



GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)
Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907
www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it
C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



Il passaggio delle consegne è un obbligo.

L'amministratore uscente deve consegnare al suo successore tutta la documentazione condominiale in suo possesso.

Avv. Gianfranco Di Rago 13/01/2022

L'amministratore condominiale che abbia rassegnato le proprie dimissioni o che sia stato revocato, dall'assemblea o in sede giudiziale, deve consegnare quanto prima al suo successore tutta la **documentazione condominiale** in suo possesso.

Si tratta, infatti, di un obbligo previsto espressamente dalla legge e, in ogni caso, derivante dalla sua qualifica di mandatario dei condòmini.

In caso contrario, quindi, l'amministratore pone in essere un chiaro inadempimento contrattuale e il condominio può agire giudizialmente nei suoi confronti per ottenere la restituzione dei documenti e la previsione di una penale per la ritardata consegna.

Questo quanto emerge dalla recente sentenza n. 855 pronunciata dal Tribunale di Ferrara e pubblicata lo scorso 30 dicembre 2021.

L'obbligo di restituzione della documentazione condominiale.

Il diritto dei condomini a vedersi riconsegnare la documentazione condominiale a suo tempo **affidata all'amministratore uscente** per l'esecuzione del suo incarico di mandato trova fondamento nell'ovvia considerazione che la stessa appartiene al condominio, in quanto consegnata via via agli amministratori di nuova nomina e successivamente da questi formata per l'esecuzione del mandato conferito dall'assemblea condominiale.

Tanto è vero che l'art. 1129, comma 8, c.c. - come modificato dalla legge di riforma del condominio del 2012 - impone all'amministratore uscente di consegnare tutta la documentazione condominiale al nuovo amministratore o, in mancanza, ai condomini stessi (sul punto si veda anche Cass. civ. n. 13504/99).

È del resto lo stesso art. 1713 c.c. - applicabile al **rapporto tra amministratore e condomini** - a obbligare il mandatario a rendere il conto del mandato *"e a rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato"* (si veda Cass. civ. n. 815/2000; sul punto Cass. civ. n. 767/66 ha anche evidenziato come *"la resa del conto debba essere accompagnata da tutti i documenti giustificativi"*).

Ne discende che *"l'amministratore cessato, per qualunque causa, dalla carica è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, inclusi tutti i documenti, di qualsiasi natura e provenienza, relativi alla gestione condominiale"* (si veda Tribunale di Palermo, ordinanza 6/05/2014, nonché la più recente Cass. Civ. Sez. VI, 8 marzo 2019, n. 6760).

La decisione del Tribunale di Ferrara

Nel caso affrontato dal Tribunale di Ferrara l'amministratore revocato dall'assemblea non aveva consegnato la documentazione condominiale al suo successore, nonostante le varie richieste formali che gli erano state rivolte. Di qui l'**avvio del procedimento giudiziale**, nel quale il vecchio amministratore neppure si era costituito.

Il Tribunale, nel decidere la controversia, ha quindi ricordato che l'amministratore del



condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato.

Ne consegue che, a norma dell'art. 1713 c.c., alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono (cfr. Cass. civ. Sez. II, 16 agosto 2000, n. 10815).

In proposito, più di recente, la Suprema Corte ha ribadito che *"l'amministratore condominiale che sia cessato dall'incarico è tenuto a restituire tutta la documentazione in suo possesso ed afferente alla gestione condominiale, mediante riconsegna all'amministratore subentrante, ove l'assemblea abbia provveduto alla sua designazione - spiegando la relativa delibera di nomina efficacia anche nei confronti dei terzi, ai fini della rappresentanza sostanziale del condominio - ovvero al singolo condomino che gliene faccia richiesta, nel caso di mancata nomina del nuovo amministratore"* (Cass. Civ. Sez. VI-II, 24 giugno 2021, n. 18185).

Si segnala come il condominio avesse anche chiesto al Giudice di applicare una **penale giornaliera di € 50,00 in caso di ritardata consegna**, riferendosi a quanto previsto dall'art. 614-bis c.p.c. Si tratta sicuramente di un ottimo espediente per accelerare l'ottemperanza del debitore a quanto indicato nel provvedimento giudiziale di condanna.

Il Tribunale di Ferrara, in accoglimento dell'istanza, ha però ritenuto di dover fissare in € 200,00 mensili la penale prevista in caso di ritardato adempimento da parte dell'amministratore revocato, a decorrere dalla data di notifica del provvedimento.

La conservazione della documentazione condominiale.

La documentazione condominiale deve essere tenuta in ordine e conservata dall'amministratore per ovvie esigenze di trasparenza e di verificabilità a posteriori del corretto adempimento delle proprie obbligazioni contrattuali ed *ex lege* (art. 1130, comma 1, n. 8, c.c.).

La documentazione di cui all'art. 1130, comma 1, n. 6 e n. 7, c.c. deve essere quindi conservata per una durata illimitata, in quanto attinente alla formazione e alla corretta gestione del condominio.

Si può invece ritenere che i rendiconti condominiali e la relativa documentazione giustificativa debbano essere conservati per almeno dieci anni, giusto il disposto degli artt. 2220 e 2946, sui termini di prescrizione ordinaria, e 1130-bis c.c., nonché delle norme sulla prescrizione delle obbligazioni fiscali.

Per documentazione giustificativa, facendo riferimento per analogia alla giurisprudenza sviluppatasi in relazione agli artt. 2219 e 2220 c.c. in tema di scritture contabili, devono poi intendersi non solo le voci di entrata e uscita e le relative quote di ripartizione, ma anche tutte quelle scritture che *"consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato ai criteri di buona amministrazione"* (Cass. civ. sez. I, 7 febbraio 2000, n. 9099).

Fonte: <https://www.condominioweb.com/il-passaggio-delle-consegne-e-un-obbligo.18855>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano