

Diritto al rimborso all'amministratore sulle anticipazioni operate a favore dei

di Paolo Gatto

L'ordinanza n. 5984 del 16/04/2012 ha riaffermato il principio, già espresso dalla sentenza n. 14197/11, in materia di diritto al rimborso all'amministratore sulle anticipazioni operate a favore dei condomini.

Secondo la S.C. costituisce un principio consolidato (tanto da doversi decidere con ordinanza, secondo il nuovo sistema di funzionamento della Cassazione) che l'amministratore non possa erogare spese senza il preventivo assenso dell'assemblea.

Nella specie, l'amministratore aveva provveduto a corrispondere, anticipando di tasca propria, il compenso di duemila euro oltre I.V.A. ad una società di tecnici incaricata alla direzione dei lavori nell'edificio e tale anticipazione non era stata rimborsata dal condominio.

Secondo i magistrati della Corte l'amministratore non poteva pretendere il rimborso di quanto anticipato atteso che l'assemblea, in sede di approvazione dei lavori straordinari, aveva conferito mandato di nominare un direttore dei lavori ma non aveva provveduto altresì ad approvarne la spesa che, accessoria ai lavori straordinari, doveva necessariamente essere preventivamente approvata o, almeno, ratificata dall'organo collegiale condominiale; per la Corte, infatti, il principio contenuto nell'art. 1720 c.c. in materia di mandato, secondo il quale il mandatario ha diritto al rimborso delle anticipazioni operate per conto del mandante, deve necessariamente essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali ogni spesa che non sia urgente deve essere approvata preventivamente dall'assemblea, per cui il credito vantato dall'amministratore, nel caso esaminato, non poteva essere considerato né liquido né esigibile.

Questo principio enunciato dalla Cassazione assume particolare rilevanza nell'ambito della piena liberalizzazione operata in materia di compensi professionali.

Se, infatti, in precedenza il mandato conferito all'amministratore,

ad esempio, nella difesa in un giudizio, poteva ritenersi implicitamente contenere anche il potere di corrispondere il compenso atteso che questo era determinato in termini piuttosto circoscritti nelle tariffe professionali, l'abrogazione integrale delle tariffe ministeriali introduce un elemento di indeterminatezza nel contenuto del rapporto professionale che impone un preventivo sindacato dell'assemblea sulla congruità del prezzo del professionista.

A questo punto è chiaro che, nelle materie di sua propria competenza (ad esempio richiesta di decreti ingiuntivi, azioni cautelari, perizie in caso di urgenze ecc.) l'amministratore sarà autorizzato a sottoscrivere discrezionalmente preventivi purché non abnormi, mentre nella materie in cui è necessario l'intervento dell'assemblea (capitolati, direzioni lavori straordinari, controversie giudiziarie ecc.) l'amministratore sarà tenuto a sottoscrivere preventivi sempre "previa ratifica dell'assemblea", qualora questa non abbia, preventivamente, autorizzato un limite di prezzo.

Non è escluso che, nell'immediato futuro, prendano campo le cd. beauty contest tra professionisti (letteralmente concorsi di bellezza) tanto attese da governi liberali, antitrust e tanto decantate nei libri di marketing professionale, ma il se ed il come lasciano interrogativi sui quali è oltremodo difficile azzardare previsioni.

La maggior parte delle professioni, infatti, è connotata dall'obbligazione di mezzi, anziché di risultato, assunta dal professionista; vertendosi, ad esempio, in materia di controversie giudiziarie, appare evidente che, a prescindere dal prezzo presentato dai diversi professionisti, l'esito del procedimento può determinare, in caso favorevole, l'azzeramento del costo ma, in caso sfavorevole, anche il raddoppio o la triplicazione del prezzo preventivamente deciso (a seguito dei costi di soccombenza); è palese, pertanto, che il fattore "prezzo" assuma minore rilevanza nei confronti di altre qualità professionali; il futuro, pertanto, è aperto a positive innovazioni, ma anche a grossi problemi legati alla transizione.