METODO GIURIDICO — IUS ET RATIO
ISSN 3103-7305
Rivista Scientifica Telematica di Diritto e Giurisprudenza • Edizione Ufficiale (Roma)
DIAMOND OPEN ACCESS • FASCICOLO A4

SEZ. II • GIURISPRUDENZA & OSSERVATORIO • CONDOMINIO
Anno I (Vol. 1), Fasc. 2 (2026) • Art. 4437 • pp. 1–12 • §§ 1–26

Amministratore infedele: storni tra condomini e onere della prova

English Edition Title: Faithless Building Administrators: Commingled Account Transfers and the Burden of Proof

Valerio Faenza [Autore & Collaboratore Scientifico]
Avvocato del Foro di Roma
Profilo Accademico e Bibliografia: https://www.metodogiuridico.it/autori/valerio-faenza/

Pubblicato il: 23 Set 2026 • Revisione collegiale e verifica integrale fonti (Sez. II) • Testo integrale: pp. 1–12 (§§ 1–26)

ABSTRACT SCIENTIFICO
L'ordinanza della Corte di Cassazione civile, Sezione Terza, n. 25301 del 14 settembre 2026 affronta le conseguenze civilistiche e restitutorie delle movimentazioni finanziarie promiscue disposte dall'amministratore infedele che gestisca molteplici compagini condominiali. I giudici di legittimità ribadiscono che i prelievi ingiustificati e il travaso di liquidità tra conti bancari integrano una fattispecie tipica di indebito oggettivo ex art. 2033 c.c., azionabile direttamente dal condominio depauperato nei confronti dell'ente beneficiario, a nulla rilevando la causa delinquendi del mandatario comune che rileva solo nei rapporti interni di responsabilità. Sul terreno probatorio, l'emissione e l'addebito di assegni non trasferibili intestati all'accipiens generano una presunzione dinamica di pagamento fondata sul principio di vicinanza della prova, onerando il convenuto della produzione dei propri estratti conto.

CITAZIONE UFFICIALE CONSIGLIATA (STANDARD ACCADEMICO AREA 12 — SCIENZE GIURIDICHE & OSCOLA)
V. Faenza, Amministratore infedele: storni tra condomini e onere della prova, in Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305), Anno I, n. 2, 23 settembre 2026, art. 4437, pp. 1–12, disponibile su https://www.metodogiuridico.it/2026/09/23/amministratore-infedele-storni-ripetizione-indebito-cassazione-25301-2026/.

OSCOLA: Valerio Faenza, 'Amministratore infedele: storni tra condomini e onere della prova' (2026) 1(2) Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305) Art 4437, 1–12 <https://www.metodogiuridico.it/2026/09/23/amministratore-infedele-storni-ripetizione-indebito-cassazione-25301-2026/> accessed 15 November 2026.

Record OAI-PMH:	`oai:metodogiuridico.it:post/4437 (OpenAIRE / DOAJ / BASE)`
Permalink Canonico:	https://www.metodogiuridico.it/2026/09/23/amministratore-infedele-storni-ripetizione-indebito-cassazione-25301-2026/
AEA JEL Codes:	K11 (Diritto della proprietà e diritti reali); R52 (Governo del territorio, urbanistica ed edilizia)
EuroVoc (UE):	MT 1211 diritto civile • comproprietà [234]; proprietà immobiliare [2815]
ECLI Pronunce:	`ECLI:IT:CASS:2026:25301CIV • ECLI:IT:CASS:2024:5268CIV`

DIAMOND OPEN ACCESS • LICENZA CC BY-NC-ND 4.0 • ZERO APC
© 2026 Valerio Faenza. L'Autore conserva integralmente la titolarità dei diritti d'autore senza restrizioni. Distribuito con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale (CC BY-NC-ND 4.0). È consentita l'auto-archiviazione immediata senza embargo della presente versione editoriale (VoR) nei repository istituzionali (IRIS/CINECA, SSRN, OpenAIRE, Zenodo).

VERIFICA ONLINE

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

Amministratore infedele: storni tra condomini e onere della prova

La Cassazione qualifica i travasi bancari dell'amministratore comune come indebito oggettivo ripetibile ex art. 2033 c.c.

