

RIMBORSO (CONDIZIONATO) PER ANTICIPI DELL' AMMINISTRATORE.

Nell' aggiornamento n. 7/2012 si era accennato al rischio che corre l' Amministratore, il quale, in tutta buona fede, anticipa somme al Condominio e non riesce, successivamente, ad ottenerne il rimborso.

La Corte di Cassazione (sezione civile) in data 16 Aprile 2012 ha emesso la sentenza n. 5984, con la quale, di fatto, ha negato il diritto al rimborso di somme anticipate dall' Amministratore perché, le stesse, non erano state autorizzate dall' Assemblea di Condominio.

In sintesi:

Un Amministratore aveva fatto deliberare un lavoro di manutenzione straordinaria e aveva ottenuto l' incarico di ricercare un direttore lavori. L' opera era stata eseguita, il professionista aveva emesso la propria fattura per un compenso superiore a quello compreso in un preventivo sommario iniziale, l' Amministratore aveva pagato la parcella anticipando la somma con risorse proprie. Successivamente aveva richiesto il rimborso di tali somme da lui anticipate e l' Assemblea aveva negato tale rimborso. Causa di 1° grado, in appello ed infine in Cassazione, la quale con la sentenza evidenziata in premessa, stabilisce:

*“Non è discutibile che la delibera ... autorizzava l'amministratore a nominare un tecnico incaricato di determinare i lavori da eseguire, ma nulla deliberava in ordine al compenso da attribuire al medesimo. Inoltre, in evidente adempimento del mandato, E.G.**** comunicava al Condominio su quale soggetto era caduta la scelta e la somma dal medesimo indicata a titolo di preventivo per il suo compenso, così implicitamente, ma chiaramente, dando notizia della scelta compiuta e rimettendo al Condominio la successiva decisione in ordine al compenso da riconoscere al tecnico. E' dunque chiaro che la decisione in ordine al compenso alla ditta prescelta era rimasta nel potere deliberativo dell'assemblea e non poteva essere effettuato alcun pagamento dall'amministratore ... In particolare, trattandosi di un esborso per spese di manutenzione straordinaria, egli non era tenuto alla erogazione delle spesa che l'art. 1130 cod. civ., al numero 4, riferisce soltanto a quelle per la manutenzione ordinaria”.*

....Omissis.....

L'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 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; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve

essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (Cass., Sez. II , 27 giugno 2011, n. 14197).omissis....Il mandato dato dall'assemblea all'amministratore era circoscritto alla nomina del tecnico ma non comprendeva anche la determinazione del compenso, sicché, versandosi in attività di straordinaria amministrazione, non residuava, al riguardo, alcun potere di iniziativa dell'amministratore. In conclusione, il ricorso può essere trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 376, 380-bis e 375 cod. proc. civ., per esservi rigettato». Letta la memoria, di parte ricorrente. Considerato che il Collegio condivide la proposta contenuta nella relazione di cui sopra; che i rilievi critici mossi alla relazione ex art. 380-bis cod. proc. civ. con la memoria illustrativa - secondo cui soltanto con la sentenza 27 giugno 2011, n. 14197 la Corte di cassazione avrebbe affermato il principio in base al quale il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido ed esigibile senza un preventivo controllo dell'assemblea - non colgono nel segno; che, infatti, già con la sentenza 7 maggio 1987, n. 4232, questa Corte - sulla premessa che i poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile, limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria (salvo i lavori di carattere urgente) - ha affermato che, là dove si versi in fattispecie di amministrazione straordinaria, l'iniziativa dell'amministratore senza la preventiva deliberazione dell'assemblea è consentita solo se tali lavori presentino il carattere dell'urgenza, sicché, difettando tale presupposto, le iniziative assunte dall'amministratore stesso con riguardo ad attività di straordinaria amministrazione non creano obbligazioni per i condomini; che, pertanto, il ricorso deve essere rigettato, avendo la Corte d'appello fatto corretta applicazione di questo principio; che le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dal controricorrente, liquidate in complessivi euro 1.000, di cui euro 800 per onorari, oltre a spese generali e ad accessori di legge.”

Amministratore avvisato mezzo.....rimborsato !

CARATOZZOLO Dr RAFFAELE