



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



Nel passaggio di consegne l'ex amministratore deve essere leale.

La Cassazione chiarisce gli obblighi del nuovo e dell'ex amministratore.

Giuseppe Bordolli - Responsabile scientifico Condominioweb 17/12/2021

In base all'articolo 1130 c.c., n. 8), l'amministratore è tenuto a conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico amministrativo dell'edificio e del condominio; tuttavia, ai sensi dell'art. 1129, comma 8, c.c. l'**amministratore uscente**, alla cessazione dell'incarico, è obbligato a consegnare tutta la documentazione in suo possesso relativa al condominio e ai singoli condomini.

Del resto questi documenti sono conservati e gestiti dall'amministratore unicamente nella sua veste di mandatario ma giuridicamente sono di esclusiva pertinenza dei condomini mandanti.

In ogni caso sembra utile ricordare che, prima della legge di riforma del condominio, si è affermato 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.

L'obbligo della consegna dei documenti dell'ex amministratore dopo la riforma del condominio

Alla luce delle considerazioni precedenti si è sottolineato che, a norma dell'art. 1713 c.c., alla scadenza dell'incarico l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio (così Cass. civ., sez. II, 16/08/2000, n. 10815), anche se è in attesa di essere **rimborsato delle somme eventualmente anticipate per conto del condominio**, non essendovi corrispettività né interdipendenza tra dette prestazioni, originate da titoli diversi.

Dopo le modifiche introdotte dalla legge di riforma del condominio, però, l'obbligo di consegna non è più imposto dall'art. 1713 c.c. ma dal combinato disposto dell'**art. 1129 c.c.** e del successivo art. 1130, n. 8), c.c.

Si pone però una questione: se non è stata consegnata tutta la documentazione è a carico del condominio la prova che l'ex amministratore ha ancora dei documenti del caseggiato e non intende consegnarli? La risposta è contenuta nella motivazione della recentissima sentenza della Cassazione n. 40134 del 15 dicembre 2021.

Nel passaggio di consegne l'ex amministratore deve essere leale: la vicenda

Un condominio chiese all'amministratore uscente la consegna di alcuni documenti del condominio. La richiesta non era generica; al contrario erano stati elencati in modo specifico i **documenti mancanti**, riguardanti, solo a titolo esemplificativo, la gestione ordinaria e straordinaria, i modelli F24, la documentazione bancaria, la documentazione inerente i rapporti con i fornitori.

Non ottenendo quanto richiesto i condomini si rivolgevano al Tribunale per richiedere un decreto ingiuntivo mirato ad ottenere quella parte della documentazione non consegnata dal precedente amministratore. Il Tribunale dava ragione al condominio e respingeva l'opposizione.

La Corte d'appello, invece, riformava la sentenza di primo grado e, per l'effetto, rigettava la domanda e revocava il decreto ingiuntivo.



I giudici di secondo grado rilevavano, in primo luogo, che la pretesa del condominio aveva ad oggetto un ampio gruppo 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**, facevano presente che la richiesta non era specifica e, in ogni caso, il condominio era legittimato a richiederla alla Banca o alle Poste.

Secondo la Corte 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; in particolare, secondo la Corte il condominio non aveva dato la prova che l'ex amministratore avesse la disponibilità della documentazione e che **non intendesse consegnarla**.

Secondo il condominio - che ricorreva in cassazione - 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 ostacoli al regolare assolvimento del suo obbligo.

La decisione della Cassazione

La Cassazione ha dato ragione ai condomini. Come precisano i giudici supremi, la consegna della documentazione è finalizzata a neutralizzare il pregiudizio potenzialmente derivante al condominio della impossibilità di ricostruzione delle entrate ed uscite, nonché dei debiti e dei crediti dei singoli condomini e verso terzi.

Secondo la Cassazione, quindi, a fronte di dettagliata richiesta del nuovo amministratore, i giudici di secondo grado non avrebbero dovuto porre a suo carico l'obbligo di provare l'esistenza dei **documenti inerenti alla gestione della cosa comune** e necessari per la ricostruzione dei rapporti con gli altri condomini e con i terzi.

In altre parole, secondo la Cassazione è onere del nuovo amministratore indicare in modo puntuale i documenti che chiede in consegna, necessari per l'esercizio della gestione del condominio, mentre spetta al precedente amministratore eccepire l'estraneità della documentazione agli adempimenti ed agli obblighi posti a carico dell'amministratore o di provare le ragioni che ostacolano o impediscono la consegna della documentazione richiesta.

In ogni caso i giudici supremi ritengono che, 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, collaborando lealmente con il nuovo amministratore di condominio.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/nel-passaggio-di-consegne-lex-amministratore-deve-essere-leale.18758>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano