



Rimborso spese anticipate dall'amministratore di condominio

Autore : Redazione

Data: 04/12/2018

Prescrizione del recupero delle anticipazioni fatte dall'amministratore di condominio; quale prova per ottenere i soldi anticipati?

Il caso è assai ricorrente: alla fine dell'anno di gestione o al momento della sua sostituzione, l'amministratore presenta all'assemblea il conto di tutte le spese da lui anticipate per conto del condominio. I proprietari degli appartamenti non ne vogliono



sapere; si lamentano del mancato utilizzo del fondo cassa e dell'assenza di autorizzazioni. A nessuno piace che i propri soldi vengano spesi senza un preventivo parere, men che meno nei condomini dove si discute anche per 10 euro in più sulle bollette. E così vengono indette riunioni fiume per decidere il da farsi. L'atteggiamento di chi bypassa l'assemblea non piace quasi sempre nel momento in cui c'è da restituire i soldi spesi perché, quando invece bisogna attivarsi e prendere le decisioni urgenti, tutti se ne lavano le mani. Ecco perché il **rimborso delle spese anticipate dall'amministratore di condominio** è spesso motivo di conflitto e scatena lunghe azioni legali.

Il codice prevede i casi in cui l'amministratore può, anzi deve, agire senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea maturando poi il diritto alla restituzione dei soldi versati nell'interesse del condomino. A ciò si aggiunge una copiosa serie di pronunce emesse, in questi anni, dalla giurisprudenza. Una recente sentenza del tribunale di Roma [1] offre lo spunto per tornare sul tema del **recupero delle anticipazioni fatte dall'amministratore di condominio**. Vediamo cosa dice la legge in merito.

Quando l'amministratore di condominio può chiedere il rimborso spese

L'amministratore resta in carica un anno, a partire dal giorno dell'accettazione della nomina. Al termine dell'incarico annuale, il mandato è rinnovato automaticamente per un altro anno. All'atto dell'accettazione dell'incarico conferitogli dall'assemblea, l'amministratore deve presentare il preventivo delle proprie competenze a pena di nullità della nomina stessa. È solo in questa sede che può chiedere specifiche voci ulteriori rispetto all'attività prestata per la gestione ordinaria, come ad esempio quelle per la partecipazione ai lavori di **ristrutturazione e manutenzione** dello stabile. I compensi extra che non sono stati autorizzati all'atto della nomina non possono più essere chiesti in un momento successivo.

Oltre al compenso per l'attività ordinaria prestata in favore del condominio, l'amministratore può chiedere il **rimborso delle spese** sostenute nell'esercizio della sua carica. Tali spese devono essere per forza documentate e presentate in sede di approvazione assembleare del preventivo. Dovranno quindi essere esibiti gli scontrini e le fatture giustificative degli acquisti fatti. Tra queste, di norma rientrano ad esempio i costi di cancelleria, fotocopie, raccomandate.

Ulteriori costi possono essere richiesti a rimborso previa approvazione assembleare. Ad esempio, possono essere conteggiate a parte le spese sostenute per appuntamenti



con professionisti esterni, predisposizione pratiche burocratiche, ecc.

Rimborsi per lavori urgenti

Una disciplina speciale è prevista per i [lavori urgenti in condominio](#). Tra i compiti dell'amministratore **[2]** vi è quello di preservare lo stabile ed evitare tutti i possibili danni che possono essere arrecati alle parti comuni. Pertanto, se risulta **urgente e necessario** effettuare lavori di **manutenzione straordinaria** dello stabile condominiale e non c'è il tempo per convocare l'assemblea e ottenere l'autorizzazione dei condomini all'avvio delle opere, l'amministratore è **obbligato a intervenire immediatamente** e incaricare una ditta esterna per le riparazioni (a pena di responsabilità personale in caso di inerzia). Egli deve cioè adoperarsi per evitare che si verifichino danni a persone o cose eliminando la situazione di pericolo. Il caso tipico è quello del cornicione che minaccia di cadere e di fare male ai passanti.

Una volta che ha autorizzato l'avvio dei lavori, l'amministratore deve convocare senza indugio l'assemblea e riferire ai condomini di tale situazione affinché la spesa sia ratificata, cioè accettata. Quando agisce in tal modo, l'amministratore che ha anticipato delle spese per lavori urgenti ha diritto al **rimborso delle spese sostenute**. Se però dovesse risultare che le spese non erano urgenti, sarà l'assemblea a decidere se concedere o meno il rimborso.

Si verifica un'urgenza quando sussiste una stretta, immediata ed impellente necessità di agire onde scongiurare un grave pregiudizio per la collettività condominiale.

Prescrizione rimborso spese amministratore di condominio

Quanto tempo ha l'amministratore di condominio per chiedere il rimborso delle spese dal momento in cui le ha sostenute? Secondo la Cassazione **[3]** ha dieci anni di tempo. Tale è quindi la **prescrizione del diritto al recupero delle anticipazioni fatte dall'amministratore di condominio**. Non rileva il fatto che tale credito sia di solito portato a conoscenza dei condomini in un momento successivo, ossia in sede di presentazione del rendiconto annuale.

Chi deve pagare il rimborso spese all'amministratore?

Secondo la Cassazione **[4]**, alla scadenza dell'incarico, l'amministratore può chiedere il



rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia nei confronti del condominio (rappresentato dal nuovo amministratore) sia, cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino. Ogni proprietario ha infatti l'obbligo personale di rimborsare all'amministratore mandatario le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico; tale obbligazione sorge nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione e per effetto di essa, e non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore.

Le prove per il recupero delle spese anticipate dall'amministratore

Il problema principale per l'amministratore, cessato dall'incarico, che chiede il rimborso delle anticipazioni è procurarsi le prove delle stesse atteso che, spesso, egli non è più in possesso della documentazione condominiale. Secondo la sentenza del tribunale di Roma **[1]**, se il condominio non ha mai contestato il credito, né in assemblea né in giudizio (ad esempio non costituendosi), il suo silenzio equivale a una **ammissione di debito**. A dire il vero, nel caso di specie, la prova del credito non si era limitata al comportamento indifferente/negligente del condominio ma ha compreso anche la produzione di altra documentazione da parte dell'ex amministratore (copia dei bonifici bancari dei suoi pagamenti, un verbale di assemblea in cui non si contesta il suo credito, il "passaggio di consegne" che, seppur non ha l'efficacia propria della ricognizione di debito, costituisce comunque un indizio liberamente valutabile dal giudice).

Note:

[1] Trib. Roma, sent. n. 2909/2018.

[2] [Art. 1135 cod. civ.](#)

[3] Cass. sent. n. 19348/2005. Contrario il Trib. Milano, sent. del 5.11.1990 che ritiene che la prescrizione sia di 5 anni, trattandosi di un credito che matura ogni anno e che perciò vada applicato l'art. 2956 n. 2 cod. civ. Tale ultima tesi non convince visto che già la durata dell'incarico dell'amministratore è di un anno e non può quindi parlarsi di una obbligazione periodica.

[4] Cass. ord. n. 1851/2018.