

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

**LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso****Diritti reali- Proprietà- Condominio, amministratore e spese****Cassazione Civile, n. 03859 del 17.02.2020, Sez. 2****Diritti reali- Proprietà- Condominio, amministratore e spese****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di condominio, poiché il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.p., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, sia l'amministratore che debba offrire la prova degli esborsi effettuati.

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GORJAN	Sergio	-	Presidente	-
Dott. SCARPA	Antonio	-	rel. Consigliere	-
Dott. DE MARZO	Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. FORTUNATO	Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. CARBONE	Enrico	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso 1288/2016 proposto da:  
MP SERVICE SAS, rappresentata e difesa dagli avvocati MARIA ESTER PARMA, GIUSEPPE AVINO;  
- ricorrente -  
contro  
CONDOMINIO (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SABOTINO, 46, presso lo studio dell'avvocato CLAUDIO ROMANO, rappresentato e difeso dall'avvocato GIOVANNI CERIELLO;  
- controricorrente -  
avverso la sentenza n. 3664/2015 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 24/09/2015;  
udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 03/12/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

**FATTO-DIRITTO**

La MP SERVICE s.a.s. ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 3664/2015 della Corte d'appello di Milano, depositata il 24 settembre 2015.

Resiste con controricorso il Condominio (OMISSIS).

La Corte d'appello di Milano, pronunciando sul gravame avanzato dalla MP SERVICE s.a.s. contro la decisione resa in primo grado il 25 giugno 2012 dal Tribunale di Monza, ha riformato la sentenza impugnata solo sul punto della condanna ex art. 96 c.p.c., comma 3, per il resto confermando il rigetto della domanda della MP SERVICE s.a.s., ex amministratrice del Condominio (OMISSIS), volta a conseguire la condanna di quest'ultimo a rimborsare la somma

di Euro 9.586,47 per pretese anticipazioni operate nel corso della gestione. L'attrice aveva fatto riferimento ai pagamenti sostenuti per le fatture inerenti all'esercizio 2004, sostenendo di essersi accordata in tal senso con la nuova amministratrice condominiale M.V., subentrata nel giugno 2005. La Corte di Milano ha ribadito l'apprezzamento del Tribunale circa l'assenza di prove della richiesta di rimborso avanzata dalla ex amministratrice condominiale, ed ha fatto altresì richiamo alle risultanze istruttorie di altro giudizio intercorso tra la MP SERVICE s.a.s. ed il Condominio (OMISSIS), nel quale erano emerse irregolarità gestorie della società amministratrice con riguardo agli anni 2002-2004, stando agli estratti conto bancari ed ai bilanci acquisiti. Era

inoltre risultato che parte della documentazione condominiale fosse andata distrutta per un allegamento. Infine, secondo i giudici di secondo grado, l'avvenuta approvazione del rendiconto neppure dimostrava le anticipazioni vantate dalla MP SERVICE s.a.s., "tenuto conto del carattere dubbio dei dati contabili rappresentati, come accertato dalla Ctu espletata nell'atro giudizio".

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma dell'art. 375 c.p.c., comma 2 e art. 380 bis.1 c.p.c..

Il primo motivo di ricorso della MP SERVICE s.a.s. denuncia la "violazione della normativa in merito alla ricognizione di debito. Intervenuto riconoscimento del debito condominiale in ragione dell'approvazione dei bilanci consuntivi per l'anno 2005". Si richiamano le vicende concernenti il passaggio di consegne dell'amministrazione del Condominio (OMISSIS) nel maggio 2005 ed il conteggio riepilogativo fatto all'epoca, quanto agli incassi ricevuti ed alle somme erogate per i primi cinque mesi dell'anno 2005. Tale conteggio, col relativo "sbilancio di cassa" per Euro 14.198,16, sarebbe poi stato fatto proprio dal rendiconto approvato dall'assemblea del 19 ottobre 2006 senza alcuna contestazione, dando ciò luogo ad una ricognizione del debito verso la ex amministratrice.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione della "normativa relativa all'onere della prova" ed al "principio di non contestazione specifica ex art. 115 c.p.c., unitamente all'art. 167 c.p.c.", quanto al difetto di contestazione da parte del Condominio (OMISSIS) con riguardo ai conteggi elaborati dalla MP SERVICE s.a.s..

Il terzo motivo di ricorso allega la violazione e falsa applicazione dell'art. 1720 c.c., che impone al mandante di rimborsare le spese anticipate dal mandatario. Si ribadisce l'efficacia dimostrativa del conteggio predisposto dalla MP SERVICE s.a.s. e recepito nel rendiconto consuntivo per l'esercizio 2005 approvato dall'assemblea Condominio (OMISSIS).

I tre motivi di ricorso, per la loro connessione, vanno esaminati congiuntamente e si rivelano del tutto infondati.

La Corte di appello di Milano, con apprezzamento di fatto che costituisce prerogativa del giudice di merito, ha evidenziato come non fosse stata raggiunta la prova del credito relativo alle anticipazioni vantate dall'ex amministratrice del Condominio (OMISSIS).

Le tre censure intendono allora sollecitare questa Corte a rivalutare la sussistenza della prova, nella contabilità condominiale, degli esborsi effettuati dalla MP SERVICE s.a.s., ma tali valutazioni e calcoli costituiscono accertamenti di fatto demandati al giudice di merito, e sono incensurabili in cassazione se non sotto il profilo dell'omesso esame di un fatto decisivo, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

E' consolidato in giurisprudenza il principio secondo cui, poichè il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati (essendo il mandatario che agisce in giudizio per il recupero delle spese e delle anticipazioni sopportate per l'esecuzione dell'incarico a dover fornire la dimostrazione dei fatti che ne costituiscono il fondamento, e cioè dell'esecuzione del negozio gestorio e dell'esborso effettuato in occasione di esso), 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 - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore da ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita (Cass. Sez. 2, 26/02/2019, n. 5611; Cass. Sez. 6-2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498). Era dunque l'amministratrice MP SERVICE s.a.s. a dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute. Spetta invece all'assemblea il potere di approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali, ma solo una chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892).

D'altro canto, va altresì ribadito, a conferma del ragionamento seguito dalla Corte d'Appello, come l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente (e dunque, nella specie, il conteggio al 27 maggio 2005 inoltrato dalla MP SERVICE s.a.s. alla nuova amministratrice M.) non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente

## La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498).

La sentenza impugnata ha comunque negato anche che la deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto per l'esercizio 2005 specificasse le somme a carico del condominio da corrispondere all'amministratrice cessato dall'incarico, stante la scarsa chiarezza della contabilità accertata con Ctu espletata in diverso giudizio tra le stesse parti. Questa Corte, del resto, ha altresì già affermato che la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153). Quanto alla "non contestazione" dei conteggi consegnati al passaggio di consegne di maggio 2005, alla stregua dell'art. 115 c.p.c., comma 1 (secondo cui i fatti non specificamente contestati dalla parte costituita devono essere posti dal giudice a fondamento della sua decisione: norma introdotta dalla L. n. 69 del 2009, essendo comunque l'onere di specifica contestazione già presente nell'art. 167 c.p.c., dopo l'entrata in vigore della L. n. 353 del 1990), su cui si incentra in particolare il secondo motivo di ricorso, è agevole considerare come:

## PQM

**La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 2.500,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.**

1) sono al riguardo del tutto irrilevanti i comportamenti attribuiti al Condominio (OMISSIS) "prima" dell'inizio del presente giudizio, in quanto la "non contestazione", per gli effetti dell'art. 115 c.p.c., comma 1, deve provenire "dalla parte costituita", sicchè essa implica il processo e non è configurabile nè "prima" nè comunque "fuori" del processo;

2) la censura non adempie all'onere, imposto dall'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, di trascrizione degli atti processuali sulla cui base il giudice di merito avrebbe dovuto ritenere integrata la non contestazione che la ricorrente pretende di ravvisare (per essere le anticipazioni dedotte dalla MP SERVICE s.a.s. date per pacifiche o addirittura ammesse dal Condominio convenuto);

3) la "non contestazione" si correla sempre comunque al potere di allegazione della controparte, e cioè postula che la parte che invochi la correlata relevatio ad onere probandi abbia essa per prima ottemperato all'onere processuale a suo carico di compiere una puntuale individuazione dei fatti costitutivi della sua pretesa. Ne consegue che la non contestazione, da parte del condominio, dei conteggi elaborati dall'ex amministratore per ottenere il rimborso di anticipazioni asseritamente sostenute, può assumere rilievo solo quando tali conteggi non si limitano a registrare un disavanzo tra le entrate e le uscite, ma contengono la specifica indicazione che il saldo passivo è stato appianato dall'ex amministratore con denaro proprio.

Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al Condominio controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater - da parte della ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 3 dicembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 17 febbraio 2020