Valerio Faenza Diritto Civile & Condominio 23 Settembre 2026 Lettura 13 min

Stato della questione e quadro aggiornato al 23 Settembre 2026: La Suprema Corte di Cassazione chiarisce che gli storni bancari compiuti dall'amministratore infedele tra conti correnti di condomini diversi integrano indebito oggettivo ex art. 2033 c.c., azionabile direttamente dal **condominio solvens** contro l'accipiens; la prova dell'addebito di assegni non trasferibili instaura una presunzione di avvenuto pagamento superabile tipicamente mediante la produzione degli estratti conto del beneficiario o altra prova contraria del mancato accredito.

Abstract (Italiano)

L'ordinanza della Corte di Cassazione civile, Sezione Terza, n. 25301 del 14 settembre 2026 affronta le conseguenze civilistiche e restitutorie delle movimentazioni finanziarie promiscue disposte dall'**amministratore infedele** che gestisca molteplici compagini condominiali. I giudici di legittimità ribadiscono che i prelievi ingiustificati e il travaso di liquidità tra conti bancari integrano una fattispecie tipica di **indebito oggettivo** ex art. 2033 c.c., azionabile direttamente dal **condominio depauperato** nei confronti dell'ente beneficiario, a nulla rilevando la **causa delinquendi** del mandatario comune che rileva solo nei rapporti interni di responsabilità. Sul terreno probatorio, l'emissione e l'addebito di assegni non trasferibili intestati all'accipiens generano una presunzione dinamica di pagamento fondata sul principio di **vicinanza della prova**, onerando il convenuto della produzione dei propri estratti conto.

Abstract (English)

The Italian Court of Cassation, Third Civil Section, order no. 25301 of September 14, 2026, defines the restitutionary framework governing unauthorized fund transfers orchestrated by an unfaithful building manager handling multiple condominiums. The Supreme Court establishes

that promiscuous withdrawals and inter-account financial transfers constitute an action for restitution of an undue payment (indebito oggettivo) under Article 2033 of the Italian Civil Code, enforceable directly by the impoverished condominium against the recipient entity, while the agent's illicit motives remain confined to internal agency liability. Under the law of evidence, proving the debiting of non-transferable cheques payable to the recipient triggers a rebuttable presumption of payment under the proximity of evidence doctrine, requiring the defendant to disprove receipt through its own banking ledgers.

Punti Chiave dell'Analisi

- **Autonomia patrimoniale e separazione dei conti:** ciascun condominio costituisce un distinto centro di imputazione; come precisato in sede di legittimità (Cass. n. 5268/2024), la mancata intestazione esclusiva o la gestione promiscua viola i doveri ex art. 1129, comma 7, c.c., rilevando quale grave irregolarità nel mandato.
- **Presunzione dinamica di avvenuto pagamento:** la produzione dell'assegno non trasferibile e dell'estratto conto del traente dimostra l'effettivo addebito e instaura la presunzione di incasso in favore dell'accipiens.
- **Vicinanza della prova ed estratti conto:** spetta all'ente beneficiario superare la presunzione esibendo i propri estratti conto bancari, trattandosi di documentazione nella sua esclusiva disponibilità.
- **Natura oggettiva della ripetizione ex art. 2033 c.c.:** la restituzione prescinde dall'**animus solvendi** del solvens o dall'errore scusabile; l'illecito del mandatario non esclude lo spostamento di ricchezza privo di **causa debendi**.
- **Imputabilità della condotta e azione di rivalsa:** le movimentazioni dell'amministratore con rappresentanza sono imputabili alla sfera dell'ente; le violazioni del mandato rilevano solo nell'**azione risarcitoria** interna.

Principio di Diritto / Massima Redazionale

La Suprema Corte di Cassazione afferma che i trasferimenti di fondi eseguiti dal mandatario comune tra i conti correnti di condomini diversi per ripianare scoperture contabili integrano un pagamento indebito e ripetibile direttamente ex art. 2033 c.c. ad opera dell'ente depauperato

> *contro quello beneficiato. L'azione restitutoria opera su basi oggettive, prescindendo dall'intento solutorio o da errori del solvens, mentre le condotte distrattive o la causa delinquendi del professionista infedele restano confinate ai soli rapporti interni di responsabilità tra ciascun condominio e il proprio mandatario.*

01. Inquadramento sistematico: le gestioni promiscue dell'amministratore di condominio

1.1 — Pluralità di mandati e divieto di commistione patrimoniale tra enti di gestione

La gestione professionale di molteplici complessi immobiliari da parte di un unico fiduciario rappresenta una prassi ordinaria nell'amministrazione condominiale contemporanea. Tuttavia, la contestuale titolarità di incarichi gestori in favore di differenti compagini espone il sistema a gravi anomalie, segnatamente quando l'amministratore utilizzi le risorse finanziarie di un edificio per fronteggiare le spese urgenti o coprire i disavanzi di bilancio di un altro condominio. L'ordinamento giuridico vigente impone una rigorosa **separazione patrimoniale** tra i distinti centri di imputazione, vietando qualunque forma di **commistione patrimoniale** tra i fondi appartenenti alle diverse collettività condominiali amministrate; quando interviene un amministratore infedele storni tra condomini determinano gravi squilibri contabili e complesse controversie restitutorie.

Nell'impianto normativo delineato dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, il condominio, pur sprovvisto di formale personalità giuridica, gode di una marcata autonomia contabile e soggettiva. Il legislatore ha consacrato tale principio introducendo l'obbligo cogente per l'amministratore di far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico **conto corrente bancario o postale** intestato al condominio medesimo, ai sensi dell'art. 1129 c.c., comma 7. Detta prescrizione risponde alla primaria finalità di assicurare la **trasparenza contabile** e di impedire la pericolosa confluenza delle provviste comuni nel patrimonio personale del professionista o in quello di altri enti gestiti.

L'amministratore che assume la rappresentanza di una pluralità di stabili è vincolato a ciascuna assemblea da un autonomo **contratto di mandato con rappresentanza** ex art. 1130 c.c.. Ne discende che le prerogative di riscossione dei contributi e di pagamento dei fornitori devono rimanere rigidamente confinate all'interno del perimetro economico del singolo mandato. Qualsiasi drenaggio o storno di liquidità operato prelevando provvista da un conto attivo per accreditarla su un conto passivo costituisce una palese violazione delle **obbligazioni del mandatario** e integra una grave irregolarità gestionale, idonea a giustificare l'immediata revoca giudiziale del professionista ex art. 1129 c.c., comma 11.

1.2 — Il fenomeno dei "buchi di cassa" e gli storni bancari tra condomini amministrati

Nell'evoluzione delle gestioni patologiche, il professionista infedele si trova frequentemente nella necessità di occultare disavanzi finanziari transitori, comunemente definiti **buchi di cassa**. Tali ammanchi possono derivare da una cronica morosità dei partecipanti, da un'incauta programmazione delle uscite ordinarie ovvero da pregresse distrazioni di denaro perpetrate dall'amministratore per finalità estranee alla gestione. Per evitare il distacco delle forniture essenziali o la notifica di decreti ingiuntivi da parte delle ditte appaltatrici, il fiduciario ricorre a un vorticoso sistema di anticipazioni indebite, attingendo ai saldi attivi di uno stabile per ripianare le esposizioni debitorie di un altro.

Queste movimentazioni, disposte a mezzo di **bonifici telematici** o tramite la traenza di **assegni bancari**, realizzano uno spostamento di ricchezza oggettivamente privo di titolo negoziale o deliberativo tra i due enti. Se sotto il profilo disciplinare e penale tali condotte possono integrare gli estremi del reato di appropriazione indebita aggravata, sul versante del diritto civile, allorché opera un amministratore infedele storni tra condomini impongono di comporre il conflitto patrimoniale venutosi a creare tra la collettività che ha subito il depauperamento e quella che ha beneficiato della rimessa. La questione centrale attiene all'individuazione del corretto strumento processuale azionabile dal **condominio solvens** nei confronti del **condominio accipiens** per ottenere la restituzione delle somme distratte.

02. La vicenda processuale e l'ordinanza n. 25301/2026 della Suprema Corte

La vicenda approdata all'esame della Terza Sezione Civile della Corte di Cassazione trae origine dall'attività gestoria svolta da un amministratore a Genova, investito del mandato professionale su molteplici fabbricati. Nell'ambito di una gestione promiscua e irregolare, tra il 2009 e il 2011 il professionista traeva quattro **assegni bancari non trasferibili** dal conto corrente intestato a un primo condominio, accreditandoli direttamente sul conto corrente acceso presso la **Banca Passadore** e intestato a un secondo condominio, per un importo complessivo pari a 7.500,00 euro. Tale manovra contabile era finalizzata a coprire temporanee scoperture di tesoreria manifestatesi nella cassa dell'ente ricevente.

A seguito della scoperta degli ammanchi di cassa, il condominio traente promuoveva un ricorso sommario di cognizione ex art. 702-bis c.p.c. davanti al **Tribunale di Genova**, chiedendo la condanna del **condominio beneficiario** alla restituzione dell'importo a titolo di **ripetizione dell'indebito oggettivo** ai sensi dell'art. 2033 c.c., ovvero in subordine a titolo di **arricchimento senza causa** ex art. 2041 c.c. Il condominio convenuto si costituiva in giudizio contestando la propria **legittimazione passiva** e chiamando in manleva l'amministratore (il quale assumeva a sua volta di aver sanato ogni debito all'atto del passaggio delle consegne); la tesi secondo cui lo storno sarebbe stato frutto esclusivo dell'illecito del mandatario infedele sarebbe poi stata specificamente articolata dalla difesa dell'accipiens nei motivi del ricorso per cassazione.

Il **Tribunale di Genova** accoglieva la domanda principale proposta dal **condominio solvens**, condannando il **condominio accipiens** alla restituzione dell'intera somma e rigettando la domanda di manleva verso il terzo chiamato per carenza di prova di un danno residuo. Investita del gravame proposto dal condominio soccombente, la **Corte d'Appello di Genova** confermava integralmente la sentenza di prime cure, rilevando che la documentazione bancaria acquisita dimostrava in modo inequivocabile il transito dei titoli e l'avvenuto accredito delle somme nel conto del destinatario, in totale assenza di qualsiasi **causa debendi** idonea a giustificare lo spostamento economico.

Avverso la decisione della Corte ligure proponeva ricorso per cassazione il **condominio accipiens**, affidando la propria impugnazione a due motivi di censura. Con il primo mezzo, il

ricorrente denunciava la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. in materia di **onere della prova**. Si assumeva che la corte d'appello avesse operato un'indebita inversione probatoria, ritenendo che spettasse al convenuto dimostrare il mancato incasso dei titoli o la loro distrazione verso terzi, laddove l'onere di provare l'effettivo accredito della provvista sul conto del destinatario avrebbe dovuto gravare sull'attore in ripetizione.

Con il secondo motivo, veniva lamentata la falsa applicazione dell'art. 2033 c.c., contestando alla radice la riconducibilità della fattispecie alla figura dell'indebito oggettivo. Secondo la prospettazione difensiva, le rimesse disposte dall'amministratore comune non potevano qualificarsi come pagamenti in senso tecnico, difettando una delibera assembleare autorizzativa e un originario **intento solutorio** (**animus solvendi**) diretto a estinguere un'obbligazione tra i condomini. L'operazione doveva invece qualificarsi come **fatto illecito** del professionista, azionabile unicamente in via risarcitoria ai sensi dell'art. 2043 c.c. nei confronti esclusivi dell'amministratore infedele.

03. La dinamica dell'onere della prova e il principio di vicinanza

3.1 — Presunzione di pagamento scaturente dall'addebito del titolo sul conto del traente

La Suprema Corte dichiara infondato il primo motivo di ricorso, fornendo un'articolata ricostruzione del funzionamento delle presunzioni legali relative nei rapporti bancari tra enti gestiti. Nel respingere la doglianza di violazione dell'art. 2697 c.c., il collegio di legittimità rammenta che il canone fondamentale sul carico probatorio si considera disatteso esclusivamente nell'ipotesi in cui l'organo giudicante accolli l'onere della dimostrazione a una parte processuale che per legge ne risultava esente.

