

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** † (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere di Stato) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

### Amministratore condominiale, decreto ingiuntivo per il recupero delle spese anticipare, onere della prova

Atteso che a seguito della proposizione dell'[opposizione a decreto ingiuntivo](#) ex art. 645 c.p.c. il procedimento monitorio si tramuta in un giudizio di cognizione ordinario volto ad accertare, oltre che la legittimità del titolo ingiuntivo impugnato, la pretesa creditoria con esso giudizialmente esatta, è alla stregua delle deduzioni e produzioni di parte opposta che la domanda di pagamento dalla medesima avanzata dovrà essere scrutinata. Con riferimento poi alla materia di deliberazioni di assemblea [condominiale](#), l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate. Pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso. Da tutto ciò discende che non può condividersi l'affermazione per cui se l'ammontare delle spese pagate supera le somme incassate questo si è reso possibile solo con le anticipazioni fatte dall'opposto.

NDR: con riferimento alla prima parte della massima si veda Cass. 9.5.2011, n. 10153.

### **Corte di appello di Roma, sentenza del 29.9.2023**

*...omissis...*

Il Tribunale ha ritenuto l'opposizione parzialmente fondata, sulla base delle seguenti argomentazioni.

Ha innanzitutto escluso che la ragione di credito azionata in via monitoria potesse trovare fondamento dimostrativo nel verbale redatto in occasione del passaggio delle consegne tra l'opposto ed il subentrante amministratore del condominio opponente e nei prospetti contabili ad esso allegati, quand'anche sottoscritti dal nuovo amministratore.

Al riguardo ha ritenuto che «[d]etti scritti, invero, non possono assumere valenza e contenuto confessorio, da parte del condominio, in ordine ad eventuali crediti dell'amministratore, atteso che l'amministratore in carica, suo sottoscrittore, rivestendo il ruolo di mero mandatario dell'ente di gestione, non è titolare di potere di disposizione del diritto controverso, di cui, pertanto, non può esprimerne ricognizione alcuna giuridicamente vincolante e dovendosi, di contro, reputare necessaria, a tali fini, una delibera assembleare di contenuto affermativo di eventuali situazioni debitorie facenti capo al condominio medesimo.

Atteso, poi, che, a seguito della proposizione dell'opposizione ex art. 645 c.p.c., il procedimento monitorio si tramuta in un giudizio di cognizione ordinario volto ad accertare, oltre che la legittimità del titolo ingiuntivo impugnato, la pretesa creditoria con esso giudizialmente esatta, è alla stregua delle deduzioni e produzioni di parte opposta che la domanda di pagamento dalla medesima avanzata dovrà essere scrutinata.

Deve, al riguardo, osservarsi che detta ragione di credito, attenendo ad anticipazioni, deve necessariamente sostanziarsi in esborsi che l'amministratore dovrebbe aver sostenuto con il proprio patrimonio in ragione della carenza di fondi reperiti dai condomini, la vincolatività, per il condominio, di detti esborsi consegue alla loro iscrizione nel conto preventivo regolarmente approvato ovvero alla loro eventuale approvazione in via di ratifica.

In ogni caso, la pretesa avente ad oggetto il rimborso per anticipi, onde radicare in capo al condominio corrispondente ragione di debenza, postula che le relative uscite siano comunque validamente riferibili alla legittima gestione dell'ente condominiale medesimo per effetto ed in conseguenza di una corrispondente attività deliberativa assembleare di supporto.

In difetto, dovrà ritenersi onere della parte che adduce la relativa pretesa di pagamento allegare e provare che esse spese concernano voci legittimamente contestabili, ossia che siano state previamente deliberate o che abbiano inerito all'ordinario governo dell'ente (e che non sono state coperte per il mancato versamento, da parte dei condomini, delle quote di relativa spettanza), ovvero che ricorressero i presupposti, ex art. 1135, ultimo comma, c.c., per una loro approvazione postuma.

La domanda di pagamento non può, pertanto, esaurirsi nella mera indicazione numerica della somma pretesa, ma richiede tale dettaglio 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 legittima azione gestoria.

