

LE ANTICIPAZIONI IN DENARO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Laura Gilardoni

Vista la crisi economica in corso è assai frequente e che l'amministratore di un condominio sia costretto a gestirlo con pochi denari e con la scarsa partecipazione dei condomini che temono, partecipando alle assemblee, di venir costretti ad assumere decisioni su spese ritenute dall'assemblea necessarie.

Sempre più frequentemente, quindi, accade che l'amministratore sia costretto a radicare una azione giudiziaria contro il condomino moroso, procedura, quest'ultima che risulta normalmente dispendiosa sia in termini economici che di tempo.

In passato, l'amministratore per garantirsi comunque la liquidità "minima", con un metodo certamente opinabile, provvedeva a "spostare" fondi da un condominio ad un altro ovvero anticipare spese con propri fondi personali.

Entrambi i comportamenti prospettati hanno, però sollevato numerose questioni che, in giurisprudenza penali sono sfociate nell'individuazione di fattispecie di reato oscillanti tra la truffa e l'appropriazione indebita.

In particolare si è ritenuto che la condotta dell'amministratore che distrae fondi da un condominio all'altro può configurare **il reato di appropriazione indebita ex art 646 c.p.**)

Sotto l'aspetto civilistico, invece, si è concluso come lo "spostamento di denaro" fra una casa e l'altra produce confusione tra i patrimoni di due condomini, evenienza, questa, che autorizza esplicitamente la revoca da parte dell'Autorità

Giudiziaria – su ricorso anche di un solo condomino – o da parte dell'assemblea.

Non resta quindi che esaminare la soluzione certamente più corretta che vede l'amministratore, proprio per sopperire alla carenza di liquidità del condominio, ad anticipare personalmente denari al fine di ripianare le casse condominiali deficitarie, salvo poi esigere la restituzione delle anticipazioni effettuate una volta revocato ovvero dimessosi.

Questo *modus operandi* – quello cioè di esigere la restituzione delle somme anticipate – spesso viene utilizzato da alcuni amministratori senza scrupoli come una sorta di minaccia nei confronti dei condomini.

In altri termini: riferire ai condomini in sede assembleare che gli stessi hanno facoltà di revoca dell'amministratore in carica e contestualmente ammonirli in merito alla loro esposizione debitoria minacciandoli che in caso di sua cessazione dall'incarico egli agirebbe immediatamente nei loro confronti per il recupero di quanto dovuto, appare condotta certamente idonea a configurare il reato previsto e punito dall'art. 629 c.p. che, nel suo primo comma, configura **il reato di estorsione** in colui che mediante violenza o minaccia crea uno stato di coercizione mentale nella vittima (il condomino) al fine di costringerlo a tenere un contegno lesivo del proprio patrimonio (il risparmio di denaro conseguibile con un amministratore concorrente più economico) per la soddisfazione di una pretestuosa ed illegittima

richiesta (il mantenimento dell'amministratore contro la volontà dei condomini) con il conseguente procurato ingiusto profitto (in questo senso in punto Cass. n. 48733/2012; sul concetto di coercizione cfr Cass. n. 45468/2015)

Stando così le cose, non vi è chi non veda come l'amministratore, laddove si trovi a **gestire condomini con scarsa liquidità** dovrà utilizzare il patrimonio condominiale per le sole spese formalmente deliberate (salvo, naturalmente, i casi di urgenza, casi in cui i relativi costi dovranno essere, successivamente, oggetto di ratifica) non potendo disporre a piacimento degli esborsi di cui necessita il condominio visto che questi (l'amministratore) non ha un potere generalizzato di spesa essendo detta facoltà demandata per legge esclusivamente all'assemblea condominiale che, sola, provvede all'approvazione delle spese occorrenti durante l'anno.

Laddove poi il (...) nostro amministratore sia costretto ad anticipare la spesa, egli dovrà per ottenerne la legittima restituzione fornire **"prova contabile rigorosa delle anticipazioni effettuate"**.

In questo senso la giurisprudenza ha in più occasioni precisato come nell'ipotesi di mandato oneroso, il diritto del mandatario (rectius: *l'amministratore*) al compenso ed al rimborso delle anticipazioni e spese sostenute è condizionato

alla presentazione al mandante (rectius: *assemblea*) del rendiconto del proprio operato che deve necessariamente comprendere la specificazione dei dati contabili delle entrate, delle uscite e del saldo finale (Cass. n. 3596/1990).

Inoltre.

Le poste (*attive e passive*) debbono essere specificatamente indicate ed approvate dall'assemblea (Cass. n. 10153/2011) la cui delibera dovrà distintamente indicare ed approvare le somme anticipate dall'amministratore nell'interesse del condominio (Cass. n. 1286/1997) non potendosi, in caso contrario, ritenersi provato il relativo credito.

Rilevato, infine, che nella maggior parte dei casi – soprattutto in caso di dimissioni o revoca – l'assemblea si rifiuterà di approvare specificatamente le spese anticipate, non vi è chi non veda come si renderà certamente necessario, in sede giudiziaria, disporre consulenza tecnica d'ufficio volta a chiarire contabilmente la veridicità delle affermazioni rese dall'amministratore.

Il consulente, all'uopo nominato, non potrà far altro che ricostruire *ex post* i vari rendiconti e desumere, dalla loro lettura, l'entità delle anticipazioni effettuate, conteggi che, certamente, non potranno essere effettuati nel caso di contabilità irregolare o parziale. (da ultimo Cass. n. 3892/2017)

SITO ANACI MILANO

Ricordiamo agli associati Anaci che sul sito ufficiale di Anaci Milano nell'area riservata, è pubblicato ogni numero della rivista.

www.anacimilano.it