

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Consigliere giuridico Presidenza Consiglio dei Ministri) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

---

## **L'amministratore di condominio configura un mandato con rappresentanza.**

*L'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato.*

## **Tribunale di Milano, sezione tredicesima, sentenza del 22.10.2013**

*...omissis...*

Come noto in materia di deliberazioni di assemblea condominiale, l'approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle sole poste passive specificamente indicate. Pertanto, l'approvazione di un rendiconto di cassa che presenti un disavanzo tra uscite ed entrate, non implica che, per via deduttiva, possa ritenersi riconosciuto il fatto che la differenza sia stata versata dall'amministratore utilizzando denaro proprio, ovvero che questi sia comunque creditore del condominio per l'importo corrispondente, atteso che la ricognizione di debito, sebbene possa essere manifestata anche in forma non espressa, richiede pur sempre un atto di volizione su di un oggetto specificamente sottoposto all'esame dell'organo collettivo, chiamato a pronunciarsi su di esso....omissis... In mancanza di una delibera assembleare che riconosca direttamente ed esplicitamente la debenza della somma, il credito vantato dall'amministratore non può ritenersi provato.

A ciò si aggiunga che, come noto, l'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei

condomini, delle disposizioni sul mandato (tra le altre: Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 16 agosto 2000, n. 10815; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 9 giugno 2000, n. 7891; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 12 febbraio 1997, n. 1286).

Orbene, ritiene il Tribunale che alla luce del principio di cui all'art. 1711 c.c., indicativo della necessità di puntuale informazione del mandante di ogni attività del mandatario ulteriore rispetto al contenuto specifico del mandato, a pena di responsabilità personale del mandatario medesimo, in assenza di formale delibera il ricorrente non può ritenersi creditore di somme che assume aver anticipato.

In altre parole, deve essere tenuto presente che nessuna obbligazione, ovviamente di natura contrattuale, può esser posta in essere a carico del condominio se non da questo, attraverso la deliberazione dell'organo collegiale, preventivamente approvata o successivamente ratificata: se dell'anticipazione di somme non viene reso puntualmente edotto il mandante ( l'assemblea dei condomini), tali somme non sono ripetibili dal mandatario e ciò perchè l'art. 1771 c.c. appunto indica la " necessità di puntuale informazione del mandante di ogni attività del mandatario ulteriore rispetto al contenuto specifico del mandato, a pena di responsabilità personale del mandatario per l'attività medesima" (così Trib. Milano, sentenza n. 9426\1994).

Nel caso in esame poi parte ricorrente non ha fornito la prova (né un principio di prova) che le anticipazioni di cui chiede la restituzione siano la risultanza di esborsi personali (mediante la produzione di copia di assegni o estratti conti da cui poteva evincersi l'esborso, ovvero mediante l'istruttoria introdotta con la conversione del rito) e pertanto in assenza della prova della sussistenza di anticipazioni effettuate dal ricorrente mediante esborsi per conto del condominio, il dott.B non può pretendere il riconoscimento di rimborsi.

Conclusivamente, per quanto sopra, la domanda svolta dal dott.B in merito alle anticipazioni deve essere respinta.

Quanto alle spese, stante l'esito del giudizio, il Tribunale condanna il condominio al pagamento delle spese di lite in favore del Ricorrente che liquida, tenuto conto della esigua somma riconosciuta rispetto alla domanda introduttiva ed alla mancanza di nota spese in Euro.110,00 per spese, Euro.1000,00 per compensi oltre oneri accessori di legge.

La sentenza è esecutiva per legge.

p.q.m.

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

1. Condanna Il condominio convenuto al pagamento in favore del Dott.Paolo Barillà della somma di Euro.3.250,11= per le causali di cui in narrativa oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo.
2. respinge ogni ulteriore domanda.
3. condanna il condominio convenuto al pagamento delle spese di lite in favore del ricorrente che liquida in Euro.110,00 per spese ed Euro.1000,00 per compensi oltre oneri accessori di legge.
4. Sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, il 22 ottobre 2013.

Depositata in Cancelleria il 22 ottobre 2013.