

Se l'amministratore di più condomini trasferisce, senza causa giustificativa, somme di danaro dal conto corrente di un condominio in favore di quello di un altro condominio, chi è tenuto alla restituzione?

L'**art.1129 co.7 del Codice Civile** prevede espressamente l'obbligo a carico dell'amministratore di far transitare le somme riscosse dai condomini nonché quelle erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario.

La riforma del condominio ad opera della legge 11 dicembre 2012 n.220, rendendo obbligatorio il conto corrente per ciascun condominio, ha di fatto reso più chiara la gestione contabile mediante tracciabilità di ogni singola operazione.

Ciò non esclude, però, che in taluni casi un amministratore che gestisca più condomini possa creare confusione impiegando le somme esistenti sul conto corrente di un condominio per pagare spese inerenti ad altro condominio.

Indipendentemente dalla condotta dell'amministratore di più condomini, censurabile magari anche sotto il profilo dell'illiceità, è sicuramente interessante verificare cosa accade sul piano esclusivamente civilistico in ordine alle movimentazioni di danaro prelevato dal conto corrente di un condominio che confluisca sul conto di altro fabbricato condominiale.

La fattispecie che si vuole approfondire riguarda un amministratore di un fabbricato condominiale il quale si rendeva conto, attraverso una verifica sul conto corrente, che il precedente amministratore aveva effettuato versamenti in favore di un altro condominio senza alcuna causa giustificativa ed in assenza di qualsivoglia rapporto tra l'uno e l'altro condominio.

Pertanto il primo condominio, in persona del nuovo amministratore pro tempore, agiva in giudizio dinanzi al Tribunale di Lodi nei confronti dell'altro condominio in favore del quale erano state trasferite somme di danaro per richiedere la restituzione ai sensi dell'**art.2033 del Codice Civile** ovvero, in subordine, ai sensi dell'art.2041 del Codice Civile.

Il condominio convenuto si costituiva in giudizio ed ammetteva che sul conto corrente ad esso intestato erano transitate tutte le somme di denaro delle quali veniva chiesta la restituzione e le movimentazioni contabili anomale erano state effettuate per scopi estranei alla gestione condominiale.

Eccepiva, però, che tali operazioni erano state effettuate dal precedente amministratore che aveva utilizzato il conto corrente intestato al condominio.

Parte convenuta rappresentava che l'illecito era stato commesso dal precedente amministratore e doveva essere ascritto esclusivamente a quest'ultimo avendo agito con eccesso di potere; chiedeva, quindi, la chiamata in causa del medesimo affinché venisse condannato a tenere manlevato il condominio da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dall'eventuale accoglimento della domanda attorea.

Il Tribunale riteneva di non dover autorizzare la chiamata in causa del precedente amministratore poiché la domanda di restituzione dell'indebito ex art. 2033 c.c. avanzata dal condominio era fondata e meritava accoglimento.

Si realizza, infatti, indebito oggettivo quando manca un'originaria causa contrattuale giustificativa di un pagamento o quando la causa sia venuta meno; la ripetizione dell'indebito costituisce, di fatto, espressione del principio generale di necessaria causalità delle attribuzioni patrimoniali.

L'attore aveva provato i fatti costitutivi della pretesa per iscritto mediante produzione della documentazione relativa ai passaggi contabili effettuati senza una causa giustificativa e, peraltro, il condominio convenuto non aveva di fatto contestato che tali operazioni erano avvenute.

Il Giudice del **Tribunale di Lodi, nella sentenza n.604 del 13.12.2018**, evidenziava che il giudizio era stato correttamente instaurato nei confronti del condominio, dal momento che rispetto alla azione di ripetizione di indebito oggettivo è passivamente legittimato solo il soggetto che ha ricevuto la somma che si assume come non dovuta (Cass. n. 11073/2003).

L'amministratore di condominio aveva operato in forza di un mandato con rappresentanza: di conseguenza, l'attività giuridica posta in essere in qualità di mandatario aveva prodotto effetti direttamente nella sfera giuridico - patrimoniale del condominio - mandante senza necessità di alcun ulteriore attività.

Gli effetti del pagamento indebito, poi, si erano consolidati in capo al condominio che aveva ricevuto sul proprio conto corrente il pagamento non dovuto.

Alla luce di quanto esposto, il versamento dei predetti importi da parte del condominio attore al condominio convenuto doveva ritenersi non dovuto ai sensi dell'art. 2033 del Codice Civile cosicché parte convenuta veniva condannata alla restituzione a favore di parte attrice delle somme trasferite sul conto corrente ed al pagamento delle spese di lite.

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)