



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice Onorario di Pace di Monopoli, avv. Francesca Verola, ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa iscritta al [redacted] Ruolo Generale contenzioso [redacted]  
dell'Ufficio del Giudice di Pace di Monopoli

**T R A**

**CONDOMINIO DI VIA** [redacted]  
[redacted]

in persona dell'amministratore [redacted]  
[redacted]

presso lo studio dell'avv.

Massimiliano Lattanzio (C.F.: LTTMSM72D16E645V), che lo rappresenta e difende giusto mandato in calce all'atto di citazione; - attore -

**E**

**OGGETTO: Obbligo di consegna ex art.1129 co.8 c.c.**

**CONCLUSIONI:** come da verbale d'udienza del 29.5.2019.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il [REDACTED] con atto di citazione ritualmente notificato tramite il servizio postale il 10/23.4.2019, conveniva in giudizio [REDACTED] quale precedente amministratore del complesso condominiale attoreo, per ottenere il c.d. passaggio delle consegne ex art. 1129 c. 8 c.c. con istanza di condanna, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. della controparte al pagamento di €4.000,00 ovvero in quella diversa di giustizia, a titolo di risarcimento per l'inadempimento dell'amministratore nell'esecuzione, e con vittoria di spese e compensi di lite.

Nel corso del giudizio, dichiarata la contumacia del convenuto, sulla scorta della documentazione, all'udienza del 29.5.2019, la causa veniva trattenuta per la decisione.

^^^^^^

Nel caso che ci occupa è risultato documentalmente provato che l'assemblea condominiale revocava la nomina di amministratore a [REDACTED] e nominava in sua sostituzione il [REDACTED]. È emerso altresì che tale decisione veniva comunicata all'amministratore uscente con racc.te del 17.1.2018, del 24.4.2018 e del 31.7.2018 nonché in ultimo del 7.12.2018 (all.ti 1/2/3/5 nel fasc. att.) con contestuale diffida alla consegna dei documenti condominiali (*il registro anagrafe, il registro dei verbali assembleari, i libri contabili, le chiavi di accesso alle parti comuni, i codici e/o le password inerenti il conto corrente condominiale, la corrispondenza da e verso i fornitori del condominio, i contratti in essere con i fornitori, le fatture e/o i preventivi di spesa inerenti il periodo della sua gestione, oltreché ogni altro documento riferibile alla situazione economico - contabile del condominio*), tanto che a fronte



dell'inadempimento, l'assemblea del 3.12.2018 e del 21.3.2019 decideva di procedere giudizialmente nei suoi confronti (all.ti nn.4 e 6 nel fasc. att.)

Emerge pertanto che l'amministratore uscente, senza alcuna valida ragione, si è opposto al passaggio delle consegne con l'amministratore entrante, tanto che quest'ultimo, a fronte del tempo vanamente trascorso ha agito in giudizio, intraprendendo questo giudizio per ottenere l'emissione di un provvedimento coercitivo.

Occorre a tal proposito esaminare i principi applicabili per la soluzione del caso *de quo*.

1. *In primis* deve rilevarsi la legittimazione del nuovo amministratore del condominio ad agire nei confronti del precedente per la restituzione dei documenti occorrenti all'esercizio della gestione condominiale pur senza necessità di essere autorizzato con delibera assembleare. Infatti la legittimazione attiva processuale, conferita ex art. 110 c.c. all'amministratore per lo svolgimento delle attribuzioni ivi previste –*esecuzione delle delibere dell'assemblea, cura dell'osservanza del regolamento di condominio, amministrazione delle cose, degli impianti, dei servizi comuni, conservazione e manutenzione di essi, disciplina del loro uso e riscossione dei contributi*– comprende quella prioritaria ed indispensabile per l'espletamento dei singoli momenti gestori, tra cui il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente (cfr. Cass. Sez. II n.13504/1999).
2. L'art. 1129 co. 8 c.c., stabilisce che: *“Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso 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*". Da tanto è ricavato il principio per il quale il "momento" in cui sorge l'obbligazione di trasmissione della cassa e della documentazione condominiale, in capo all'amministratore esautorato dalla carica, è quello in cui viene portato a conoscenza della nomina del relativo successore, come avvenuto con le richieste formulate nei termini indicati.

