REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Magistrati:

CONDOMINIO

ENZO VINCENTI	Presidente	
GIUSEPPE TEDESCO	Consigliere	
ANTONIO SCARPA	Consigliere	
FRANCESCO CORTESI	Consigliere Rel.	UP – 29/09/2026
DARIO CAVALLARI	Consigliere	

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. [redacted] R.G. proposto da:

[redacted], con l'Avv. [redacted]

– *ricorrenti* –

contro

CONDOMINIO [redacted]

- *intimato* –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. [redacted], depositata il [redacted];

udita la relazione svolta dal consigliere Francesco Cortesi nella pubblica udienza del 29 settembre 2026;

sentito il Pubblico Ministero, in persona della sostituta Procuratrice generale Claudia Pedrelli, la quale ha chiesto il rigetto del ricorso;

sentito l'Avv. [redacted] per i ricorrenti.

FATTI DI CAUSA

1. Il Condominio di [redacted] propose opposizione al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in favore di [redacted] per il pagamento dell'importo di € 4.287,97 oltre accessori, che costui assumeva di aver anticipato nella sua qualità di amministratore, come risultante dalla contabilità approvata a consuntivo per l'annualità 2004-2005.

A sostegno dell'opposizione dedusse l'inesistenza del credito, ovvero la sua estinzione per compensazione con un proprio maggior credito, per l'ottenimento del quale spiegò domanda riconvenzionale.

All'esito del giudizio il tribunale accolse l'opposizione, revocando il decreto, e respinse la domanda riconvenzionale.

2. La sentenza, appellata dal [redacted], fu confermata con la pronunzia in epigrafe dalla Corte d'appello di Roma, che ritenne anzitutto non provata l'anticipazione delle somme da parte dell'amministratore.

I giudici del gravame rilevarono, in particolare, che in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso di anticipazioni, dovendosi necessariamente coordinare la disciplina del mandato, che regola il rapporto nel suo profilo sostanziale, con quella del condominio, che impone il controllo dell'assemblea sui costi.

Osservarono, inoltre che ai fini della prova del credito non era sufficiente la produzione di fatture quietanzate, occorrendo

dimostrare l'effettiva inerenza dell'esborso a un debito condominiale e il relativo pagamento con denaro proprio dell'amministratore.

A tanto, del resto, non poteva supplire neppure l'avvenuta approvazione del bilancio a consuntivo, difettando la specifica menzione delle poste passive indicate dall'amministratore.

Né, infine, assumeva rilievo il fatto che, in un diverso giudizio già definito dal Tribunale di Roma, fossero state riconosciute le anticipazioni asseritamente sostenute dal [redacted] in relazione al periodo 2005-2006, trattandosi di vicenda diversa quanto ai presupposti in fatto e alle emergenze probatorie.

In virtù di quanto statuito, peraltro, la Corte territoriale respinse la domanda ex art. 96 c.p.c. avanzata dall'amministratore.

3. Avverso tale decisione hanno proposto ricorso per cassazione [redacted], [redacted] e [redacted], eredi di [redacted], sulla base di cinque motivi, illustrati da successiva memoria.

Il Condominio intimato non ha svolto difese.

Il Pubblico Ministero ha depositato requisitoria scritta.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo mezzo i ricorrenti lamentano l'omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

Al riguardo, espongono che il loro dante causa aveva prodotto innanzi alla Corte d'appello la decisione a lui favorevole, divenuta definitiva, resa dal Tribunale di Roma in un giudizio analogo, concernente le anticipazioni di cui al bilancio consuntivo 2005-2006, invocandone la rilevanza nel presente giudizio, e si dolgono del fatto che la Corte territoriale, nell'esaminare tale produzione, la abbia ritenuta «generica, infondata ed inconferente […] in quanto basata su antefatti diversi e su diversi argomenti probatori».

