

STUDIO LEGALE  
CIRIO - STROPPIANA

Avv.to Daniele CIRIO  
[avv.cirio@virgilio.it](mailto:avv.cirio@virgilio.it)

Avv.to Roberto STROPPIANA  
[avv.stroppiana@libero.it](mailto:avv.stroppiana@libero.it)

Torino, 10 giugno 2014

**OGGETTO: QUESITO:**

**In caso di mancata riconferma dell'amministratore e conseguente nomina di nuovo amministratore, quest'ultimo, qualora il bilancio si sia chiuso *in perdita*, deve rimborsare con denaro proprio il precedente amministratore o concordare con lo stesso un piano di rientro rateale ?**

Può ragionevolmente dormire sonni tranquilli l'amministratore che "acquisisce" un nuovo condominio, il cui bilancio reca una passività rappresentata da un debito nei confronti del precedente amministratore non più confermato dall'assemblea.

Non sarà tenuto, infatti, il subentrante né a saldare con denaro proprio chi lo ha preceduto, né a concordare con quest'ultimo un piano di rientro di quanto dovuto dal Condominio.

In proposito, occorre preliminarmente distinguere l'ipotesi nella quale il rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore uscente non sia stato approvato dall'assemblea dall'ipotesi nella quale tale circostanza si sia di contro verificata.

Nel primo caso, il nuovo amministratore non sarà tenuto a riconoscere alcunché al suo predecessore, il quale non potrà neppure invocare la sottoscrizione del passaggio di consegne menzionante una situazione di cassa contenente un passivo in relazione ad anticipazioni di pagamento a lui ascrivibili, ma dovrà necessariamente agire in giudizio (previo esperimento, secondo parte della giurisprudenza, della procedura di mediazione obbligatoria) per ripetere quanto asseritamene corrisposto, assolvendo altresì l'onere di dimostrare che i sottesi pagamenti vennero effettuati con denaro proprio.

Nel secondo caso, solo qualora il vecchio amministratore si sia procurato di fornire in sede assembleare adeguati riscontri documentali da cui poter desumere che il denaro utilizzato fosse suo, sorge in capo al Condominio l'obbligo di rimborsarlo di quanto anticipato, eventualmente concordando un piano di pagamento rateale.

Diversamente, la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di statuire come il rendiconto che evidenzi un disavanzo tra entrate ed uscite, seppur approvato, *“non consenta comunque di ritenere dimostrato in via di prova deduttiva che la differenza sia stata versata dall'amministratore uscente con denaro proprio, poiché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione da parte dell'Assemblea di un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale”* (cfr. Cass. 10153 del 2011).

Questo anche in presenza di un passaggio di consegne debitamente sottoscritto, che *“non costituisce comunque prova idonea del debito nei confronti del vecchio amministratore da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore”* (cfr. Cass. 5449 del 1999).

Ayv. Daniele Cirio  
*Daniele Cirio*