

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 40134 Anno 2021**

**Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA**

**Relatore: GIANNACCARI ROSSANA**

**Data pubblicazione: 15/12/2021**

### **ORDINANZA**

sul ricorso 15445-2016 proposto da:

CONDOMINIO RAFFAELLA VIA VIPACCO 2/4/4BIS/6 TORINO,  
in persona della società Amministratrice e in persona del legale  
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in  
ROMA, VIA COSSERIA 2, presso lo studio dell'avvocato  
ALFREDO PLACIDI, rappresentato e difeso dall'avvocato  
MARCO CAPELLO;

**- ricorrente -**

**contro**

ZIRILLI GIUSEPPE, sia in proprio, sia nella sua qualità di socio  
accomandatario della STUDIO DELL'ISOLA S.A.S., in persona  
del legale rappresentante pro tempore, elettivamente  
domiciliato in ROMA, VIALE GIULIO CESARE 14-A/4, presso lo  
studio dell'avvocato GABRIELE PAFUNDI che lo rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato ALESSANDRO RE;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 196/2016 della CORTE D'APPELLO di  
TORINO, depositata il 10/02/2016;

1752  
2021

M

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25/06/2021 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI;

### **FATTI DI CAUSA**

Il Condominio "Raffaella", Via Vipacco 2/4/4 bis/6 chiese al Presidente del Tribunale di Torino emettersi decreto ingiuntivo nei confronti dello Studio Dell'Isola s.a.s e del geometra Zirilli Giuseppe, in qualità di socio accomandatario della società, per ottenere parte della documentazione di alcuni beni di proprietà del condominio, non consegnati dal precedente amministratore.

Proposero opposizione lo Studio Dell'Isola s.a.s ed il geometra Zirilli Giuseppe.

Il Tribunale di Torino response l'opposizione.

La Corte d'appello di Torino, in accoglimento del gravame proposto dallo Studio Dell'Isola s.a.s e del geometra Zirilli Giuseppa, riformò la sentenza di primo grado e, per l'effetto, rigettò la domanda e revocò il decreto ingiuntivo.

La Corte di merito rilevò, in primo luogo, che la pretesa del condominio aveva ad oggetto un'ampia messe di documenti e chiavi e non invece la consegna di cose determinate, come previsto dall'art.639 c.p.c.; in relazione alla documentazione bancaria, la richiesta difettava di specificità e, in ogni caso, il condominio era legittimato a richiederla alla Banca o alle Poste. Non bastava quindi la prova dello *status* di amministratore del condominio ma era necessaria la prova che i documenti richiesti fossero in possesso del precedente amministratore, tanto che il CTU, incaricato di individuare ed acquisire la documentazione, non era stato in grado di verificare se i precedenti amministratori fossero in possesso della documentazione mancante o incompleta.

M

Secondo la Corte di merito, il condominio non aveva dato la prova che la società studio dell'Isola avesse la disponibilità della documentazione e che non intendesse consegnarla.

Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso il condominio Raffaella , Via Vipacco 2/4/4 bis/6 di Torino affidandosi a due motivi.

Lo Studio Dell'Isola s.a.s e del geometra Zirilli Giuseppe, in qualità di socio accomandatario della società, hanno resistito con controricorso.

In prossimità dell'udienza, le parti hanno depositato memorie illustrative.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Va preliminarmente rigettata l'eccezione di inammissibilità del ricorso per carenza di interesse, dedotta dal controricorrente, il quale sostiene che il Condominio non ha subito alcun danno o sanzione per l'asserito incompleto passaggio di consegne.

Osserva il collegio che sussiste l'interesse del condominio alla consegna della documentazione necessaria per il corretto svolgimento della gestione dei beni comuni, sia in relazione ai rapporti tra il condominio ed i condomini, sia in relazione con i terzi che sono entrati in contatto con il condominio (fornitori, istituti bancari ed assicurativi ecc.), sia, ai fini della correttezza della gestione condominiale.

Tale interesse sussiste indipendentemente dall'esistenza di eventuali azioni di danno, dei condomini o dei terzi o dall'esistenza di sanzioni amministrative, derivando l'obbligo di completezza della tenuta della documentazione da un preciso obbligo di legge.

