



TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

- Seconda Sezione Civile -

[REDACTED]

Il Giudice, dott. Francesco Paolo Torrasi,

- sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 15.1.2018;

- visto il ricorso ex art. 700 c.p.c. proposto dal Condominio di Via

[REDACTED] nei confronti del [REDACTED], tendente ad ottenere la condanna del resistente *"...alla consegna in favore del Condominio di Via [REDACTED] della cassa condominiale indebitamente trattenuta..."* e della documentazione analiticamente indicata in ricorso, nonché la condanna ad *"... una penale da porre in capo al [REDACTED] per ogni giorno/mese rispetto l'obbligo di consegna al condominio ricorrente, da rimettere nel quantum, secondo equità, al prudente apprezzamento del Giudice..."*;

- letti gli atti e i documenti acclusi al fascicolo;

OSSERVA

La domanda cautelare, formulata nei termini sopra trascritti, merita accoglimento per le considerazioni di seguito esposte.

1. Nel ricorso introduttivo del giudizio, il Condominio ricorrente ha dedotto:

che il sig. [REDACTED] ha ricoperto l'incarico di amministratore *pro-tempore* del Condominio ricorrente dal 12.2.2015 al 9.6.2017;

che, con delibera del 9.1.2017, l'assemblea dei condomini gli ha revocato l'incarico, nominando quale nuovo amministratore [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante, sig. [REDACTED];

che il nuovo amministratore ha invitato il [REDACTED] alla consegna della documentazione condominiale;

che [REDACTED] ha ottemperato solo in parte alla richiesta, posto che ha provveduto alla consegna dei documenti relativi alle gestioni condotte sino all'anno 2014, ma non di quelli afferenti alle gestioni successive;

che, nonostante i solleciti, ad oggi il Condominio non ha

ottenuto la restituzione integrale dei documenti per cui è causa.

Sulla scorta di tali premesse, il Condominio di Via [REDACTED] ravvisando nel contegno del resistente un comportamento colpevole e inadempiente, ha formulato le conclusioni sopra rassegnate.

2. Tali i fatti controversi, diversi motivi inducono all'accoglimento della domanda cautelare svolta dal Condominio di [REDACTED] e diretta ad ottenere, [REDACTED] nella qualità di ex amministratore del Condominio istante, la consegna di quanto meglio descritto in ricorso.

Occorre, infatti, rilevare, in punto di diritto, che l'incarico gestorio assolto dall'amministratore del condominio edilizio, ex art. 1129 c.c., in una prospettiva qualificatoria, viene notoriamente ricondotto entro gli schemi giuridici del mandato, la cui disciplina consente, agevolmente, di far derivare, in capo all'amministratore, la sussistenza dell'obbligo di rimettere al condominio mandante, all'atto della cessazione dell'incarico, tutto quanto *ricevuto a causa del mandato*, ai sensi dell'art. 1713 c.c..

Ora, nel caso di specie, deve reputarsi pacifico che:

- con PEC del 13.6.2017, lo Studio C [REDACTED], quale nuovo amministratore del Condominio ricorrente, informava il [REDACTED] di essere subentrato nell'amministrazione del Condominio di via dei [REDACTED], e sollecitava il resistente a comunicare *'...la sua disponibilità al fine di concordare una data utile per procedere al passaggio di consegne'* (cfr. alleg. 2 fasc. telematico);

- in data 30.6.2017, [REDACTED] provvedeva a consegnare al nuovo amministratore parte della documentazione in suo possesso (cfr. alleg. 3 fasc. telematico);

- con PEC del 14.7.2017, in considerazione dell'inadempimento del resistente all'obbligo di consegna della documentazione mancante, il Condominio di [REDACTED] inoltrava, ai suoi danni, formale atto di diffida (cfr. alleg. 4 fasc. telematico), intimando all'ex amministratore la consegna della documentazione condominiale ancora in suo possesso, inerente agli esercizi di gestione 2015, 2016 e (in parte) 2017.

Inoltre, dalla documentazione prodotta dal ricorrente al doc. 5 del suo fascicolo, contenente un carteggio di email tra il Condominio di via

[REDACTED] (in persona del nuovo amministratore) e lo studio di consulenza del lavoro con il quale il [REDACTED] aveva intrattenuto rapporti di collaborazione per la gestione del servizio di portierato, si evince che il resistente ha la disponibilità delle buste paghe, dei prospetti contabili e degli F24 (cfr., in particolare, email 5.7.2017).

