



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Via Canale n. 1/B - 42013 Casalgrande (RE)
Telefono 0522 851405 Fax 0522 1840907
Cell. Giusi 338 9532782 Ubaldo 339 7183616
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Conseguenze se l'amministratore di condominio uscente non consegna i modelli 770 e i modelli F24.

Una breve guida.

La documentazione condominiale deve essere consegnata dall'amministratore cessato a mani del subentrante nella sua interezza inclusi tutti i documenti, di qualsiasi natura e provenienza, relativi alla gestione condominiale, anche se riferiti a segmenti temporali, atti e rapporti compresi nei bilanci consuntivi già approvati dall'assemblea e indipendentemente dal periodo di gestione al quale essi ineriscono, oltre a quanto abbia in cassa (Cfr. Cass. n.1851 del 2000; Trib. Messina sez. 9 gennaio 2012 n°20).

Pertanto, ove si consegnino tutto eccetto i modelli 770 degli anni di gestione condominiale, insieme ai carpettoni contenenti gli **F24** e le fatture dei fornitori e come se non si fosse fatto nulla.

Lo strumento processuale da utilizzare.

Intanto, è bene precisare - per i non addetti ai lavori - che la tipologia di azione da intentare per riuscire ad ottenere la consegna dei documenti condominiali - ancora non trasmessi - da parte dell'ex mandante deve essere ben meditata.

Prudenza impone di ricorrere in via ordinaria, più che in sede cautelare, al fine di evitare l'insidia di dover giustificare processualmente la sussistenza del requisito del *periculum in mora* (vale a dire, del pregiudizio imminente e irreparabile), e ciò ben oltre quello del fumus boni iuris (e cioè del diritto sostanziale fatto valere che va da sé).

Non sempre in giudizio, infatti, è agevole dimostrare il primo dei summenzionati requisiti.

Pertanto, ove si intenda veicolare processualmente una richiesta di "*recupero di una parte della documentazione ancora non consegnata*" tra amministratori, appare consigliabile, a secondo dei casi, ricorrere al procedimento sommario di cognizione, disciplinato dagli artt. 702 bis e ss del codice di procedura civile. **(E' punibile per appropriazione indebita la mancata restituzione della documentazione da parte dell'amministratore uscente)**

Si tratta di un rito introdotto con la legge nr 69/2009 che può applicarsi laddove si controverta su "fatti" che non abbisognino di particolare istruzione processuale (es. prova testimoniale e/o altre lungaggini probatorie). La sommarietà della cognizione, per come congegnata dal legislatore, starebbe soprattutto sulla celerità del procedimento.

Il fatto.

Un condominio palermitano ha proceduto in giudizio ex art. 702 bis e s.s. c.p.c. nei confronti dell'ex amministratore per chiedere la consegna della documentazione alla relativa gestione. Il resistente non si costituiva e rimaneva contumace.

Nelle more del giudizio questi ha invece parzialmente adempiuto all'obbligo richiesto dal condominio ricorrente, **consegnando al nuovo amministratore tutti i documenti** rimasti indebitamente in suo possesso ad esclusione del modello fiscale 770, relativo alle annualità pregresse, e della certificazione attestante il pagamento delle ritenute d'acconto sulle fatture emesse dai fornitori

La decisione.

Il **Tribunale di Palermo con Ordinanza del 06 maggio 2014** accoglieva il ricorso del condominio ricorrente, precisando, nello specifico, quanto segue: "[?] *Nella fattispecie risulta che il nuovo amministratore aveva richiesto al precedente i documenti relativi alla pregressa gestione ma quest'ultimo non aveva adempiuto al proprio obbligo. Nelle more del presente giudizio sono stati consegnati una parte dei documenti richiesti. Come già sposto, la consegna dei documenti è oggetto di un preciso obbligo in*



capo all'amministratore cessato dalla carica, pertanto si può richiamare il principio giurisprudenziale per cui nell'azione di adempimento il creditore è tenuto a provare soltanto l'esistenza del titolo, ma non l'inadempimento dell'obbligo (cfr, Cass. 3373/2010) [?].

Così ritenuta la fondatezza dell'azione esercitata da parte del Condominio de quo il Tribunale adito ordinava all'amministratore resistente si consegnare i modelli fiscali 770 e le certificazioni attestanti i pagamenti delle ritenute d'acconto e, infine, lo condannava al pagamento delle spese legali per la somma di € 1.400,00 oltre accessori di legge.

Ma cosa sono i modelli 770 e gli F24? E quale importanza assolvono sul piano documentale?

E' fatto notorio che il Condominio svolge il ruolo di sostituto d'imposta. Ogni volta che corrisponde compensi in denaro o in natura è tenuto: a versare le relative ritenute d'acconto; a rilasciare la certificazione prevista; a presentare la dichiarazione dei sostituti d'imposta (mod. 770).

Il pagamento delle ritenute d'acconto va effettuato con i modelli f24 e si applicano per legge nei seguenti casi:

1. ai redditi di lavoro dipendente (quali i portieri, gli addetti alle pulizie ecc.: ritenute secondo le aliquote IRPEF);
2. ai redditi di lavoro autonomo, quali l'amministratore del condominio (ritenuta del 20%) o altri lavoratori autonomi e/o professionisti (anche per prestazioni occasionali) a favore del condominio (ritenuta del 20%);
3. alle prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi (ritenuta del 4%) effettuate dalle imprese.

Le ritenute vanno versate dagli amministratori (sostituti d'imposta) entro il 16 del mese successivo a quello del pagamento. Il versamento va effettuato utilizzando il modello F24.

La mancata presentazione degli f24 e dei modelli 770 importa, pertanto, delle gravi responsabilità ricadenti, in primo luogo, in capo al Condominio (cfr, anche art. 7 bis del D.Lgvo nr 241 del 07 luglio 1997 sanzione amministrativa da lire un milione a lire dieci milioni. (articolo aggiunto dall'art. 2 del DLgs 490-1998).

Alla luce di quanto sopra, risulta di tutta evidenza il nocumento che arreca in sé un amministratore nel caso in cui ometta di consegnare la documentazione fiscale al proprio ex mandante (il condominio).

Non solo.

Il disvalore della sua condotta potrebbe costargli caro anche personalmente (a titolo di responsabilità professionale), essendo il *danno arrecato evidentemente suscettibile di valutazione economica*.

In tal caso, sempre in sede ordinaria e laddove si sia fatto esplicitamente riserva in tal senso, si potrà procedere con altra azione processuale.

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano