

## **Se il precedente amministratore si rifiuta di consegnare la documentazione necessaria alla gestione del condominio, si può agire nei suoi confronti con il provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c..**

### **Autore:**

**In:** Diritto civile e commerciale

### **Massima:**

L'amministratore condominiale è legittimato, finanche in assenza di una delibera assembleare di autorizzazione, ad agire in giudizio in sede cautelare per ottenere un provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. che ordini all'amministratore precedente la consegna di tutta la documentazione condominiale necessaria per espletamento dell'incarico gestionale.

### **Il caso**

In data 25 marzo 2014, alla Sig. ra SS viene revocato l'incarico di amministratrice del condominio X.

Nonostante ciò, Ella non adempie spontaneamente all'obbligo sancito dall'art. 1129 c.c. che impone all'amministratore cessante di consegnare tutta la documentazione in suo possesso relativa al condominio, giacché tale documentazione è necessaria al nuovo amministratore per svolgere il suo incarico. Si deve precisare che l'amministratore possiede legittimamente la documentazione in quanto ha la veste di mandatario, con la conseguenza che tale documentazione è di pertinenza esclusiva del mandante.

L'amministratrice revocata ignora nientemeno tre raccomandate mediante le quali le veniva chiesto di consegnare la predetta documentazione, oltre che un invito a provvedere a tale consegna dopo averle altresì comunicato che il legale rappresentante aveva ottenuto il mandato per depositare il ricorso ex art.

700 c.p.c.. E' interessante sottolineare che le suddette comunicazioni sono state utilizzate dal tribunale di Torino come documentazione in base alla quale provare l'esistenza del **fumus boni iuris**.

**Il periculum in mora** invece è stato provato sulla base della constatazione che la “documentazione contabile ed amministrativa relativa al condominio risulta indispensabile per consentire al nuovo amministratore di espletare il proprio incarico”, perciò nel tempo necessario a far valere il diritto in sede ordinaria potrebbero derivare “gravi ed irreparabili” danni al condominio X.

Il giudice dà quindi atto dell'esistenza dei presupposti positivi e negativi per la ammissibilità del ricorso con particolare riguardo alla accertata “sussidiarietà” della tutela in discorso.

L'art. 700 c.p.c. offre un rimedio di carattere residuale dato che è esperibile “fuori dei casi” previsti dalle norme che lo precedono, richiedendo altresì che il diritto sia minacciato da un pregiudizio imminente ed irreparabile, con la peculiarità che il rischio di tale pregiudizio sia temporalmente collocato nel lasso di tempo necessario a farlo valere in sede di giudizio ordinario. La norma non individua in maniera dettagliata nessun altro presupposto. Neppure dispone con precisione quali effetti debbano scaturire dal provvedimento d'urgenza, limitandosi invece a prevedere genericamente un pronuncia che, valutate le circostanze, sia in grado di assicurare in via provvisoria gli effetti che conseguiranno dalla decisione sul merito. La Corte di cassazione ha infatti precisato che si tratta di un “**generale** potere cautelare attribuito al giudice ordinario” (Cass.: 10240/1994), aventi “di norma il carattere **dell'atipicità**, nel senso che vanno adottati, secondo le circostanze, allo scopo di assicurare provvisoriamente gli effetti della decisione di merito ma non devono necessariamente anticipare il prevedibile contenuto della medesima” (Cass.: 551/1997).

Con specifico riguardo al caso in esame, la Corte di cassazione ha stabilito che “a seguito dell'adozione della delibera di revoca l'amministratore è tenuto, tra l'altro, a **restituire ogni cosa di pertinenza del condominio**, senza che **per l'inottemperanza a tale obbligo** si debba fare ricorso al Tribunale a norma dell'ultimo comma dell'art. 1105 c.c., **potendosi legittimamente richiedere l'adozione di un provvedimento di urgenza a norma dell'art. 700 c.p.c.**” (Cass.: 11472/1991. Nello

stesso senso: Trib. Civ. Ariano Irpino 24 aprile 2007; Trib. Roma, ord. 7 dicembre 1998; Pret. Milano 28 marzo 1990).

La sentenza in esame, come si evince dalla massima riportata, precisa altresì che il ricorso ex art. 700 c.p.c. può essere legittimamente esperito dall'amministratore condominiale “**anche in assenza di una delibera assembleare di autorizzazione**” (Cfr.: Trib. Salerno 3 ottobre 2006).

In conclusione, il tribunale di Torino, con provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c., ha ordinato alla Sig. ra SS di consegnare tutta la documentazione in suo possesso e tutte le cose afferenti il condominio di cui ne era venuta in possesso nel periodo compreso dalla nomina alla revoca dell'incarico. Inoltre, essendo parte soccombente ai sensi dell'art. 91 c.p.c., è stata altresì condannata a rimborsare alla controparte le spese che, in applicazione del D.M. 10 marzo 2014, N. 55, sommando le spese inerenti la fase di studio della controversia, la fase introduttiva del giudizio e quella decisionale, risultano pari ad un totale di Euro 3.645,00.

Tutto ciò per non aver voluto adempiere spontaneamente all'obbligo sancito dall'articolo 1129 c.c..

<https://www.diritto.it/se-il-precedente-amministratore-si-rifiuta-di-consegnare-la-documentazione-necessaria-alla-gestione-del-condominio-si-puo-agire-nei-suoi-confronti-con-il-provvedimento-d-urgenza-ex-art-700-c-p-c/>