



**COMUNIONE E CONDOMINIO - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI -
AMMINISTRATORE, ATTRIBUZIONI E PROVVEDIMENTI.**

CASS. CIV., SEZ. II, 28 MAGGIO 2012, N. 8498.

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.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ODDO Massimo	- Presidente -
Dott. PICCIALLI Luigi	- rel. Consigliere -
Dott. MIGLIUCCI Emilio	- Consigliere -
Dott. PROTO Cesare Antonio	- Consigliere -
Dott. GIUSTI Alberto	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 11192/2006 proposto da:

P.L. C.F. (OMISSIS), C.C. C.F. (OMISSIS), C.M. C.F. (OMISSIS),
QUALI EREDI UNIVERSALI PER QUOTE PARITARIE DI C.G., elettivamente
domiciliati in ROMA, VIA CELIMONTANA 38, presso lo studio dell'avvocato
PANARITI BENITO, rappresentati e difesi dall'avvocato PIOVANELLI PIERO;
- ricorrenti -

contro

COND VIA (OMISSIS) P.I. (OMISSIS) IN PERSONA DEI SIGG.RI G.G. E
Z.R., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA TEVERE 46, presso lo studio
dell'avvocato BIANCA FEDERICO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato
CATALANO GIAMPAOLO;
- controricorrenti -



avverso la sentenza n. 1665/2005 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE,
depositata il 09/11/2005;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24/04/2012 dal
Consigliere Dott. LUIGI PICCIALLI;
udito l'Avvocato Benito Panariti con delega depositata in udienza dell'Avv. Piero
Piovanelli difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento delle conclusioni in atti
depositate;
udito l'Avv. Bianca Federico difensore del controricorrente che ha chiesto il rigetto del
ricorso;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Rosario
Giovanni, che ha concluso per la regolarizzazione ex artt. 75, 110 e 182 c.p.c.; in
subordine, manifesta infondatezza e condanna alle spese.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

C.G., ex amministratore del Condominio (OMISSIS), ottenne dal Presidente del locale Tribunale decreto ingiuntivo del 2.2.99 di pagamento della somma di L. 62.749.863, a titolo di rimborso di anticipazioni di spese condominiali, avverso il quale l'intimato condominio propose rituale opposizione, contestando il credito e proponendo domanda riconvenzionale risarcitoria, per assunte negligenze incorse nelle pregresse gestioni. Costitutosi l'opposto, resistette all'opposizione ed alla domanda riconvenzionale, che all'esito dell'istruttoria documentale e della consulenza tecnica di ufficio, furono entrambe respinte dall'adito tribunale con sentenza n. 2431 del 28.8.03.

Ma all'esito ed in parziale accoglimento del gravame, cui aveva resistito l'appellato, con sentenza del 21.6 - 9.11.05 la Corte d'Appello di Firenze, revocò il decreto ingiuntivo opposto, confermò la reiezione della residua domanda e condannò il C. alle spese del doppio grado di giudizio. Tali, in sintesi e per quanto ancora rilevate ragioni della suddetta decisione:

- a) nè dal rendiconto consuntivo della gestione 1995/96, nè da quello successivo relativo al 1996/97, contenenti mere elencazioni di spese sostenute dal condominio nei rispettivi esercizi e relative ripartizioni tabellari, approvate dall'assemblea, era dato desumere alcun riferimento a debiti nei confronti dell'amministratore, cui risultavano riconosciuti soltanto onorari per i rispettivi importi di L. 2.200.000 e 2.300.000, non risultando neppure avvisati i condomini di eventuali crediti per le assunte anticipazioni;
- b) pur essendovi menzionere verbale di passaggio di consegne tra il C. ed il successivo amministratore, redatto in data 6.11.97, tra i documenti al secondo consegnatici una "situazione cassa riepilogativa ordinaria e straordinaria dal quale risulta un saldo dare del Condominio al Dr. C. di L. 62, 749.863", tale documento non poteva comportare il riconoscimento, da parte del nuovo amministratore, dell'assunto credito, non solo perchè il medesimo non aveva i relativi poteri dispositivi del diritto, ma anche perchè non aveva



ancora potuto prendere cognizione della situazione contabile e, dunque, della fondatezza della pretesa creditizia;

c) tale fondatezza, peraltro, il c.t.u. aveva escluso potesse desumersi dalla documentazione acquisita, non avendo rinvenuto alcun documento giustificativo delle assunte uscite. Avverso la suddetta sentenza P.L., C.C. e C.M., quali gli eredi di C.G. nelle more defunto, hanno proposto ricorso per cassazione affidato a cinque motivi. Ha resistito con rituale controricorso il condominio intimato.

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 con suntivi", 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 reiezione, anziché 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 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, 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 suseposte 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.

Palesamente 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.

Così deciso in Roma, il 24 aprile 2012.

Depositato in Cancelleria il 28 maggio 2012