Giovanni Stampone - 2023-01-12

L’ Amministratore di condominio e l’obbligo di consegna dei documenti

È nella corrente vita d’un condominio che, al precedente amministratore, il cui mandato sia scaduto oppure revocato, l’assemblea condominiale ne nomini uno nuovo. Al fine d’assicurare un pacifico passaggio di consegna, tra gli obblighi che incombono in capo all’amministratore uscente, v’è quello di consegnare tutta la documentazione pertinente alla gestione dell’ente condominiale. Ciò si rende necessario onde assicurare la continuità nella gestione del condominio. Laddove il precedente amministratore fosse inadempiente a tal obbligo, la gestione del condominio verrebbe posta in pericolo, atteso che la documentazione in questione esprime la natura dei rapporti giuridici posti in essere con i diversi condomini ovvero con i terzi (imprese, aziende, ente di controllo, ecc.), i quali col condominio, per l’appunto, sono venuti in contatto.
A presidio del rispetto dell’obbligo del precedente amministratore di consegnare la documentazione in parola, la giurisprudenza, di merito e di legittimità, ha riconosciuto, in capo al nuovo amministratore, la possibilità d’ottenere la consegna della documentazione condominiale da quello precedente ricorrendo anche in via giudiziale.
Indice

- 1. Il rapporto giuridico tra l’amministratore ed il condominio qualificabile in termini di mandato con rappresentanza
- 2. L’obbligo dell’ex amministratore di consegnare la documentazione al nuovo amministratore
- 3. Strumenti di tutela
- 4. Conclusioni

1. Il rapporto giuridico tra l’amministratore ed il condominio qualificabile in termini di mandato con rappresentanza

Secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale, il rapporto giuridico intercorrente tra l'amministratore ed il condominio s'iscrive nell'alveo dell'istituto giuridico del mandato.
In tal senso, la giurisprudenza della Corte ha statuito che: "…l'amministratore di condominio rappresenta un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato…". (Cass. Civ., Sez. Un., n.9148/2008).
Ne consegue, quindi, che l'amministratore del condominio sarà soggetto ai doveri ed obblighi discendenti dall'art.1703 e ss. del C.c. in tema di mandato (Trib. Benevento, Sent. N. 1315 del 2022). In sostanza, si considera l'amministratore come un soggetto cui l'assemblea ha conferito la rappresentanza legale, compiendo tutti gli atti previsti dalla legge.
Difatti, il primo comma, dell'art.1131, C.C., stabilisce che l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio e può agire direttamente nei confronti di questi ultimi e dei terzi.
L'amministratore di condominio ha, nei confronti dei condomini, una rappresentanza volontaria e, pertanto, i suoi poteri sono quelli d'un mandatario conferitegli, come statuito dall'art.1131, C.c., sia dall'assemblea condominiale, sia dal regolamento di condominio.
E che l'amministratore di condominio, in punto di diritto, debba esser qualificato come un mandatario discende, finanche, dalla considerazione di come egli sia obbligato, in adempimento d'un obbligo di diligenza proprio del mandatario, a comunicare, al nuovo amministratore, le pretese giuridiche azionate in giudizio relative a fatti verificatesi all'epoca della vigenza del suo incarico (Cfr. Cass. Civ., Sez. VI, n.14589/2011).
Posto che l'amministratore di condominio agisce quale mandatario, questi è obbligato a svolgere il suo ufficio con la diligenza del buon padre di famiglia, come statuito dall'art. 1710, C.c., in capo al mandante.
Ai sensi del primo comma, dell'art. 1130, bis, C.c., come novellato dalla legge n.220 del 2012, l'amministratore di condominio ha l'obbligo di conservare le scritture contabili ed i documenti giustificativi per dieci anni dalla data di registrazione.
Proprio perché sussunto giuridicamente nell'istituto del mandato con rappresentanza, l'obbligo di cooperazione del precedente amministratore con quello nuovo, costituisce espressione di quel dovere di diligenza del buon padre di famiglia che l'art. 1710, C.c., pone a carico del mandatario. E nell'ambito di tal cooperazione, v'è, senza dubbio, quella di consegnare, al nuovo amministratore, tutta la documentazione necessaria per la gestione pacifica del condominio, ciò

anche in ossequio al principio di buona fede oggettiva di cui all' art. 1375, C.c.

2. L'obbligo dell'ex amministratore di consegnare la documentazione al nuovo amministratore

Come precisato dalla giurisprudenza della Suprema Corte, l'obbligo di consegnare la documentazione al nuovo amministratore, quantunque non sancito normativamente prima della riforma apportata dalla legge n. 220 del 2012, trovava già il suo fondamento nei principi generali dell'ordinamento giuridico, in specie nel principio di leale collaborazione posto dall'art.1175, C.c., stante l'interesse dei condomini e del nuovo amministratore a ricostruire la posizione documentale del condominio, nonché dall'art. 1710, C.c., il quale obbliga il mandatario ad agire colla diligenza del buon padre di famiglia. Occorre metter conto che, già con pronuncia del 16 agosto del 2000, la Suprema Corte, ritenendo l'amministratore di condominio un "ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza", in applicazione delle norme sul mandato, ed, in specie, dell'art. 1713 c.c., avesse riconosciuto, in capo al precedente amministratore, l'obbligo, alla scadenza del mandato, non soltanto di rendere conto della gestione del condominio, bensì anche quello di consegnare tutta la documentazione afferente al predetto ente. (Cfr. Cass. Civ., Sez. II, n. 10815 del 2000; idem, Sez. VI, Ord. N.6760/2019).
Ora, manente la riforma operata dalla L.n.220 del 2012, tanto discende dall'art.1129, comma otto, C.c., il quale statuisce che alla cessazione del mandato: "… l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".
La giurisprudenza della Suprema Corte è pacifica nell'affermare l'obbligo, posto in capo al precedente amministratore di condominio, di restituire "…tutta la documentazione in suo possesso ed afferente alla gestione condominiale, mediante riconsegna all'amministratore subentrante…".(Cass. Civ., Sez. VI -2, Ord. N.18185/2021).
Orbene, laddove il precedente amministratore sia inadempiente circa l'obbligo, posto dall'ottavo comma dell'art.1129, C.c., di consegnare, al nuovo amministratore, tutta la documentazione afferente alla gestione dell'ente condominiale, quest'ultimo potrà chiederne la consegna in via giudiziale.
A tal fine, la giurisprudenza della Suprema Corte, ha statuito che il nuovo amministratore, a fronte dell'inadempimento del precedente amministratore circa l'obbligo di consegna della documentazione pertinente la gestione dell'ente

condominiale, possa agire, in via giudiziale, azionando il ricorso sia al provvedimento d'urgenza di cui all'art. 700, C.p.c., che al decreto ingiuntivo di cui all'art. 633, C.p.c.

Potrebbero interessarti anche
Pavimento scivoloso: il condominio è responsabile di incidenti?
Condominio, occupazione senza titolo e risarcimento dei danni

