

L'onere di provare la fondatezza della domanda è a carico dell'amministratore. Trib. Taranto, sez. I, sentenza n. 2474 del 19/10/2023 - Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

*“L'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale ed il suo compenso sia nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore, sia paritariamente nei confronti di ogni singolo condomino, la cui obbligazione di rimborso deve considerarsi sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione e lo svolgimento delle funzioni. La pretesa in contestazione non è soggetta al termine di prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4, c.c. ma al termine decennale”.*

Il principio pronunciato dal Tribunale di Taranto consta di due parti.

La prima si riferisce al diritto dell'amministratore di chiedere la restituzione delle somme anticipate per conto del condominio (oltre, naturalmente, al suo compenso) ed è strettamente collegato alla necessità che il soggetto dia prova tangibile della domanda. In pratica, come chiarito di recente (Trib. Roma 26 settembre 2023, n. 13510), il professionista deve precisare quali pagamenti abbia effettuato e come questi abbiano inerenza ad obbligazioni da lui legittimamente assunte nell'interesse del condominio e nei limiti dei suoi poteri. E questo può avvenire su autorizzazione diretta dell'assemblea (ad esempio, mediante l'approvazione di un preventivo che tale spesa comprenda), oppure se l'attività sia stata svolta spontaneamente ma sia stata, poi, oggetto di ratifica (in questo caso se la voce sia stata inserita nel bilancio consuntivo approvato). L'assemblea, infatti, attraverso l'accettazione della contabilità predisposta dall'amministratore sarà in grado di compiere un puntuale atto di ricognizione rispetto alla specifica posta in questione.

Superfluo ricordare che, in tema di onere probatorio, il diritto di credito dell'amministratore si fonda sull'art. 1720 c.c., relativo al contratto di mandato con rappresentanza che caratterizza il rapporto che intercorre tra questi ed il condominio.

Per quanto concerne, invece, l'eccezione di prescrizione sollevata, secondo cui il diritto maturato dall'amministratore per la restituzione/pagamento di somma in suo favore si dovrebbe prescrivere in cinque anni, il Tribunale ha correttamente rilevato la natura non periodica della/e prestazioni in questione.

Sul punto, infatti, corre l'obbligo di ricordare che il termine di prescrizione per i contributi condominiali è pari a cinque anni,

avendo essi natura di pagamenti periodici da effettuarsi ad anno od in termini più brevi (art. 2948, n.4, c.c.), con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del condomino (Cass. 5 febbraio 2014, n. 4489).

Diversamente, per quanto concerne i crediti che l'amministratore possa vantare nei confronti del condominio il Tribunale di Taranto, nel dichiarare il termine dell'ordinaria prescrizione in dieci anni, ha confermato un precedente orientamento secondo il quale: "poiché il credito per le somme anticipate nell'interesse del condominio dall'amministratore trae origine dal rapporto di mandato che intercorre con i condomini, non trova applicazione la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 n.4 cod. civ., non trattandosi di obbligazione periodica; né tale carattere riveste l'obbligazione relativa al compenso dovuto all'amministratore, atteso che la durata annuale dell'incarico, comportando la cessazione "ex lege" del rapporto, determina l'obbligo dell'amministratore di rendere il conto alla fine di ciascun anno" (Cass. 4 ottobre 2005, n. 19348).