



**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
TREDICESIMA CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **4492/2023**

Il Giudice dott. XXXXXXXX XXXX, a  
scioglimento della riserva che precede;

letti gli atti e i documenti delle parti;

rilevato:

-che con ricorso regolarmente notificato, il XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXX di via XXXXXXXX, XX, in Xxx (c.f. xxxxxxxxxxxx), in persona dell'amministratore XX XXXXXXXXXXXXXXXX xxx nella persona del geometra XXXXXX XXXXXXXX, ha chiesto venisse ordinato a XXXXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) la riconsegna immediata in favore del ricorrente di tutta la documentazione condominiale in suo possesso, con particolare riferimento: al libro/registro verbali; al registro di nomina e revoca dell'amministratore, al registro di contabilità, all'anagrafe condominiale, ai rendiconti e riparti: all'elenco delle fatture; agli estratti conto bancari: ai libretti degli assegni: ai contratti con i fornitori e i professionisti; alla documentazione per il 770 e al 770; alle certificazioni uniche; alla documentazione tecnica; all'agibilità; al C.P.I.; ai libretti relativi alle verifiche periodiche dell'impianto elettrico; alle dichiarazioni di conformità degli impianti; al collaudo dei cementi armati e altro con ogni ulteriore e conseguente pronuncia;

-che la parte ricorrente ha precisato che dal 19.10.2021 è stato nominato quale nuovo amministratore del XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX la società XX XXXXXXXXXXXXXXXX xxx nella persona del geometra XXXXXX XXXXXXXX;

- che, nonostante i solleciti inviati per l'inoltro della documentazione condominiale in possesso dell'amministratore uscente, nulla sarebbe stato inviato, ragion per cui veniva depositato il ricorso ex art. 700 cpc;

- che il Giudice, non disponendo *inondila altera parie*, fissava la prima udienza al 07.03.2023 concedendo termine al 28.02.2023 per la costituzione della parte resistente;

- che, in data 28.02.2023, la parte ricorrente depositava note scritte per l'udienza del 07.03.2023 insistendo per l'accoglimento delle conclusioni del proprio atto introduttivo;

- che, nella pari data del 28.02.2023, si costituiva in giudizio la parte resistente XXXXXX XXXXXXXX con memoria di costituzione datata 28.02.2023, chiedendo, in primo luogo, la riunione del presente

giudizio con il giudizio rg. 4491/2023 che vede sempre come resistente il geom. XXXXXXX XXXXXX e come oggetto la riconsegna della documentazione condominiale conseguente alla nomina del nuovo amministratore presso il XXXXXXXX XXXXX XXXXX; contestava, poi, la ricostruzione fattuale operata dalla controparte, ritenuta parziale, affermando di aver consegnato tutta la documentazione di sua pertinenza e di cui era in possesso (cfr. doc. 1-38);

- che, in data 02.03.2023, la parte ricorrente depositava ulteriori note scritte per l'udienza del 07.03.2023, contestando la comparsa di costituzione e risposta avversaria, in particolar modo l'avvenuta consegna esaustiva della documentazione condominiale nonché opponendosi alla richiesta di riunione del presente procedimento con il procedimento rg 4491/2023. Per la precisione, la parte ricorrente dava atto che mancavano ancora i seguenti documenti: il libro/registro verbali (articolo 1130 numero 7 CC); il registro di nomina e revoca dell'amministratore; il registro di contabilità (articolo 1130 numero 7 CC); il registro di anagrafe condominiale (articolo 1130 numero 6 del Codice Civile); i rendiconti e riparti; l'elenco delle fatture; gli estratti conto bancari; i libretti degli assegni; i contratti con i fornitori e i professionisti; la documentazione per il 770 e il 770; le certificazioni uniche; la documentazione tecnica; l'agibilità; il C.P.I. (Certificato di Prevenzioni Incendi); i libretti relativi alle verifiche periodiche dell'impianto elettrico; le dichiarazioni di conformità degli impianti; il collaudo dei cementi armati;

- che parte resistente depositava note di trattazione scritta in data 02.03.2023, in cui si riportava all'atto di costituzione e risposta depositato chiedendo l'accoglimento delle domande ivi contenute;

- che, in data 05.03.2023, oltre il termine disposto dal Giudice per il deposito di note scritte, la parte resistente depositava ulteriori note scritte in cui eccepiva l'inammissibilità dell'atto depositato dalla ricorrente in data 02.03.2023 in quanto depositato irritualmente e senza autorizzazione. A dire della parte resistente, nel provvedimento emesso in data 9 febbraio 2023, infatti, il Giudice aveva concesso alle parti un unico termine, sino al 2 marzo, per il deposito di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni, senza fare menzione di ulteriori atti. Stante l'avvenuta tempestiva costituzione del resistente (in data 28 febbraio 2023), la controparte, a dire della resistente, sarebbe stata messa nelle condizioni di poter visionare quanto dedotto e prodotto e di replicarvi, se del caso, con note entro il termine del 2 marzo disposto dal Giudice. Ciononostante, il ricorrente aveva depositato le proprie note di trattazione scritta senza articolare alcuna replica al contenuto dell'atto della parte resistente, replica e contestazioni che sono, invece, state fatte soltanto nell'ulteriore atto - non previsto né autorizzato dal Giudice- denominato "Integrazione di note di trattazione scritta" depositato irritualmente in data 2 marzo 2023; la parte resistente depositava, altresì, con tali note, ulteriore documentazione.

Il Giudice, all'udienza del 07.03.2023, si riservava.

Osservato:

- che non sussistono i presupposti per la riunione del presente procedimento con il procedimento

rg.4491/2023, in quanto i due procedimenti hanno come parte ricorrente due Condomini differenti (il XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX, nel caso che ci occupa, e il XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX, nel procedimento RG 4491/2023); differisce, inoltre, il *petitum* (i documenti di cui si chiede la restituzione sono diversi) e la *causa petendi* (il motivo per cui si chiede la restituzione sono due diversi contratti di mandato con due differenti soggetti);

- che non vi è necessità di assumere informazioni da parte di terzi, trattandosi di causa di natura documentale;
- che, per quanto concerne il *fumus boni iuris*, risultano provati sia l'avvenuta sostituzione della resistente, quale amministratore, sia il conseguente obbligo di quest'ultimo di mettere a disposizione del Condominio tutta la documentazione amministrativa e contabile necessaria per la corretta gestione della compagine condominiale;
- che, in considerazione di ciò, il Tribunale ritiene sussistente il *fumus boni iuris*, posto che l'obbligo dell'amministratore uscente di consegnare al nuovo amministratore i documenti inerenti alla gestione del condominio deriva, oltre che dal disposto di cui all'art. 1129 c.c., come riformato dalla L. 220/2012 dalle norme in materia di mandato (art. 1713 c.c.), schema contrattuale cui viene comunemente ricondotto il rapporto che lega l'amministratore con il condominio;
- che l'obbligo dell'amministratore uscente di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione discende dall'art. 1130 c.c. n. 10;
- che, conformemente a quanto statuito dalla Suprema Corte. "*integra il reato di appropriazione indebita*" il rifiuto del professionista di restituire la documentazione ricevuta per l'espletamento dell'incarico, "*in quanto costituisce un comportamento che eccede i limiti del titolo del possesso*" (cfr. Cass. 26820/08);
- che, per quanto concerne il *periculum in mora*, esso è insito nel protrarsi dell'attuale inadempienza della parte resistente, che impedisce il regolare funzionamento amministrativo del Condominio, atteso che, avuto riguardo alla documentazione ancora nella disponibilità dell'amministratore uscente, la mancata consegna dell'anzidetta documentazione è idonea a procurare al Condominio un pregiudizio irreparabile, in quanto la gestione dell'amministrazione del condominio deve avvenire con continuità e l'assenza della documentazione relativa alle gestioni precedenti rende difficoltosa l'amministrazione della cosa comune, senza che sia necessario che il nuovo amministratore dimostri l'esistenza di uno specifico rischio ricollegato alla omessa restituzione di ciascun singolo documento;

- che la parte ricorrente, con nota del 02.03.2023 ha precisato che, nonostante la costituzione della parte resistente e la produzione parziale di documenti, in ogni caso l'amministratore uscente risulta inadempiente mancando i seguenti documenti: il libro/registro verbali (articolo 1130 numero 7 CC); il registro di nomina e revoca dell'amministratore; il registro di contabilità (articolo 1130 numero 7 CC); il registro di anagrafe condominiale (articolo 1130 numero 6 del Codice Civile); i rendiconti e riparti; l'elenco delle fatture; gli estratti conto bancari; i libretti degli assegni; i contratti con i fornitori e i professionisti: la documentazione per il 770 e il 770; le certificazioni uniche; la documentazione tecnica; l'agibilità; il C.P.I. (Certificato di Prevenzioni Incendi); i libretti relativi alle verifiche periodiche dell'impianto elettrico; le dichiarazioni di conformità degli impianti; il collaudo dei cementi armati;
- che tale documentazione non risulta prodotta neppure con la successiva nota della parte resistente depositata in data 05.03.2023;
- che i documenti allegati alla nota del 05.03.2023 sono in parte riferiti al Condominio Magenta (n. doc.39-40-41-42-43) ed in parte al XXXXXXXXX XXXXX XXXXX (n. doc.46-47-48), questi ultimi irrilevanti in questo giudizio;
- che, allo stato, permane quindi l'inadempimento di XXXXXX XXXXX;
- che, infine, per quanto concerne le spese di lite, esse devono essere poste a carico della resistente in applicazione del criterio della soccombenza

#### PQM

Visto l'art. 700 c.p.c.

ordina a XXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) di consegnare al ricorrente XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX di via XXXXXXXX, xx, in Xxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxx), in persona dell'amministratore XX XXXXXXXXXXXXX xxx, nella persona di XXXXXX XXXXX, i seguenti beni e documenti:

- il libro/registro verbali (articolo 1130 numero 7 CC); il registro di nomina e revoca dell'amministratore; il registro di contabilità (articolo 1130 numero 7 CC); il registro di anagrafe condominiale (articolo 1130 numero 6 del Codice Civile); i rendiconti e riparti; l'elenco delle fatture: gli estratti conto bancari: i libretti degli assegni: i contratti con i fornitori e i professionisti; la documentazione per il 770 e il 770; le certificazioni uniche; la documentazione tecnica; l'agibilità; il C.P.I. (Certificato di Prevenzioni Incendi); i libretti relativi alle verifiche periodiche dell'impianto elettrico; le dichiarazioni di conformità degli impianti; il collaudo dei cementi armati;
- fissa come data ultima per la consegna quella del 5.5.2023;
- condanna XXXXXX XXXXXXXX al pagamento, in favore del XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX di via XXXXXXXX, xx, in Xxx (c.f. xxxxxxxxxxxxxx). in persona dell'amministratore XX XXXXXXXXXXXXX xxx,

delle spese di lite, che liquida in € 1650 per compensi, oltre alle spese generali liquidate nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

**Si comunichi.**

Milano, 7 aprile 2023

Il Giudice  
XXXXXXXX XXXX