

N. R.G. 11920/2024



TRIBUNALE ORDINARIO di BARI
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Giudice, dott. Gianluca Tarantino,

letti ed esaminati gli atti del procedimento cautelare iscritto al n. r.g. 11290/2024

PROMOSSO DA

P1 a X, in persona del
suo amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv. AB

RICORRENTE

CONTRO

C1, rappresentato e difeso dall'Avv. GG

RESISTENTE

NONCHE'

C2, rappresentata e difesa dall'Avv. KC

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 18.2.2025, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

- Con ricorso proposto ai sensi dell'art. 700 c.p.c. il P1 in epigrafe ha adito il Tribunale di Bari "al fine di ottenere un ordine di consegna della documentazione, riferibile al condominio e ai condomini, illegittimamente detenuta dai precedenti amministratori, avv. C1 ed avv. C2 per i rispettivi periodi di gestione", esponendo che: - "con delibera del 29.07.2015, l'assemblea dei condomini nominava amministratore l'avv. C1 il quale con nota del 10.09.2015 accettava formalmente il mandato conferitogli. (allegato 2)"; - "con decreto cron. n. 10390/2022 del 28/10/2022, emesso nel procedimento n. 2388/2022 RGVG, il Tribunale di Bari, sussistendone i requisiti di legge, accoglieva il ricorso presentato da un P1 per la revoca dell'avv. C1 dall'ufficio di amministratore del condominio sito in X, per grave inadempimento (allegato 3)"; - "con successiva delibera del 5.12.2022, l'assemblea dei condomini nominava amministratrice la condomina avv. C2 allo scopo di recuperare la documentazione condominiale e avviare una gestione trasparente (allegato 4)"; - "con successiva delibera del 14.05.2024,

l'assemblea accettava le dimissioni dell'avv. C2 con contestuale nomina dell'attuale società di amministrazione P2 (in avanti P2), sub allegato 1. 9. Con pec del 30.05.2024, P2 chiedeva quindi all'amministratrice uscente, avv. C2 la consegna della documentazione condominiale in suo possesso (allegato 5)"; - "Con pec di pari data, l'avv. C2 rispondeva di non potere evadere tale richiesta perché "il precedente amministratore, Avv. C1 non ha mai compiuto i dovuti passaggi di consegna nonostante le mie continue richieste verbali" (pec del 30.05.2024 prodotta sub allegato 6)"; - "L'amministrazione P2 rivolgeva quindi analoga richiesta all'avv. C1 che, di fatto, nonostante una serie di contatti telefonici, è rimasto inerte (pec del 5.06.2024, sub allegato 7)"; - "Senonché, soltanto in data 3.07.2024, all'esito di preannunciate iniziative legali, l'avv. C2 consegnava una parte della documentazione richiestale, per lo più riferibile alla gestione dell'avv. C1 documentazione che, poco tempo prima, aveva negato di possedere".

Con comparsa depositata il 3.1.2025 si è costituita in giudizio C2 la quale ha istato per la sua estromissione dal procedimento cautelare atteso che: *"Nell'Assemblea del 05/12/2022, poiché non vi erano i numeri per eleggere uno degli studi professionali (tra cui quello dell'odierno amministratore Dott. P2) proposti dai condomini, l'assemblea votò per il preventivo presentato (su richiesta di un gran numero di condomini) dalla sig.ra C2 in quanto "condomina" del ridetto condominio su cui riponevano fiducia riconoscendone doti morali e soprattutto essendo direttamente interessata ad un buon andamento della gestione comune; la Sig.ra C2 per accordi con i condomini e per sua richiesta quale condicio sine qua non per l'assunzione dell'incarico, avrebbe dovuto transitare l'Amministrazione Condominiale fino al momento in cui si sarebbe trovato un accordo sul nuovo studio di amministrazione condominiale a cui affidare l'incarico. Questo è solo questo è stato il motivo della elezione della C2 quale Amministratoree di Condominio; tant'è che stante il breve intervallo di tempo che sarebbe intercorso, la stessa chiese all'Avv. C1 (compiacenti tutti i condomini che l'avevano votata) di poter usufruire del suo studio e della strumentazione ivi insistente (programmi informatici e quant'altro) per poter portare avanti il ridetto mandato; non ultimo, avendo il Condominio una serie di problematiche interne piuttosto intricate e a tutt'oggi non ancora risolte, l'Avv. C1 dichiaro la sua disponibilità a "spiegare" alla collega C2 tutte le problematiche esistenti all'interno del Condominio".*

In data 4.1.2025 si è costituito in giudizio C1 il quale ha preliminarmente eccepito l'inammissibilità (per mancanza del requisito di sussidiarietà) e l'improcedibilità (per

mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione) del ricorso *ex adverso* proposto e, nel merito, ha istato per la reiezione della domanda cautelare in ragione dell'assenza dei requisiti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*.

