N. R.G. 2021/48349

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **48349/2021**

Il giudice, dott.ssa Caterina Canu,

a scioglimento della riserva che precede;

letti gli atti e i documenti delle parti;

rilevato:

-che con ricorso in data 2.12.2021, il condominio, in persona dell.Amministratore *pro tempore,* ha chiesto venisse ordinato al precedente la restituzione di tutta la documentazione in suo possesso afferente la gestione condominiale, e che venisse altresì ordinato al resistente di rendere il conto del proprio operato;

- che il resistente si è costituito in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso, affermando di aver consegnato tempestivamente, in data 21/7/2021, la prima documentazione richiesta e, in riscontro alla presente intimazione, in data 16/12/2021, di aver provveduto ad un parziale passaggio di consegne dei documenti relativi alla gestione condominiale;

- che il resistente chiedeva altresì la concessione di un termine sino al 12 gennaio 2022 affinché potesse completare la consegna della documentazione relativa al Condominio in suo possesso;

osservato:

- che, per quanto concerne il *fumus boni iuris*, risultano provati sia l'avvenuta sostituzione del resistente, quale amministratore, sia il conseguente obbligo di quest'ultimo di mettere a disposizione del Condominio tutta la documentazione amministrativa e il rendiconto condominiale annuale della gestione;

- che, in considerazione di ciò, il tribunale ritiene sussistente il *fumus boni iuris*, posto che 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;

- che l'obbligo dell'amministratore uscente di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione discende dall.art. 1130 c.c. n. 10;

- che, conformemente a quanto statuito dalla Suprema Corte, *integra il reato di appropriazione indebita*. il rifiuto del professionista di restituire la documentazione ricevuta per l'espletamento dell'incarico, *in quanto costituisce un comportamento che eccede i limiti del titolo del possesso*. (cfr. Cass. 26820/08);

- che, per quanto concerne il *periculum in mora*¸ esso è insito nel 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;

- che la parte ricorrente, nelle note d'udienza, ha precisato che i documenti oggetto della attuale richiesta di consegna (essendovi stata una consegna solo parziale) sono, nello specifico: *documentazione di chiusura cassa; documentazione bancaria (tutti i precedenti estratti conto corrente bancari e contratti di apertura c/c); documentazione fiscale (certificazione del modello 770, nonché la comunicazione all'anagrafe tributaria dell'ammontare dei beni e servizi, anche per l'amministratore cessato dalla carica per il suo subentro; tutti i modelli 770 precedentemente presentati, con le relative ricevute all'Agenzia delle Entrate); documentazione afferente i pregressi anni di gestione (fatture, contratti, giustificativi di spesa, estratti conto corrente bancari); corrispondenza condominiale; registro anagrafe condominiale; tabelle millesimali e Regolamento condominiale; chiavi e timbri del condominio; contratti con tutte le ditte fornitrici e relative fatture solutorie (energia elettrica, acqua, manutenzione ascensore, pulizia scala, autoclave, ecc.); libretti di esercizio e documentazione relativa agli impianti comuni; polizza di assicurazione del fabbricato; ogni pregresso atto o documento di proprietà del Condominio comunque a mani del cessato ex mandatario;* oltre al rendiconto condominiale annuale della gestione;

-che, infine, per quanto concerne le spese di lite, esse devono essere poste a carico del resistente in applicazione del criterio della soccombenza

PQM

Visto l.art.700 c.p.c.;

ordina a X di consegnare al Condominio in persona dell'Amministratore *pro tempore* seguenti documenti: documentazione di chiusura cassa; documentazione bancaria (tutti i precedenti estratti conto corrente bancari e contratti di apertura c/c); documentazione fiscale (certificazione del modello 770, nonché la comunicazione all'anagrafe tributaria dell'ammontare dei beni e servizi, anche per l'amministratore cessato dalla carica per il suo subentro; tutti i modelli 770 precedentemente presentati, con le relative ricevute all'Agenzia delle Entrate); documentazione afferente i pregressi anni di gestione (fatture, contratti, giustificativi di spesa, estratti conto corrente bancari); corrispondenza condominiale; registro anagrafe condominiale; tabelle millesimali e Regolamento condominiale; chiavi e timbri del condominio; contratti con tutte le ditte fornitrici e relative fatture solutorie (energia elettrica, acqua, manutenzione ascensore, pulizia scala, autoclave, ecc.); libretti di esercizio e documentazione relativa agli impianti comuni; polizza di assicurazione del fabbricato; ogni pregresso atto o documento di proprietà del Condominio comunque a mani del cessato ex mandatario; il rendiconto condominiale annuale della gestione;

- fissa termine per la consegna dei documenti di cui sopra fino al 12/1/2022;

pro tempore spese di lite, che liquida in € 1.650,00 per compensi, oltre alle spese generali liquidate nella misura

del 15%, IVA e CPA come per legge

Si comunichi.

Milano, 4 gennaio 2022

Il Giudice

Caterina Canu