

Responsabilità economica dell'amministratore

di Fabiana Carucci *

All'interno dell'**art.1129 c.c.** sulla **nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore** si può leggere che: *"...L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.*

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice...". Di seguito, al **punto 3 dell'art.1130 c.c.** in merito alle **attribuzioni dell'amministratore**, è specificato che: *"l'amministratore, oltre a quanto previsto dall'art. 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve...riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni...".* D'utilità anche l'**art.1130 bis c.c.** riguardo il rendiconto condominiale *"Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio... L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo".*

Premesso quanto sopra, andiamo ad analizzare cosa è stato disposto in due recenti sentenze.

SENTENZA 1268/2023

La valutazione del comportamento dell'amministratore, sia in fase pre processuale che durante lo svolgimento dello stesso, ha portato ad un giudizio di cattiva gestione a carico dell'amministrazione, da parte del **Tribunale di Torino, ottava sezione civile**, che si è espresso in proposito con **sentenza n.1268 del 23 marzo 2023**.

Nei fatti, un condominio citava in giudizio l'amministratore uscente per malagestione della contabilità, malagestione che aveva causato imprecisioni sia nei confronti dei condomini stessi che di terzi: si erano venute così a creare situazione di pagamenti inevasi. Inoltre, il condominio contestava all'ex amministratore la mancanza di apertura di un conto corrente intestato al condominio stesso (l'amministratore utilizzava il proprio conto personale).

A seguito di tale comportamento dell'ex amministratore, per regolarizzare le inadempienze nei confronti di terzi e ed all'interno dello stesso ente, il condominio aveva affrontato spese legali di cui richiedeva risarcimento all'amministrazione in causa, ascrivendo le inadempienze rilevate ad una cattiva gestione. Infine, veniva contestata all'ex amministratore la mancata consegna dei registri contabili.

Il Tribunale, analizzati i fatti e le prove portate a validazione della richiesta, nonché le mancate prove a difesa dell'amministratore, il quale nulla portava a suo favore per controbattere alle accuse, decideva dunque di dare ragione al condominio, condannando di fatto l'amministrazione. "[omissis] Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di...in persona dell'amministratore pro tempore...adiva il Tribunale onde ottenere la condanna al risarcimento del danno asseritamente arrecato del sig...in qualità di ex amministratore del condominio, per una serie di condotte integranti mala gestio amministrativa poste in essere durante il suo mandato, nonché per la violazione degli obblighi di legge posti a suo carico.

Segnatamente instava la parte attrice per la condanna alla consegna di tutta la documentazione afferente al Condominio in possesso dell'amministratore e non riconsegnata al termine dell'incarico, al risarcimento dei danni causati dalla scorretta e irregolare gestione amministrativa, per violazione degli obblighi posti dal mandato, per un importo non inferiore ad euro 13.177,76 di cui veniva chiesta la restituzione, in quanto anticipata dall'amministrazione...che la pagava per far fronte ai pagamenti nei confronti di terzi fornitori creditori del Condominio.

Domandava inoltre la restituzione della somma riscossa dal convenuto per conto del Condominio per il sinistro meglio indicato nelle conclusioni attoree, con interessi e la restituzione di euro 3.679,38 per spese legali e oneri sostenuti dal Condominio in ragione della mala gestio per attività di risanamento dei conti del Condominio.

Nessuno si costituiva per il convenuto.

Respinte le istanze di prova per interpellato e testi, il Giudice ordinava al convenuto l'esibizione degli estratti del proprio conto corrente bancario, atteso che attraverso di esso sarebbero state effettuate le operazioni relative alla gestione del condominio, non avendo egli aperto un nuovo e distinto conto corrente intestato al condominio stesso. Il convenuto non provvedeva, quindi la causa veniva rinviata all'udienza del 14.12.2022 per la precisazione delle conclusioni per concessione dei termini di legge per il deposito della comparsa conclusoria.

Sull'azione di responsabilità per mala gestio, sulla domanda di condanna al pagamento della somma di € 13.177,76 a titolo di rimborso delle spese anticipate dall'amministrazione...Le domande di parte attrice sono fondate nei termini di cui si dirà...La cattiva gestione dell'ente si è concretizzata in una serie di violazioni di norme di legge, integranti irregolarità gravi. ..Inoltre, in violazione di quanto espressamente previsto **dall'art. 1129 comma 7 c.c.** l'amministratore ometteva di aprire un conto corrente apposito... il sig...non ha adempiuto alle obbligazioni proprie del mandato non curando la tenuta dei registri contabili. Invero, non ha mai consegnato la suddetta documentazione, anche successivamente alla pronuncia del tribunale in sede cautelare (doc.17).

