

Trib. Torino 18 agosto 2020

## **ORDINANZA**

**ex art. 700 c.p.c.**

Il Giudice,

pronunciando nel procedimento n. 11087/2020 R.G.;

sciogliendo la riserva assunta all'udienza odierna,

premesso che

parte ricorrente, CONDOMINIO DI (...) - TORINO, ha promosso ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. nei confronti di (...) esponendo che:

? Il sig. (...), titolare dello studio di amministrazione di stabili Studio (...), è stato nominato amministratore del Condominio di (...) con verbale di assemblea del 17 dicembre 2019 (doc. 1);

? In precedenza, il Condominio veniva amministrato dal signor (...), così come si evince dalla lettera di convocazione dell'assemblea condominiale (doc. 2), sebbene il medesimo utilizzasse, talvolta, la dicitura e la pec della società "(...)" di cui era socio accomandatario, che però risulta cessata nel 2017 (doc. 3);

In occasione dell'assemblea di nomina del nuovo amministratore, il sig. Andrea Fornera si impegnava a fornire allo Studio (...) la documentazione rilevante (con particolare riferimento alla gestione della fornitura dell'acqua);

? Nonostante i numerosi solleciti, però, il resistente non provvedeva ad effettuare il passaggio consegne al nuovo amministratore;

? In data 5 febbraio 2020, il Condominio inviava una formale diffida ad adempiere a mezzo p.e.c., intimando al sig. (...) la consegna della documentazione relativa alla gestione ordinaria, straordinaria e del riscaldamento del Condominio (doc. 4);

? Il signor (...), non provvedeva nemmeno dopo la diffida del legale;

? Conseguentemente, all'assemblea del 18 febbraio 2020, il nuovo amministratore informava l'assemblea dei condomini dell'impossibilità di effettuare il passaggio consegne con il precedente amministratore, a causa dell'assenza di collaborazione da parte di quest'ultimo (doc. 5);

? In tale occasione, l'assemblea condominiale autorizzava il nuovo amministratore ad agire giudizialmente nei confronti del signor Andrea Fornera al fine di effettuare il passaggio di consegne;

? Terminato il periodo di c.d. *lockdown* nello scorso mese di maggio, e ritenendo che tale situazione emergenziale avrebbe potuto eventualmente avere avuto qualche contributo all'inadempimento del signor (...), il sig. (...) sollecitava nuovamente per le vie brevi la stessa ad inviare la documentazione richiesta, facendo anche seguire una nuova diffida da parte del legale (doc. 6);

? Anche tale ultima diffida è rimasta priva di qualsivoglia riscontro.

Il Condominio ha quindi promosso ricorso d'urgenza *ex art. 700 c.p.c.* al fine di ottenere l'immediata consegna da parte del precedente amministratore della documentazione contabile, gestionale e amministrativa afferente il Condominio stesso e, per il ritardo, condanna ai sensi del novellato art. 614 *bis c.p.c.*

Il Condominio - nella persona del nuovo amministratore - ha riferito infatti di essere impossibilitato a conoscere e a gestire di conseguenza: la situazione debitoria del Condominio e le eventuali pendenze pregresse da pagare; le eventuali morosità dei signori condomini; gli eventuali adempimenti da curare con riferimento alle opere straordinaria in precedenza deliberate.

Parte ricorrente ha lamentato il pericolo di un pregiudizio imminente e irreparabile derivante dal tempo necessario per far accertare nel giudizio di merito il diritto a ottenere il passaggio di consegne di tutta la documentazione afferente la gestione condominiale.

Parte resistente, pur ritualmente evocata, non si è costituita nel presente procedimento cautelare.

Parte ricorrente ha insistito nell'accoglimento del ricorso.

Osserva.

La domanda di parte ricorrente merita accoglimento.

Sussiste *fumus boni iuris* perché l'amministratore di condominio è tenuto, sia in base alle norme generali in tema di mandato (art. 1713 c.c.) sia in forza di quanto stabilito specificatamente in tema di condominio (artt. 1129 e 1130 c.c.), a conservare tutta la documentazione inerente la propria gestione e, al termine dell'incarico, a consegnare la documentazione in suo possesso afferente il Condominio e i singoli condomini. Si ritiene dunque esista *prima facie* verosimiglianza del diritto a salvaguardia del quale si intende richiedere la tutela.

Sussiste inoltre *periculum in mora* nel senso rafforzato descritto dall'art. 700 c.p.c. perché il pregiudizio lamentato da parte ricorrente non è meramente economico - come tale suscettibile di risarcimento per equivalente - ma è soprattutto un pregiudizio derivante dal pericolo di non poter gestire efficacemente il Condominio di via Togliatti n. 9 in Torino. La consegna della documentazione gestionale, contabile e amministrativa relativa al Condominio risulta indispensabile per consentire al nuovo amministratore di espletare il proprio incarico e il trascorrere del tempo può solo pregiudicare la gestione del Condominio a causa di un'inevitabile incertezza dei rapporti giuridici che coinvolgono lo stesso.

