

# L'ex amministratore ha diritto ad ottenere il rimborso delle spese anticipate?

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



**VIBO VALENTIA, 25 MARZO** -Nelle ipotesi in cui l'amministratore di Condominio contrae obblighi nei confronti di terzi, coesistono distinte obbligazioni concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, che fanno capo la prima al Condominio e le altre ai singoli condomini, nella misura della partecipazione al Condominio stesso. Di conseguenza spetta al medesimo amministratore il rimborso delle [spese anticipate](#) nell'interesse del Condominio. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 27363/2018; depositata il 29 ottobre.

**Il caso.**Un amministratore conveniva in giudizio il Condominio da lui amministrato per ottenere il rimborso delle somme anticipate nel corso del mandato (una volta cessato il suo incarico). In particolare, chiedeva la condanna in solido dei condomini al pagamento della somma di Euro 1.723,99 e, in via subordinata, la condanna dei condomini a pagare tale somma, ciascuno in ragione della propria quota di millesimi. Si costituiva il Condominio, precisando che del credito azionato in giudizio, Euro 1.471,90 corrispondevano alla quota di una sola condomina, mentre i rimanenti Euro 253,08 risultavano dalla sommatoria delle quote dovute dagli altri condomini e che tale ultimo importo non era stato versato all'amministratore dimissionario in virtù di un'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., poiché quest'ultimo non aveva mai esibito i giustificativi delle somme pretese. Pertanto, il Condominio convenuto chiedeva di accogliere l'eccezione di inadempimento riguardo alla somma di Euro 253,08 e, in via concorrente, di accertare la natura parziaria dell'obbligazione e, per l'effetto, dichiarare che la somma per cui agiva la società attrice si

riferiva al credito maturato da una sola condomina e che nulla dovevano gli altri condomini. Il Giudice di Pace competente, preso atto delle risultanze istruttorie e del sopravvenuto pagamento parziale eseguito dal Condominio convenuto, condannava quest'ultimo a versare la residua somma di Euro 1.470,91 all'[ex amministratore](#), oltre agli interessi e alle spese legali.

Avverso tale sentenza, il Condominio interponeva appello chiedendo di accertare la natura parziaria e divisibile delle obbligazioni condominiali e, per l'effetto, dichiarare che la somma si riferiva al debito maturato esclusivamente ad una condomina e che gli altri condomini nulla dovevano in via solidale. Si costituiva in giudizio l' ex amministratore chiedendo che l'appello fosse dichiarato infondato. Il Tribunale competente, accoglieva l'appello e per l'effetto rigettava la domanda, compensando le spese processuali.

Avverso tale sentenza, l'ex amministratore proponeva ricorso per cassazione. Secondo la Suprema Corte "in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'[obbligazione](#) avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del Condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote (Cass. sez. un. n. 9148 del 2008)". Di conseguenza, "l'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia, come avvenuto nel caso in esame, nei confronti del Condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore (dovendosi considerare attinente alle cose, ai servizi ed agli impianti comuni anche ogni azione nascente dall'espletamento del mandato, che, appunto, riflette la gestione e la conservazione di quelle cose, servizi o impianti) sia, cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino, la cui obbligazione di rimborsare all'amministratore mandatario le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico deve considerarsi sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione e per effetto di essa, e non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore, che amplia la legittimazione processuale passiva senza eliminare quelle originali, sostanziali e processuali. Soltanto ove l'ex amministratore del condominio agisca nei confronti dei singoli condomini per ottenere il rimborso di dette somme anticipate, ha rilievo il principio della limitazione del debito nei limiti delle rispettive quote, ex art. 1123 c.c.. Occorre, invero, considerare, più in generale, come ogni qual volta l'amministratore contragga obblighi con un terzo, coesistono distinte obbligazioni, concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima al Condominio, rappresentato appunto dall'amministratore, e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'art. 1123 c.c. (Cass. n. 1851 del 2017; cfr. Cass. n. 8530 del 1996; Cass. Sez. Un. n. 9148 del 2008; Cass. n. 14530 del 2017). Dunque, la natura [parziaria dell'obbligazione](#) non limita la rappresentanza processuale dell'amministratore, il quale può indifferentemente evocare in giudizio i singoli condomini morosi, oppure il Condominio in persona dell'amministratore pro tempore, conseguendo così, in entrambi i casi, un titolo da mettere in esecuzione avverso i singoli condomini per la quota di rispettiva competenza, operando la parziarietà come regola di imputazione interna del debito".

Per tali motivi, la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso.

**Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico [Avvocato Express](#)**

