in quella del giudice del lavoro, giacché il rapporto tra il primo ed il condominio non solo è, inderogabilmente, qualificabile in termini di mandato ma è, altresì, privo del requisito della coordinazione ed ingerenza che caratterizza la parasubordinazione ex art. 409, comma 1, n. 3., c.p.c., stante la particolare natura del condominio (soggetto sostanzialmente privo di organizzazione ed avente come unico fine la gestione dei beni comuni in funzione del godimento della proprietà esclusiva) che esclude un qualsiasi inserimento dell'amministratore in una qualche organizzazione esterna (Cass. 24 novembre 2021, n. 36430).

Parimenti la stessa Corte, in data precedente (ord. 19 marzo 2021, n. 7874), aveva affermato che il contratto tipico di amministrazione di condominio non costituisce prestazione d'opera intellettuale e, perciò, non è subordinato all'iscrizione in albi o elenchi, ai sensi dell'art. 2229 c.c., quanto, piuttosto, richiede il possesso dei requisiti di professionalità e onorabilità di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., trattandosi di attività che rientra nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, "ex lege" 14 gennaio 2013, n. 4n. 4 del 2013, ed essendo il relativo esercizio disciplinato dagli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c. nonché, in via residuale, dalle norme in tema di contratto di mandato, in forza del rinvio espresso a queste ultime, contenuto nel penultimo comma dell'art. 1129 cit.

La trasposizione delle norme sul mandato in quelle relative all'amministratore presuppone – come evidenziato – la piena compatibilità tra le stesse, nel senso che ove nulla sia disposto in materia di condominio la lacuna viene riempita con le disposizioni concernenti il primo istituto.

Il principio fondamentale al quale si deve ispirare l'amministratore (il quale - va ribadito - non è inserito nella categoria delle libere professioni vigilate in considerazione del fatto che, al momento, non è previsto per lo stesso alcun albo professionale) nello svolgimento dell'attività, non può che essere quello di garantire l'espletamento del mandato con la diligenza del *bonus pater familias*. Tant'è che la natura del rapporto tra condominio ed amministratore, caratterizzato dalla fiducia che il primo ripone nel secondo, comporta che il rappresentante condominiale non può sostituire a sé stesso altro soggetto nell'esperimento dell'incarico agendo attraverso un suo sostituto. Tale principio, già contenuto nell'art. 1717, comma 1, c.c. è pienamente compatibile con l'attività svolta dall'amministratore il quale, pertanto, dovrà a tale fine chiedere espressa autorizzazione all'assemblea. In caso contrario egli stesso risponde

dell'operato del sostituto, essendo del tutto irrilevante il fatto che tale sostituzione è conforme ad una prassi nota ai condomini (Cass. 9 aprile 2014, n. 8339).

Tuttavia, una possibilità di sostituzione dell'amministratore è stata introdotta *ex novo* dalla legge di riforma del condominio, là dove è stato previsto (art. 1129, comma 6) che, in mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggiore visibilità ed accessibilità anche per i terzi, sia affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge le funzioni analoghe a quelle dell'amministratore. Si viene a configurare, in questo caso, una sostituzione *sui generis* in quanto limitata a situazioni contingenti e che non può tramutarsi in un contesto stabile. Tale pubblicità, comunque, non può certamente esonerare il titolare dell'incarico dal darne notizia ai condomini quando si verificano particolari circostanze che richiedano una sostituzione prolungata e forzata. In questo caso specifico si ritiene debba restare l'operatività dell'art. 1717 c.c. allorché l'assemblea abbia sì autorizzato la sostituzione, ma non sia intervenuta sulla scelta del soggetto configurandosi, nella specie, un'ipotesi di *culpa in eligendo* a carico dell'amministratore nel caso in cui il suo sostituto abbia male operato.

IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

L'attività svolta dall'amministratore è, *ex lege*, onerosa come si desume dall'art. 1129, comma 14, c.c. che lega la validità della nomina alla presentazione dell'importo dovuto a titolo di compenso. Tuttavia, il legislatore ha evidentemente previsto la possibilità che tale onerosità non sia poi tanto obbligatoria, visto che all'art. 1135, n. 1, c.c. si parla di "eventuale" retribuzione dell'amministratore, la cui conferma è demandata all'assemblea.

Va, innanzi tutto, evidenziato che il compenso deve essere approvato dall'assemblea nel momento in cui l'amministratore presenta la sua offerta. Tale passaggio è ineludibile considerato che, secondo il dettato l'art. 1129, comma 14, c.c., il compenso deve essere specifico ed analitico nelle sue competenze pena la nullità della nomina stessa.

La norma è stata oggetto di varie interpretazioni, dottrinali e giurisprudenziali, in merito al concetto di specificità e di analiticità del documento proveniente dall'amministratore, nel senso che ci si è posti il problema se il dettato legislativo debba essere interpretato in un senso strettamente letterale, oppure se sia possibile conferire ad esso un significato più ampio.

La giurisprudenza di merito, con una varietà di decisioni, ha espresso differenti orientamenti. È stato così affermato che: non avendo la legge fornito alcuna indicazione, né di massima né tanto meno obbligatoria, in merito alla modalità di determinazione del compenso redatto secondo voci determinate, sarebbe sufficiente la prassi, molto diffusa, di indicare un importo forfettario restando, tuttavia, sempre determinante che l'entità dello stesso risulti dalla delibera (Trib. Bolzano 24 febbraio 2020, n. 214); il compenso sarebbe da considerare validamente pattuito anche tramite l'esplicito richiamo al corrispettivo liquidato all'ex amministratore e risultante dall'ultimo bilancio noto ed approvato dai condomini (Trib. Roma 19 settembre 2017); non assolve al-

l'obbligo di cui all'art. 1129, comma 14, c.c. il compenso indicato genericamente per *relationem*, in quanto indicato «alle medesime condizioni esposte per il passato» (Trib. Milano 3 aprile 2016). In modo uniforme è stato, altresì, precisato che è irrilevante la circostanza che sia noto all'assemblea il compenso dell'anno precedente in ragione sia del fatto che lo stesso può variare, sia del fatto che la novella legislativa è stata chiara nel prevedere detta indicazione come necessaria a pena di nullità (Trib. Roma 15 giugno 2016). Ancora più rigoroso altro giudice capitolino (Trib. Roma 9 aprile 2018, n. 7192) il quale, in contrasto con un precedente orientamento, ha rilevato che non assolve all'obbligo di cui all'art. 1129, comma 14, c.c. il compenso indicato genericamente per *relationem* in quanto indicato «alle medesime condizioni esposte per il passato».

Tutte le decisioni che nel tempo si sono sovrapposte, sembrano avere trovato la "quadra" in una recente ordinanza di legittimità (Cass. 22 aprile 2022, n. 12927) ove si afferma il seguente principio: «*al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto*».

Va ricordato, infine, che il compenso dell'amministratore, secondo la dottrina corrente, non può coprire l'intero arco di un'amministrazione condominiale, tanto è vero che in dottrina si è parlato anche delle c.d. attività di "straordinarietà qualificata", intendendosi queste come quelle che non possono essere considerate strumentali o preparatorie allo svolgimento del ruolo di amministratore e, quindi, esorbitanti dallo svolgimento dei compiti afferenti al mandato conferito dall'assemblea. In questo caso si tratta di prestazioni che, quando svolte con risultato positivo per il condominio oppure con risultato negativo ma senza una responsabilità attribuibile all'amministratore, conferiscono a questi il diritto ad un compenso aggiuntivo che non può essere auto-attribuito, richiedendo uno specifico riconoscimento da parte dell'assemblea. Un riconoscimento che può avvenire anche in un momento successivo, nella forma di ratifica dell'operato dell'amministratore (Cass. 21 maggio 2018, n. 12525).

IL DIRITTO ALLA RESTITUZIONE DELLE ANTICIPAZIONI: L'ONERE DELLA PROVA

Nel diritto condominiale manca una norma che tratti espressamente il problema delle anticipazioni effettuate dall'amministratore per conto del condominio e che trovi il suo corrispondente diretto nell'art. 1720 c.c., il quale disciplina le spese ed il compenso del mandatario in relazione ai quali il mandante (nel nostro caso il condominio) deve rimborsare al primo le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte e deve pagare il compenso che gli spetta (comma 1).