Occorre quindi riconoscere il diritto alla restituzione immediata della documentazione richiesta.

Quanto alle modalità di esecuzione del provvedimento, si ritiene opportuno disporre che la restituzione avvenga nelle forme prescritte dagli artt. 605 e ss. c.p.c. per la consegna di beni mobili come la documentazione in questione, consentendo l'esecuzione immediata, visto il tempo trascorso e l'assenza di collaborazione dell'ex amministratore, il quale non si è neppure costituito in giudizio abdicando a qualunque difesa.

Quanto alla condanna *ex art. 614 bis c.p.c.*, sussistono i presupposti per la concessione della misura coercitiva indiretta prevista dall'art. 614 *bis c.p.c.* nella sua nuova e più ampia formulazione. Come ricordato dalla difesa di parte ricorrente, non vi sono ostacoli ad ammettere la misura coercitiva indiretta nei procedimenti d'urgenza *ex art. 700 c.p.c.*, potendo essere ammessa tale tipo di condanna, in via generale, con ogni provvedimento di condanna all'adempimento di obblighi diversi dal pagamento di somme di denaro.

Parte resistente deve dunque essere condannata *ex art. 614 bis c.p.c.* al pagamento di una somma di denaro per il ritardo nell'esecuzione dell'obbligo di consegna della documentazione riguardante il Condominio.

Come previsto dall'ultimo comma dell'art. 614 *bis c.p.c.* la somma in questione va determinata tenuto conto del valore della controversia, del danno prevedibile e di ogni altra circostanza utile. Nel caso in esame si stima più equa (rispetto alla richiesta di parte ricorrente) una condanna al pagamento di 10 euro al giorno per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento dalla sua comunicazione.

Giusto il disposto dell'art. 669 *octies c.p.c.* deve provvedersi alla pronuncia sulle spese di lite, secondo il criterio della soccombenza, con condanna di parte resistente a rimborsare a parte ricorrente le spese del giudizio cautelare nella misura liquidata in dispositivo, sulla base dei parametri minimi di cui al D.M. n. 55/2014 e ss. mm. per le cause di valore indeterminabile, complessità bassa, in considerazione della semplicità del giudizio e della ridotta attività difensiva e di udienza.

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

visti gli artt. 669 *bis* e ss. e 700 c.p.c.,

**condanna** (...) a consegnare immediatamente al Condominio di (...), in Torino, in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, tutta la documentazione condominiale in suo possesso e in particolare: (i) l'ultimo bilancio approvato prima della cessazione dall'incarico, con resoconto successivo sino al passaggio consegne; (ii) registro dell'anagrafe condominiale; (iii) tabelle millesimali e regolamento di condominio; (iv) chiavi e timbri del condominio; (v) registri dei verbali assembleari; (vi) contratti in essere con il condominio (energia elettrica, acqua, manutenzione ascensore, pulizie, autoclave, ecc.) e relative fatture; (vii) libretto di esercizio e documentazione relativa agli impianti comuni; (viii) codice fiscale del condominio; (ix) contrattualistica bancaria, estratti conto del condominio relativi al periodo di gestione e chiavi di accesso da remoto (c.d. token); (x) contratti di assicurazione riguardanti il fabbricato; (xi) certificato di prevenzione incendi; (xii) contratti relativi alle opere straordinarie eseguite o in corso di esecuzione durante la gestione ed eventuali stati avanzamento lavori, certificati di collaudo e di esecuzione a regola d'arte delle opere;

visto l'art. 669 *duodecies* c.p.c.,

**dispone** per l'attuazione della misura cautelare che avvenga seguendo le forme dell'esecuzione per consegna stabilite dall'art. 605 c.p.c. e ss. e dall'art. 513 c.p.c., mandando a ricercare la documentazione richiesta anche presso la sede della cessata società "(...)", in Torino, (...), ferma restando la ricerca della documentazione nei luoghi di residenza, dimora o domicilio di parte resistente comunque noti;

visto l'art. 614 *bis* c.p.c.,

**dichiara altresì tenuto e condanna** parte resistente al pagamento in favore di parte ricorrente *ex art. 614 bis* c.p.c. della somma di 10 euro al giorno per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'adempimento sopra indicato di restituzione della documentazione condominiale dalla notificazione del presente provvedimento e fino all'effettiva esecuzione;

**dichiara tenuta e condanna** parte resistente a rimborsare a parte ricorrente le spese di lite che liquida in complessivi 1.440 euro per compensi e 286 euro per esposti, oltre rimborso forfettario spese generali 15%, C.P.A. e I.V.A., se dovuta, e successive occorrente.

Si comunichi.

Torino, 18 agosto 2020

Il Giudice

Annalisa Fanini

Sentenza prelevata da: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)