L'obbligo di consegna della documentazione, oggi previsto espressamente dagli artt.1129, comma 8 e dall'art.130 bis c.c., in seguito alla riforma del condominio di cui alla Legge

M

n.220/2012, non applicabile al procedimento in esame introdotto con atto di citazione notificato il 23.9.2011, era già stato enucleato dalla giurisprudenza.

Con l'ordinanza n. 6760/2019, questa Corte ha affermato che, anche prima della riforma, l'obbligo di restituzione della documentazione al nuovo amministratore, sebbene non previsto espressamente dalla legge, deve essere desunto dai principi generali, costituendo uno dei momenti più delicati quello del "passaggio di consegne" fra vecchio e nuovo amministratore, che è tenuto a prendere cognizione della situazione inerente alla gestione precedente e ad assolvere agli obblighi previsti a suo carico nei confronti dei condomini e dei terzi.

Il ritardo nel passaggio di consegne previsto a suo carico rende difficile, se non estremamente gravosa, la gestione della cosa comune, esponendo il condominio a rilevanti danni.

Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art.2697 c.c., in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c. , per avere la corte di merito invertito l'onere della prova in materia di adempimento dell'obbligazione di consegna, derivante dagli artt.1129 c.c. e 1130 c.c. Sostiene il ricorrente che il condominio ha l'onere di provare la fonte legale del suo diritto e l'inadempimento della controparte, mentre il precedente amministratore ha l'onere dimostrare la presenza di cause ostative o impeditive al regolare assolvimento del suo obbligo.

Il motivo è fondato.

Come dianzi affermato, l'obbligo giuridico di consegna della documentazione da parte del precedente amministratore trova il suo fondamento negli artt.1129 c.c. e 1130 c.c., *ratione temporis* applicabile, nella versione antecedente alla

N

L.220/2012, integrate dalle norme in materia di mandato con rappresentanza, in forza del richiamo contenuto nell'art.1129, comma 3 c.p.c. , alla luce dell'orientamento giurisprudenziale secondo cui l'amministratore di condominio configura 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 del mandato ( Cass. 5.6.2014, n.12678).

L'amministratore ha, nei riguardi dei partecipanti al condominio, una rappresentanza volontaria, in mancanza di un ente giuridico con una rappresentanza organica, talchè i poteri di lui sono quelli di un comune mandatario, conferitigli, come stabilito dall'art. 1131 c.c., sia dal regolamento di condominio sia dalla assemblea condominiale (Cass. 9 aprile 2014, n. 8339; Cass. 4 luglio 2011, n. 14589). Nell'esercizio delle funzioni, l'amministratore assume le veste del mandatario ed è pertanto gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'art. 1710 c.c..

Anche prima della riforma della L. 11 dicembre 2012, n. 220, l'art.1130 c.c. prevedeva, tra le attribuzioni dell'amministratore del condominio, quella di 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

L'amministratore aveva ed ha l'obbligo, alla fine di ciascun anno, di rendere il conto della sua gestione.

L'obbligo di conservazione dei documenti è stato normativamente previsto dall'art.1130 bis c.c., introdotto dalla L.220/2012, che prevede l'obbligo di conservazione delle scritture e dei documenti giustificativi per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

Come precisato dianzi, l'obbligo di restituzione della documentazione al nuovo amministratore, sebbene non previsto espressamente dalla legge ante riforma, deve essere desunto dai principi generali (Cass. n. 6760/2019) nell'interesse generale dei condomini ed al fine di consentire al nuovo amministratore di ricostruire la situazione generale del condominio, prendere cognizione della situazione inerente alla gestione precedente ed assolvere agli obblighi previsti a suo carico nei confronti dei condomini e dei terzi.

In tale prospettiva, l'avvenuta approvazione del bilancio consuntivo non esime di certo l'ex amministratore dal consegnare tutta la documentazione necessaria per la gestione del condominio, corredata dai documenti giustificativi sottostanti, che risultano necessari al fine di consentire al nuovo amministratore la ricostruzione della gestione pregressa. La consegna della documentazione è finalizzata a neutralizzare il pregiudizio potenzialmente derivante all'ente di gestione dalla impossibilità di ricostruzione delle entrate ed uscite nonché dei debiti e dei crediti dei singoli condomini e verso terzi.