2 - In via preliminare, va rigettata l'eccezione di improcedibilità della domanda cautelare per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria in quanto, come previsto dall'art. 5, comma 5, d.lgs. n. 28/2010, "*lo svolgimento della mediazione non preclude in ogni caso la concessione dei provvedimenti urgenti e cautelari*".

Tale disposizione enuncia, infatti, un principio processuale di carattere generale fondato sull'assunto, immanente al sistema ordinamentale, per il quale per i procedimenti cautelari l'esclusione dalla soggezione al tentativo obbligatorio di mediazione si correla alla stessa strumentalità della giurisdizione cautelare rispetto all'effettività della tutela giurisdizionale sancita dall'art. 24 Cost., tutela che potrebbe essere frustrata dall'imposizione del previo esperimento del tentativo di conciliazione.

La previsione della mediazione obbligatoria è, infatti, finalizzata ad assicurare l'interesse generale al soddisfacimento più immediato delle situazioni sostanziali attraverso la composizione preventiva della lite, ma tale interesse svanisce in riferimento all'azione cautelare, proprio in considerazione delle esigenze tutelate con i procedimenti cautelari, le quali richiedono una risposta necessariamente immediata (cfr. Trib. Latina, Sez. II, 23.4.2016).

3 - In secondo luogo, va evidenziato che l'emanazione di un provvedimento cautelare d'urgenza presuppone, ex art. 700 c.p.c., la sussistenza sia del *fumus boni iuris* (e cioè di una situazione che consenta di ritenere probabile la fondatezza della pretesa in contestazione) che del *periculum in mora* (che ricorre quando, durante il tempo occorrente per far valere il diritto in via ordinaria, questo sia minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile), sicché la carenza anche soltanto di una delle suddette condizioni impedisce la concessione della misura cautelare.

Orbene, nella vicenda in esame, alla luce di una ponderata valutazione degli elementi di prova dedotti si ritiene che ricorrano entrambi i requisiti necessari per concedere la misura cautelare atipica richiesta.

Pertanto, il ricorso -oltreché ammissibile- è anche fondato.

Giova rammentare, sul piano del *fumus*, che l'amministratore, ai sensi del novellato art. 1129 co. 8 c.c., alla cessazione dell'incarico, è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di

evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi (articolo così sostituito dall'art. 9 l. n. 220/2012).

Invero, ancor prima della riforma del 2012, tale suo obbligo era stato espressamente sancito dalla unanime giurisprudenza di legittimità, facendo applicazione del generale postulato di cui all'art. 1713 co. 1 secondo cui il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del suo mandato.

In altri termini, si riteneva e continua a ritenersi che tale norma faccia implicito riferimento alla documentazione, al denaro o ad altro materiale che l'amministratore detiene in veste di mandatario e che è di esclusiva pertinenza del P1

Ciò in quanto 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.

Pertanto, a norma dell'art. 1713 cod. civ., 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 (Cass. 10815/2000).

Quanto al *periculum in mora* va rimarcato che la mancata consegna da parte del precedente amministratore dei documenti contabili paralizza la corretta e compiuta gestione amministrativa del P1, tenuto conto anche degli adempimenti fiscali che gravano sulle persone giuridiche, in vista di eventuali controlli sulla regolare tenuta dei documenti fiscali da parte delle autorità competenti, impedendo altresì al suo nuovo amministratore di conoscere compiutamente la situazione contabile.

Pertanto, è almeno in astratto ravvisabile il dedotto pericolo derivante dalla mancata disponibilità della documentazione contabile, con grave pregiudizio per lo stesso P1 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.

Non solo.

Va soggiunto che dalla ritardata consegna al nuovo amministratore della documentazione contabile concernente il periodo pregresso deriva al P1 il pregiudizio irreparabile consistente nella impossibilità di redigere un bilancio veritiero e completo, di formare il rendiconto sulla scorta del quale operare la corretta ripartizione delle spese tra i singoli condomini, nonché provvedere al tempestivo incasso dei relativi oneri, e verificare l'eventuale esistenza di debiti verso terzi.

Il che fa ritenere sussistente la legittimazione del nuovo amministratore ad agire in sede cautelare per formulare una domanda di consegna di tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico di gestione che gli è stato conferito.

Con riguardo al caso di specie, valgano le seguenti considerazioni.

