



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI TORRE ANNUNZIATA

Il Giudice di Pace, dott. Carlo Romano, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 7178 R.G. affari civili contenziosi dell'anno 2022

TRA

CONDOMINIO

in persona dell'amministratore pro-tempore

rappresentato e difeso dall'avv. , presso lo studio del quale
elettivamente domicilia

Attore - opponente

CONTRO

, ivi residente alla
, codice fiscale rappresentata e difesa
, elettivamente domiciliata presso
lo studio di quest'ultimo .

Convenuta - opposto

OGGETTO : opposizione avverso decreto ingiuntivo n. 594/2022

CONCLUSIONI

Come da verbale di causa del 10/11/2023 e comparse conclusionali

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio i,
evocava in giudizio e proponeva opposizione al decreto ingiuntivo n.
594/2022, depositato dal Giudice di Pace di Torre Annunziata il 09/06/2022 e
notificato in data 06/07/2022, con il quale gli era stata fatta ingiunzione di consegna di
documentazione condominiale, oltre spese di procedura.

A sostegno dell'opposizione deduceva: che aveva richiesto
all'amministratore di prendere visione ed estrarre copia del rendiconto periodico di

conto corrente del condominio, della documentazione relativa alle spese ordinarie e straordinarie dei bilanci anni 2017, 2018, 2019 e 2020, dei verbali assembleari degli ultimi cinque anni, del rendiconto anno 2015, dell'anagrafica condominiale, del riepilogo morosità a qualsiasi titolo, della delibera di nomina dell'amministratore; che di conseguenza comunicava alla richiedente i giorni in cui poteva prendere visione della documentazione previo accordo telefonico, inoltre trattandosi di documentazione molto corposa e archiviata, richiedente molto tempo per reperirla ed estrarne copie, di notevole quantità, comunicava il relativo costo in euro 4.575,00 come previsto dal deliberato dell'assemblea del 13/07/2016; che , non si faceva più sentire e si rivolgeva all'autorità giudiziaria chiedendo l'ingiunzione di consegna; che riteneva non corretto un simile comportamento e illegittimo il decreto ingiuntivo, in quanto l'amministratore aveva comunicato la disponibilità alla presa visione e all'estrazione delle copie, senza riscontro; che in ogni caso i bilanci richiesti erano stati regolarmente approvati dalle assemblee condominiali e i verbali sempre consegnati ai condomini. Concludeva dunque per la revoca del decreto ingiuntivo, per l'insussistenza dei presupposti per la sua emissione e per la condanna alle spese di lite.

Instaurato il contraddittorio, si costituiva ... che resisteva all'opposizione e ne chiedeva il rigetto con ogni conseguenza in ordine alle spese di lite. Al riguardo richiamava gli artt. 1129 e 1130 c.c. e la giurisprudenza di legittimità che le attribuivano il diritto di prendere visione della documentazione richiesta ed estrarne copie, inoltre riteneva immotivata ed eccessiva la richiesta di pagamento di euro 4.575,00 equiparandola a diniego dell'esercizio del suo diritto.

In corso di causa, in assenza di richieste istruttorie, venivano rassegnate le conclusioni e la causa riservata a sentenza. Tuttavia nelle more della decisione il giudice assegnatario dott. Pentangelo cessava dalle funzioni e la causa veniva scardinata allo scrivente con decreto del Presidente del Tribunale n. 398 del 02/10/2023, pertanto rimessa sul ruolo per la conclusioni e nuovamente riservata a sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione è fondata pertanto, merita accoglimento.

L'art. 633 c.p.c. prevede che su domanda di chi ha diritto alla consegna di una cosa mobile determinata, il giudice competente pronuncia ingiunzione di consegna. Dalla lettura della norma appare evidente che l'unico requisito necessario per l'ingiunzione di consegna di un bene mobile è il diritto alla consegna.

Nel caso che ci occupa l'art. 1129 comma 2 c.c. prevede che ciascun condomino, previa richiesta, può prendere gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia dei registri condominiali di cui ai numeri 6 e 7 dell'art. 1130 c.c.

I numeri 6 e 7 dell'art. 1130 c.c. fanno esplicito riferimento al registro dell'anagrafe condominiale, al registro dei verbali di assemblea anche di nomina e revoca dell'amministratore e al registro di contabilità dove vengono annotate le entrate e le uscite. Infine l'art. 1130 bis c.c. prevede che i condomini possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

Alla luce di tale normativa appare evidente che in materia condominiale, il diritto alla consegna di documentazione richiesta dal singolo condomino, a proprie spese, è riferito esclusivamente al registro dell'anagrafe condominiale, al registro dei verbali di assemblea, al registro di contabilità e ai documenti giustificativi di spesa.