Non è rara la circostanza in cui l'amministratore, tanto per effettivo difetto di liquidità nelle casse condominiali, quanto per iniziativa unilaterale – erroneamente ritenendosi egli autorizzato in forza del proprio incarico - decida di anticipare di propria tasca il pagamento di importi che, invece, dovrebbero essere rimessi alla volontà dell'assemblea. E spesso, nel primo caso, la giustificazione è quella di evitare maggiori danni al condominio. Quanto a ciò va detto che se vi è sofferenza nelle provviste del condominio è plausibile pensare che non si sia provveduto al recupero forzoso dei crediti condominiali, malgrado la sussistenza dello strumento previsto dall'art. 63 disp.att. c.c., il quale prevede che la richiesta del decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini morosi non sia soggetta all'autorizzazione dell'assemblea. In tal caso si potrebbe anche configurare una responsabilità a carico dell'amministratore inerte, per mancata diligenza nell'espletamento dell'incarico allorché da tale omissione siano derivati danni al condominio.

Quando, invece, si tratti di anticipazioni che concernono materie sulle quali l'amministratore non ha potere decisionale (ad esempio, esborsi straordinari), la giurisprudenza ha affermato che, con l'eccezione prevista dall'art. 1135, c.c., l'amministratore non ha un potere generico di spesa in quanto spetta all'assemblea il compito non solo di approvare il consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore con la conseguenza che, in assenza di una deliberazione assembleare, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute. Infatti, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato (ora, in seguito alla legge n. 220/2012, riconosciuto giuridicamente tale) il principio di cui all'art. 1720 c.c. deve essere coordinato, necessariamente, con la normativa condominiale secondo cui il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (Cass. 16 aprile 2012, n. 5894. Fattispecie relativa all'importo anticipato dall'amministratore per pagare la fattura emessa dal direttore dei lavori in sede di interventi di rifacimento della facciata condominiale. Per il merito vedi App. Perugia 19 agosto 2022, n. 416).

La questione più comune in merito alla possibilità per l'amministratore di ottenere il rimborso di quanto anticipato concerne la rilevanza da conferire al verbale di passaggio delle consegne che, per opinione comune, non soddisfa l'onere della prova, poiché il rappresentante condominiale deve, a tale fine, dimostrare non solo le anticipazioni effettuate, ma anche la loro compatibilità con l'attività svolta. Un onere che non può che riferirsi anche al caso in cui l'amministratore deduca che la carenza di fondi nel portafoglio del condominio lo ha indotto ad attingere al proprio patrimonio.

Sul punto è stato affermato (Trib. Roma 10 gennaio 2017, n. 350) che il diritto di credito vantato dall'amministratore (il quale abbia ottenuto un decreto ingiuntivo nei confronti dell'ex condominio) non può trovare fondamento nel verbale di passaggio delle consegne tra il vecchio amministratore e quello subentrante, così come, a tale fine, non costituiscono un titolo valido i documenti contabili ad esso collegati e dai quali risultino gli importi richiesti in restituzione. A questo proposito si ritiene, infatti, che la sottoscrizione del

detto verbale da parte dell'amministratore entrante e nuovo mandatario non può assumere valore ricognitivo del debito che sia vincolante per il condominio, trattandosi di una dichiarazione di mera accettazione della documentazione condominiale che, per quanto concerne espressamente le partite economiche ancora in sospeso, richiede sempre un accertamento da parte dell'assemblea.

Sul punto la Corte suprema ha avuto ancora modo di chiarire che solo l'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste passive specificamente indicate, poiché il rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate non implica, di per sé, che per via deduttiva si possa ritenere il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia creditore del condominio per l'importo corrispondente (Cass. 23 luglio 2020, n. 15702).

