



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

TREDICESIMA CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **23330/2026**

Il Giudice dott. Caterina Canu,
a scioglimento della riserva che precede;
letti gli atti e i documenti delle parti;

rilevato:

- che con ricorso regolarmente notificato, il **Parte_1** (C.F. **P.IVA_1**), in persona del proprio amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, **Parte_2** (**CodiceFiscale_1**, ha chiesto venisse ordinato a **Parte_3** (C.F. **C.F._2** - P.IVA **P.IVA_2**), in qualità di precedente amministratore del predetto **Parte_1** con studio in **Pt_1**, Via Mondovì n. 4., l'immediata riconsegna di tutta la documentazione amministrativa, contabile, tecnica, legale e fiscale relativa al Condominio, ivi compresi, in via esemplificativa e non esaustiva, i registri condominiali, i contratti con i fornitori, le polizze assicurative, la documentazione bancaria e fiscale, le pratiche edilizie, le certificazioni di conformità degli impianti, la documentazione relativa alle liti pendenti, le credenziali di accesso agli eventuali portali telematici e ogni ulteriore documento comunque inerente alla gestione condominiale, in quanto indebitamente trattenuta dalla parte convenuta, quale amministratore uscente, risalendo la nomina del nuovo amministratore all'assemblea del 14.5.2026;
- che il nuovo amministratore aveva richiesto al precedente di effettuare il passaggio delle consegne documentali con diverse mail alle quali da ultimo l'amministratore uscente rispondeva, con pec in data 25.5.2026, sostenendo: *sostenendo: i) che l'assemblea straordinaria sarebbe stata da lui regolarmente convocata" in quanto ciò sarebbe stato concordato nella precedente riunione del 24.03.2026; ii) che, in difetto di preventiva richiesta ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., i condòmini non avrebbero potuto procedere autonomamente alla convocazione; iii) che l'incontro del 14 maggio 2026 non potrebbe quindi essere qualificato come assemblea e non esisterebbero né un verbale valido né un nuovo amministratore (doc. 7);*
- che la perdurante mancata consegna della documentazione e degli strumenti di gestione esponevano già allo stato il **Parte_1** a concreti pregiudizi, come del resto si ricava dalla stessa documentazione

prodotta in atti: il verbale assembleare del 14 maggio 2026 attesta, infatti, la necessità di un subentro con la massima urgenza nella gestione condominiale e dà conto della sussistenza di questioni contenziose già all'ordine del giorno (doc. 1), mentre la corrispondenza successivamente intercorsa comprova il reiterato rifiuto del resistente di procedere al passaggio di consegne, nonostante le formali richieste rivoltegli e l'intimazione a provvedere entro 72 ore (doc. ti da 2 a 7)i;

-che, nonostante la regolarità della notifica del ricorso e del decreto, **Parte_3** non si è costituito in giudizio e, all'esito delle note scritte sostitutive dell'udienza del 6.7.2026, il Giudice si è riservato.

osservato:

- che, per quanto concerne il *fumus boni iuris*, risultano provati sia l'avvenuta sostituzione del resistente, quale amministratore, sia il conseguente obbligo di quest'ultimo di mettere a disposizione del **Parte_1** tutta la documentazione amministrativa e contabile necessaria per la corretta gestione della compagine condominiale, non essendo l'amministratore legittimato a sindacare la validità della delibera o subordinare il passaggio di consegne a una propria autonoma verifica di legittimità;

- 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 la 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 **Parte_1** atteso che, avuto riguardo alla documentazione ancora nella disponibilità dell'amministratore uscente, la mancata consegna dell'anzidetta documentazione è idonea a procurare al **Parte_1** un pregiudizio irreparabile, in quanto la gestione dell'amministrazione del **Parte_1** 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;

- nello specifico, sono state evidenziate la perdurante mancata corretta presa in carico del **Parte_1** da parte del nuovo amministratore, così da risultare precluse le attività gestorie dell'ente comune in modo corretto;

- che la parte ricorrente, nell'atto introduttivo, ha precisato che i documenti oggetto della richiesta di consegna ineriscono alla *“documentazione amministrativa, contabile, tecnica, legale e fiscale relativa al Condominio, ivi compresi, in via esemplificativa e non esaustiva, i registri condominiali, i contratti con i fornitori, le polizze assicurative, la documentazione bancaria e fiscale, le pratiche edilizie, le certificazioni di conformità degli impianti, la documentazione relativa alle liti pendenti, le credenziali di accesso agli eventuali portali telematici e ogni ulteriore documento comunque inerente alla gestione condominiale;*

- che la dicitura *“documentazione contabile, tecnica, legale e fiscale relativa al **Parte_1**”* stante la genericità, non consente l'esatta individuazione dei documenti di cui si chiede la consegna;

- che, nonostante la genericità della richiesta, la parte ha tuttavia precisato di richiedere: *i registri condominiali, i contratti con i fornitori, le polizze assicurative, la documentazione bancaria, e fiscale, le pratiche edilizie, le certificazioni di conformità degli impianti, la documentazione relativa alle liti pendenti, le credenziali di accesso agli eventuali portali telematici;*

- che il Giudice non può sopperire alla carenza di allegazione della parte, talché la domanda può essere accolta nei predetti limiti; che un eventuale ordine generico renderebbe il provvedimento inattuabile;

che riguardo alla domanda ex art. 614 bis c.p.c., essa deve essere fissata, tenuto conto della natura della controversia e del danno prevedibile, in € 5,00 giornalieri;

- che, infine, per quanto concerne le spese di lite, esse devono essere poste a carico del resistente in applicazione del criterio della soccombenza

PQM

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

- ordina a **Parte_3**, di consegnare al **Parte_1** ricorrente: i registri condominiali, i contratti con i fornitori, le polizze assicurative, la documentazione bancaria, e fiscale, le pratiche edilizie, le certificazioni di conformità degli impianti, la documentazione relativa alle liti pendenti, le credenziali di accesso agli eventuali portali telematici;

- fissa come data ultima per la consegna quella del 20.9.2026;

- condanna la parte resistente a pagare al **Parte_1** ricorrente € 5,00 per ogni giorno di ritardo a decorrere dalla data ultima fissata per la consegna;

- condanna *Parte_3* al pagamento, in favore del *Parte_1*
[...], (C.F. *P.IVA_1*), in persona del proprio amministratore e legale rappresentante *pro tempore*
Parte_2 delle spese di lite, che liquida in € 1.650,00 per compensi, oltre alle spese generali liquidate nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

Si comunichi.

Milano, 3 agosto 2026

Il Giudice
Caterina Canu