



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Messina
GOP1 - Prima Sez. Civile Bis

R.G. 6560/2015

Il Giudice Onorario, dott. Salvatore Irullo, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 6560 /2015 R.G., posta in decisione, previ gli incumbenti di cui all'art. 190 c.p.c., all'udienza di precisazione delle conclusioni del 09.09.2020 e promossa

tra

... .. (C.F., rappresentato e difeso dall'Avv., giusta procura in atti, elettivamente domiciliato in Messina, Via ... presso lo studiodela stessa

ATTORE

e

... .. (C.F. ...), rappresentata e difesa dall'Avv., giusta procura in atti, elettivamente domiciliata in Villa San Giovanni (RC) via, presso lo studio dello stesso

CONVENUTO

Le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale d'udienza del 09.09.2020.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 11.12.2015, n.q di Amministratore del Condominio ... sito in Messina via, proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 1372/2015, emesso il 13.10.2015, nel procedimento n. 4171/2015, con il quale era stato ingiunto all'odierno opponente la consegna del :” *Debito complesso ... in euro e protocollato AMAM; piano di rientro da Lei concordato con AMAM timbrato firmato e protocollato dalla stessa; ragione sociale ditta di pulizie (con contratto allegato della ditta e ultima dichiarazione della*



stessa per fattura o foglio cassa; registro dei verbali dell'assemblea; libro cassa delle entrate e delle uscite, nome e cognome degli assegnatari – chiave serbatoio; durc impresa di pulizie. - Pagamento delle spese legali liquidate in euro 650,00 oltre spese generali iva e cassa”.

A sostegno della proposta opposizione a decreto ingiuntivo, l'opponente deduceva, conclusivamente, “- Carenza di legittimazione passiva dell'amministratore di condominio attualmente incaricato, atteso che gli atti di cui la Sig.ra Graziano reclama il diritto alla consegna sono atti pubblici conservati presso gli uffici del Comune di Messina e accessibili a tutti coloro che ne facciano espressa istanza di carattere amministrativo; - Indeterminatezza della cosa mobile di cui si reclama la consegna, attesa l'omessa indicazione di periodi di riferimento; inesistenza di assemblee condominiali perché il Comune è proprietario esclusivo del Complesso ... ed emana determine non verbali; - Carenza di prova scritta attestante il diritto fatto valere nel ricorso per decreto ingiuntivo, riscontrata anche dal fatto che la ricorrente non ha mai dimostrato di aver pagato alcunché quindi non ha contestato la sua posizione debitoria: ciò che si ha per non contestato si ha per ammesso; e riscontrata anche dal fatto che la ricorrente richiede la consegna di documenti che non esistono, come i verbali di assemblee condominiali; - Vittoria di spese, competenze e onorari di giudizio”

Con comparsa di costituzione e risposta del 20.06.2016, si costituiva parte opposta, eccependo l'improcedibilità dell'opposizione, per mancato esperimento del tentativo di mediazione e, nel merito, rappresentando di avere, quale condomina inquilina di immobile di proprietà del Comune di Messina, richiesto – in conseguenza di richieste di pagamento inviate ai condomini circa l'acqua e circa i lavori di pulizia effettuati da terzi e volendo regolarizzare la propria posizione - copia della relativa documentazione all'Amministratore, senza ottenere, però, risposta. Conseguentemente, la sig.ra ... chiedeva e otteneva il decreto ingiuntivo, oggi opposto, per ottenere quanto non spontaneamente ottenuto dall'amministratore.



Aggiungeva la Convenuta di avere richiesto tale documentazione al Comune di Messina che, tramite Dipartimento Politiche per la casa rispondeva che la relativa documentazione non era in possesso del detto Dipartimento e che poteva essere richiesta allo stesso dott.

A sostegno della legittimazione passiva del ..., quale amministratore del condominio, fatta valere con il decreto ingiuntivo oggi opposto, la sig.ra ... invocava gli artt. 1131, commi 1 e 2, del cod. civ.

