



18185-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:

Oggetto

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -

LUIGI ABETE - Consigliere -

ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

STEFANO OLIVA - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 16/04/2021 - CC

R.G.N. 13/2020

Rep. C.I.
Cass. 18185

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 13-2020 proposto da:

SAVERIO, rappresentata e difesa dall'avvocato

;

- ricorrente -

contro

INGEBORG, L. ANNA, rappresentati e difesi

dall'avvocato

;

- controricorrenti -

nonché contro

ANTONINO;

- intimato -

avverso la sentenza n. 979/2019 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 03/05/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/04/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

3526
21

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Saverio ha proposto ricorso per cassazione, articolato in unico complesso motivo (1: violazione degli artt. 1129, 1130, 1130-bis, 1131, 1135 c.c., contraddittoria motivazione e omesso esame circa un fatto decisivo) avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania n. 979/2019 del 3 maggio 2019.

Resistono con controricorso Anna e Ingerborg

La Corte d'appello di Catania, in riforma della sentenza resa il 2 febbraio 2015 dal Tribunale di Catania, ha accolto la domanda proposta da Anna e Ingerborg proprietaria ed usufruttuaria di un'unità immobiliare compresa nel complesso immobiliare nonché da altro condomino, Antonino condannando il convenuto Saverio amministratore del condominio sino al 20 giugno 2013, a consegnare il rendiconto della gestione della piscina dell'anno 2012 e della gestione ordinaria parziale dell'esercizio 2013.

Il ricorso di Saverio deduce che, nei condomini in cui sia obbligatoria la nomina dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c., l'amministratore uscente deve restituire i documenti inerenti alla gestione e rendere il conto soltanto al nuovo amministratore nominato dall'assemblea, e non anche ai singoli condomini.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Possono disattendersi le eccezioni pregiudiziali dei controricorrenti: 1) se, a norma dell'art. 366, comma 1, n. 3, c.p.c., costituisce certamente onere del ricorrente operare, nell'espone i fatti di causa, una sintesi funzionale alla piena comprensione e valutazione delle censure mosse alla decisione impugnata in base alla sola lettura del ricorso, la pedissequa riproduzione compiuta dal ricorrente dell'intero contenuto letterale degli atti processuali, nelle pagine da 2 a 31, benché superflua, supera il vaglio di ammissibilità, visto che la giustapposizione di ritagli è accompagnata comunque da una sufficiente sintesi dei punti rilevanti per la risoluzione della questione dedotta; 2) il carattere "misto" della censura non ridonda comunque in ragione di inammissibilità della stessa, visto che il profilo della violazione di legge rimane identificabile e distinto da quello del vizio di motivazione.

Non di meno, occorre considerare come: 1) il comma 8 dell'art. 1129 c.c. obbliga l'amministratore uscente, alla cessazione dell'incarico, a *"consegnare tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini"*; 2) a norma dell'art. 1130, n. 8, c.c., l'amministratore è poi tenuto a *"conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio"*; 3) l'art. 1130, n. 10), c.c. aggiunge che l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e specifica che deve convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni (stabilita anche dall'art. 1130, n. 1, c.c.).

La legge n. 220 del 2012, dunque, riformando la richiamata disciplina, ha ulteriormente sancito l'obbligo dell'amministratore cessato dall'incarico di riconsegnare tutta

la documentazione in suo possesso afferente alla gestione condominiale e perciò anche di rendere il conto del suo operato, conclusione cui era pacificamente pervenuta la giurisprudenza, facendo applicazione del generale obbligo di rendiconto e di restituzione imposto dall'art. 1713, comma 1, c.c.; si tratta, del resto, invero, di documentazione che l'amministratore detiene unicamente nella sua veste di mandatario e che è di esclusiva pertinenza dei condomini mandanti (Cass. 16 agosto 2000, n. 10815; Cass. 3 dicembre 1999, n. 13504). Il rendiconto ed i documenti possono essere consegnati dall'amministratore uscente direttamente all'amministratore subentrante, ove l'assemblea abbia tempestivamente provveduto alla designazione del nuovo, spiegando la delibera di nomina efficace nei confronti anche dei terzi ai fini della rappresentanza sostanziale del condominio.

La mancata nomina del nuovo amministratore, evenienza che prospetta il ricorrente come avvenuta nel complesso I dopo la cessazione del suo incarico il 20 giugno 2013, non legittima, tuttavia, uno *ius retinendi* con riguardo alla documentazione né un esonero dal rendiconto dell'amministratore uscente, intercorrendo il rapporto di amministrazione pur sempre con i singoli condomini mandanti del mandato collettivo, e non con il condominio inteso quale soggetto distinto ed unitariamente considerato. Trovando applicazione nel contratto che intercorre tra l'amministratore e i condomini le norme sugli obblighi e sulle attribuzioni del primo di cui agli artt. 1129 e 1130 c.c., e, per quanto non disciplinato, le disposizioni in tema di mandato (art. 1129, penultimo comma c.c.), alla scadenza l'amministratore è comunque tenuto a consegnare la documentazione in suo



possesso ed a rendere il conto anche su richiesta del singolo condomino, stante la già avvenuta estinzione del mandato collettivo e potendosi presumere che tale richiesta interessi egualmente tutti i vari condomini, in quanto affare ad essi comune.

Il ricorso va perciò rigettato, con condanna del ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

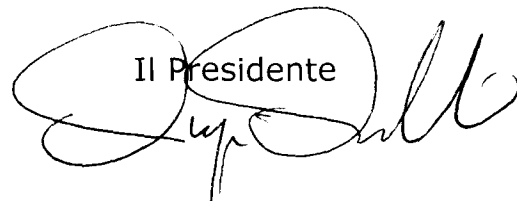
P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 16 aprile 2021.

Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 24.6.10, 2021

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello