

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA SEZIONE CIVILE

Nel procedimento cautelare iscritto al rg. n. 2057/2022
tra
Condominio in persona del legale rappresentante pro-tempore (C.F.
rappresentato e difeso giusta procura allegata al ricorso introduttivo dall'avv.
e dall'avv. presso il cui studio in Novara via
è elettivamente domiciliato
Ricorrente
e
(C.F. rappresentato e difeso giusta procura allegata
alla memoria difensiva dall'avv.
è elettivamente domiciliato
Resistente
Il Giudice,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 20.10.2022,
ha pronunciato la seguente
ordinanza
premesso che:
- Con ricorso ex art. 700 c.p.c., depositato telematicamente in data 21.9.2022, il
Condominio ha adito l'intestato Tribunale al fine di ottenere la consegna da
parte del geom. ex amministratore del Condominio ricorrente, di tutta la
documentazione contabile, amministrativa, bancaria e contrattuale in suo possesso e
relativa alla gestione del Condominio;
- A fondamento della domanda cautelare, parte ricorrente ha allegato che:
(a) Il Condominio è stato amministrato sino 31.8.2021 dal geom.



- (b) In data 31.8.2021 l'assemblea straordinaria del condominio ha revocato il mandato al geom. Contestualmente ha nominato quale nuovo amministratore la geom.
- (c) Il nuovo amministratore, a mezzo raccomandata del 6.10.2021 (doc. 2) ha invitato il geom. a provvedere al passaggio di consegne della documentazione condominiale senza ottenere alcun riscontro;
- (d) In data 7.3.2022 l'assemblea condominiale ha autorizzato il nuovo amministratore a conferire mandato a un legale per agire stragiudizialmente e giudizialmente nei confronti del cessato amministratore ma senza esito alcuno;
- Sul presupposto che il precedente amministratore si fosse reso inadempiente all'obbligo di consegnare tutta la documentazione in suo possesso relativa alla gestione del condominio, come previsto dall'art. 1129 co. 8 e 1713 c.c., il Condominio ricorrente ha concluso per la condanna del convenuto alla consegna della detta documentazione allegando la sussistenza del funus boni iuris, in ragione dell'intervenuta nomina di un nuovo amministratore e del periculum in mora, in ragione dell'impossibilità di gestione del condominio in assenza della documentazione ad esso relativa;
- Si è costituito in giudizio il geom. concludendo per il rigetto del ricorso in difetto dei requisiti del periculum in mora e del fumus boni iuris necessari ai fini dell'accoglimento della domanda cautelare.

osserva

Preliminarmente va disattesa l'eccezione di inammissibilità/nullità del ricorso cautelare per difetto di strumentalità rispetto all'instauranda causa di merito di cui non sarebbero state indicate le conclusioni.

Al di là del fatto che l'eccezione non risulta riproposta nelle conclusioni, si osserva che, seppur implicitamente, l'oggetto della instauranda causa di merito è desumibile dal contenuto del ricorso cautelare nella parte in cui evidenzia che la pronuncia del provvedimento d'urgenza si rende necessaria per evitare l'attesa dello svolgimento di un giudizio di merito avente appunto ad oggetto la consegna della documentazione in possesso del geom.

Il ricorso cautelare si ritiene fondato per i seguenti motivi.

Va osservato che la concessione dell'invocato provvedimento d'urgenza presuppone la coesistenza dei due noti requisiti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*, intesi, il primo, come dimostrazione della verosimile esistenza del diritto per cui si agisce, essendo infatti



sufficiente, in base ad un giudizio necessariamente sommario, la probabile fondatezza della pretesa azionata e, il secondo, come il fondato motivo di temere che, durante il tempo occorrente per far valere il proprio diritto in via ordinaria, questo rimanga all'esito insoddisfatto, in quanto minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile.

Quanto al fumus boni iuris si ritiene sufficiente richiamare il dettato dell'art. 1129 comma 8 c.c. il quale testualmente prevede che "Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".

