



Atti e documenti da consegnare nel passaggio consegne tra amministratori.

Il Tribunale di Palermo elabora un breve vademecum per farne una prima selezione.

Quali documenti consegnare?

L'amministratore di un condominio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1713 c.c., è obbligato a rendere conto dell'operato espletato ed a consegnare tutta la documentazione in suo possesso, atteso che non si può "...esonere il mandatario dall'obbligo essenziale di rimettere al mandante tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato..." (ex multis, Cass. Civ. 844/1960).

Sterminata e pacifica sul punto è la giurisprudenza: la quale addirittura evidenzia come la mancata consegna dei documenti condominiali al Condominio ex mandante **non sarebbe giustificata neppure nel caso in cui siano dovute somme di denaro all'amministratore**, essendo le fonti dei relativi obblighi di diversa natura e non potendo applicarsi, in tal caso, il principio "inadempienti non est adimplendum" (ex multis, Cass. Civ., 3 dicembre 1999, n. 13504)

La mancata consegna della documentazione condominiale, al termine del mandato amministrativo, è difatti in grado di **pregiudicare gravemente la proficua e corretta gestione dell'attività condominiale**, considerata la prosecutio dei rapporti giuridici - patrimoniali che fanno capo al Condominio intra et extra mura.

Il più delle volte, in sede di passaggio delle consegne, sussiste però una latente difficoltà ad identificare gli atti e i documenti che necessariamente devono essere consegnati: non essendovi una lista predefinibile a cui fare riferimento.

(**Top**: L'amministratore si "piange" le spese anticipate se le stesse non sono state ratificate dall'assemblea.)

Il breve vademecum.

L' Ordinanza emessa dal Tribunale di Palermo, in persona del Giudice Dott. Walter Turturici, in data 28 gennaio 2014 risponde a tale quesito ed è in grado di essere utilizzata come vademecum per farne una prima selezione.

Con il provvedimento in commento il Giudice adito, infatti, non si è limitato ad "ordinare" ad un ex amministratore di consegnare al Condominio tutta la documentazione di relativa pertinenza, ma è andato ben oltre: identificando partitamente quanto materialmente dovuto, sulla scorta delle indicazioni contenute nel ricorso esitato.

In particolare, e pur facendosi salvo il richiamo ai documenti indicati dal combinato disposto di cui agli artt. 1130 e 1130 bis cod. civ., è stato fatto obbligo all'amministratore uscente di consegnare al Condominio ricorrente i seguenti atti e documenti:

- a) Ultimo bilancio approvato, con reso conto successivo sino al passaggio delle consegne.
- b) Elenco dei condomini e relativi indirizzi (registro anagrafe condominiale).
- c) Tabelle millesimali e Regolamento condominiale.
- d) Chiavi e timbri del condominio.
- e) Registri dei verbali di assemblea.



- f) Contratti con le ditte fornitrici e relative fatture solutorie (Enel, Acqua, Manutenzione ascensore, Pulizia scala, autoclave, ecc.).
- g) Libretti di esercizio e documentazione relativa agli impianti comuni.
- h) Codice fiscale del condominio.
- i) Passaggio del conto corrente e/o dei conti correnti condominiali e chiavi di accesso online.
- j) Polizza di assicurazione del fabbricato.
- k) Certificato di prevenzione incendi.
- l) Contratto di appalto lavori risanamento facciata, stato di avanzamento lavori, certificato di collaudo e di esecuzione a regola d'arte dell'opera.
- m) Disciplinare d'incarico con il direttore dei lavori.
- n) Provvedimento del Comune di Palermo, settore Centro Storico di concessione del contributo pubblico e le distinte bancarie dei versamenti ricevuti, oltre a tutta la documentazione afferente.
- o) Atti giudiziari per i contenziosi che hanno medio tempore coinvolto il Condominio.
- p) Certificazione del modello 770, nonché la comunicazione all'anagrafe tributaria dell'ammontare dei beni e servizi, anche per l'amministratore cessato dalla carica per il suo subentro.
- q) Documentazione di chiusura cassa.
- r) Ogni altra documentazione condominiale di carattere contabile o amministrativo necessaria o utile alla prosecuzione della gestione corrente".

A questo punto gli amministratori non avranno più scusanti, se omettono di consegnare alcuni degli atti e documenti del Condominio al proprio successore, per una mera dimenticanza.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano