

N. R.G. 2049/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI FERRARA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Marianna Cocca
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. **2049/2021**, promossa da:

CONDOMINIO ... (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. ..., elettivamente domiciliato presso il difensore

ATTORE

contro

... (C.F. ...), contumace

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Il Condominio "...", sito Comacchio (FE) fraz. ... (C.F....), in persona del suo amministratore pro tempore sig. ..., ha convenuto in giudizio, con ricorso ex art. 702 bis c.p.c., il dott. ... (C.F. ...) con studio in Comacchio (FE) fraz. ... - Via ... ed ha, all'esito dei chiarimenti richiesti dal Giudice, formulato le conclusioni nei termini di cui all'atto introduttivo: *"Voglia l'Ill.mo Giudice adito, contrariis rejectis, - in via principale e nel merito, accertare e/o dichiarare il diritto del Condominio ... sito in Comacchio FE fraz. ... nella persona del suo attuale amministratore p.t. sig. ..., ad ottenere dal cessato amministratore Sig. ..., con studio in 440201*



Comacchio FE fraz. ... FE Via ..., la consegna di tutta la documentazione afferente al Condominio medesimo, quale a titolo esemplificativo, registro anagraficacondominiale, registro verbali, registro nomina/revoca Amm.re, registro contabilità, tabelle millesimali, regolamento condominiale, chiavi e timbri del Condominio, Codice Fiscale del Condominio, contratti con le imprese fornitrici, libretto di esercizio e documentazione degli impianti comuni, polizza di assicurazione del fabbricato, ultimo bilancio approvato con rendiconto e stato patrimoniale sino al materiale passaggio delle consegne, certificazioni 770, comunicazioni all'anagrafe tributaria dell'ammontare dei beni e servizi, documentazione di chiusura di cassa ed ogni altra documentazione di carattere contabile o amministrativa del Condominio necessaria o utile alla prosecuzione della gestione corrente e, conseguentemente condannare il resistente alla integrale rimessa, consegna e restituzione al Condominio, di tutta la documentazione in suo possesso, nessuna esclusa e di cui sopra, già detenuta nella sua veste di mandatario dell'Ente di Gestione e di competenza di questo ultimo. Con emissione, altresì, in difetto di adempimento spontaneo di quanto sopra, di ogni più opportuno provvedimento di legge per la esecuzione coattiva nei modi e termini, che l'Ill.mo Signor Giudice vorrà indicare. Condannare, inoltre, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., il sig. ... a pagare in favore del ricorrente Ente di Gestione la somma di €. 50,00 o quella ritenuta di giustizia, per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento di cui sopra, una volta notificato. Con vittoria di spese e compenso del presente procedimento".

Il sig. ... è rimasto contumace.

Alla prima udienza, parte attrice ha richiesto una memoria al fine di integrare le proprie conclusioni, per cui è stato convertito il rito (in assenza di reiterazione della domanda cautelare, peraltro solo accennata nell'atto, ma non ribadita nelle conclusioni); il Condominio ha poi ritenuto di non modificare le proprie conclusioni, precisandole come nell'atto introduttivo.

All'udienza del 9/12/2021, la causa è stata trattenuta in decisione, senza assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c., stante la rinuncia di parte attrice.

La domanda va accolta.

Risulta che, in data 29/5/2021, l'Assemblea del Condominio ..., come sopra individuato, presenti 544,09 millesimi di proprietà, ha nominato, ai sensi dell'art. 1129 c.c., all'unanimità dei presenti l'incarico all'amministratore sig. ... e nominato il nuovo amministratore nella persona del sig. ... (doc. 5 fascicolo di parte attrice).



Mediante raccomandata del 5/6/2021, ricevuta il 14/6/2021 (doc. 6 fascicolo di parte attrice), il nuovo amministratore ... ha comunicato la revoca al ... e richiesto l'inoltro di tutta la documentazione afferente alla gestione condominiale, restando a disposizione per eventuali delucidazioni e preavvertendolo che in difetto di consegna entro il termine di gg. 15 assegnato, avrebbe dovuto tutelare il condominio in tutte le sedi competenti.

In difetto di adempimento, in data 14/08/2021 l'Assemblea dei condomini, presenti 29 condomini per complessivi millesimi 812,00, ha deliberato di incaricare il legale di procedere, anche giudizialmente, al recupero dei documenti di pertinenza del condominio ancora trattenuti dal precedente amministratore (doc. 7 fascicolo di parte attrice).

Ai sensi dell'art. 1129, comma 8, c.c. *"alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio ed ai singoli condomini"*. Ebbene, secondo consolidata giurisprudenza di legittimità, l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. Ne consegue che, a norma dell'art. 1713 c.c., alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono (cfr. Cass. Civ., Sez. II, Sentenza n. 10815 del 16/08/2000).

In proposito, anche di recente, la Suprema Corte ha ribadito che *"l'amministratore condominiale che sia cessato dall'incarico è tenuto a restituire tutta la documentazione in suo possesso ed afferente alla gestione condominiale, mediante riconsegna all'amministratore subentrante, ove l'assemblea abbia provveduto alla sua designazione - spiegando la relativa delibera di nomina efficacia anche nei confronti dei terzi, ai fini della rappresentanza sostanziale del condominio - ovvero al singolo condomino che gliene faccia richiesta, nel caso di mancata nomina del nuovo amministratore"* (Cass. Civ., Sez. VI-II, Ordinanza n. 18185 del 24/06/2021).

L'obbligo di restituire la documentazione si fonda, dunque, sulla già avvenuta estinzione del mandato collettivo intercorrente tra l'amministratore uscente e i condomini: dai documenti depositati emerge, come già evidenziato, che con la missiva del 5/6/2021, il nuovo amministratore del condominio ha richiesto la consegna dei documenti non rilasciati dal ... in sede di passaggio delle consegne.

Ciò posto, è pacifico che ..., revocato dall'incarico di amministratore dall'assemblea del condominio ricorrente in data 29/05/2021, ha tenuto un comportamento contrario ai suoi doveri



istituzionali, omettendo di consegnare tutta la documentazione condominiale. Risulta, quindi, raggiunta la prova della sussistenza del diritto del condominio ricorrente di ottenere dall'amministratore uscente la consegna dell'integrale documentazione in suo possesso, relativa alla gestione del Condominio ... e, segnatamente, quella indicata in citazione a titolo esemplificativo (registro anagrafica condominiale, registro verbali, registro nomina/revoca Amm.re, registro contabilità, tabelle millesimali, regolamento condominiale, chiavi e timbri del Condominio, Codice Fiscale del Condominio, contratti con le imprese fornitrici, libretto di esercizio e documentazione degli impianti comuni, polizza di assicurazione del fabbricato, ultimo bilancio approvato con rendiconto e stato patrimoniale sino al materiale passaggio delle consegne, certificazioni 770, comunicazioni all'anagrafe tributaria dell'ammontare dei beni e servizi, documentazione di chiusura di cassa ed ogni altra documentazione di carattere contabile o amministrativa del Condominio necessaria o utile alla prosecuzione della gestione corrente).

La domanda va quindi accolta.

Ricorrono i presupposti per la fissazione della somma di euro 200,00 per ogni mese di eventuale ritardo nell'esecuzione del provvedimento di condanna al "facere", quale strumento di coercizione indiretta previsto dall'art. 614 bis c.p.c.; parte attrice ha richiesto la somma di 50,00 euro per ogni giorno di ritardo: ritiene il giudice che sia congruo stabilire una cifra mensile, dovendosi concedere al convenuto un tempo sufficiente a predisporre la documentazione.

Alla luce della circostanza che il Condominio non ha potuto indicare un elenco preciso dei documenti richiesto, va indicata la precisazione, svolta in questa parte motiva ma a chiarimento e limitazione di quanto disposto in dispositivo – al fine di non dilatare in modo potenzialmente illimitato dal punto di vista temporale la pronuncia – che la misura di coercizione indiretta è destinata a venire meno nel momento in cui il dott. ... dovesse comunicare al nuovo amministratore di non avere ulteriore documentazione da consegnare.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo, tenuto conto, per quanto riguarda i compensi professionali, dei parametri previsti dal D.M. 55/2014, alla luce dell'attività complessivamente svolta e dello scaglione di riferimento di valore indeterminabile da euro 26.001 a euro 52.000 (euro 1.000,00 per fase di studio, euro 600,00 per fase introduttiva, euro 860,00 per fase istruttoria, euro 1.400,00 per fase decisoria).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa promossa dal CONDOMINIO ... nei



confronti di ..., ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara tenuto e condanna ... a consegnare al Condominio “...” sito Comacchio (FE) fraz. ... (C.F. ...), e per esso al suo amministratore in carica sig. ..., la documentazione contabile, amministrativa, bancaria, contrattuale, nonché ogni altro documento in suo possesso attinente la gestione del Condominio ricorrente, e in particolare: registro anagrafica condominiale, registro verbali, registro nomina/revoca Amm.re, registro contabilità, tabelle millesimali, regolamento condominiale, chiavi e timbri del Condominio, Codice Fiscale del Condominio, contratti con le imprese fornitrici, libretto di esercizio e documentazione degli impianti comuni, polizza di assicurazione del fabbricato, ultimo bilancio approvato con rendiconto e stato patrimoniale sino al materiale passaggio delle consegne, certificazioni 770, comunicazioni all’anagrafe tributaria dell’ammontare dei beni e servizi, documentazione di chiusura di cassa ed ogni altra documentazione di carattere contabile o amministrativa del Condominio necessaria o utile all’ prosecuzione della gestione corrente;
- ai sensi dell’art. 614 bis c.p.c., condanna ... al pagamento in favore del Condominio “...” della somma di euro 200,00 per ogni mese di eventuale ritardo nell’attuazione del provvedimento, a decorrere dalla data di notifica della presente sentenza;
- dichiara tenuto e condanna ... alla rifusione in favore del Condominio “...” delle spese di lite, che liquida in euro 545,00 per esborsi ed euro 3.860,00 per compensi professionali, oltre rimborso per spese forfetarie nella misura del 15%, IVA e c.p.a. con aliquote di legge e se dovute.

Ferrara, 30/12/2021

Il Giudice
Marianna Cocca