Per tale ragione va, dunque, apprezzata la meritevolezza dell'interesse del condominio, denegata, dalla Corte d'appello.

Quanto alla dedotta genericità della richiesta, osserva il collegio come risulti dall'impugnata sentenza che il condominio

4

non si limitò ad una generica richiesta riguardante tutta la documentazione in possesso dell'ex amministratore, ma aveva elencato in modo specifico i documenti ( pag 2-3, 5-6 della sentenza impugnata), riguardanti, solo a titolo esemplificativo, la gestione ordinaria e straordinaria, i modelli F24, la documentazione bancaria, la documentazione inerente i rapporti con i fornitori ecc.

Poiché l'obbligo di consegna della documentazione costituisce adempimento del contratto di mandato, spettava al precedente amministratore provare che la documentazione richiesta non era inerente all'adempimento degli obblighi previsti dagli artt.1129 c.c. e 1130 c.c. ovvero l'esistenza di fatti impeditivi o estintivi.

L'obbligo di cooperazione del precedente amministratore con il nuovo amministratore, che trova nel passaggio di consegne un momento cruciale, costituisce espressione del dovere di diligenza del buon padre di famiglia (art.1710 c.c.) qualificato, in relazione alla complessità dei rapporti che fanno capo all'ente di gestione.

Ha quindi errato la corte di merito, a fronte di dettagliata richiesta del nuovo amministratore, a porre a suo carico l'obbligo di provare l'esistenza dei documenti nonostante fossero inerenti alla gestione della cosa comune e fossero necessari per la ricostruzione dei rapporti con gli altri condomini e con i terzi.

Pur potendo il nuovo amministratore fare richiesta di detta documentazione agli enti bancari e postali, ai fornitori ed ai terzi, in relazione ai rapporti intrattenuti con essi dal condominio, ciò non esime il precedente amministratore dall'obbligo di consegnare la documentazione in suo possesso o

M

di giustificare le ragioni per le quali detta documentazione fosse mancante o incompleta oppure di eccepire i fatti impeditivi o estintivi.

Ha errato la Corte di merito a porre a carico del nuovo amministratore del condominio l'onere di provare l'esistenza della documentazione necessaria per la gestione del condominio da parte del nuovo amministratore mentre tale obbligo era posto a carico del precedente amministratore, ove connesso agli adempimenti a suo carico ed alla necessità del nuovo amministratore di ricostruzione della situazione generale del condominio ed all'adempimento degli obblighi previsti a suo carico nei confronti dei condomini e dei terzi.

Va dichiarato assorbito il secondo motivo di ricorso.

La sentenza impugnata va, pertanto, cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione, che applicherà il seguente principio di diritto:

“ Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini; tale obbligo era configurabile anche prima della riforma della L.220/2012, sebbene non espressamente previsto dalla legge ma discendente dal dovere di diligenza posto a carico del mandatario, che comprende anche il dovere di collaborazione con il nuovo amministratore”

“ E' onere del nuovo amministratore indicare in modo specifico i documenti che chiede in consegna e specificare l'inerenza dei medesimi all'esercizio della gestione del condominio mentre spetta al precedente amministratore eccepire l'estraneità della documentazione agli adempimenti ed agli obblighi posti a

M



carico dell'amministratore ovvero di provare i fatti impeditivi ed estintivi".

"Anche qualora la documentazione inerente alla gestione del condominio possa essere acquisita dal nuovo amministratore facendone richiesta ai condomini o ai terzi che sono entrati in contatto con il condominio, il precedente amministratore è tenuto alla consegna della documentazione in suo possesso, in adempimento ad un obbligo di legge ed al dovere di correttezza e diligenza, che si estrinseca in un dovere di leale collaborazione con il nuovo amministratore di condominio".

Il regolamento delle spese è demandato al giudice di rinvio.

### **P.Q.M.**

Accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione.

Così deciso in Roma nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione in data 25 giugno 2021.

4