3. Strumenti di tutela

I. il ricorso al provvedimento d'urgenza ex art.700 C.p.c. Precisamente, il nuovo amministratore del condominio potrà chiedere la consegna della documentazione relativa alla gestione condominiale ricorrendo al provvedimento d'urgenza di cui all'art. 700 del C.p.c. In tal direzione, si può affermare come sia, ormai, principio consolidato, in seno alla giurisprudenza di merito, il ricorso allo strumento processuale del provvedimento d'urgenza di cui all'art.700 del C.p.c. onde assicurare, in forma specifica, l'obbligo di consegna della documentazione da parte del precedente amministratore condominiale. E, difatti, secondo la giurisprudenza di merito, anche in assenza d'una delibera assembleare d'autorizzazione, il nuovo amministratore condominiale è legittimato a ricorrere, in sede cautelare, onde ottenere l'emissione d'un provvedimento d'urgenza, ex art. 700 C.p.c., che ordini al precedente amministratore la consegna di tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico. (Trib. Torino, Sez.III, Ord. N.16660/2014). Con riguardo allo strumento processuale in parola, in ordine ai requisiti richiesti per la sua emissione, si osserva, secondo la giurisprudenza sopra richiamata, che, relativamente al fumus boni iuris, il fondamento normativo è da rinvenirsi nel comma ottavo dell'art. 1129, del C.c., .Tal orientamento, è corroborato anche dalla recente giurisprudenza di merito, la quale, laddove ricorrano i presupposti di cui all'art. 700 del C.p.c., e, cioè, quelli del fumus boni iuris e del periculum in mora, riconosce, in capo al nuovo amministratore, il diritto d'agire in via cautelare al fine d'ottenere l'emissione d'un provvedimento d'urgenza che obblighi in forma specifica il precedente amministratore a consegnare la documentazione necessaria per espletare la gestione dell'ente condominiale. Quanto, invece, al requisito del periculum in mora, deve trattarsi, come recita la norma da ultimo citata, d'un pericolo imminente ed irreparabile, cioè a dire d'un pericolo attuale e non meramente ipotetico. Va da sé che la mancata consegna, in violazione del comma ottavo, dell'art. 1129, C.c., della documentazione da parte del precedente amministratore, impedisce a quello successivo di poter espletare il mandato conferitogli dall'assemblea condominiale, ponendo in pericolo la

pacifica e corretta gestione dell'ente condominiale.(Trib. Novara, Ord. N.2057 del 25 ottobre 2022).

II. Il ricorso al decreto ingiuntivo ex art. 633 C.p.c. Secondariamente, il nuovo amministratore potrà azionare una procedura monitoria, vale a dire domandare che venga emesso, nei confronti del precedente amministratore del condominio, resosi, ormai, inadempiente all'obbligo di consegnare la documentazione pertinente alla gestione del condominio, un decreto giudiziale, il quale ingiunga, a quest'ultimo, ai sensi degli artt. 633, C.p.c., la consegna della già menzionata documentazione. Quanto prima enunciato, è corroborato dalla giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, la quale, circa l'inadempimento del precedente amministratore di consegnare la documentazione pertinente alla gestione del condominio, ha statuito l'obbligo di quest'ultimo di consegnarla al nuovo amministratore, ricorrendo anche alla procedura monitoria tramite l'ingiunzione di consegna. (Cass. Civ., Sez. II, Ord. n. 40134 del 2021).

III. Altri strumenti di tutela. Assunto che il nuovo amministratore, a fronte dell'inadempimento di quello precedente in ordine all'obbligo di consegnare la documentazione pertinente alla gestione condominiale, possa ricorrere sia al provvedimento d'urgenza di cui all'art. 700, C.p.c., sia al decreto ingiuntivo di cui all'art. 633, C.p.c., v'è d'aggiungere che l'adempimento dell'obbligo in questione possa esser assicurato ricorrendo anche ad un'ordinaria azione di cognizione, da instaurarsi tramite un atto di citazione, con il quale domandare, al Giudicante, d'emettersi una sentenza che ordini al precedente amministratore la consegna della documentazione (Trib. Benevento, Sent. N.1315 del 2022).

4. Conclusioni

Dalla giurisprudenza quivi scrutinata, di merito o di legittimità che sia, emerge come ciascuno dei condomini e l'amministratore in carica, siano provvisti di rimedi giudiziali cui attingere, allorché il precedente amministratore si rifiuti di consegnare la documentazione pertinente alla gestione del condominio. Difatti, a fronte dell'inadempimento di quest'ultimo, il nuovo amministratore potrà ottenere la consegna della documentazione in parola ricorrendo al provvedimento d'urgenza, di cui all'art.700, C.p.c., oppure al decreto d'ingiunzione disciplinato dall'art. 633, C.p.c. In assenza dei requisiti richiesti dalle norme da ultimo richiamate, l'amministratore in carica potrà anche proporre una domanda in giudizio, finalizzata ad ottenere la condanna del precedente amministratore alla

consegna della documentazione relativa alla gestione condominiale, instaurando un ordinario processo di cognizione.
Manuale operativo del condominio