I giudici di legittimità evidenziano come il condominio solvens avesse pienamente soddisfatto l'**onere probatorio** posto a suo carico producendo la copia dei quattro **assegni bancari non trasferibili** tratti sul proprio conto, le relative girate recanti il timbro per l'incasso della banca di

appoggio del beneficiario e gli **estratti conto bancari** attestanti l'addebito delle somme con millimetrica corrispondenza dei codici identificativi. La nomofilachia di legittimità consolida il principio per cui, allorquando sia documentata l'emissione di un titolo bancario munito della clausola di intrasferibilità e ne risulti il materiale addebito sul conto corrente di chi lo ha emesso, si perfeziona una presunzione legale iuris tantum di ricezione dell'importo a vantaggio del beneficiario ivi designato[1].

La presenza della clausola di **non trasferibilità** esclude per sua natura la circolazione cartolare del titolo a favore di soggetti diversi dall'intestatario, rendendo inverosimile che le somme siano state incassate da terzi estranei. L'addebito contabile registrato dalla banca del traente comprova inconfutabilmente l'uscita della provvista dal patrimonio del solvens, perfezionando una fattispecie probatoria idonea a fondare il convincimento giudiziale sulla consumazione del pagamento.

3.2 — L'onere di prova contraria in capo all'accipiens e la mancata produzione degli estratti conto

Il sorgere della **presunzione legale iuris tantum** produce una traslazione dell'**onere probatorio** di carattere dinamico, in stretta applicazione del **principio di vicinanza della prova**. Rientrando l'effettiva contabilizzazione delle entrate nella sfera di disponibilità esclusiva dell'accipiens, incombe su quest'ultimo l'onere di vincere la presunzione di incasso fornendo la prova contraria, ossia dimostrando che i titoli non sono mai stati accreditati sul proprio conto corrente o hanno avuto una diversa e legittima destinazione economico-giuridica.

Nel giudizio esaminato, il condominio ricorrente aveva omesso di produrre i propri estratti conto bancari relativi al triennio 2009-2011, limitandosi a ventilare astratte ipotesi di appropriazione in contanti da parte dell'ex mandatario. La Suprema Corte ha ritenuto tale omissione processuale dirimente: l'esibizione degli estratti conto costituiva una prova agevole, documentale e nella piena disponibilità dell'ente convenuto. La mancata offerta di tale elemento probatorio impedisce il superamento della presunzione di incasso e rende pienamente legittima l'affermazione della responsabilità restitutoria del **condominio beneficiario**.

Metodo Giuridico
Ius et Ratio
ISSN 3103-7305

04. La qualificazione dell'indebito oggettivo tra causa delinquendi e imputazione dell'atto

4.1 — La natura restitutoria dell'art. 2033 c.c. a prescindere dall'intento solutorio o dall'errore

Nel rigettare il secondo motivo di ricorso, la Cassazione disarticola l'assunto difensivo secondo cui l'assenza di un'apparenza di rapporto obbligatorio tra i due enti o di un'autorizzazione assembleare precluderebbe l'operatività dell'azione ex art. 2033 c.c.. La giurisprudenza di legittimità ribadisce la natura spiccatamente restitutoria e oggettiva del rimedio dell'**indebito oggettivo**, la cui funzione precipua consiste nel rimuovere gli squilibri economici generati da prestazioni patrimoniali prive di valida causa giustificativa (sine causa).

A differenza dell'ipotesi di indebito soggettivo ex art. 2036 c.c., ove l'esperimento della tutela presuppone l'errore scusabile di chi paga un debito altrui credendosi debitore, la **ripetizione dell'indebito oggettivo** opera su un piano prettamente oggettivo. Il rimedio restitutorio contemplato dall'art. 2033 c.c. assume una configurazione marcatamente oggettiva, mirando a ripristinare la consistenza economica dei patrimoni lesa da attribuzioni patrimoniali sprovviste di giustificazione giuridica, operando a prescindere da qualsiasi profilo di colpa o dolo e senza esigere che il solvens versi in errore o intenda adempiere una specifica obbligazione[1]. La mancanza di un debito effettivo tra i due enti di gestione e l'assoluto difetto di una **causa debendi** giustificativa dello spostamento patrimoniale integrano il presupposto oggettivo della ripetizione, laddove l'esistenza di un intento solutorio o l'errore del solvens risultano del tutto estranei e irrilevanti rispetto alla fattispecie.

