

Spese condominiali anticipate dall'amministratore

Qualunque spesa sostenuta dal condominio deve essere preventivamente o successivamente approvata dall'assemblea, anche se si tratti di spese sostenute dall'amministratore che le abbia anticipate perché ritenendole necessarie per la vita del condominio (bollette Enel, ricevute per pulizia, per spese di cancelleria e postali per sostituzione lampade, tributi). Orbene, l'amministratore uscente, che aveva citato in giudizio il condominio, per ottenerne il rimborso, si è visto rigettare la domanda (Cass., 14/6/2013, n. 15041).

Infatti, egli aveva addotto a prova del suo credito non solo i giustificativi delle spese, ma anche il bilancio consuntivo preparato dal medesimo e però mai approvato dall'assemblea.

Proprio la mancata approvazione del bilancio, e quindi la mancata ratifica, è stata ritenuta dirimente in danno dell'amministratore stesso; infatti, secondo la cassazione, l'amministratore del condominio non ha un generale potere di spesa (salvo quanto previsto dall'art. 1135 c.c. in tema di lavori urgenti e dall'art. 1130 c.c., n. 3) per cui deve ritenersi che in via generale l'assemblea condominiale abbia il compito specifico, non solo di approvare il conto consuntivo, al fine di confrontarlo con il preventivo, ma anche valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore stesso (Cass. n. 5449 del 4.6.1999).

L'assemblea condominiale, come opportunamente, afferma la dottrina più attenta, è organo del condominio, sovrano nello stabilire, preventivamente, se una spesa dev'essere affrontata e, successivamente, se le spese sostenute lo sono state perché regolarmente deliberate oppure, in difetto di motivazione, perché, semplicemente, opportune. Per ciò stesso, l'amministratore, essendo organo esecutivo del condominio (ovvero delle delibere dell'assemblea condominiale), non ha il potere di decidere se e in che misura il condominio debba sostenere spese, così come non esiste alcun credito dell'amministratore che abbia effettuato spese di tasca propria. Vero è che tra l'amministratore e il condominio intercorre un rapporto di mandato e che la norma di cui l'art. 1720 c.c., prevede per il mandante l'obbligo di rimborsare il mandatario delle anticipazioni da lui fatte, tuttavia, la norma appena citata dev'essere chiaramente correlata con i principi in materia di condominio e di spese condominiali, le quali devono tutte passare al vaglio dell'assemblea per quanto riguarda la loro previsione o ratifica, senza le quali il credito dell'amministratore non può ritenersi né liquido né esigibile.