3. Il condominio di edifici non è una persona giuridica, ma un ente di gestione con la conseguenza che il suo domicilio coincide con quello privato dell'amministratore che lo rappresenta. Ed infatti ora, in caso di nomina di un nuovo amministratore si pone il problema della variazione di domicilio, in quanto luogo di adempimento delle consegne condominiali. In assenza di una disciplina specifica, deve farsi riferimento all'art. 1182 c.c., e pertanto ritenersi che il luogo di adempimento per il passaggio di consegne coincida con quello in cui è domiciliato l'amministratore "uscente". Presso il domicilio dell'amministratore cessato dall'incarico è dato legittimamente presumere siano presenti le "scritture" condominiali, in quanto sede dell'organizzazione e dello svolgimento della gestione condominiale.

A fronte di un siffatto quadro normativo e delle emergenze documentali, il comportamento dell'amministratore uscente che non ha fornito al condominio la documentazione richiesta deve ritenersi *contra legem*, oltre che contrario al principio di buona fede e del tutto immotivato. Di conseguenza la domanda avanzata dal condominio nei confronti del precedente amministratore merita accoglimento nei termini precisati.



Altra questione da affrontare è quella relativa all'applicazione di una sanzione all'amministratore uscente per ogni giorno di ritardo rispetto la cura dell'adempimento in disamina.

Il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente configura una priorità di fatto indispensabile per dare efficace seguito agli attuali ed ordinari momenti gestori: in particolare, all'esecuzione delle delibere assembleari, alla cura dell'osservanza del regolamento condominiale, alla corretta amministrazione delle parti e dei servizi comuni, alla relativa conservazione, manutenzione, disciplina ed uso, e, soprattutto, alla riscossione dei contributi condominiali. Ogni giorno di ritardo per la trasmissione della documentazione e della cassa condominiale reca un rischio in sé più che potenziale.

Pertanto in tale circostanza non può non condividersi l'indirizzo giurisprudenziale che ritiene applicabile alla fattispecie la previsione dell'art.614 bis c.p.c..

Può e, quindi, deve trovare accoglimento l'ulteriore domanda di condanna, ai sensi dell'art. 614 bis. c.p.c., del convenuto al pagamento in favore del condominio della somma equitativamente quantificata in €4.000,00 per l'inadempimento nell'esecuzione, ovvero per il ritardo (a far data dal 17.1.2018), rispetto alla consegna dei documenti del condominio.

^^^^^^

In ordine alle spese.

Le spese seguono il principio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo secondo i criteri di cui al D.M. n.37/2018.

La sentenza è esecutiva di diritto.



**P. Q. M.**

Il Giudice Onorario di Pace di Monopoli, avv. Francesca Verola, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Condominio [REDACTED]

[REDACTED], in persona [REDACTED]

[REDACTED], e, nella causa iscritta al

[REDACTED] dell'Ufficio del Giudice di Pace di Monopoli, così provvede:

1. - accoglie la domanda attorea e, per l'effetto, condanna [REDACTED] all'immediata consegna di tutta la documentazione inerente al condominio attoreo indicata in motivazione;
2. - condanna [REDACTED] a versare alla controparte la somma di €4.000,00 ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c.;
3. - condanna il medesimo convenuto al pagamento in favore di parte attrice delle spese e competenze di lite, che si liquidano in €1.109,82, di cui €109,82 per spese, oltre I.V.A., C.P.A. e rimborso forfetario come per legge.

La presente sentenza è esecutiva per legge.

Così deciso in Monopoli il 3 giugno 2019

Il Giudice Onorario di Pace

Avv. Francesca Verola

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE MONOPOLI Deposito in Cancelleria
- 3 LUG 2019
A Cancelliere D.ssa Anna PASAN