Nel caso che ci occupa l'ingiunzione alla consegna è stata richiesta e concessa non soltanto per la documentazione prevista dalla legge, ma anche per altra documentazione estranea alla previsione normativa, ossia per un generico rendiconto periodico del conto corrente, per il rendiconto periodico dell'anno 2015 e per il riepilogo morosità a qualsiasi titolo. Ne deriva che sotto tale aspetto il decreto ingiuntivo alla consegna presenta profili d'illegittimità.

La giurisprudenza di legittimità ritiene che il diritto del condomino di ottenere l'esibizione e l'estrazione di copie, previsto dagli artt. 1129 e 1130 bis c.c. può essere fatto in qualsiasi tempo, non necessariamente in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio, senza specificare le ragioni della richiesta, sempreché l'esercizio del diritto di accesso non si risolva in un intralcio all'amministratore, ponendosi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c. La predetta giurisprudenza afferma che fa capo al condomino l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito l'esercizio della facoltà in parola (Cass. Civ. 28/07/2020 n. 15996; Cass. Civ. 18/05/2017 n. 12579; Cass. Civ. 19/05/2008 n. 12650).

Nel caso che ci occupa la notevole quantità di documentazione richiesta, trattandosi di un condomino di 80 persone riferita a cinque anni, certamente può ritenersi d'intralcio all'attività di amministrazione con violazione del principio richiamato dalla Suprema Corte. Ne deriva che anche sotto tale aspetto l'ingiunzione alla consegna appare illegittima.

Ma non è tutto. Invero in atti è documentato che [redacted], a mezzo dell'avv. [redacted] in data 22/11/2021 inviava a mezzo p.e.c. all'amministratore del condominio, richiesta di prendere visione ed estrarre copia della predetta documentazione. A seguito di tale richiesta l'amministrazione condominiale in data 30/11/2021 comunicava a mezzo p.e.c. la disponibilità all'accesso presso il proprio ufficio nei giorni di martedì e giovedì, previo appuntamento telefonico. Va da sé che in siffatta situazione non è ravvisabile quel diniego, tale da legittimare l'ingiunzione alla consegna.

Sul punto [redacted] deduce che il diniego è invece implicitamente ravvisabile nella richiesta preventiva del pagamento di euro 4.575,00 a suo dire sconsigliata.

Al riguardo il condominio replica che l'importo consegue all'enorme mole di lavoro intesa a recuperare la corposa documentazione richiesta, riferita a molti anni, che non solo sottraete tempo all'attività amministrativa, ma rappresenta il corrispettivo per l'attività da porre in essere e per le spese, così come previsto dalla proposta di prestazione professionale approvata in sede di nomina dell'amministratore con delibera assembleare del 13/07/2016.

Orbene dalla lettura della suddetta delibera è dato evincersi che l'assemblea condominiale nel riconfermare la nomina dell'amministratore, confermava espressamente anche la proposta di prestazione professionale allegata al verbale, sottoscritta dal presidente e dal segretario. Dalla suddetta proposta si evince che per l'accesso, la visione e il ritiro della documentazione richiesta dal condomino viene riconosciuto all'amministratore il compenso di euro 75,00 per ogni ora o frazione di ora per la visione e l'estrapolazione dei documenti condominiali da versarsi anticipatamente, oltre i costi di segreteria e di copie.

Alla luce del disposto assembleare appena richiamato, che non risulta impugnato né annullato, dunque obbligatorio per tutti i condomini, appare evidente che in considerazione della notevole quantità di documentazione richiesta e della conseguente mole di lavoro necessaria, l'amministratore ha legittimamente comunicato il preventivo di spesa e richiesto il pagamento, sicché un simile comportamento non può essere equiparato da un implicito diniego all'esercizio del diritto, essendo eventualmente discutibile soltanto il quantum che [redacted] avrebbe potuto contestare e diversamente quantificare cercando di concordare un diverso importo, prima di rivolgersi all'autorità giudiziaria.

In definitiva ritiene il giudice che alla luce della normativa prevista dal codice civile, del quadro probatorio emerso e delle considerazioni esposte, sebbene l'attore abbia diritto alla consegna, parziale, della documentazione richiesta, non può ritenersi che tale diritto le sia stato negato, tale da giustificare la richiesta e l'emissione del decreto ingiuntivo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo in considerazione del D.M. 10/03/2014 n. 55.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace di Torre Annunziata, definitivamente pronunciando sulla domanda, così provvede :

- accoglie l'opposizione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. 594/2022 del Giudice di Pace di Torre Annunziata;
- condanna il convenuto al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio

che liquida in complessivi euro 594,00 oltre rimborso spese forfettarie del 15% , c.p.a. ed i.v.a. come per legge.

Così deciso in Torre Annunziata il 16/11/2023

Il Giudice di Pace
dott. Carlo Romano