

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA V SEZIONE CIVILE

In persona del giudice monocratico Elena Fulgenzi riunito in camera di consiglio, ha emesso la seguente SENTENZA nella causa civile iscritta al n. 37482/23 di Ruolo Generale sciogliendo la riserva assunta il 17 gennaio 2024 TRA XXXXXXXXXXXXXXXX Avv. XXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX, quale procuratore di sé stesso -ricorrente - E CONDOMINIO DI VIA XXXXXXXXXXXXXXXX N. XX – 0014X ROMA, C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX, in persona dell'Amm.re p.t. - resistente contumace

Oggetto: comunicazione elenco condomini morosi ex art. 63 bis disp.att. c.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con ricorso ex art. 281 decies c.p.c. depositato il 24 luglio 2023 l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXo, ha premesso di essere creditore del Condominio di Via XXXXXXXXXXXXXXXXi n. X0 in forza di ordinanza del 22.5.2023, comunicata a mezzo pec il 1.6.23, con cui il Tribunale Civile di Roma, sez. XI, N.R.G 68031/2022, ha condannato il Condominio al pagamento in suo favore della somma complessiva di Euro 2.837,50 (€ 1.769,51 + € 1.067,99). Vana restata la richiesta di pagamento spontaneo, in data 26.6.2023 lo stesso ricorrente notificava al Condominio debitore, a mezzo pec, atto di precetto con cui intimava il pagamento della somma complessiva di Euro 3.007,33 (tremilasette/33) che restava infruttuoso In data 17.7.2023, , quindi, egli invitava e diffidava, a mezzo pec, il Condominio di Via Renato Cesarini n. 30, in persona del suo Amm.re p.t., a voler fornire, ai sensi dell'art. 63 bis disp.att. c.p.c., i nominativi dei condomini morosi e l'elenco completo dei dati (generalità, pagina 2 di 3 dati fiscali, residenza o domicilio e quote millesimali) con indicazione pro quota di quanto singolarmente dovuto. Non ottenuto quanto richiesto il ricorrente , quindi, chiede "a) ordinare ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. al Condominio di Via XXXXXXXXXXXXXXXX n. 30 (C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX), in persona dell'amministratore pro tempore, di consegnare al creditore ricorrente Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXA l'elenco completo dei nominativi dei condomini morosi contenente tutti i dati necessari ex art. 63 disp. att. c.c., (generalità, dati fiscali, residenza o domicilio e quote millesimali attribuite in Tabella A) in relazione alle obbligazioni di pagamento di cui all'ordinanza del 22.5.2023, resa all'esito del ricorso NRG. 68031/22, emessa dal Tribunale Civile di Roma con ogni dato utile per consentire al ricorrente di mettere in esecuzione il titolo esecutivo descritto in premessa; b) condannare altresì lo stesso Condominio di Via RXXXXXXXXXXXXXXXXXi n. XX (C.F. : XXXXXXXXXXXXXXXX), in persona dell'amministratore pro tempore, a versare al ricorrente Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX, la somma di euro 300,00, o quella somma maggiore o minore che sarà ritenuta di giustizia, per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento. Con vittoria di spese, compensi, rimborso forfettario, ed accessori come per Legge. Non si è costituito il Condominio resistente sebbene ritualmente citato nella persona della Amministratrice XXXXXXXXXXXXXXXX Srl. 2 In via preliminare, va osservato che l'azione è stata legittimamente proposta nei confronti del Condominio in persona dell'amministratore. L'obbligo, previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del codice civile, di comunicare ai creditori non soddisfatti l'elenco dei debitori morosi, è posto a carico dell'amministratore non in proprio, ma come organo amministrativo e di gestione del Condominio; con la conseguenza che è quest'ultimo il soggetto ultimo al quale l'obbligo di consegnare i documenti va riferito, trattandosi di incombenza legata all'adempimento di obbligazioni condominiali. Ciò premesso, la domanda è fondata. Risulta che l'Avvocato ricorrente è creditore del Condominio in virtù dell' ordinanza del 22.5.2023 emessa dal Tribunale Civile di Roma, sez. XI, N.R.G 68031/2022. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., così come riformato dalla legge 220/2012, "l'amministratore (...) è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi". Si tratta, per l'amministratore, di un dovere legale di salvaguardia dell'aspettativa di soddisfazione di terzi titolari di crediti derivanti dalla gestione

condominiale, ovvero un obbligo di cooperazione con il terzo creditore posto direttamente dalla legge in capo all'amministratore. L'espressa previsione normativa fa venir meno ogni dubbio sulla possibilità di frapporre limiti derivanti dalla tutela della riservatezza, peraltro esclusi dall'Autorità Garante per la protezione dei dati personali già nella nota del 26 settembre 2008. pagina 3 di 3 La mancata comunicazione è atto palesemente contrario al canone della buona fede oggettiva, la quale costituisce un autonomo dovere giuridico, espressione di un generale principio di solidarietà sociale (v. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 3462 del 15/02/2007; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5348 del 05/03/2009), che impone di mantenere, nei rapporti della vita di relazione, un comportamento leale (specificantesi in obblighi di informazione e di avviso) nonché volto alla salvaguardia dell'utilità altrui, nei limiti dell'apprezzabile sacrificio. L'amministratrice è pertanto tenuta a comunicare al ricorrente i "dati dei condòmini morosi", comprendenti: l'indicazione dei nominativi, delle complete generalità e delle carature millesimali di ciascun obbligato. La mancata cooperazione dell'amministratrice rappresenta un comportamento che ostacola il creditore nella tutela del proprio credito, e rende meritevole di accoglimento la richiesta del ricorrente tesa a fissare, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., una "penale" a carico dell'obbligato per l'eventuale ritardo nella esecuzione della condanna. Detta somma, tenuto conto del valore della controversia, dell'ammontare del credito, della natura della prestazione, del danno prevedibile e di ogni altra circostanza utile, nel caso di specie viene determinata in euro 20,00 per ogni giorno di ritardo successivo al quinto giorno decorrente dalla data di notifica del presente provvedimento. Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo ai sensi del d.m. 55/14 e successivi aggiornamenti

P.Q.M.

definitivamente pronunciando

ordina al CONDOMINIO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N. XX – 00142 ROMA in persona della società amministratrice pro-tempore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Srl di comunicare senza indugio al ricorrente i dati anagrafici dei condomini morosi con specificazione delle rispettive quote millesimali e del debito pro quota da ciascuno dovuto;

-condanna il Condominio resistente, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., a versare alla parte ricorrente la somma di € 20,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del presente provvedimento, a decorrere dal quinto giorno successivo alla notifica dello stesso; -condanna il CONDOMINIO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, alla refusione delle spese processuali sostenute dal ricorrente, che liquida € 1.200,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come previste per legge.

Roma, 21 gennaio 2024

Il Giudice Elena Fulgenzi