Di tale statuizione denunziano tuttavia l'erroneità, osservando che «in ambo i giudizi la causa determinante la lite scaturisce dal

rapporto di mandato […] e, quindi, dalle risultanze economiche da esso derivanti, e la produzione documentale è stata sempre e solo quella riguardante il medesimo Condominio»; assumono, in senso contrario, che la sentenza in questione rafforzerebbe l'efficacia probatoria della documentazione prodotta in questa sede, specie in considerazione del fatto che il Condominio vi aveva poi prestato acquiescenza.

Del resto, osservano ulteriormente, appare contraddittorio escludere che non vi sia prova di un esborso personale dell'amministratore per un esercizio quando è definitivamente accertato che analogo esborso è stato affrontato nell'esercizio successivo.

1.1. Il motivo è inammissibile per come formulato.

I ricorrenti, infatti, lamentano l'omesso esame di una circostanza – l'avvenuta pronunzia di sentenza definitiva loro favorevole in fattispecie analoga – della quale tuttavia essi stessi attestano che la Corte territoriale ha tenuto conto, seppur valutandola in termini diversi da quelli da loro invocati.

Ora, è noto che la denunzia di «omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti», formulata con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 5), c.p.c., si riferisce al mancato esame di un fatto offerto al contraddittorio delle parti, da intendersi come «un vero e proprio e proprio evento, un dato materiale o un episodio fenomenico rilevante» (così, fra le altre, Cass. 26 gennaio 2022, n. 2268; Cass. 6 settembre 2019, n. 22397), e può riguardare anche una prova documentale laddove, per l'appunto, il documento non esaminato offra la prova di una circostanza avente portata tale da invalidare, con un giudizio di certezza e non di mera probabilità, l'efficacia delle altre risultanze

istruttorie che hanno determinato il convincimento del giudice di merito (Cass. 8 aprile 2024, n. 9211; Cass. 3 luglio 2021, n. 18859).

Tale circostanza, tuttavia, dev'essere stata completamente trascurata dal giudice *a quo*; quando invece, come accaduto nel caso di specie, risulta che questi l'ha considerata, e la doglianza investe dunque l'apprezzamento del fatto veicolato dal documento, la critica si rivolge alla valutazione delle prove raccolte, che costituisce attività riservata in via esclusiva al giudice di merito.

In questo caso, dunque, la doglianza ha ad oggetto il convincimento che il giudice si è formato, a norma dell'art. 116 c.p.c., in esito all'esame del materiale istruttorio, mediante la valutazione della maggiore o minore attendibilità delle fonti di prova; ma la deduzione di tale vizio non consente di censurare la complessiva valutazione delle risultanze processuali, contenuta nella sentenza impugnata, contrapponendo alla stessa una diversa interpretazione al fine di ottenere la revisione da parte del giudice di legittimità di quanto in fatto già accertato, trattandosi di questione estranea al perimetro del sindacato proprio del giudizio di legittimità (in questi termini, e fra le altre, Cass. 19 luglio 2021, n. 20553; nello stesso senso, Cass. 22 novembre 2023, n. 32505).

2. Con il secondo mezzo, sempre denunziando l'omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio, i ricorrenti si dolgono del fatto che, esaminando l'elaborato peritale redatto dal consulente nominato dal tribunale, la Corte territoriale ha ritenuto che la documentazione raccolta in quella sede fosse non avesse «consentito di ricostruire i rapporti dare-avere fra le parti», rilevando in particolare la «assenza della necessaria documentazione» e il fatto che i bilanci non erano stati «formati con il criterio di cassa».

2.1. Anche tale motivo non supera il vaglio di ammissibilità, per ragioni analoghe a quelle esposte in relazione alla prima censura.

Allo stesso modo, infatti, i ricorrenti sollecitano a questa Corte una diversa valutazione della consulenza tecnica e della documentazione ad essa allegata, contrapponendo le loro valutazioni agli apprezzamenti svolti dal giudice di merito.