Sotto il profilo della **legittimazione passiva**, l'obbligazione restitutoria grava inderogabilmente sul soggetto nel cui patrimonio i valori economici sono confluiti e sono stati trattenuti, ossia sull'accipiens formale e sostanziale. La circostanza che il trasferimento sia stato attuato materialmente in un contesto in cui per opera di un amministratore infedele storni tra condomini siano stati disposti per occultare disavanzi contabili non muta la natura oggettiva dell'incremento patrimoniale conseguito dal condominio destinatario, tenuto per legge a restituire ciò che ha ricevuto senza titolo.

4.2 — L'imputabilità della dazione all'ente e l'autonomia dell'azione risarcitoria interna verso il mandatario

Un passaggio dogmatico di primario rilievo attiene all'**imputabilità giuridica** dell'attività dispositiva posta in essere dall'amministratore infedele. La difesa del condominio ricorrente pretendeva di paralizzare la domanda restitutoria eccependo che la condotta truffaldina del mandatario avrebbe dovuto radicare una responsabilità aquiliana esclusiva ai sensi dell'art. 2043 c.c. a carico di quest'ultimo, richiamando un precedente giurisprudenziale risalente relativo a condotte fraudolente dell'accipiens. La Suprema Corte disattende radicalmente siffatta tesi, evidenziando che nel caso di specie il condominio ricevente è un beneficiario passivo, privo di raggiri, nelle cui casse sono confluiti fondi ingiustificati, mentre l'amministratore, nell'emettere i titoli e nel movimentare la liquidità sui conti, agisce quale **mandatario con rappresentanza** dell'ente condominiale.

Le condotte materiali dell'amministratore — ancorché compiute abusando dei poteri del mandato, in violazione dei doveri d'ufficio per coprire ammanchi o persino nell'esecuzione di un disegno criminoso — restano direttamente imputabili alla sfera giuridica dei condomini amministrati, in quanto riconducibili alle sue ordinarie mansioni. La giurisprudenza di legittimità ha chiarito come l'azione volta a ripetere quanto indebitamente versato rivesta natura personale e si instauri unicamente tra chi ha subito la diminuzione patrimoniale e colui che ha incamerato il beneficio economico, restando indifferente che l'erogazione materiale sia stata compiuta personalmente dalla parte ovvero per il tramite del proprio rappresentante legale[2].

La cosiddetta **causa delinquendi** del mandatario comune non spezza il nesso di causalità economica tra i due patrimoni condominiali né impedisce la nascita dell'obbligazione restitutoria ex art. 2033 c.c. Le infedeltà, i tradimenti del vincolo fiduciario e le responsabilità penali del gestore restano confinate nell'alveo dei rapporti interni di responsabilità tra ciascun condominio e il proprio fiduciario, senza spiegare alcun effetto preclusivo nei confronti dell'azione restitutoria spettante al mandante depauperato.

05. Riflessi operativi per la tutela dei patrimoni

condominiali e il contenzioso restitutorio

L'ordinanza n. 25301/2026 della Suprema Corte offre coordinate operative di estrema rilevanza per la prassi immobiliare e per la gestione del contenzioso condominiale. Nella realtà quotidiana degli stabili, allorquando per l'attività di un amministratore infedele storni tra condomini determinano la scoperta di buchi di bilancio e di disavanzi di cassa all'atto della cessazione dell'incarico, l'amministratore subentrante si trova dinanzi alla difficile scelta della strategia giudiziale più celere ed efficace per recuperare la liquidità sottratta ai condomini.

