

Condominio - Mala gestio dell'amministratore uscente ed onere della prova - Trib. Genova 7 marzo 2024, n. 736

L'ammanco di cassa contestato all'ex-amministratore si dimostra attraverso la produzione in giudizio degli estratti conto - Trib. Genova 7 marzo 2024, n. 736 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

La mancata produzione di estratti conto riferiti all'amministrazione uscente alla quale è onerato il condominio attore e di cui può disporre, impedisce di valutare se le somme versate dai condomini siano state utilizzate dal convenuto per finalità personali rispetto a quelle a cui erano destinate (pagamento di utenze, lavori straordinari, ditta pulizie, etc.), non bastando in tal senso la prova del mancato pagamento di fatture emesse dai terzi creditori del condominio potendo essere state le relative provviste, se presenti, utilizzate, comunque, per attività ed esigenze del condominio.

La vicenda si riferisce ad un'azione intentata dall'amministratore in carica di un Supercondominio nei confronti del rappresentante uscente per asseriti ammanchi di cassa di notevoli entità ed inesattezze contabili, aventi ad oggetto il pagamento delle fatture dell'impianto termico comune. A fondamento della duplice domanda restitutoria, di quanto pagato regolarmente dai condomini, e risarcitoria l'attore poneva la **mala gestio dell'ex amministratore** (costituito da società) che aveva determinato una sua responsabilità professionale per effetto di un ammanco di cassa, che aveva causato una forte esposizione debitoria dell'Ente nei confronti del gestore del gas e di altro fornitore.

Come si può ricavare dal principio qui riportato il Tribunale ha respinto la domanda, condannando l'attore alla rifusione delle spese processuali in favore della parte vittoriosa.

Come è noto l'incarico svolto dall'amministratore è stato inserito, per effetto del novellato art. 1129, co. 15, c.c., nell'ambito del mandato, di cui uno dei principi fondamentali è rappresentato dall'art. 1711 c.c. in base al quale il mandatario è tenuto ad eseguire il mandato con la **diligenza del buon padre di famiglia**, salvo il ricorso ad un minor rigore se l'incarico sia gratuito.

In pratica si tratta della stessa diligenza che viene richiesta al debitore nell'adempimento della propria obbligazione (art. 1176 c.c.), ma che non deve essere confusa con il concetto di correttezza o buona fede, riguardanti debitore e creditore (art. 1175 c.c.), che garantiscono un reciproco dovere delle parti a mantenere, nel corso del rapporto obbligatorio, un *modus agendi* che preservi gli interessi di ciascuna controparte a prescindere dagli specifici obblighi contrattuali.

Sulla questione, che ha portato alla condivisibile decisione in esame, è interessante richiamare altra decisione di merito (*Trib. Napoli-Nord 24 ottobre 2023, n. 5426*) secondo la quale, ancora più chiaramente, sono state differenziate le posizioni dei due soggetti nel caso in cui l'amministratore sia stato accusato di infedele gestione condominiale. *“Gli addebiti di “mala gestio” mossi all'ex amministratore non fanno sorgere, in modo automatico, obbligazioni risarcitorie di danni (patrimoniali) a favore dei condomini; quest'ultimi, infatti, devono fornire la prova degli addebiti ascritti al precedente amministratore e dimostrare gli effettivi pregiudizi subiti dal condominio. L'amministratore, invece, qualora sia citato in giudizio per mala gestio, è onerato della prova della corretta amministrazione e, perciò, in particolare, dell'effettivo e accorto impiego di tutte le somme riscosse per pagare le spese di volta in volta preventivate o*

**Condominio - Mala gestio dell'amministratore uscente ed onere della prova - Trib.
Genova 7 marzo 2024, n. 736**

imposte dall'urgenza (previa puntuale registrazione di ogni singolo incasso – con la relativa provenienza – e di ogni singolo esborso – in corrispondenza di adeguata documentazione giustificativa). Si noti che anche la mancata osservanza da parte dell'amministratore dell'obbligo di produzione e consegna della documentazione relativa al condominio costituisce ipotesi di mala gestio che si affianca alla responsabilità contrattuale dell'amministratore ex art. 1218 c.c., sempre in ragione del rapporto di mandato sussistente con il condominio (cfr. Trib. Milano 19 gennaio 2022 n. 311), infatti, l'art. 1129 c.c., che regola gli obblighi dell'amministratore, impone a questo, al momento di cessazione dell'incarico, di consegnare tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai suoi condomini".

Principio, questo, che bene si va ad integrare con quello oggetto di nota.