Si può concludere, quindi, affermando che l'onere in capo all'amministratore, previsto dall'art. 2697 c.c., può dirsi soddisfatto quando l'istante non solo abbia indicato quali pagamenti abbia effettuato per adempiere ad obbligazioni da lui legittimamente contratte nell'interesse del condominio, siano esse circoscritte alle sue attribuzioni oppure autorizzate dall'assemblea, ma abbia anche materialmente dimostrato la fuoriuscita degli importi dal suo patrimonio personale. E a tal fine, non sono sufficienti le sole fatture emesse dal rappresentante condominiale, ma occorre anche l'esibizione di documenti di pagamento (bonifici bancari, assegni) ad esse riconducibili (Trib. Roma 22 dicembre 2020, n. 18436; Trib. Roma 1° agosto 2022, n. 12209).

ANTICIPAZIONI DELL'AMMINISTRATORE, TRATTENIMENTO DI SOMME APPARTENENTI AL CONDOMINIO E APPROPRIAZIONE INDEBITA

In questo articolato quadro vi è da prendere in considerazione anche il comportamento dell'amministratore il quale, in nome del credito vantato verso il condominio, trattenga per sé importi dalla cassa comune, tanto che questo avvenga in corso di mandato, quanto nel passaggio delle consegne. In relazione a tale specifico momento giova ricordare che, secondo il dettato dell'art. 1129, comma 8, c.c., alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto a consegnare tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio ed ai singoli condomini. Documentazione che non si limita a quella che scandisce la vita condominiale ma comprende, ovviamente, anche i libretti relativi al conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, sul quale sono depositati gli importi che riguardano la gestione economica dell'ente e dal quale nessun prelievo può essere effettuato dall'ex amministratore a titolo personale.

D'altro canto, l'amministratore, revocato dall'assemblea o dall'autorità giudiziaria, come qualsiasi altro mandatario ha l'obbligo, ai sensi dell'art. 1713 c.c., di rendere il conto della sua gestione e di rimettere al mandante (ossia ai condomini) tutto ciò che ha ricevuto per conto del condominio, atteso che, una volta revocato, il medesimo non ha più titolo per trattenere quanto gli è

stato somministrato dal mandante. Contestualmente e conseguentemente il rappresentante condominiale decaduto dall'incarico deve sempre consentire all'assemblea di accertare, attraverso i documenti giustificativi, se abbia svolto il suo operato in modo conforme ai criteri di buona amministrazione.

Al di là del profilo civilistico fino ad ora esaminato, il comportamento dell'amministratore che trattenga per sé importi di non sua appartenenza dà luogo ad una fattispecie giuridica penale quale il delitto di appropriazione indebita, disciplinato dall'art. 646 c.p. e che sanziona colui che si appropria del denaro o di cosa mobile altrui, di cui abbia il possesso a qualsiasi titolo, per procurare a sé e/o ad altri un ingiusto profitto. La disposizione è pienamente applicabile nell'ambito del condominio, tanto è vero che tale reato è stato considerato consumato nel momento in cui l'amministratore sia cessato dalla carica in quanto è in tale istante che in mancanza della restituzione della somma si verifica con certezza l'interversione del possesso (Cass. pen. 24 marzo 2021, n. 11323. Seppure la fattispecie sia relativa alla sottrazione del denaro dalla cassa di un condominio per coprire le difficoltà di altri condomini, c'è da ritenere che il principio possa essere applicato in via analogica anche all'argomento di cui ci stiamo occupando). Inoltre, considerata la natura fungibile del denaro, l'amministratore potrebbe provvedere alla reintegrazione delle somme trattenute (Cass. pen. 2 settembre 2021, n. 32769).

Per chiudere il cerchio va da ultimo ricordato che l'illiceità del comportamento che si riferisce al caso generale in cui l'amministratore trattenga per sé importi afferenti al condominio si estende anche al caso in cui nel passaggio della cassa al nuovo amministratore il mandatario del condominio uscente abbia trattenuto per sé delle somme defalcandole da quelle che, secondo il rendiconto contabile finale, avrebbe dovuto consegnare così manifestando la volontà di volersene appropriare indebitamente (Cass. pen. 17 maggio 2012, n. 18864).



* Avvocato