

Quanto l'amministratore condominiale dimissionario ha diritto alla ripetizione delle anticipazioni effettuate per il condominio?

Accade spesso che la assemblea condominiale deliberi la nomina del nuovo amministratore ma solo in un secondo momento ed, in particolare, all'atto del passaggio delle consegne vengano definiti i rapporti contabili in essere tra l'amministratore dimissionario ed il condominio.

L'amministratore uscente che abbia effettuato esborsi in nome e per conto del condominio ha diritto alla restituzione ma le eventuali anticipazioni devono essere comunque riferibili ad una legittima gestione dell'ente condominiale per effetto ed in conseguenza di una corrispondente attività deliberativa assembleare di supporto.

Nel caso di specie, l'amministratore aveva effettuato dal conto corrente personale alcuni versamenti ad estinzione di debiti del condominio nei confronti dell'impresa edile che aveva eseguito opere di manutenzione dell'edificio condominiale.

Per tale motivo, non avendo sortito effetto gli inviti bonari effettuati, aveva convenuto in giudizio il condominio chiedendo che fosse condannato al pagamento delle anticipazioni effettuate nel corso della gestione.

Il condominio si era costituito in giudizio contestando le somme ed assumendo che la gestione tenuta dall'amministratore dimissionario era stata confusa e disordinata.

Nel corso del giudizio veniva anche espletata una c.t.u. contabile.

La pretesa dell'amministratore era scaturita dalle dichiarazioni per iscritto contenute nel verbale di passaggio delle consegne sottoscritto sia dall'amministratore dimissionario che da quello subentrante, in cui era stata indicata la somma complessivamente anticipata dal primo in nome e per conto del condominio.

Il Tribunale di Roma ha rilevato che la domanda di pagamento non può esaurirsi nella mera indicazione numerica della somma pretesa ma richiede il dettaglio analitico di ogni singola somma

anticipata onde poter validamente fondare una corrispondente posizione di obbligo del condominio, poiché solamente in tal caso risulta possibile verificare se gli importi anticipati afferiscano effettivamente a una corrispondente legale azione gestoria.

Ciò posto, il giudice ha escluso che la pretesa azionata potesse probatoriamente radicarsi sulle risultanze del verbale redatto in occasione del passaggio delle consegne intervenuto con il subentrante amministratore, atteso che tale atto non può assumere valenza e contenuto confessorio nei confronti del condominio circa situazioni debitorie a proprio carico derivanti dalla pregressa gestione, non avendo, l'amministratore in carica, suo sottoscrittore, atteso il suo ruolo di mero mandatario dell'ente di gestione, potere di disposizione del diritto controverso e dovendosi, di contro reputare necessaria una delibera assembleare di contenuto ricognitivo di eventuali situazioni di giuridica debenza.

E' stato, quindi, necessario effettuare, nel corso del giudizio, una ricognizione per l'esame e la valutazione delle pretese di parte attrice a mezzo di una c.t.u. che non ha rinvenuto nella documentazione contabile corrispondenza tra quanto preteso dall'amministratore dimissionario e quanto risultante dal verbale di passaggio delle consegne.

L'amministratore dimissionario, secondo la **sentenza n.8308 del 16.04.2018 del Tribunale di Roma**, aveva l'onere di allegare e provare che le spese concernessero voci di uscita legittimamente contestabili, ossia che fossero state previamente deliberate ovvero che ricorressero i presupposti, *ex art. 1135, ultimo comma, C.C. (oggi comma 2)*, per una loro approvazione postuma, o, infine, che avessero riferimento alla ordinaria gestione delle parti e dei servizi comuni il cui governo rientra nell'istituzionale *mancipium* gestorio dell'amministratore.

Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani