



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
IV SEZIONE CIVILE

R.G. N. 5192/21

ORDINANZA

ex art. 702 *ter*, comma 5 c.p.c.

EMESSA NEL GIUDIZIO SOMMARIO DI COGNIZIONE

in epigrafe pendente tra:

SOCIETÀ COOPERATIVA [REDACTED] CON SEDE IN [REDACTED], in persona
del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata presso gli avvocati
[REDACTED] e [REDACTED] del Foro di Santa Maria Capua Vetere che la
rappresentano e difendono in virtù di procura in calce al ricorso

RICORRENTE

E

CONDOMINIO [REDACTED]
[REDACTED], in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e
difeso in virtù di procura alle liti in calce alla comparsa di costituzione e risposta
dall'avvocata [REDACTED] del Foro di Napoli presso cui elettivamente
domicilia

RESISTENTE

all'esito della discussione svolta all'udienza del 29 giugno 2022,

la giudice,

letto il ricorso proposto ai sensi dell'art. 702 *bis* c.p.c. avente ad oggetto la domanda
relativa a rapporti condominiali;

esaminati gli atti e i verbali di causa e udito l'esito della discussione;

esaminata la documentazione prodotta,

OSSERVA

La società [REDACTED] ha chiesto di condannare il condominio convenuto a far
conoscere i dati dei condomini che non hanno corrisposto l'esatto ammontare di



quanto dovuto in virtù del contratto di appalto avente ad oggetto i “lavori di manutenzione della copertura del fabbricato, rifacimento terrazzino di proprietà [REDACTED], rifacimento tratti di grondaie”, il cui corrispettivo di € 16.149,00 oltre IVA non era stato pagato.

La ricorrente ha rappresentato che era stato convenuto l'obbligo a carico dell'amministratore, in caso di mancato pagamento del corrispettivo pattuito, di fornire all'appaltatore i nominativi dei condomini morosi per consentire alla società di agire direttamente nei loro confronti, ma che all'istanza rivolta in tal senso l'amministratore aveva risposto con una missiva incomprensibile e inadeguata rispetto alla *ratio* della norma.

La società creditrice ha dunque azionato la pretesa in via giudiziale con il ricorso introduttivo del presente procedimento chiedendo inoltre la condanna a versare € 50,00 per ogni giorno di ritardo nell'adempimento ai sensi dell'articolo 614 *bis* c.p.c..

Il condominio si è costituito eccependo che la email trasmessa il 28 maggio 2021 non era di difficile comprensione né di anomala formattazione, ma in essa si evince semplicemente il nominativo di tre condomini (di cui due proprietari per la metà ciascuno) e la somma da essi dovuta. Ha eccepito il condominio che nessun'altra informazione è dovuta e che tutti gli ulteriori dati richiesti dall'attrice non attengono al diritto individuato dalla norma.

Ciò premesso, va evidenziato che la questione può essere decisa con la cognizione semplice di cui agli articoli 702 *bis* e seguenti c.p.c., risultando dalla sola analisi dei documenti prodotti.

In via preliminare va altresì precisato che la costituzione del condominio nell'azione proposta non necessitava di previa delibera assembleare, rientrando l'oggetto del giudizio nell'ambito dei poteri dell'amministratore ed essendo previsto dalla disciplina della materia l'obbligo di fornire i detti elementi. In ogni caso la difesa del condominio ha prodotto il verbale dell'assemblea che ha ratificato il conferimento della procura alle liti per resistere in questo giudizio.

Si evince dagli atti che la ricorrente ha sollecitato il condominio a farle avere la documentazione e i dati sopra indicati, tra cui sono tuttavia compresi anche dettagli e informazioni che esulano dalla previsione di cui all'articolo 63 disp. att. c.c..

La norma, infatti, legittima i creditori del condominio a chiedere all'amministratore, che è tenuto alla comunicazione, i dati dei condomini morosi: l'amministratore è tenuto a «comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo



interpellino i dati dei condomini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini».

Indipendentemente, dunque, da eventuale previsione pattizia nel contratto con il terzo, l'amministratore è espressamente tenuto a comunicare al creditore il nominativo dei condomini morosi: ne deriva che i condomini in regola con i pagamenti possono essere aggrediti solo dopo che il creditore abbia tentato di soddisfarsi sui condomini inadempienti. È stato osservato dai commentatori che dal momento che non è mutata con la riforma del 2012 la formulazione dell'articolo 1123 c.c., la disciplina modificata dell'articolo 63 disp. att. c.c. ha funzione di mitigare rispetto al terzo creditore l'esposizione dei singoli condomini in regola con i pagamenti, costringendo il creditore a soddisfarsi dapprima nei confronti dei condomini morosi. La riforma ha così tentato di riempire un vuoto normativo la cui rilevanza era emersa a maggior ragione dopo l'affermarsi dell'orientamento di legittimità [Cass., sez. un., n. 9148/08] per il quale, com'è noto, «conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno», consentendosi così di azionare in sede esecutiva e rispetto ai singoli condomini il titolo conseguito nei confronti del condominio: senza però che fosse chiaro, all'epoca, quali strumenti il creditore avesse a disposizione per individuare il debitore cui rivolgersi.

È stato giustamente osservato che la questione involge diversi istituti tipici della materia condominiale, tra cui quello della inapplicabilità del principio dell'apparenza del diritto sia in relazione ai rapporti tra amministratore e condomini [Cass., sez. un., n. 5035/02; Cass. n. 22089/07, n. 17039/07, n. 23994/04] che nei rapporti tra condomini e terzi [Cass., n. 23621/17]; e, ancora, il tema delle concrete modalità di esecuzione nei confronti del singolo, in ordine al quale i giudici di legittimità hanno affermato [Cass., n. 22856/17] che, se relativa alle obbligazioni contratte dall'amministratore, essa può avere luogo esclusivamente nei limiti della quota millesimale del condomino e quindi, se il creditore ometta di specificarla o proceda per il totale dell'importo portato dal titolo, l'esecutato può proporre opposizione all'esecuzione ai sensi dell'articolo 615, comma 1 c.c. deducendo di non essere condomino o contestando la misura della quota allegata dal creditore.



Secondo un orientamento oggi superato, la domanda volta a conseguire l'ordine di comunicare al creditore non soddisfatto i dati dei condomini morosi deve essere rivolta nei confronti dell'amministratore e non del condominio, trattandosi di obbligo posto dalla legge a carico dell'amministratore [Tribunale di Catania, 16 gennaio 2018 e 15 dicembre 2017; Tribunale di Napoli, 1 febbraio 2017 e 5 settembre 2016], poiché correlato all'obbligo di tenuta del registro dell'anagrafe condominiale.

Altro e maggioritario orientamento ritiene che legittimato passivo sia il condominio (ovviamente in persona dell'amministratore) [Tribunale di Tivoli, 16 novembre 2015; Tribunale di Roma, 1 febbraio 2017; Tribunale di Napoli, 15 febbraio 2019 e 21 luglio 2020], in quanto soggetto obbligato è sì l'amministratore, ma solo ed esclusivamente in ragione della sua posizione di mandatario dell'ente di gestione.

L'orientamento che ravvisa nel condominio la legittimazione passiva è l'unico in grado di assicurare tutela al creditore di una prestazione (il terzo creditore dell'ente, per il caso di cui all'art. 63 disp. att. c.c.; ma anche il condomino richiedente accesso alla documentazione, caso speculare e che presenta la medesima questione) indipendentemente dalle vicende modificative dell'organo gestorio e dalla eventuale sostituzione della persona fisica dell'amministratore.

È chiaro che l'obbligo posto dalla legge a carico dell'amministratore trova il suo fondamento giustificativo nel rapporto di mandato che lo lega al condominio: sicché per il caso in cui l'amministratore non ottemperi ai suoi doveri e il condominio medesimo, in persona dell'amministratore, venga condannato, rimane salva l'azione di responsabilità dovuta all'eventuale inerzia.

In relazione alla *ratio* della disciplina, l'obbligo è soddisfatto con la comunicazione delle generalità complete dei condomini, dei dati catastali degli immobili – come iscritti nell'anagrafe condominiale –, delle quote millesimali e dell'importo dovuto da ciascuno secondo la ripartizione svolta in virtù della relativa tabella.

Altri dati non sono previsti, sicché la domanda proposta va oltre il dato normativo e la consistenza dell'obbligo di cui si è detto.

Vero è che nel caso di specie gli elementi forniti dall'amministratore sono parziali anche rispetto all'interpretazione (prevalente e che si condivide) del contenuto dell'obbligo di comunicazione: nella missiva depositata in copia, infatti, risultano soltanto i nomi e cognomi dei condomini morosi e l'importo dovuto, senza



indicazione delle complete generalità, né dei dati dei beni immobili riferibili, né delle relative quote millesimali.

Difficilmente comprensibile è peraltro la resistenza alla lite manifestata dal convenuto anche dopo che, come si evince dal verbale della prima udienza di comparizione, la difesa dell'attrice aveva espressamente ristretto la propria richiesta ai dati effettivamente necessari (come poi confermato nella fase conclusionale), rinunciando alla comunicazione di quelli non dovuti. La difesa del condominio invece si è assestata sulla sua posizione, non ritenendo dovuta la comunicazione di altri dati oltre a quelli già forniti.

Ciò impone di considerare prevalente, nella disciplina delle spese di lite, il principio di causalità sull'eventuale valutazione di una parziale soccombenza reciproca. Le spese di giudizio si liquidano dunque come da dispositivo secondo le tariffe di cui al D.M. n. 55/14, tenuto conto dell'effettivo valore della controversia ai sensi dell'articolo 5 e applicato il valore medio di liquidazione delle varie fasi effettivamente svoltesi come previsto da detto decreto, con la massima riduzione delle fasi decisionale (del 50%) e istruttoria (del 70%) attesa la semplicità del caso e la concreta bassa complessità degli atti di causa e delle istanze istruttorie e decisionali.

Merita parimenti accoglimento anche l'istanza della ricorrente di ottenere la fissazione, ai sensi dell'articolo 614 *bis* c.p.c., di una somma a carico dell'obbligato per ogni giorno di eventuale ritardo nell'esecuzione del presente provvedimento; somma che, tenuto conto dell'importo del credito vantato e del significativo ritardo che l'inerzia prima e il comportamento processuale poi hanno causato nel soddisfacimento delle pretese del creditore, si determina in € 50,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento a decorrere dal quindicesimo giorno successivo alla notifica dello stesso.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica così provvede:

a) accoglie la domanda così come precisata dall'attrice e per l'effetto condanna il **CONDOMINIO** [redacted], in persona dell'amministratore *pro tempore*, a fornire entro quindici giorni dalla comunicazione del presente provvedimento alla società [redacted] [redacted], con sede in [redacted], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con riferimento al contratto di appalto del 29 maggio 2015 avente a oggetto *lavori di manutenzione della copertura del fabbricato, rifacimento terrazzino di proprietà* [redacted],



rifacimento tratti di grondaie, l'elenco nominativo dei condomini morosi completo del codice fiscale, della data e luogo di nascita, della residenza o domicilio, della indicazione dei millesimi di proprietà e della tabella applicabile e delle somme dovute da ciascuno;

b) visto l'articolo 614 *bis* c.p.c. fissa in € 50,00 la somma dovuta all'attrice [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] e, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, dal convenuto CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED], in persona dell'amministratore *pro tempore*, per ogni giorno di ritardo nella esecuzione del provvedimento a decorrere dal quindicesimo giorno successivo alla notificazione dello stesso;

c) condanna il convenuto CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED], in persona dell'amministratore *pro tempore*, al pagamento in favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, delle spese di lite che si liquidano in € 85,05 per spese ed € 1.458,00 oltre rimborso forfetario come per legge, IVA e CPA, con attribuzione ex articolo 93 c.p.c. agli avvocati [REDACTED] e [REDACTED] che hanno dichiarato di averne fatto anticipo.

Santa Maria Capua Vetere, 30 giugno 2022

La giudice

Carla Bianco