Alla luce di tutto ciò, non possono, dunque, che ravvisarsi, nel caso di specie, tutti i presupposti per l'emissione del provvedimento d'urgenza invocato dall'istante condominio; infatti:

- per un verso, sussiste il *'fumus boni iuris'*, dovendosi riconoscere che il diritto dei condomini tutti ad una puntuale gestione della cosa comune rende indispensabile il possesso, da parte del loro amministratore *pro-tempore*, di tutta la pertinente documentazione amministrativa e contabile (documentazione di cui il ricorrente ha reso indicazione);

- per altro verso, sussiste pure il *'periculum in mora'*, non potendosi disconoscere che la mancata disponibilità della documentazione condominiale comporta indubbio pregiudizio per l'attività di governo della cosa comune e di prestazione dei servizi di utilità collettiva, la cui omessa o irregolare erogazione, conseguente ad un'azione amministrativa non puntuale, potrebbe determinare nocimento sia alla collettività condominiale unitariamente considerata, sia ai singoli condomini, sì da assumere carattere di irreparabilità ed inevitabilità, posto che l'apprezzamento delle necessità gestorie connesse ad una proficua amministrazione richiede la disponibilità della pertinente documentazione in possesso dell'ex amministratore poi cessato dall'incarico.

Nello specifico, parte ricorrente ha adeguatamente comprovato che la consegna dei documenti sinora operata [REDACTED] è stata solo parziale, non avendo inclusi i documenti indicati in ricorso [tra cui: le pezze giustificative di spesa e le fatture fiscali inerenti la gestione amministrativa dal gennaio 2015 a giugno 2017, il registro di contabilità indicante voci di entrata e spesa fiscali inerenti la gestione amministrativa dal 2015 al giugno 2017, i Mod. Fiscali esercizio 2015 e 2016, i contratti di somministrazione idrica ed elettrica (AMAP ed ENEL), i contratti con terzi per la fornitura di servizi vari (man. impianto ascensori ed interventi organismo certificatore), la polizza assicurativa fabbricato, il certificato di abitabilità dello stabile, i

documenti inerenti al servizio di portierato e relativi alle gestioni 2015-2016-2017].

A ciò va aggiunto, sotto il profilo del *periculum*, che l'istante ha dato prova di aver ricevuto, in data 9.6.2017, un avviso di addebito da parte dell'INPS, col quale gli è stato richiesto il pagamento di somme conseguenti al mancato versamento dei contributi di lavoro dipendente per il periodo di gennaio e marzo 2017.

In conclusione, sulla scorta di tutti i rilievi sin qui svolti, comprovata la disponibilità, in capo al resistente, di una documentazione condominiale ancora non consegnata, la domanda cautelare svolta dal Condominio di [REDACTED] provvista di *fumus boni iuris* e di *periculum in mora*, va accolta.

3. La soccombenza del resistente regola le spese di lite (scagione di valore indeterminabile-complexità bassa; parametri medi per attività di studio, introduttiva e decisionale), da ridurre del 30% ex art. 4, comma 4 del succitato decreto.

Considerato che l'inadempimento addebitato al resistente si è perpetrato per un lasso di tempo non irrilevante (dal luglio 2017), può farsi luogo all'applicazione (richiesta dal ricorrente) dell'art. 614-*bis* c.p.c., il cui disposto è tale da includere i casi di condanna alla consegna o al rilascio di cose.

Per tali motivi, il resistente va, altresì, condannato al pagamento di una somma di denaro che, tenuto conto della natura del procedimento e di ogni altra circostanza, si determina in € 50,00 per ogni giorno di ritardo successivo al decimo giorno decorrente dalla notifica del presente provvedimento.

P.Q.M.

- letti gli artt. 669-*octies* e 700 c.p.c.

ORDINA

- al sig. [REDACTED] immediata consegna, al Condominio dello stabile [REDACTED] in Palermo, impersonato dal suo amministratore p.t., di tutta la documentazione relativa alla gestione condominiale da lui espletata ancora in suo possesso, e segnatamente di quella elencata in ricorso;

- condanna [REDACTED] in favore del Condominio dello stabile di Via [REDACTED] di Palermo, impersonato dal suo amministratore p.t., delle spese della presente

procedura, che determina in euro 295,00 per esborsi ed euro 1.500,00 per onorario, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali pari al 15% del compenso totale;

- letto ed applicato l'art. 614-*bis* c.p.c., fissa in € 50,00 la somma di denaro dovuta dal resistente per ogni giorno di ritardo, successivo al decimo giorno decorrente dalla data di notificazione del presente provvedimento, nella esecuzione dell'adempimento sopra indicato.

Si comunichi.

Palermo, 20 gennaio 2018.

Il Giudice

dott. Francesco Paolo Torrasi

