

Comunione – Condominio - Locazione

La tutela d'urgenza ex art.700 c.p.c. quale rimedio precipuo per la riconsegna dei documenti condominiali da parte dell'amministratore uscente

di Saverio Luppino, Avvocato



[Tribunale ordinario di Milano, Sez. XIII Civile, Ordinanza n. 448 del 10 gennaio 2022, Giudice unico Dott.ssa Caterina Canu.](#)

Massima: *“L’obbligo dell’amministratore uscente di consegnare al nuovo amministratore i documenti inerenti la gestione del condominio deriva, oltre che dal disposto di cui all’art. 1129 c.c., come riformato dalla L. 220/2012, dalle norme in materia di mandato (art. 1713 c.c.), schema contrattuale cui viene comunemente ricondotto il rapporto che lega l’amministratore con il condominio”.*

CASO

Il Condominio (OMISSIS) di Milano, in persona dell’Amministratore pro tempore Caio, domandava che fosse ordinato a Tizio, precedente amministratore revocato in assemblea di luglio del 2021, nelle forme del ricorso ex art. 700 c.p.c., l’immediata restituzione di tutta la documentazione in suo possesso riguardante la gestione condominiale, e che fosse altresì ordinato al resistente di rendere il conto riguardo la gestione attuata nel corso degli anni di durata del mandato.

Tizio si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso, sostenendo di aver tempestivamente adempiuto a rendere il conto del proprio operato riferito alle gestioni precedenti ed avere ottemperato ad un parziale passaggio di consegne dei documenti concernenti la gestione condominiale, con espressa richiesta di un termini per il completamento del passaggio di consegne.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica ordinò a Tizio di consegnare al ricorrente Condominio i documenti richiesti in ricorso, fissando il termine così come richiesto da parte resistente, e condannò quest'ultimo al pagamento delle spese di lite in favore di parte ricorrente, liquidate in euro 1.650,00 per compensi, oltre alle spese generali liquidate nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

QUESTIONI

La pronuncia conferma un filone giurisprudenziale oramai consolidato nel tempo riguardo l'esperimento del ricorso cautelare d'urgenza in presenza di fattispecie inerenti il passaggio di consegne in materia condominiale.

La disposizione di cui all'art. 700 c.p.c. offre la possibilità di anticipare in tutto o in parte la sentenza di merito, in presenza di una situazione urgente, rispondendo all'esigenza di garantire una tutela immediata al diritto del ricorrente che potrebbe altrimenti essere **irrimediabilmente e irreparabilmente** compromesso in attesa del processo ordinario.

Posta la sostanziale natura cautelare del procedimento invocato, il Tribunale di Milano verificò preliminarmente la sussistenza del presupposto del *fumus boni iuris*, ritenendo che questo fosse stata provato dall'avvenuto avvicendamento tra il precedente ed il nuovo amministratore, comportando in capo all'amministratore uscente l'obbligo di mettere a disposizione del Condominio tutta la documentazione amministrativa e il rendiconto condominiale annuale della gestione, tenuto conto che proprio ai sensi dell'articolo 1130, n.10 c.c., l'amministratore uscente è tenuto a redigere il conto della gestione.

Valga invero ricordare come la riforma del condominio e le altre leggi in materia di obblighi tributari in capo al Condominio, quale sostituto d'imposta, hanno contemplato una lunga lista di documenti, che per il vero nella sentenza – in base a quanto richiesto dal ricorrente – il giudice richiama: documentazione bancaria, fiscale, contabile, corrispondenza generale del Condominio, registro anagrafe, tabelle millesimali e regolamento, chiavi CT e parti comuni, timbri, contratti con i fornitori, libretti conformità impianti, polizza assicurativa globale fabbricato, etc...

Sempre con riferimento al presupposto della fondatezza in diritto della richiesta cautelare, il giudice monocratico ritenne altresì sussistente un generale obbligo dell'amministratore uscente di consegnare al nuovo amministratore incaricato tutti i documenti inerenti la gestione del condominio, così come deriverebbe, oltre che dal disposto di cui all'art. 1129 c.c., come riformato dalla L. 220/2012, dalle norme in materia di mandato (art. 1713 c.c.), schema contrattuale cui viene comunemente ricondotto il rapporto che lega comunemente l'amministratore al condominio.

Con riferimento al requisito e concorrente presupposto del *periculum in mora*, invece, fu evidenziato dal Tribunale meneghino che, in conformità con gli indirizzi della giurisprudenza di legittimità, esso è integrato nella dinamica della fattispecie analizzata a causa del "*protrarsi*

*dell'attuale inadempienza della parte resistente, che impedisce il regolare funzionamento amministrativo del Condominio, atteso che, avuto riguardo alla documentazione ancora nella disponibilità dell'amministratore uscente, la mancata consegna dell'anzidetta documentazione è idonea a procurare al Condominio **un pregiudizio irreparabile**, in quanto la gestione dell'amministrazione del condominio deve avvenire con continuità e l'assenza della documentazione relativa alle gestioni precedenti rende difficoltosa l'amministrazione della cosa comune, senza che sia necessario che il nuovo amministratore dimostri l'esistenza di uno specifico rischio ricollegato alla omessa restituzione di ciascun singolo documento”.*

Per il vero il giudice meneghino si spinge anche oltre all'ordinaria interpretazione delle norme civilistiche, arrivando arditamente a paventare nel comportamento dell'amministratore che trattiene indebitamente la documentazione senza restituirla il reato di “*appropriazione indebita, in quanto costituisce un comportamento che ecceda i limiti del titolo del possesso*” .

Tanto ritenuto, la decisione del giudice di prime cure si pone in linea con l'impostazione condivisa dalla consolidata giurisprudenza di merito, anche nel vigore ante riforma L.220/12, concorde nel ritenere che il **ritardo nella riconsegna della documentazione condominiale integri ex se un pericolo** per il corretto proseguimento della vita condominiale.

Sul tema, *ex multis*, si segnala anche l'ordinanza del 25 ottobre 2022 emessa dal Tribunale di Novara che, in merito ad una fattispecie non dissimile da quella in esame, ha rilevato che l'amministratore di condominio ricopre un ufficio di diritto privato che ricalca lo schema del mandato con rappresentanza, in ragione dell'art. 1713 c.c., alla scadenza del quale egli è tenuto a **restituire al mandante-condominio** e per esso all'amministratore entrante, l'intera documentazione riguardante il condominio e formata da quanto previsto dall'attuale legge in vigore; documentazione ineludibilmente necessaria per consentire l'ordinaria gestione.

Sul punto si riporta che anche la giurisprudenza di legittimità è incline a ritenere che l'amministratore, cessato dall'incarico, sia obbligato a restituire tutta la documentazione in suo possesso mediante consegna al proprio sostituto laddove l'adunanza condominiale abbia prontamente provveduto alla sua designazione (così Corte di Cassazione n. 18185/2021). L'obbligatorietà restitutoria si basa sull'estinzione del mandato collettivo intercorrente fra l'uscente e il gruppo di condomini.



Master di specializzazione

DIRITTO IMMOBILIARE E REAL ESTATE

Scopri di più >