Va osservato che la Cassazione ha ritenuto, in materia di anticipazioni effettuate dall'amministratore di condominio, che nei rendiconti l'approvazione di singole partite deve essere specifica, cioè formare oggetto di espresso esame e di altrettanto manifesta dichiarazione di volontà da parte dell'assemblea di fare proprie le risultanze del rendiconto.

La conseguenza è che nell'ambito di un consuntivo che, come quello della gestione condominiale, soggiace al criterio di cassa, l'approvazione del rendiconto recante un disavanzo tra le somme spese e quelle incamerate dal condominio per effetto dei versamenti eseguiti dai condomini o per altra causa, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente. E ciò per ragioni di carattere sia logico, ove si consideri che l'amministratore ben può aver utilizzato provviste aliene di cui aveva soltanto la

disponibilità (ad esempio, fondi derivanti da altra gestione), sia giuridico, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso (Cass., 9.5.2011, n. 10153).

Con la citata sentenza, la Cassazione ha quindi fissato il seguente principio di diritto: "in materia di deliberazioni di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate. Pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso".

Ciò premesso, ai fini dello scrutinio decisionale intervengono validamente gli esiti della esortata c.t.u. e del suo supplemento, resosi necessario in conseguenza delle conclusioni della prima relazione peritale, in ragione delle verifiche ad essa inerenti, condotte in aderenza al pertinente dato concreto, salve le precisazioni svolte in prosieguo di motivazione.

Il consulente d'ufficio, riscontrata la documentazione resagli disponibile, ha proceduto alla ricostruzione della contabilità condominiale in riferimento agli anni in cui l'incarico di amministrazione è stato affidato all'opposto ed ha, quindi, indicato un credito per anticipazioni, derivante dalla prevalenza delle uscite rispetto alle somme introitate, di euro 14.400,00.

Il dato è stato confermato dal consulente anche all'esito della relazione peritale suppletiva, redatta a seguito dei chiarimenti richiesti dal giudice onde accertare compiutamente il credito dell'opposto, previo raffronto con i documenti giustificativi delle spese sostenute dal Ma..

Il consulente tecnico ha proceduto ad elencare le fatture che a suo avviso non sono state pagate o che sono state pagate utilizzando denaro contante o con addebito sul conto personale dell'opposto: tra queste possono essere riconosciute le fatture relative a competenze dell'amministratore per il periodo 2007/2008/2009, a cui si aggiungono le competenze per la vertenza Metro, per un totale di € 14.400,00.

Per il resto sono stati inclusi i pagamenti che l'opposto assume fatti in contanti relativi al rendiconto lavori facciate: si tratta dei pagamenti per l'occupazione suolo pubblico pari a € 5.604,53, nonché di una serie di pagamenti che sarebbero stati effettuati in contanti con disponibilità del sig. Ma. per il pagamento di bollette Acea acqua per complessivi € 3.961,56.

Sono stati poi considerati altri pagamenti effettuati con addebito sul conto personale del sig. Ma., per complessivi € 1.897,00.

Tuttavia, in applicazione della costante giurisprudenza della Cassazione, quale sopra riportata, non può condividersi il percorso logico seguito dal consulente tecnico, secondo cui se "l'ammontare delle spese pagate supera le somme incassate questo si è reso possibile solo con le anticipazioni fatte dall'opposto".

Non è infatti emerso - tranne che per l'importo complessivo di € 14.400,00 (per fatture relative a competenze dell'amministratore per il periodo 2007/2008/2009, a cui si aggiungono le competenze per la vertenza Metro) - alcun trasferimento di denaro o giustificativo di pagamento, da parte convenuta a terzi (condomini, Società, ecc.) e/o viceversa, né alcuna traccia a comprova di quanto asserito dal Ma..

Ne consegue che, alla luce e per effetto di quanto argomentato, il credito del Ma. è pari ad € 14.400,00.

Per i motivi illustrati, in parziale accoglimento dell'opposizione, il decreto ingiuntivo opposto va revocato ed il condominio condannato al pagamento, in favore dell'istante Ma., della residua somma di € 14.400,00, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo.

Va infine rigettata la domanda riconvenzionale, per assoluto difetto di allegazione probatoria circa l'an della pretesa risarcitoria.

In ragione dell'esito del giudizio (parzialmente favorevole per entrambi i contendenti), le spese di lite vanno interamente compensate e quelle di CTU poste definitivamente a carico di entrambe le parti, al 50% ed in solido tra loro».