Concludeva parte convenuta chiedendo dichiararsi “l'improcedibilità dell'opposizione a decreto ingiuntivo; dichiararsi il difetto di legittimazione a stare in giudizio dell'Amministratore in quanto carente dell'autorizzazione da parte dell'assemblea dei condomini e da parte del Comune di Messina; ritenere infondati i motivi di opposizione al decreto ingiuntivo; confermare il decreto ingiuntivo opposto; ritenere sussistente la legittimazione dell'amministratore incaricato atteso che gli atti richiesti dalla sig.ra Graziano sono in possesso dello stesso amministratore; ritenere sussistenti i presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo”.

In via istruttoria, chiedeva di ordinare al dott. la produzione in giudizio della deliberazione autorizzativa del Comune di Messina ad agire in giudizio contro ... e la delibera dell'Assemblea dei condomini a promuovere opposizione contro ...

All'udienza del 12.5.2016, le parti chiedevano rinvio per acquisire il fascicolo del giudizio monitorio.

Nessuna delle parti, in prima udienza eccepiva il mancato esperimento della procedura di mediazione.

Né era avanzata richiesta di concessione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo opposto.

Disposta l'acquisizione del fascicolo relativo alla fase del giudizio monitorio, all'udienza del 9.2.2017, le parti chiedevano rinvio.

All'udienza del 25.05.2017 il processo era rinviato per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 09.09.2020, la causa era posta in decisione ai sensi dell'art. 190 cod. proc. civ., con i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.



La domanda di parte attrice è infondata e deve essere rigettata.

L'art. 1129 cod. civ. - Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore - prevede: "... [XVI]. *Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.*"

L'amministratore del condominio riveste, pertanto, in generale, un ufficio di diritto privato, orientato alla tutela degli interessi individuali e diretto a realizzare una cooperazione con i singoli condomini, assimilabile, come tale, al mandato con rappresentanza.

Ne consegue che non può ritenersi, come eccepito dall'opponente, che concernendo la presente controversia l'operato dell'Amministratore del condominio ..., i cui alloggi risultano di proprietà del Comune di Messina, l'attività svolta dal Dott. ... negli anni di sua competenza (2011 – 2017) – sarebbe esclusivamente diretta e sotto la responsabilità dell'Ente Comunale. Anche se la nomina del dott. ... era stata conferita con determina dirigenziale del 20 settembre 2011, prot. al n. 246096, la quale prevedeva che "le prestazioni del presente incarico" venissero svolte "secondo le direttive impartite dall'Amministrazione Comunale per il tramite del Dipartimento Patrimonio Ufficio Gestione Condomini", ciò non può comportare che l'onere dell'Amministratore del condominio, nominato dal Comune di Messina, quale Ente proprietario degli alloggi concessi in locazione, può ritenersi limitato solo a fornire al Comune la documentazione relativa al Condominio ..., e, pertanto, non può comportare, come, invece, ritenuto dall'odierno opponente, che le richieste avanzate dalla sig.ra ... – quali la richiesta del contratto stipulato con l'impresa di pulizia e relativo DURC, anche se trattasi di contratti stipulati dall'ente comunale - dovevano essere soddisfatte con regolare istanza di accesso agli atti, in quanto nella disponibilità del Comune.



La consultazione della documentazione condominiale costituisce diritto dei condomini e dei soggetti indicati dal legislatore che consente un costante controllo che l'operato dell'amministratore si svolga non solo con la correttezza e la diligenza richiesta al mandatario (art. 1710 c.c.), ma anche nella più totale trasparenza. A tale diritto corrisponde il dovere dell'amministratore di consentire la consultazione e l'estrazione dei documenti condominiali da parte dei vari soggetti indicati dal legislatore secondo le modalità stabilite dallo stesso codice.