Il Condominio ha chiesto a C1 la consegna della seguente documentazione: “44.1. registri di contabilità dal 29.07.2017 al 5.12.2022; 44.2. registri dei verbali di assemblea dal 14.06.2021 al 5.12.2022; 44.3. pezze giustificative dal 29.07.2017 al 5.12.2022; 44.4. fatture passive, ricevute dal condominio, con data di emissione dal 29.07.2017 al 5.12.2022, munite, se saldate, di rispettive quietanze di pagamento; 44.5. estratti di conto corrente bancario o postale intestati al condominio per il periodo di sua gestione, con eventuali richieste di chiusura conto formalizzate agli istituti bancari; 44.5.1. versamenti dei condòmini (ricevuti con qualsiasi mezzo di pagamento) per il periodo di sua gestione (dal 29.07.2017 al 5.12.2022); 44.6. corrispondenza coi condòmini per il periodo di sua gestione; 44.7. corrispondenza coi fornitori per il periodo di sua gestione; 44.8. corrispondenza con erario, enti territoriali, pubblica amministrazione per il periodo di sua gestione; 44.9. libretti di esercizio, certificazioni, dichiarazioni di conformità, verbali / attestazioni di verifica periodica degli impianti condominiali dell'ultimo decennio; 44.10. atti giudiziari con riepilogo delle cause attive/passive in cui è stato coinvolto il P1 per il periodo di sua gestione (dal 29.07.2017 al 5.12.2022); 44.11. documentazione fiscale del condominio dell'ultimo decennio (modelli F24, modelli 770, quadri AC con rispettive ricevute di accettazione dall'Agenzia delle Entrate); 44.12. documentazione di chiusura, cassa”.

Il Condominio ha chiesto a C2 la consegna della seguente documentazione: “48.1. registro dei verbali di assemblea successivi al 14.06.2021, sino a fine mandato (doc. residua non ricompresa in verbale C2 ; 48.2. registri di contabilità dall'29.07.2017 al 5.12.2022 (gestione avv. C1 , laddove nel frattempo le siano stati consegnati dal suo predecessore; 48.3. registri di contabilità dal 5.12.2022 al 15.05.2024 (mai restituiti); 48.4. fatture passive, trasmesse dai fornitori, con data di emissione dal 5.12.2022 al 31.12.2023, munite, se saldate, di rispettive quietanze di pagamento; (doc. residua da verbale C2 ; 48.5. estratti di conto corrente bancario o postale intestati al P1 per il periodo di sua gestione (dal 5.12.2022 al 15.05.2024), con eventuali richieste di chiusura conto formalizzate agli istituti bancari; 48.5.1. versamenti dei condòmini per il periodo di sua gestione (ricevuti con qualsiasi mezzo di pagamento); 48.6. corrispondenza coi condòmini per il periodo di sua gestione; 48.7. corrispondenza coi fornitori per il periodo di sua gestione; 48.8. corrispondenza con erario, enti territoriali, pubblica amministrazione per il periodo di sua gestione; 48.9. libretti di esercizio, certificazioni, dichiarazioni di conformità, verbali / attestazioni di verifica periodica degli impianti condominiali

dell'ultimo decennio; 48.10. atti giudiziari relativi alle cause attive/passive in cui è stato coinvolto il condominio nel periodo di sua gestione; 48.11. documentazione fiscale del condominio dell'ultimo decennio per il periodo di sua gestione (modelli F24, modelli 770 e quadri AC con rispettive ricevute di accettazione dell'Agenzia delle Entrate); 48.12. documentazione di chiusura cassa”.

C1 il quale ha amministrato il Condominio istante fino al mese di ottobre del 2022, allorché è stato revocato con decreto del Tribunale di Bari, non ha contestato gli assunti attorei, non avendo cioè negato di detenere tuttora la documentazione - relativa all'arco temporale di sua competenza (ossia luglio 2015-ottobre 2022) - necessaria a garantire la gestione e l'amministrazione della compagine condominiale.

