

Condominio, amministratore, consuntivo, prova

Corte di cassazione civile sentenza 8498/12 del 28/05/2012

Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti dai 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. Cassazione civile, Sez. II, sentenza del 28.5.2012, n.

8498 ...omissis... Motivi della decisione Con il primo motivo di ricorso viene dedotta "violazione e/o falsa applicazione della legge. Intervenuto riconoscimento del debito condominiale in ragione della approvazione dei bilanci consuntivi", che avrebbe dovuto desumersi dal contenuto del verbale assembleare del 27.6.97, a nulla rilevando che il c.t.u. non avesse potuto esaminare le "pezze d'appoggio", tenuto conto che l'amministratore era gravato solo dall'onere della rendicontazione al termine degli esercizi, senza neppure utilizzare documenti fiscali, il cui obbligo era stato imposto ai condomini solo nel 1999. Con il secondo motivo si deduce "violazione e/o falsa applicazione della legge. Intervenuta ricognizione del debito in ragione del riconoscimento del nuovo amministratore", il quale alla data della redazione del verbale, essendo stato già in precedenza nominato dall'assemblea, avrebbe rappresentato a tutti gli effetti il condominio e, per di più, dopo circa un mese e mezzo dall'inizio del suo incarico, sarebbe stato a conoscenza della situazione debitoria condominiale, in virtù dei pregressi bilanci passivi approvati, contesto in cui il tenore letterale della dichiarazione sottoscritta il 6.11.97 non avrebbe potuto che denotare il riconoscimento del debito. Con il terzo motivo si censura, per insufficiente e contraddittoria motivazione, l'affermazione secondo cui i condomini non sarebbero stati informati della situazione debitoria del condominio, sostenendosi in contrario che da tutti i verbali assembleari, segnatamente da quelli del 14.6.96, 27.6.97 e 26.9.97 avrebbe dovuto desumersi tale conoscenza. Con il quarto

motivo si deduce violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1720 c.c., lamentandosi la mancata applicazione delle norme generali in tema di mandato, cui l'incarico di amministratore sarebbe assimilabile, al riguardo invocate dal C. ed in concreto disattese, nonostante la fornita prova degli esborsi, desumibile dalla copiosa e non contestata documentazione prodotta, costituita dalle "pezze d'appoggio" approvate dall'assemblea, parzialmente riassunte dalle stesse risultanze della consulenza tecnica, riscontrante pagamenti per complessive L. 303.073.457, erroneamente utilizzate nella motivazione. Con il quinto motivo, infine, si impugna, in via di "ricorso incidentale eventuale" e per omessa pronuncia circa la decadenza del condominio dalla eccezione di carenza di legittimazione passiva la rievocazione, anzichè la, più radicale dichiarazione di inammissibilità di tale eccezione. Nessuno dei motivi sopra esposti merita accoglimento. Il primo è inammissibile, perchè pur denunciando una violazione di legge, non indica quale norma di diritto sia stata disattesa, ma si risolve in una censura di merito, peraltro nuova, avverso la motivazione, secondo la quale il debito non risultava dai bilanci, anche priva di autosufficienza, laddove omette di riportare i contenuti testuali dei bilanci, nelle parti asseritamente qualificanti i passivi di cassa come rappresentativi di un credito dell'amministratore. Su analoga tematica questa sezione ha avuto modo di stabilire che "La deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dell'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, poichè la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea su un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale" (sent. n. 10153/11). Il secondo motivo, che del pari non indica quale norma di diritto sia stata violata, risolvendosi in censure di puro merito, non scalfisce la corretta argomentazione della sentenza impugnata, che, nel ritenere non sufficiente la sottoscrizione del verbale di consegna tra il vecchio ed il nuovo amministratore, menzionante una situazione di cassa contenente un passivo in relazione ad anticipazione di pagamenti ascritte al primo, ad integrare una ricognizione di debito da parte del condominio, risulta sostanzialmente in linea con il principio già affermato, in un precedente in termini, da questa Corte dal presente collegio condiviso, secondo cui "il nuovo

amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti dai 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". (sent. n. 5449/99) Irrilevanti risultano, pertanto, le circostanze che il nuovo amministratore, all'epoca del passaggio delle consegne, fosse già stato immesso nell'esercizio delle proprie funzioni ed in grado di rendersi conto della situazione debitoria del condominio, conoscenza che, quand'anche seguita dalla ricezione della documentazione consegnatagli dal precedente amministratore, comunque non avrebbe potuto equivalere al riconoscimento della effettiva sussistenza del credito esposto in tali atti. Le suesposte considerazioni comportano la reiezione anche del terzo motivo, peraltro esponente un argomento nuovo che non risulta se e come prospettato ai giudici di merito, posto che dalla sola avvenuta conoscenza, da parte dell'assemblea della pretesa creditizia dell'amministratore, non contenente alcun espresso riconoscimento da parte della compagine condominiale del debito come proprio, ma solo manifestante una disponibilità a considerarlo tale, subordinata al recupero di quanto dovuto da un condomino moroso, non avrebbe potuto desumersi la ricognizione del debito e l'impegno al relativo pagamento, se è vero che, come risulta dal riportato testo del verbale, la mancata accettazione della condizione determinò la non approvazione del consuntivo sul punto. Non miglior sorte merita il quarto mezzo, poichè il richiamo alle norme in materia di mandato, pur applicabili secondo la giurisprudenza di legittimità al rapporto tra il condominio e l'amministratore in tema di rimborso delle spese, non mutando i termini di fatto della questione, non avrebbe potuto nel caso concreto condurre a decisione diversa da quella adottata dai giudici di merito, in un contesto caratterizzato dall'assenza di alcuna prova in ordine alla circostanza che l'amministratore avesse provveduto, con danaro proprio, ad anticipare spese per la gestione condominiale, mancando al riguardo alcun documento giustificativo ed un elenco analitico delle stesse entrate condominiali. Quanto alle censure, in questa sede rivolte alla consulenza tecnica, dalla quale la corte di merito ha tratto conferma del mancato riscontro probatorio della pretesa, non risulta dalla

sentenza impugnata, nè viene dedotto in ricorso, che le stesse siano state anche formulate in sede di merito, limitandosi il mezzo d'impugnazione a riprodurre uno "schema riepilogativo" già esposto nella comparsa conclusionale di primo grado, così praticamente richiamando un atto di parte, privo di alcuna valenza probatoria e comunque non esplicitante, attraverso le elencate poste contabili, le specifiche ragioni di dissenso rispetto alle conclusioni cui era pervenuto l'ausiliare. Palesemente inammissibile per difetto d'interesse è, infine, il quinto motivo, in quanto condizionato ad una impugnativa della controparte solo paventata in concreto non proposta. **Il ricorso va conclusivamente respinto, con conseguente condanna dei soccombenti alle spese. P.Q.M. La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al rimborso delle spese processuali in favore del resistente condominio, in misura di Euro 3.200, 00, di cui 200 per esborsi.**



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

Sede Provinciale di Napoli

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 +39 081 447343

Fax +39 081 447344

E-mail: info@anaci.napoli.it

web: www.anaci.napoli.it