La documentazione riversata in atti comprova la revoca del mandato al geom.

e la contestuale nomina, quale nuovo amministratore del Condominio

geom. (cfr. doc. 1 ric.). Circostanze queste che legittimano la richiesta restitutoria del Condominio ricorrente.

L'eccezione sollevata dalla difesa di parte resistente secondo la quale difetterebbe il requisito del fumus boni iuris perchè la nomina della geom. sarebbe illegittima e quindi il geom. egittimamente avrebbe rifiutato di consegnare la documentazione dalla medesima richiesta a tutela della privacy dei condomini si ritiene del tutto destituita di fondamento. La difesa di parte resistente sembra infatti ricondurre l'illegittimità della nomina della geom. alla circostanza che, nel caso in esame, non ricorrerebbe alcuna delle gravi irregolarità previste dal 1129 co. 12 c.c. per giustificare la revoca del geom.

Tuttavia, l'assunto per cui la revoca dell'amministratore di condominio sarebbe possibile solo in caso di gravi irregolarità nella gestione è smentito dalla stessa disposizione codicistica che prevede la possibilità, per l'assemblea condominiale, di deliberare in ogni tempo la revoca dell'amministratore, anche senza giusta causa, così come pacificamente avvenuto nel caso di specie.

Quanto al periculum in mora richiesto dall'art. 700 c.p.c. si osserva che questo deve essere "imminente ed irreparabile", dunque deve trattarsi di un pericolo attuale e non meramente potenziale o ipotetico.

Sotto questo profilo non può non rilevarsi come la mancata consegna di tutta la documentazione relativa alla gestione condominiale da parte dell'amministratore uscente impedisca, in concreto, la gestione del Condominio da parte dell'amministratore subentrante. Nel caso di specie deve ritenersi pacifico che l'amministratore uscente detenga presso di sé l'intera documentazione relativa alla gestione del condominio e non solo alcuni documenti



ragion per cui deve ritenersi sussistente l'oggettiva impossibilità per il nuovo amministratore di provvedere alla gestione condominiale. La circostanza è peraltro confermata dalla difesa del resistente che, quale chiosa finale, ha confermato che il geom. detiene presso di sé la documentazione relativa alla gestione condominiale ed è disponibile a consegnare quanto richiesto solo quando interverrà una corretta procedura di nomina del nuovo amministratore. Pertanto, considerato che la nomina del nuovo amministratore pare del tutto regolare, deve ritenersi sussistente il dedotto pericolo derivante dalla mancata disponibilità della documentazione relativa alla gestione condominiale, con grave pregiudizio per lo stesso condominio ed i suoi condomini non agevolmente commisurabile né dunque facilmente riparabile, se non altro per la possibilità che essa determini una situazione di impasse durevole nel tempo e non facilmente superabile.

Il ricorso, per tali motivi, va accolto.

\$888

La soccombenza regola le spese di lite che vengono liquidate come in dispositivo sulla base del D.M. 55/2014 facendo applicazione dei parametri medi previsti per i procedimenti cautelari di valore indeterminabile e tenendo conto dell'attività processuale effettivamente svolta (e dunque con esclusione della fase istruttoria e di quella decisionale essendosi questa ridotta al richiamo dei rispettivi atti introduttivi).

p.q.m.

- In accoglimento del ricorso, ordina al geom. di consegnare, entro trenta giorni dalla notifica del presente provvedimento, tutta la documentazione in suo possesso relativa all'amministrazione/gestione del Condominio nelle mani del nuovo amministratore;
- Condanna alla refusione delle spese di lite in favore del Condominio ricorrente che si liquidano in complessivi euro 3.286,00 (di cui euro 3.000,00 per compensi di avvocato ed euro 286,00 per esborsi) oltre il 15 % del compenso a titolo di spese forfettarie oltre IVA e CPA come per legge.

Si comunichi

Novara, 25.10.2022

Il Giudice Lorena Casiraghi