C2 dal canto suo, ha dedotto che: - *Nell'Assemblea del 05/12/2022, poiché non vi erano i numeri per eleggere uno degli studi professionali (tra cui quello dell'odierno amministratore Dott. P2) proposti dai condomini, l'assemblea votò per il preventivo presentato (su richiesta di un gran numero di condomini) dalla sig.ra C2 in quanto “condomina” del ridetto condominio su cui riponevano fiducia riconoscendone doti morali e soprattutto essendo direttamente interessata ad un buon andamento della gestione comune; la Sig.ra C2 per accordi con i condomini e per sua richiesta quale condicio sine qua non per l'assunzione dell'incarico, avrebbe dovuto transitare l'Amministrazione Condominiale fino al momento in cui si sarebbe trovato un accordo sul nuovo studio di amministrazione condominiale a cui affidare l'incarico. Questo è solo questo è stato il motivo della elezione della C2 quale Amministratore di Condominio; tant'è che stante il breve intervallo di tempo che sarebbe intercorso, la stessa chiese all'Avv. C1 (compiacenti tutti i condomini che l'avevano votata) di poter usufruire del suo studio e della strumentazione ivi insistente (programmi informatici e quant'altro) per poter portare avanti il ridetto mandato; non ultimo, avendo il Condominio una serie di problematiche interne piuttosto intricate e a tutt'oggi non ancora risolte, l'Avv. C1 dichiarò la sua disponibilità a “spiegare” alla collega C2 tutte le problematiche esistenti all'interno del Condominio”; - “nella ridetta gestione della sig.ra C2 premesso che tutti erano consapevoli che detto incarico non era il suo unico lavoro e lo avrebbe svolto nei suoi tempi in attesa di un repentino cambio di consegne, la stessa iniziò a procedere seppure con la “visione” dello studio C1 nel periodo in esame, comunque, sono stati eseguiti lavori quali il rifacimento dei balconi della scala nr. 2/N5 e poi anche di alcuni della scala nr. 11; sono stati gestiti diversi sinistri su appartamenti e box con regolare soddisfazione e ristoro economico da parte dei richiedenti e altro con nessuna lamentela da parte di alcuno dei 143 condomini; accadeva anche che la sig.ra C2 forse anche a causa della ridetta gestione non facile e grazie alla presenza di “condomini poco gestibili”, ha iniziato ad*

accusare seri problemi di salute culminati con l'impianto di un Pacemaker intracardiaco in data 04/10/2024"; - "questo è stato uno dei motivi per cui la stessa ha rassegnato nel maggio 2024 le proprie dimissioni, nonché per non esserci stata una volontà di cambio gestione amministratore finché la stessa non ha rassegnato le proprie dimissioni irrevocabili; non ultimo, poiché la sig.ra C2 a novembre 2023, dovendo redigere il bilancio per l'anno 2028 come promesso in sede assembleare, nonostante i continui solleciti all'Avv. C1 a metterla nelle condizioni di poter redigere il bilancio 2018 mediante accesso alla documentazione in entrata e uscita per il detto anno, la stessa, stante anche le sue condizioni di salute, quale obbligo di "buon padre di famiglia", ha messo i restanti condomini a conoscenza di questa sua impossibilità di proseguire il mandato iniziando a rassegnare anche oralmente la sua volontà di dimettersi poiché non aveva accesso a l'intera documentazione condominiale, e quindi per l'effetto, non era in grado di redigere gli atti dovuti".

Nondimeno, tali circostanze appaiono prive di pregio atteso che: - C1 ha ricoperto la carica di amministratore di condominio per oltre sette anni, dunque per un arco temporale tutt'altro che breve; - C2 -al di là delle motivazioni che l'hanno indotta ad accettare la nomina ad amministratrice *pro tempore* (che, in questa sede, non possono assumere alcun rilievo) - ha ricoperto tale carica all'incirca per un anno e mezzo (dal dicembre 2022 al maggio del 2024); - entrambi gli odierni resistenti, quindi, sono stati formalmente nominati dalla compagine assembleare, hanno accettato la nomina e hanno ricoperto il relativo ruolo; - peraltro, l'efficacia della nomina non è subordinata all'accettazione da parte del soggetto designato; - quindi, fin dal momento della nomina da parte dell'assemblea, l'amministratore è investito *ope legis* ex art. 1131 c.c., del potere di gestire e rappresentare il condominio; - quando è in carica, l'amministratore ha l'obbligo di redigere, far approvare, curare e conservare tutta la documentazione indispensabile alla gestione della condominio, alla luce di quanto previsto dagli artt. 1129 e ss. c.c.; - alla cessazione dell'incarico, come già evidenziato, è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso riguardante il P1 c i singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto a ulteriori compensi (art. 1129, comma 8, c.c.).

A riprova di quanto innanzi, va sottolineato quanto segue.

All'esito dell'udienza del 7.1.2025, lo scrivente -sentiti i procuratori delle parti e preso atto della disponibilità degli stessi a definire in via transattiva la presente controversia- ha invitato i resistenti a provvedere alla formale consegna nei confronti dell'amministratore in carica del Condominio ricorrente entro e non oltre il 4.2.2025 di tutta la documentazione condominiale in loro possesso.