Peraltro, va osservato che la censura non scalfisce il rilievo decisivo operato dalla Corte d'appello circa la necessità che la documentazione attestante i pagamenti dimostri l'inerenza degli esborsi alle esigenze del condominio e la provenienza del denaro dalle disponibilità personali dell'amministratore; rispetto a tali circostanze, infatti, i ricorrenti non offrono alcun chiarimento, limitandosi a ribadire l'assunto in base al quale i documenti allegati alla consulenza tecnica sarebbero stati, da soli, sufficienti a dar prova del credito vantato.

3. Il terzo motivo denunzia violazione o falsa applicazione degli artt. 1130 e 1720 c.c., 115 e 116 c.p.c. «e norme correlate», nonché omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

I ricorrenti assumono come erronea la decisione impugnata nella parte in cui ha ritenuto irrilevante il fatto che nessun condòmino aveva impugnato la delibera assembleare nella quale era stato approvato il bilancio a consuntivo per l'esercizio qui di interesse.

In tal senso, rilevano che l'obbligo di rendiconto dell'amministratore deve ritenersi adempiuto laddove egli abbia fornito la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto della somma incassata e dell'entità causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato ai criteri di buona amministrazione; e sostengono che di tanto doveva aversi contezza nel fatto che l'assemblea, approvando il rendimento del conto sotto forma di "bilancio consuntivo condominiale", aveva «acclarato a data certa la

situazione riepilogativa finanziaria debitoria del Condominio (con pieno valore ricognitivo e conformativo)» e contestualmente «approvato l'operato del mandatario amministratore, ponendo in essere un negozio con funzione ricognitiva della situazione preesistente ed economica diretta a definire il credito collegato con il preesistente rapporto gestorio».

3.1. La censura è infondata.

Come più volte affermato da questa Corte, per la validità della delibera di approvazione del rendiconto non è necessaria la presentazione da parte dell'amministratore all'assemblea di una contabilità redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società; occorre tuttavia, in applicazione del principio di prevalenza della sostanza sulla forma, che siano intelligibili le voci di entrata e di spesa, con le relative quote di ripartizione, che contengano in ogni caso «l'indicazione delle somme incassate, nonché l'entità e la causale degli esborsi eseguiti, come ogni altro elemento fattuale idoneo a consentire l'individuazione e il vaglio da parte dell'assemblea delle modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito» (in questi termini si veda Cass. 29 maggio 2025, n. 14428).

D'altro canto, e sui medesimi presupposti, questa stessa Corte ha chiarito che la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate (fra le altre, Cass. 10 febbraio 2023, n. 4179; Cass. 9 maggio 2011, n. 10153).

A tali principii si è conformata la sentenza impugnata nel rilevare che l'approvazione del rendiconto consuntivo, nella specie, non era munita di sufficiente grado di specificità quanto ai crediti vantati dall'amministratore, in particolare perché «l'esistenza di un mero disavanzo di cassa fra entrate e uscite» non consentiva di dedurre «che, per conseguire il pareggio di bilancio, le minori entrate siano state colmate da anticipi versati dall'amministratore all'ente di gestione» (pag. 5).

Con gli stessi principii, per converso, non si confrontano adeguatamente i ricorrenti, i quali ribadiscono – in senso contrario, e perciò non condivisibile – che l'approvazione del bilancio, in sé considerata, varrebbe a configurare una specifica ricognizione del credito affermato dal loro dante causa.

4. Il quarto motivo denunzia violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c.

La sentenza d'appello è criticata nella parte in cui ha ritenuto non provato il credito da parte dell'amministratore.

I ricorrenti censurano, in particolare, la valutazione espressa dai giudici d'appello con riguardo agli accertamenti svolti dal consulente tecnico, che ritengono errate, osservando che questi aveva invece «chiarito i rapporti dare/avere fra le parti […] quantificando un credito dell'ex amministratore».

Sul punto, assumono che la produzione di «fattura fiscale quietanzata relativa al pagamento (avvenuto in contanti) del servizio reso» sarebbe «sufficiente ad onerare l'ente di gestione del relativo obbligo di rifondere al mandatario la somma di denaro che ha anticipato» nell'interesse del mandante e che, pertanto, la Corte d'appello avrebbe «erroneamente sovrapposto la prova dell'esborso con la legittimazione attiva a ripeterlo», la cui carenza non era stata eccepita, mentre, per contro, il pagamento doveva presumersi

effettuato, fino a prova contraria, «dal soggetto che era tenuto a farlo: e cioè dall'amministratore condominiale».

4.1. Il motivo è infondato.

Per la parte censurata, la sentenza impugnata, richiamandosi alla disciplina del mandato e alle conseguenze che derivano dalla sua applicazione al rapporto fra amministratore e condominio, ha evidenziato che il diritto al rimborso da parte del primo postulava necessariamente la dimostrazione dell'affronto di spese con denaro proprio.

La mera sussistenza di pagamenti, infatti, non consente di escludere che l'amministratore possa aver utilizzato provviste aliene di cui aveva la disponibilità (come nel caso di fondi derivanti da altra gestione; si veda, nella fattispecie, Cass. 16 settembre 2025, n. 25315).

La decisione della Corte d'appello, pertanto, è immune dal denunziato vizio di violazione di legge; per il resto, laddove ha affermato il difetto di prova del credito per carenza di allegazione di idonea documentazione, essa ha comportato un apprezzamento di fatto, congruamente motivato, che in questa sede non è censurabile.

5. Infine, il quinto mezzo di ricorso denunzia violazione degli artt. 91, 92 e 96 c.p.c., oltreché omesso esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

La censura investe la statuizione di rigetto della domanda di condanna del Condominio per responsabilità processuale aggravata e di condanna dell'amministratore appellante al pagamento delle spese.

I ricorrenti evidenziano che il Condominio, nel proporre opposizione al decreto ingiuntivo, aveva spiegato domanda riconvenzionale «fondata su affermazioni del tutto indimostrate e

calunniose» e che, una volta respinta detta ultima, aveva poi «prudentemente scelto di più non coltivarla» in grado d'appello.

Denunciano, pertanto, come «inaccettabile sotto il profilo sostanziale e processuale» che il giudizio d'appello si fosse «concluso con un pareggio e con la condanna della controparte alla rifusione delle spese di lite».

Rilevano, inoltre, che la Corte d'appello aveva erroneamente commisurato la liquidazione delle spese allo scaglione relativo alle cause di valore compreso fra € 5.200,01 ed € 26.000,00, con ciò evidentemente «sommando i quantum della domanda giudiziale del mandatario e del mandante» e «perciò dimenticando che la domanda del Condominio (respinta in I° grado) era stata abbandonata».

5.1. La censura è infondata in tutti i suoi profili.

Quanto al primo – e premesso l'ovvio rilievo in base al quale il rigetto dei precedenti motivi costituisce giusta ragione di conferma della sentenza impugnata anche in punto alla reiezione della domanda di condanna del Condominio ex art. 96 c.p.c. – va osservato che la Corte territoriale ha fatto buon governo del principio di soccombenza, regolando le spese di lite in dipendenza del rigetto del gravame; sul punto, pertanto, non residua alcun margine di sindacato sulla sentenza gravata.

Quanto, poi, all'ammontare delle spese, lo stesso è perfettamente compatibile con l'applicazione dello scaglione valoriale relativo alla domanda (da € 2.601,00 a € 5.200,00); né i ricorrenti chiariscono gli elementi donde hanno tratto l'assunto in base al quale sarebbe stato applicato lo scaglione relativo a un valore più elevato.

6. Il ricorso va dunque complessivamente respinto.

Nulla sulle spese, in assenza di attività difensiva da parte dell'intimato.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di cassazione, il 29 settembre 2026.

Il Consigliere estensore — Il Presidente

Francesco Cortesi — Enzo Vincenti