

La consegna dei documenti condominiali tra obbligo di legge e tutela d'urgenza

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO*

Con l'ordinanza del 27 novembre 2025 il Tribunale di Milano è tornato a pronunciarsi su un tema di grande rilevanza pratica per i condomini e gli amministratori: l'obbligo dell'amministratore uscente di consegnare senza ritardo tutta la documentazione condominiale al nuovo amministratore. Il provvedimento, reso in sede cautelare ex art. 700 cod. proc. civ., offre lo spunto per alcune riflessioni di particolare interesse per evitare una gestione condominiale disordinata o paralizzata.

Il caso nasce dalla revoca dell'amministratore deliberata dall'assemblea condominiale e dalla successiva inerzia del professionista uscente, il quale, nonostante reiterate richieste, non provvedeva a trasferire la documentazione amministrativa e contabile necessaria alla prosecuzione della gestione. Tale comportamento ha indotto il condominio a rivolgersi al giudice, lamentando l'impossibilità di adempiere alle obbligazioni fiscali, tributarie e contrattuali, con il rischio di gravi pregiudizi economici per i condomini.

Il Tribunale milanese riconosce, senza alcuna esitazione, la sussistenza sia del *fumus boni iuris* sia del *periculum in mora*. Sotto il primo profilo, il giudice ribadisce che l'obbligo di consegna dei documenti non è una facol-

tà, né può essere subordinato a pretese economiche dell'amministratore uscente, ma discende direttamente dalla legge. In particolare, viene richiamato l'art. 1129 c.c., come riformato dalla legge n. 220/2012, nonché la disciplina generale del mandato (art. 1713 c.c.), schema contrattuale al quale è pacificamente ricondotto il rapporto tra amministratore e condominio. A ciò si aggiunge l'obbligo di redazione del rendiconto annuale ex art. 1130 n. 10 c.c., che presuppone la disponibilità integrale della documentazione di gestione.

Di particolare interesse è il richiamo alla giurisprudenza della Corte di Cassazione, secondo cui il rifiuto del professionista di restituire la documentazione ricevuta per l'espletamento dell'incarico integra il reato di appropriazione indebita (V. Cass. 2008/26820), in quanto comportamento eccedente i limiti del titolo del possesso. Un passaggio che rafforza la posizione dei condomini e dei proprietari, eviden-

ziando come la documentazione condominiale non appartenga all'amministratore, ma al condominio quale ente di gestione.

Quanto al *periculum in mora*, il Tribunale sottolinea un aspetto di grande rilevanza pratica: la mancata consegna dei documenti è di per sé idonea a determinare un pregiudizio irreparabile, poiché compromette la continuità amministrativa del condominio. Non è necessario – afferma il giudice – che il nuovo amministratore dimostri uno specifico rischio per ciascun singolo documento non consegnato; è sufficiente l'oggettiva impossibilità di una gestione consapevole ed efficiente della cosa comune. Questo principio appare particolarmente importante per i proprietari, che spesso subiscono le conseguenze di ritardi nei pagamenti, sanzioni fiscali o contenziosi con fornitori del tutto indipendenti dalla loro volontà.

Continua a pag 31



L'ordinanza si distingue anche per l'ampiezza dell'elenco dei documenti oggetto dell'ordine di consegna (da indicare puntualmente nel ricorso introduttivo): dai libri verbali ai registri obbligatori, dalla documentazione contabile ordinaria e straordinaria ai contratti in essere, dalle certificazioni impiantistiche alle pratiche fiscali e alle chiavi delle parti comuni. Un elenco che restituisce la complessità della gestione condominiale moderna e chiarisce come la documentazione costituisca un patrimonio informativo essenziale per la tutela degli interessi dei condomini.

Merita infine menzione la decisione di rigettare la richiesta di applicazione dell'art. 614-bis c.p.c. (ossia di una sanzione economica per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'ordine del giudice), motivata dal breve lasso di tempo intercorso tra la nomina del nuovo amministratore e il deposito del ricorso. Si tratta di una valutazione prudentiale che non ridimensiona, tuttavia, la forza dell'ordine giudiziale, accompagnato dalla condanna alle spese in capo all'amministratore resistente.

In conclusione, il ricorso d'urgenza ex art. 700 cod. proc. civ. in tale fattispecie rappresenta un importante strumento di tutela per i condomini. Infatti, il cambio di amministratore non può tradursi in una fase di stallo gestionale e l'ordinamento mette a disposizione un rimedio rapido ed efficace per garantire la continuità amministrativa.

**Avvocati, Federproprietà Milano*