La chiara perimetrazione dell'**azione di ripetizione di indebito oggettivo** quale rimedio diretto tra enti condominiali consente di superare i limiti strutturali dell'azione risarcitoria promossa nei soli confronti dell'ex mandatario. Molto spesso, infatti, il professionista infedele risulta insolvente, privo di beni immobili aggredibili o sottoposto a misure cautelari penali che rendono illusoria ogni prospettiva di recupero coattivo del credito. L'esperimento dell'azione restitutoria ex art. 2033 c.c. nei confronti del condominio beneficiario apre invece la strada all'escussione di un soggetto patrimonialmente solvibile, titolare di un conto corrente operativo e dotato di capacità contributiva fondata sui millesimi di proprietà.

Sul piano dell'istruzione probatoria, la pronuncia valorizza in modo decisivo la produzione documentale della copia degli **assegni bancari non trasferibili**, corredati dalle timbrature di girata per l'incasso, unitamente agli **estratti conto bancari** attestanti il materiale addebito della provvista. Acquisita tale documentazione contabile, il condominio solvens assolve pienamente all'onere a suo carico, potendo giovarsi della **presunzione legale iuris tantum** di ricezione del pagamento da parte del beneficiario designato sui titoli.

Specularmente, la pronuncia delinea con precisione l'onere probatorio gravante sui condomini convenuti in ripetizione dell'indebito. L'ente accipiens non può limitarsi a contestare in via astratta l'illecito gestorio del mandatario: per vincere la presunzione di incasso derivante dall'avvenuto storno dei titoli e sottrarsi all'obbligo restitutorio, il **condominio beneficiario** deve assolvere all'onere probatorio contrario mediante l'effettiva produzione in giudizio dei propri **estratti conto bancari** dell'epoca dei fatti, offrendo la prova positiva del mancato accredito o della diversa imputazione della provvista.

Resta ferma, all'interno della compagine beneficiaria condannata alla restituzione, la facoltà di agire in **rivalsa contrattuale** contro l'ex amministratore per ottenere il ristoro dei pregiudizi economici subiti. Tuttavia, come chiarito dal Collegio, tale contenzioso interno di responsabilità non può paralizzare la pretesa restitutoria azionata dal condominio depauperato, riaffermando il primato dell'equilibrio economico dei patrimoni condominiali sulla complessità delle vicende gestorie.

Fonti Utilizzate

Normativa di riferimento

Art. 1129 c.c. — Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore; obbligo di apertura e gestione del **conto corrente condominiale** separato.

Art. 1130 c.c. — Attribuzioni dell'amministratore e gestione delle risorse finanziarie per le spese comuni.

Art. 2033 c.c. — Indebito oggettivo e obbligo di restituzione a carico di colui che ha ricevuto un pagamento non dovuto.

Art. 2036 c.c. — Indebito soggettivo ed errore scusabile nel pagamento di debito altrui.

Art. 2697 c.c. — Onere della prova e **vicinanza della prova** nei rapporti obbligatori.

Giurisprudenza citata

1. **Cass. civ., Sez. III, Ord., (data ud. 08/09/2026) 14/09/2026, n. 25301** — La prova dell'addebito di assegni non trasferibili intestati all'accipiens instaura una presunzione di avvenuto pagamento a favore del beneficiario, superabile solo con la produzione dei propri estratti conto; la distrazione compiuta dall'amministratore comune a due condomini per ripianare disavanzi di cassa genera un pagamento sine causa ripetibile direttamente ex art. 2033 c.c. tra enti di gestione, a nulla rilevando la causa delinquendi del mandatario infedele che rileva solo nei rapporti interni di responsabilità. Esito: rigetta il ricorso. Punto: Motivi della decisione, paragrafi 3.1 e 3.2.

2. **Cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud. 15/02/2024) 28/02/2024, n. 5268** — La ripetizione di indebito oggettivo è un'azione a carattere personale circoscritta tra il solvens e il destinatario del pagamento, anche qualora l'erogazione sia stata disposta a mezzo di rappresentante; la violazione dei doveri gestori da parte dell'amministratore non esclude la legittimazione attiva del condominio depauperato. Esito: rigetta il ricorso. Punto: Motivi della decisione, paragrafo 7.3.

Valerio Faenza

Avvocato del Foro di Roma

Si dedica al diritto condominiale. Sulla rivista Metodo Giuridico tratta le questioni ricorrenti del condominio negli edifici, tra disciplina codicistica e indirizzi di legittimità.