

Giurisprudenza

**Corte di Cassazione|Sezione 6 2|Civile|Ordinanza|24 giugno
2021| n. 18185**

Data udienza 16 aprile 2021

Integrale

Condominio - Rendiconto di gestione - Art. 1129, comma 1, c.c. - Amministratore uscente - Restituzione documenti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - Presidente

Dott. ABETE Luigi - Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - rel. Consigliere

Dott. CRISCUOLO Mauro - Consigliere

Dott. OLIVA Stefano - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 13-2020 proposto da:

(OMISSIS), rappresentata e difesa dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

(OMISSIS), (OMISSIS), rappresentati e difesi dall'avvocato (OMISSIS);

- controricorrenti -

E contro

(OMISSIS);

- intimato -

avverso la sentenza n. 979/2019 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 03/05/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/04/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(OMISSIS) ha proposto ricorso per cassazione, articolato in unico complesso motivo (1: violazione degli [articoli 1129, 1130, 1130-bis, 1131, 1135 c.c.](#), contraddittoria motivazione e omesso esame circa un fatto decisivo) avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania n. 979/2019 del 3 maggio 2019.

Resistono con controricorso (OMISSIS) e (OMISSIS).

La Corte d'appello di Catania, in riforma della sentenza resa il 2 febbraio 2015 dal Tribunale di Catania, ha accolto la domanda proposta da (OMISSIS) e (OMISSIS), proprietaria ed usufruttuaria di un'unita' immobiliare compresa nel complesso immobiliare (OMISSIS), nonche' da altro condomino, (OMISSIS), condannando il convenuto (OMISSIS), amministratore del condominio sino al 20 giugno 2013, a consegnare il rendiconto della gestione della piscina dell'anno 2012 e della gestione ordinaria parziale dell'esercizio 2013.

Il ricorso di (OMISSIS) deduce che, nei condomini in cui sia obbligatoria la nomina dell'amministratore, ai sensi dell'[articolo 1129 c.c., comma 1](#), l'amministratore uscente deve restituire i documenti inerenti alla gestione e rendere il conto soltanto al nuovo amministratore nominato dall'assemblea, e non anche ai singoli condomini.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilita' nelle forme di cui all'[articolo 380 bis c.p.c.](#), in relazione all'[articolo 375 c.p.c., comma 1, n. 5](#)), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Possono disattendersi le eccezioni pregiudiziali dei controricorrenti: 1) se, a norma dell'[articolo 366 c.p.c., comma 1, n. 3](#), costituisce certamente onere del ricorrente operare, nell'espone i fatti di causa, una sintesi funzionale alla piena comprensione e valutazione delle censure mosse alla decisione impugnata in base alla sola lettura del ricorso, la pedissequa riproduzione compiuta dal ricorrente dell'intero contenuto letterale degli atti processuali, nelle pagine da 2 a 31, benché superflua, supera il vaglio di ammissibilita', visto che la giustapposizione di ritagli e' accompagnata comunque da una sufficiente sintesi dei punti rilevanti per la risoluzione della questione dedotta; 2) il carattere "misto" della censura non ridonda comunque in ragione di inammissibilita' della stessa, visto che il profilo della violazione di legge rimane identificabile e distinto da quello del vizio di motivazione.

Non di meno, occorre considerare come: 1) l'[articolo 1129 c.c., comma 8](#), obbliga l'amministratore uscente, alla cessazione dell'incarico, a "consegnare tutta la documentazione in suo possesso

affidente al condominio e ai singoli condomini"; 2) a norma dell'articolo 1130 c.c., n. 8, l'amministratore e' poi tenuto a "conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio"; 3) l'articolo 1130 c.c., n. 10), aggiunge che l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e specifica che deve convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni (stabilita anche dall'articolo 1130 c.c., n. 1). La [L. n. 220 del 2012](#), dunque, riformando la richiamata disciplina, ha ulteriormente sancito l'obbligo dell'amministratore cessato dall'incarico di riconsegnare tutta la documentazione in suo possesso affidente alla gestione condominiale e percio' anche di rendere il conto del suo

operato, conclusione cui era pacificamente pervenuta la giurisprudenza, facendo applicazione del generale obbligo di rendiconto e di restituzione imposto dall'[articolo 1713 c.c., comma 1](#); si tratta, del resto, invero, di documentazione che l'amministratore detiene unicamente nella sua veste di mandatario e che e' di esclusiva pertinenza dei condomini mandanti ([Cass. 16 agosto 2000, n. 10815](#); [Cass. 3 dicembre 1999, n. 13504](#)). Il rendiconto ed i documenti possono essere consegnati dall'amministratore uscente direttamente all'amministratore subentrante, ove l'assemblea abbia tempestivamente provveduto alla designazione del nuovo, spiegando la delibera di nomina efficacia nei confronti anche dei terzi ai fini della rappresentanza sostanziale del condominio.

La mancata nomina del nuovo amministratore, evenienza che prospetta il ricorrente come avvenuta nel complesso (OMISSIS) dopo la cessazione del suo incarico il 20 giugno 2013, non legittima, tuttavia, uno ius retinendi con riguardo alla documentazione ne' un esonero dal rendiconto dell'amministratore uscente, intercorrendo il rapporto di amministrazione pur sempre con i singoli condomini mandanti del mandato collettivo, e non con il condominio inteso quale soggetto distinto ed unitariamente considerato. Trovando applicazione nel contratto che intercorre tra l'amministratore e i condomini le norme sugli obblighi e sulle attribuzioni del primo di cui agli [articoli 1129 e 1130 c.c.](#), e, per quanto non disciplinato, le disposizioni in tema di mandato ([articolo 1129 c.c.](#), penultimo comma), alla scadenza l'amministratore e' comunque tenuto a consegnare la documentazione in suo possesso ed a rendere il conto anche su richiesta del singolo condomino, stante la gia' avvenuta estinzione del mandato collettivo e potendosi presumere che tale richiesta interessi egualmente tutti i vari condomini, in quanto affare ad essi comune.

Il ricorso va percio' rigettato, con condanna del ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del [Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1-quater](#), -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 2.700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del [Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater](#), da' atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso articolo 13, comma 1-bis, se dovuto.