Il Tribunale ordinario di Roma ha quindi: «A) in parziale accoglimento dell'opposizione, revocato il decreto ingiuntivo opposto e condannato il Condominio di viale (omissis) - Roma al pagamento in favore dell'opposto Ma. della somma di € 14.400,00, oltre interessi dalla domanda al saldo effettivo; B) rigettato la domanda riconvenzionale; C) compensato interamente le spese di lite. Pone definitivamente a carico di entrambe le parti, al 50% ed in solido tra loro, le spese di CTU, così come liquidate in corso di causa».

Ma. ha proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 783 del 2017 deducendo la «erronea ricostruzione del fatto, oltre che per palese violazione e/o falsa applicazione di precise disposizioni normative, per erronea valutazione del materiale probatorio fornito dall'opposto e per omessa e/o, comunque, erronea e contraddittoria motivazione della sentenza».

In particolare, assume che il giudice di primo grado avrebbe errato nel ritenere che la ragione del credito azionato si fondasse solo sul verbale di passaggio delle consegne e non sull'intervenuta ratifica di detto riconoscimento attraverso l'approvazione dei rendiconti consuntivi, ordinari e straordinari. Dalla differenza tra attivo e passivo emergerebbe difatti il totale delle anticipazioni effettuate dall'amministratore. Il Tribunale non avrebbe, inoltre, riconosciuto alcune spese anticipate che pur erano state riscontrate nella CTU e avrebbe fatto decorrere gli interessi dalla data della domanda anziché dal passaggio delle consegne. Infine, andrebbe emendato l'errore materiale contenuto nel capo a) del dispositivo sostituendo l'erronea denominazione di "Condominio *omissis*". L'appello è solo parzialmente fondato.

Innanzitutto il Tribunale di primo grado ha fatto corretta applicazione del principio, consolidato nella giurisprudenza della Corte di Cassazione, 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 (Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498). Era dunque l'ex amministratore a dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute.

D'altronde, l'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (Cass. n. 14197/2011).

Invero, al contrario di quanto sostiene l'appellante, la deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito solo in relazione alle poste passive specificamente indicate; pertanto, ove il rendiconto - che è soggetto al principio di cassa - evidenzia un disavanzo tra le entrate e le uscite, l'approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, poiché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea, su un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale (Cfr. Cassazione, Sezione 2, Sentenza n. 10153 del 09/05/2011).

Neppure può costituire prova dell'anticipo delle somme la sottoscrizione del verbale di passaggio delle consegne da parte del nuovo Amministratore se non autorizzato dai partecipanti alla

comunione, il quale non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e, pertanto, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando, invece, all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore (Cfr. Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 8498 del 28/05/2012).

Sulla base delle precedenti argomentazioni può dunque essere confermato l'accertamento del credito, riscontrato nella documentazione resa disponibile al CTU sulla base della ricostruzione della contabilità condominiale per anticipazioni, derivante dalla prevalenza delle uscite rispetto alle somme introitate, di euro 14.400,00 secondo quanto argomentato nella sentenza impugnata che per questa parte si condivide.

Quanto alla decorrenza ed ammontare degli interessi, essi sono dovuti nella misura degli interessi legali (art. 1720 cod. civ.), mancando i presupposti soggettivi richiesti dall'art. 2 d.lgs. 231 del 2002, dal momento del passaggio delle consegne (4.2.2010), come richiesto nell'atto di citazione. È inoltre palese l'indicazione nel dispositivo di un soggetto estraneo alla lite; per quanto concerne le spese di lite, la reciproca soccombenza in primo grado ne giustifica la compensazione così come l'accoglimento della domanda in misura sensibilmente ridotta ne giustifica la compensazione anche di questo grado di giudizio.

PQM

La Corte di Appello di Roma *omissis* condanna il Condominio *omissis* al pagamento a favore dell'opposto Ma. della somma di € 14.400,00, oltre interessi legali dal 4.2.2010 al saldo effettivo; compensa le spese di lite, ivi compreso il compenso del CTU.

**COORDINATORE Redazionale:** Giulio SPINA

---

#### **Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:**

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)  
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)  
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

---

#### **Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:**

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).