La mala gestio dell'ex amministratore si ravvisa anche nella violazione dello specifico obbligo di rendiconto cui l'amministratore, in quanto mandatario dei condomini, è tenuto alla fine del mandato...Si ravvisano quindi profili di responsabilità contrattuale per violazione delle norme in materia di condominio, e segnatamente con riguardo agli artt. 1129c.c., 1130 c.c., 1130 bis c.c., nonché relativamente agli artt. 1710-1713 c.c...Parte attrice ha assolto l'onere della prova. rispetto all'inadempimento contrattuale dell'amministratore: ha provato che costui fosse l'amministratore in carica e ha allegato l'inadempimento delle obbligazioni proprie dell'amministratore di cui agli artt. 1129 c.8 c.c. , 1130 c.c. e 1130 bis c.c. Controparte non ha prodotto elementi di segno contrario...

*Convenuto che non solo non ha ottemperato alle diverse richieste di chiarimenti e ai diversi solleciti da parte dell'amministratore in carica, ma , quanto al processo, ha rifiutato di ritirare la notifica dell'atto introduttivo, non si è costituito e non ha ottemperato all'ordine di esibizione documentale del giudice. L'atteggiamento del tutto ostativo e ostruzionistico, da un lato, non permette alcun apprezzamento di segno diverso da quanto esposto e documentato dalla parte attrice e, dall'altro, va senz'altro considerato ai sensi dell'**art.116c.p.c.**"*

Insomma da quanto sopra riportato, la condotta dell'amministratore è stata pessima durante il suo mandato ed ha così continuato e perseverato anche in sede processuale, non presenziando alla causa e non dando in merito alcuna giustificazione; il convenuto non si è fatto vivo nemmeno per il precedente tentativo di mediazione, così come per il successivo grado di giudizio, favorendo in tal modo l'emanazione di un giudizio teso a confutare la sua totale colpevolezza, sia per quanto in causa che per un comportamento che richiama anche ad una procedura nei suoi confronti, aggravando, se possibile, ulteriormente la sua posizione.

SENTENZA 3940/2024

Nella **sentenza n.3940 del 4 marzo 2024 del Tribunale Ordinario di Roma, V sezione civile**, il condominio si opponeva al **Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Roma** che aveva disposto il versamento di una somma a favore dell'ex amministratore, in virtù di fatture rimaste insolute relative ad anticipazioni e compensi professionali. Il Condominio supportava la propria opposizione al pagamento di quanto sopra, sostenendo come, di fatto, il credito nei confronti dell'ex amministratore non fosse dovuto a causa dell'ineadempiamento del mandato gestorio da parte dello stesso a cui l'assemblea aveva revocato l'incarico nel febbraio del 2019, nominando nel contempo un nuovo amministratore. L'assemblea condominiale supportava le proprie ragioni, lamentando a carico dell'ex amministratore il fatto di non aver regolarmente svolto il proprio mandato e di aver operato, "omettendo le convocazioni di assemblea e le redazioni dei bilanci e che l'ultimo consuntivo risale a circa due anni prima la suddetta revoca. Infatti, il nuovo amministratore avrebbe provveduto con la delibera del 13.03.2019 ad approvare i consuntivi 2017 e 2018, nonché il preventivo del 2019.

Nel merito delle pretese azionate ha ritenuto che i documenti prodotti dalla controparte...non fossero idonei a provare la sussistenza del credito ingiunto. Ha contestato, inoltre, le asserite anticipazioni di cui alle fatture...posto che non vi era prova di dette anticipazioni né vi erano delibere ricognitive delle somme pretese. Infine ha eccepito l'attendibilità probatoria di tutta la documentazione depositata da controparte nel procedimento monitorio anche a seguito dell'ordine di integrazione disposto dal Giudice in detta fase."



L'ex amministratore si opponeva a quanto sostenuto dal condominio a cui anzi andava a contestare un errore nel codice fiscale a lui riferito in fase di convocazione, il che avrebbe reso l'azione promossa non verso di lui, bensì verso un terzo soggetto diverso e quindi la stessa doveva ritenersi nulla. Altresì contestava il mancato pagamento dei compensi a suo favore, connessi con la revoca del proprio mandato, affermando di aver svolto il proprio compito sempre in modo ineccepibile e che la perdurante mancanza di fondi lo avevano costretto ad anticipare i pagamenti verso terzi creditori nei confronti del condominio, intervenendo di tasca propria e che ora tali somme dovevano essergli restituite. L'ex amministratore ha precisato anche che i condomini erano perfettamente a conoscenza delle somme da lui anticipate al posto del condominio, come da verbali d'assemblea e dai bilanci approvati in sede assembleare adducendo a suo favore anche quanto riportato nell'ultimo consuntivo redatto dal nuovo amministratore, consuntivo in cui alla voce passività veniva riportato un debito del condominio di € 6.740,62 proprio nei suoi confronti.

Analizzato tutto il Tribunale così decideva. *"Rigettata l'istanza **ex art. 648 c.p.c.**, sono stati concessi i termini di cui all'**art. 183, co. 6, c.p.c.** e la causa, istruita con il solo deposito dei documenti, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni. Precisate le conclusioni all'udienza del 1° dicembre 2023 è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'**art. 190 c.p.c.** per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.*

*Motivi della decisione. Va preliminarmente rigettato il rilievo di parte opposta in ordine alla dedotta nullità dell'atto di citazione per l'erronea indicazione del codice fiscale del convenuto...posto che tale erronea indicazione costituisce al più una irregolarità che non pone dubbi sulla identità del soggetto convenuto in giudizio. La **nullità della citazione**, ai sensi dell'**art. 163 n. 2**, può essere pronunciata soltanto se e quando l'omissione e/o l'erronea indicazione determini una incertezza assoluta in ordine all'individuazione della parte (cosa non avvenuta nella specie)...In ogni caso, tale irregolarità risulta essere stata sanata dalla costituzione dell'opposto e dai rilievi difensivi svolti.*

Nel merito l'opposizione risulta essere parzialmente fondata per i motivi che seguono.

È innanzitutto pacifico tra le parti che...ha rivestito l'incarico di amministratore del condominio...fino ...quando l'assemblea dei condomini decideva di revocare...". Dopo l'analisi di tutta la documentazione contabile, il Tribunale ha ritenuto che, "Si tratta, dunque, di due distinte pretese che si fondano su distinti presupposti e diversa causa petendi : quella sul compenso, si basa sull'adempimento del mandato gestorio, mentre quella relativa al rimborso delle anticipazioni trae origine dal presupposto che l'amministratore abbia pagato con denaro proprio debiti del condominio, in relazione a spese gestionali approvate o ratificate dall'assemblea. Ora, quanto ai compensi, nella specie non è stato contestato il quantum determinato dall'amministratore né il periodo di competenza..., né il condominio ha messo in discussione il carattere oneroso dell'incarico, o l'ammontare del corrispettivo pattuito o ha saputo indicare risultanze delle registrazioni del libro di cassa e/o del conto corrente condominiale che depongano per un sia pur parziale pagamento delle spettanze

*richieste con il monitorio. Ciò che contesta è unicamente la debenza, posto che il condominio con l'opposizione proposta ha eccepito un inadempimento dell'ex art. 1460 c.c. derivante da negligenza dell'operato dell'ex amministratore...dalla documentazione in atti è emerso che il condominio si è avvalso, almeno per più di dieci anni, dell'operato professionale del...confermandolo ogni anno e lasciando che egli continuasse ad amministrare l'ente fino alla data dell'11 febbraio 2019 mentre, prima di tale data, non risultino contestazioni mosse dall'assemblea nel corso di svolgimento del rapporto. L'opposto ha poi depositato copia della documentazione condominiale da cui può evincersi una normale gestione...per cui, al di là delle generiche doglianze del condominio opponente, non è configurabile alcuna violazione in termini di redazione e presentazione di rendiconti...In sintesi, a fronte della copiosa documentazione prodotta dall'opposto a confutazione dell'eccezione d'inadempimento sollevata dal condominio, la dedotta irregolarità della gestione dell'amministratore è apparsa generica e non provata. Inoltre, considerando il fatto che il condominio non ha dedotto specifiche conseguenze negative correlate ai ritardi dell'amministratore nella presentazione dei bilanci né ha precisato in quale omissione, foriera di danno per l'ente, si sia concretata la sua presunta inerzia, va escluso che al signor...possa negarsi il compenso per l'attività di amministrazione espletata. Quanto alle anticipazioni, giova premettere che, in tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1170 cod.civ., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore 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 aver adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita. **Cass. n.7498/2006 ; conf. Cass. N.20137/2017.**"*



* Giornalista pubblicista freelance