



TRIBUNALE DI CATANIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Nel procedimento cautelare iscritto al n. r.g. 6 [REDACTED] 8

PROMOSSO DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), domiciliato come da Indirizzo Telematico; rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] giusta procura in atti.

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), domiciliato come da Indirizzo Telematico; rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] giusta procura in atti.

RESISTENTE

Il Giudice Designato dott. Angelo Pappalardo, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 28/9/2018, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso ex artt. 700 c.p.c., il Condominio di [REDACTED] denunciava la consegna soltanto parziale e non tempestiva, da parte del cessato amministratore, [REDACTED] della documentazione afferente il medesimo condominio, nei termini meglio specificati nel *petitum* del ricorso introduttivo. Lamentava, in particolare, l'inidoneità dei documenti



pervenuti in possesso del condominio a consentire all'amministratore subentrante di proseguire nella gestione condominiale, con conseguente pericolo di un danno grave e irreparabile.

Instauratosi il contraddittorio, il resistente deduceva di aver, invero, consegnato i documenti indicati nel ricorso come mancanti (ed, in particolare, le prime note cassa, la cassa condominiale e la documentazione inerente i procedimenti giudiziari in corso), in diverse occasioni: il 22.2.2017, il 25.10.2017, nell'ambito dell'incontro con il nuovo amministratore per il c.d. ripassaggio di consegne, e il 22.2.2018.

Contestava, inoltre, la sussistenza dei presupposti per il ricorso alla tutela d'urgenza, affermando che i documenti effettivamente consegnati erano quelli idonei e necessari a consentire al nuovo amministratore di procedere, senza soluzione di continuità e senza alcun impedimento, alla gestione del condominio.

Deve in primo luogo darsi atto della cessazione della materia del contendere, in quanto il resistente ha provveduto in corso di causa ad integrare la documentazione già consegnata con quella ancora in suo possesso.

La cessazione della materia del contendere, secondo la giurisprudenza, costituisce una fattispecie di sopravvenuta carenza di interesse delle parti alla naturale conclusione del giudizio, la quale può essere dichiarata soltanto quando il mutamento della situazione, sotto il profilo oggettivo o soggettivo, quand'anche riguardante una sola parte, sia condiviso anche dall'altra, di modo che entrambe le parti arrivino a sottoporre al giudice conclusioni conformi (in tal senso si veda Cass. 27460/2006).

Nel caso di specie, a seguito della consegna da parte dell'amministratore resistente della residua documentazione in suo possesso, entrambe le parti hanno preso atto della cessazione della materia del contendere, insistendo solo sulla condanna alle spese.

Come è noto, il criterio accolto dalla giurisprudenza ai fini della liquidazione delle spese processuali nel caso di cessazione della materia del contendere, è quello della c.d. "soccombenza virtuale"(cfr. *ex multis* Cass. 723/1987, 46/1990, 24642/2008), la quale postula l'effettuazione di un



giudizio prognostico in ordine all'incidenza che le risultanze processuali avrebbero avuto qualora si fosse pervenuti ad una pronuncia di merito, onde individuare quale pretesa sia stata fondatazione azionata od eccepita.

Ciò premesso, deve innanzitutto rilevarsi che lo strumento giuridico residuale ex art. 700 c.p.c. è stato correttamente azionato, mancando nella specie una tutela cautelare tipica.

Occorre, pertanto, procedere alla verifica della sussistenza dei presupposti della tutela d'urgenza: il *fumus boni iuris* e il *periculum in mora*.

Il *fumus* è inteso come presenza di elementi che, a livello di cognizione sommaria, fondino l'opinione positiva in ordine alla esistenza e tutelabilità del diritto azionato (c.d. verosimiglianza; cfr. Tribunale Roma sez. XI 27 gennaio 2017).

Sotto tale profilo, secondo la giurisprudenza condivisa da questo Tribunale (cfr. Cass. civ., Sez. II, 29/11/2001, n.15159; Cass. civ., Sez.II, 26/08/1998, n.8460), il diritto del condomino di prendere visione della documentazione comune, e il corrispettivo obbligo dell'amministratore di consegnarla, trovano fondamento nel rapporto di mandato (artt. 1710 ss. c.c.) che si instaura tra gli stessi. Difatti l'amministratore condominiale svolge, in qualità di mandatario nei confronti dei condomini, i compiti che gli sono assegnati *ex lege* o affidati dal regolamento o dall'assemblea (vedi Cass. 8 ottobre 1963 n. 2668; cfr. altresì in ordine alla qualità di mandatario dell'amministratore, Cass. n. 1853/68; Cass. n. 1720/81; Cass. n. 6115/81; Cass. n. 5141/87; Cass. n. 11155/94).

L'art. 1713 c.c. prevede, inoltre, che il mandatario debba rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato (non solo della parte contabile in senso stretto), improntando la sua gestione a regole di massima trasparenza (in modo tale che il controllo – che si esercita anche attraverso la visione della documentazione - possa essere concreto e non puramente nominalistico).



L'obbligo di consegna *de quo* è stato peraltro previsto anche in sede di riforma della disciplina del condominio, entrata in vigore il 18 giugno 2013 (v. il riformato art. 1129 comma 8 c.c.).

Non vi è quindi dubbio che, una volta scaduto il mandato, per rinuncia o revoca, l'amministratore del condominio deve rendere il conto e consegnare tutta la documentazione inerente alla gestione del condominio, compresa quella eventualmente consegnata dal predecessore o custodita nell'esercizio del mandato.

Di conseguenza, nella fattispecie concreta, sussiste senz'altro il requisito del *fumus boni iuris*; il resistente, revocato dall'incarico di amministratore condominiale il 23.1.2017, non ha infatti ritenuto di mettere a disposizione del nuovo amministratore e/o dei condomini tutta la documentazione in suo possesso afferente il condominio, malgrado sia stato diffidato in tal senso più volte prima dell'instaurazione del presente giudizio.

Più complessa è invece la valutazione in ordine alla sussistenza, nello specifico caso concreto, dell'ulteriore requisito del *periculum in mora*, posto che parte resistente ha dedotto l'assoluta idoneità e autosufficienza dei documenti consegnati ai fini della ordinaria prosecuzione dell'attività gestoria in capo all'amministratore entrante.

Tale presupposto richiede, in particolare, la prova da parte di chi invochi la tutela d'urgenza che i tempi connaturati alla tutela in via ordinaria del diritto – fondatamente azionato, secondo una valutazione sommaria – determinano il pericolo di un pregiudizio imminente e irreparabile, da intendersi quale danno incombente in concreto e non suscettibile di successivo risarcimento per equivalente.

Secondo la pressoché costante giurisprudenza, nel caso di mancata o solo parziale consegna dei documenti da parte dell'amministratore cessato al nuovo, in tanto è possibile per il condominio accedere alla tutela d'urgenza ex art. 700 c.p.c., in quanto i singoli condomini ed il nuovo amministratore si trovino nell'assoluta impossibilità di conoscere la propria complessiva situazione contabile e di procedere alla regolare gestione amministrativa del condominio, risultando impedita



in toto la redazione del bilancio, la formazione del rendiconto, la verifica dell'eventuale esistenza di debiti verso terzi e qualsiasi altra deliberazione consapevole dell'assemblea.

Ritiene il decidente che tale situazione non si sia verificata nel caso in esame, ove il pur parziale assolvimento all'obbligo di consegna dei documenti da parte del resistente non ha di fatto determinato la "paralisi" della gestione del condominio, il quale risulta aver predisposto ugualmente la relazione contabile delle precedenti gestioni, oltre che aver deliberato nel 2017, sulla scorta dei documenti consegnati, i bilanci relativi all'esercizio 2014/2015.

I pregiudizi, potenziali e già subiti, dedotti da parte ricorrente - quali la mancata conoscenza di debiti esigibili a carico del condominio, la solo "provvisoria" predisposizione dei consuntivi, il rischio di essere incorso in prescrizioni o decadenze - sono certamente meritevoli di tutela, sussistendone i presupposti, in sede di giudizio di merito, ma non denunciano una situazione di stasi gestionale del condominio tutelabile in via d'urgenza. Sotto questo profilo, era onere di parte ricorrente non solo dedurre ma anche provare l'imminenza ed irreparabilità del pregiudizio in relazione alla insufficienza od inutilità, ai fini della gestione ordinaria, dei documenti concretamente consegnati dal Ferlito, da un lato, ed alla indispensabilità, invece, della consegna senza ritardo degli ulteriori, dall'altro.

In conclusione, alla luce di quanto sopra esposto, il ricorso cautelare in esame risulta infondato.

In virtù del principio della soccombenza virtuale, il Condominio [REDACTED] [REDACTED] va condannato al pagamento in favore di parte resistente delle spese processuali nella misura indicata in dispositivo, tenendo comunque conto della natura cautelare del procedimento e della ridotta attività processuale conseguente allo spontaneo adempimento (valore indeterminabile, assenza della fase istruttoria, tariffa superiore al minimo per la fase di studio, minima per le restanti fasi).

P.Q.M.

1) dichiara cessata la materia del contendere;



2) condanna il ricorrente Condominio [REDACTED] al pagamento in favore di parte resistente delle spese processuali, che liquida in complessivi euro [REDACTED] per compensi professionali, oltre € [REDACTED] per spese vive, oltre rimborso forfetario nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

Catania, 8 ottobre 2018

Si dà atto che la motivazione del presente provvedimento è stata redatta con la collaborazione del Magistrato Ordinario in Tirocinio Dott.ssa Paola Criscione.

IL GIUDICE DESIGNATO

dott. Angelo Pappalardo

DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

EX ART. 15 D.M. 44/2011.