In particolare, l'art. 1130 bis, c.c. prevede che i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

Anche se, come pacifico tra le parti, con determina n. 93 del 2017 il Dott. ... veniva sollevato dall'incarico e contestualmente veniva nominato – quale nuovo amministratore – l'Avv. ... , il quale, però, rassegnava le dimissioni dopo tre mesi di gestione e fino alla nuova nomina erano prorogati i poteri dell'ultimo amministratore in carica sino all'avvento del nuovo successore, alla data del decreto ingiuntivo oggi opposto - 12/10/2015-, amministratore del Condominio ... era il dott.

Pertanto, correttamente era stato ingiunto allo stesso la consegna della documentazione richiesta dalla sig.ra ..., avendo la stessa interesse a verificare se le somme dovute dalla stessa per canoni acqua e spese di pulizia fossero giustificate.

Incomprensibile, appare, invero la giustificazione dell'amministratore secondo cui la documentazione richiesta dovesse essere reperita dalla sig.ra ..tramite accesso agli atti del Comune di Messina, atteso che non appare concepibile che l'amministratore di siffatto condominio, anche se costituito da alloggi di proprietà comunale e svolgendo la propria attività tramite direttive del Dipartimento dell'Ente proprietario, non conservi la documentazione di propria competenza e si rifiuti di consegnarla ai condomini che chiedono di conoscere la documentazione giustificativa delle spese per canoni acqua e pulizia che sono chiamati a corrispondere.



Come detto, il nuovo art. 1130-bis c.c. stabilisce che i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese; per il conduttore il diritto era già attribuito dal citato art. 9 L. 392/78, da esercitare entro il termine di due mesi. L'art.1130-bis consente ora per tutti l'accesso in ogni tempo, con il limite del periodo obbligatorio di conservazione (dieci anni dalla registrazione dei documenti).

Né rileva che nel corso del processo il dott. ... abbia cessato dall'incarico di amministratore e sia stato nominato altro amministratore, inquanto il decreto ingiuntivo opposto era stato concesso nei confronti di nella qualità di amministratore del Condominio Pertanto, anche se nel corso del giudizio il predetto dott. ha cessato dall'incarico di amministratore ed è stato nominato un altro amministratore, l'art. 111 cpc riconosce al successore a titolo particolare la facoltà di intervenire o essere chiamato nel processo, nel qual caso il precedente amministratore, nella qualità, può essere estromesso in quanto il successore a titolo particolare non è litisconsorte necessario nel processo in corso nei confronti del predecessore, qualità che acquista, solo ove intervenga o sia chiamato nel processo, ovvero eserciti la facoltà di impugnare la sentenza contro il dante causa.

Peraltro, parte opposta chiede, solo con la comparsa di costituzione di nuovo procuratore - depositata dopo che le parti avevano precisato le conclusioni e prima della riserva in decisione - di estromettere dal presente giudizio il Dott., in quanto privo di legittimazione processuale nel presente procedimento (riconoscendo tale legittimità all'avv., che sebbene abbia rinunciato all'incarico in data 13.02.2018, è tenuto a gestire l'amministrazione ordinaria del complesso ..., sino alla nomina del nuovo amministratore).

Ne consegue che la decisione deve intervenire nei confronti delle parti originarie.

E ne consegue il rigetto dell'opposizione con conferma del decreto ingiuntivo opposto.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.



Il Tribunale di Messina, Prima Sezione Civile, in persona del sottoscritto Giudice Onorario in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo sulla domanda proposta con atto di citazione ritualmente notificato da.....

N.Q., con atto di citazione nei confronti di, così provvede:

Rigetta l'opposizione e conferma il decreto ingiuntivo opposto.

Condanna la parte opponente al pagamento, in favore dell'Erario in quanto parte opposta è ammessa al patrocinio a spese dello Stato, delle spese del presente grado del giudizio, che liquida in € 1.369,00, oltre 15 % per spese generali, i.v.a. qualora dovuta e c.p.a. come per legge;

Così deciso in Messina, il 25/04/2022.

Il Giudice Onorario

Dott. Salvatore Irullo