All'udienza del 18.2.2025, allorché la causa è stata riservata in decisione, il procuratore del P1 ha rappresentato che soltanto l'avv. C1 ha consegnato esclusivamente una parte della documentazione (anche riferibile alla gestione di C2 di cui è stata chiesta la consegna in ricorso).

Il resistente C1 infatti, nel corso della stessa udienza (cfr. verbale in atti) ha ammesso di non aver completato la riconsegna di tutta la documentazione in suo possesso, tanto da aver chiesto al giudice di disporre un ulteriore rinvio "*per completare la dazione dei documenti residuati*".

Effettivamente, costituisce circostanza pacifica e incontestata che, nelle date del 17.1.2025 e del 4.2.2025, C1 ha provveduto a riconsegnare parte della documentazione condominiale, puntualmente elencata nei verbali di passaggio di consegne redatti nelle anzidette occasioni.

Tuttavia, come -si ribadisce- ammesso dallo stesso C1 all'attualità i resistenti non hanno provveduto a consegnare in maniera completa e onnicomprensiva tutta la documentazione in loro possesso in ragione dell'incarico formalmente ricoperto e svolto negli scorsi anni.

Stando a quanto analiticamente dedotto dal ricorrente a verbale dell'udienza del 18.2.2025 e non specificamente contestato dai resistenti, non è stata completata la dazione della documentazione condominiale neanche con riferimento al (più breve) periodo di gestione di C2

Pertanto, il ricorso dev'essere, conclusivamente, accolto e dev'essere ordinata a entrambi i resistenti la consegna di tutta la documentazione condominiale tuttora in loro possesso, analiticamente riportata alle pagine 9, 10 e 11 del ricorso introduttivo (punti da 44.1 a 44.12 e da 48.1 a 48.12), ad eccezione della documentazione già riconsegnata il 17.1.2025 e il 4.2.2025.

Infine, ricorrendone i presupposti, in accoglimento dell'istanza proposta da parte ricorrente ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., essendosi in presenza di un ordine a un facere infungibile, ovvero per la cui esecuzione non può prescindersi dal comportamento attivo dell'onerato (non potendo il ricorrente ottenere la soddisfazione della propria pretesa tramite l'attività di un terzo), questo Tribunale ritiene congruo stabilire la cifra giornaliera di € 20,00 per ciascuno dei resistenti, dovendo concedersi ai resistenti un tempo sufficiente a predisporre la documentazione ancora nella loro disponibilità.

4 - Alla luce di quanto finora rappresentato, atteso che è stata riconsegnata -sebbene solo in parte- la documentazione afferente ai periodi di gestione di C1 e C2 sussistono giustificati motivi per disporre la parziale compensazione, nella misura del 50%, delle spese di lite.

La residua parte va, chiaramente, posta a carico dei resistenti, in solido tra loro.

Esse sono liquidate facendo applicazione degli onorari minimi (in ragione della scarsa complessità delle questioni in fatto e in diritto trattate) di cui al Dm n. 55/2014 (per come novellato

dal Dm n. 147/2022), per i procedimenti cautelari di valore indeterminabile a complessità bassa (da € 5.200,01 ad € 26.000,00), con esclusione della fase istruttoria (che non si è tenuta).

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari, terza Sezione Civile, in persona del Giudice Unico dott. Gianluca Tarantino, decidendo sulla domanda proposta dal P1

2/N- 5 – 11 – 17 – 23 a X , nei confronti di C1 e di C2 così provvede:
rigetta le eccezioni preliminari formulate da C1

accoglie la domanda cautelare e, per l'effetto, ordina ai resistenti, ciascuno per quanto di propria competenza, l'immediata consegna (comunque non oltre il termine del 30.3.2025) in favore del P1 ricorrente di tutta la documentazione condominiale ancora in loro possesso, analiticamente riportata alle pagine 9, 10 e 11 del ricorso introduttivo (punti da 44.1 a 44.12 e da 48.1 a 48.12), ad eccezione della documentazione già riconsegnata il 17.1.2025 e il 4.2.2025;

condanna i resistenti al pagamento in favore del ricorrente della somma di € 20,00, per ciascuno di essi, per ogni mese di eventuale ritardo nell'attuazione del provvedimento, a decorrere dalla data del 31.3.2025;

compensa parzialmente, nella misura del 50%, le spese di lite e condanna i resistenti, in solido tra loro, alla refusione in favore del ricorrente della residua metà, che si liquida in complessivi € 143,00 per esborsi ed € 574,75, oltre accessori di legge, per compenso professionale.

Così deciso in Bari il 6 marzo 2025

Il Giudice