

L'AMMINISTRATORE USCENTE DEVE PROVARE GLI ANTICIPI DI SPESA

Una recente sentenza del Tribunale capitolino (Tribunale di Roma, 9 Maggio 2023 n. 7254) offre lo spunto per un approfondimento in ordine al tema dell'onere della prova dell'amministratore uscente per quanto attiene gli anticipi di spesa da lui effettuati nel corso della sua gestione.

L'**art. 1129 del codice civile** dispone che l'incarico di amministratore abbia durata di un anno e si intenda rinnovato per eguale durata; alla cessazione del predetto incarico, l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire tutte le attività urgenti, al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi.

L'**amministratore uscente, pertanto, è chiamato ad un obbligo di rendiconto**, così come confermato dall'**art. 1713 del codice civile**: la norma dispone che il mandatario debba rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato stesso.

La norma impone un **obbligo da parte del mandatario di rendere conto del suo operato** nei confronti del mandante, e pertanto, sulla base di ciò e del combinato disposto degli artt. 1129 c.c. e 1130 cc comma 1, l'amministratore *debba redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea relativa all'approvazione entro centottanta giorni*.

Sulla base di quanto sopra affermato, pertanto, le anticipazioni di spese relative alla conservazione ed alla gestione del condominio fatte dall'amministratore uscente allo scopo di coprire un disavanzo di cassa devono essere provate dal detto professionista che ha l'onere di precisare quali pagamenti abbia effettuato nell'interesse del condominio.

Secondo la sentenza del Tribunale capitolino: *"...l'onere probatorio dell'amministratore, tuttavia, deve coordinarsi con la particolare natura dell'incarico gestorio svolto e del soggetto mandante atteso che l'amministratore di condominio non ha-salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e dall'art. 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"*.

Infatti, sempre secondo quanto disposto nella predetta sentenza, **l'amministratore può ottenere il rimborso degli anticipi solo se è in grado di dimostrare di aver provveduto agli esborsi sostenendoli con le proprie risorse**: questa prova è fondamentale, in mancanza, l'amministratore non avrà diritto ad alcun rimborso.

L'amministratore deve anche dimostrare che gli eventuali esborsi, dallo stesso effettuati durante il suo mandato, **erano urgenti e necessari** e pertanto **non v'era possibilità di convocare prima l'assemblea** per ottenere l'autorizzazione alla spesa; al contrario, se si dovesse trattare di una spesa priva dei caratteri dell'urgenza e della necessità, all'amministratore non spetterebbe alcun rimborso.

L'amministratore, per poter richiedere il rimborso degli anticipi effettuati durante il suo mandato, deve fornire alla compagine condominiale una **documentazione precisa e dettagliata** che comprenda: l'ammontare del credito effettivamente vantato, la natura delle spese, il momento in cui le ha sostenute, l'utilizzo esclusivo di fondi propri e la spiegazione della provenienza dei prelievi effettuati. Se l'amministratore non fornisce la prova degli esborsi, e quindi non fornisce una documentazione precisa, dettagliata e puntuale, non avrà diritto ad alcun rimborso.

Tutto ciò in considerazione del fatto che l'amministratore non ha un generale potere di spesa in quanto spetta sempre alla compagine condominiale il compito di approvare il rendiconto valutando l'opportunità delle spese sostenute. Egli, quindi, deve precisare quali siano i pagamenti sostenuti dimostrando che **le spese sono state effettuate nell'esclusivo interesse del condominio e nei limiti dei suoi poteri o su autorizzazione assembleare, o di iniziativa propria, ma ottenendo ovviamente ratifica nella prima assemblea utile.**

In difetto di tutto quanto sopra evidenziato, non sorge alcun diritto al rimborso non potendosi verificare se gli anticipi afferiscano o meno ad una legittima azione gestoria.

Nella sentenza ad oggi riportata viene rilevato, altresì, che il mero disavanzo, ossia un risultato di segno negativo, costituisca prova dell'anticipazione: la giurisprudenza ha chiarito che anche se il disavanzo in bilancio venisse approvato non ne deriverebbe di per sé il riconoscimento di un credito in capo all'amministratore, perché ciò non dimostrerebbe che sia stato questi ad anticipare somme corrispondenti a tale disavanzo.

Il principio affermato dal Tribunale di Roma nella sentenza del 9 Maggio 2023 n. 7254 si può così riassumere: in tema di responsabilità dell'amministratore di condominio uscente, sugli anticipi di spesa da lui effettuati durante il suo periodo di gestione, si prevede che lo stesso potrà recuperarli solo e soltanto se rispetterà il preciso e dettagliato onere probatorio posto a suo carico.

" articolo pubblicato sulla rivista NT Condominio del Sole 24 ore per conto di Gesticond"