



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario Giuseppe Colaluce
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **66300/2022** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), in proprio e nella qualità di Amministratore e legale rappresentante *pro tempore* del *Controparte_1* (C.F. *P.IVA_1*), rappresentato, assistito e difeso, in forza di procura in atti, dall'Avv. Laura Roberta Maria Morinello (C.F. *C.F._2*) e presso il suo studio elettivamente domiciliato in *CP_1* alla
[...]

ATTORE OPPONENTE

contro

CP_2 (C.F. *C.F._3*), rappresentato, assistito e difeso dall'Avv. Ferdinando della Corte (C.F. *C.F._4*) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in *CP_1* alla *Indirizzo_2* in virtù di procura in atti

CONVENUTO OPPOSTO

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato al difensore del ricorrente, il sig. *Parte_1* (C.F. *C.F._1*), in proprio e nella qualità di Amministratore e legale rappresentante *pro tempore* del *Controparte_1* *CP_1* (C.F. *P.IVA_1*), proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo del Tribunale di Roma n. 11805/2022, emesso il 20.7.2022 e notificato il 14.9.2022, col quale gli era stato ingiunto di consegnare il verbale dell'assemblea del 1° marzo 2019, i verbali delle assemblee tenutesi nel periodo novembre 2021 - aprile 2022 e l'estratto conto del c/c condominiale a far data dal 1° gennaio 2021 al 30 maggio 2022, oltre che il pagamento delle spese di ingiunzione (quantificate in € 700,00 e maggiorate degli accessori di legge). Eccepiva innanzitutto che il ricorrente sig. *CP_2* non era condomino e non aveva fornito alcuna prova della sua partecipazione al *Controparte_1* in *CP_1* evidenziava anzi che dal regolamento condominiale e relative tabelle millesimali si evinceva che i locali di appartenenza del ricorrente non facevano parte del Condominio e non avevano alcun valore millesimale nelle tabelle (che riportavano in corrispondenza di essi una quota pari a zero). Eccepiva inoltre l'indeterminatezza della richiesta monitoria per difetto di specifica individuazione delle cose da consegnare e la violazione del principio di correttezza perché, a suo parere, la richiesta di accesso e di rilascio di copia dei documenti *de quibus* era stata esercitata dal *CP_2* con fini puramente emulativi (essendosi lui stesso dichiarato "non condomino" in una precedente PEC del 29.4.2021). Da ultimo evidenziava che la richiesta avversa

si poneva anche in contrasto con le norme a tutela dei dati personali dei condomini e per tale ragione instava per la sospensione della provvisoria esecutività del decreto, essendo, a suo parere, preminente l'esigenza di salvaguardare la riservatezza dei condomini. Nel merito concludeva per la revoca, l'annullamento e/o la declaratoria di nullità o inefficacia del decreto ingiuntivo opposto con condanna del ricorrente al risarcimento dei danni per responsabilità aggravata.

Si costituiva in giudizio il convenuto-opposto sig. CP_2 (C.F. C.F._3), il quale asseriva che il diritto a ricevere i documenti richiesti trovava la sua fonte nella sua partecipazione al Condominio (essendo egli proprietario del lastrico solare sul quale vi è il locale caldaia e la caldaia oltre che proprietario dei locali al piano terra di Indirizzo_3) ed evidenziava che, ad ogni buon conto, tale diritto proveniva anche dall'art.1129 2° comma c.c. (il cui testo prevede che "ogni interessato" – e non solo chi è condomino - possa prendere visione ed estrarre copia dei documenti condominiali). Riferiva che, essendo stato sottoscritto il 9 luglio 2021 un accordo tra lui ed il Controparte_1 per regolamentare gli accessi al locale caldaia, aveva interesse ad avere le copie dei verbali per conoscere eventuali decisioni riguardanti la sua proprietà e l'esercizio della servitù di passaggio. Produceva il consuntivo 2019 ed il preventivo 2020/2021 relativo al servizio di riscaldamento del Condominio di Controparte_1 in CP_1 (in cui era riportato il suo nome fra i condomini) e spiegava che, come lui, condomina era pure la proprietaria del garage sottostante i suoi locali, sig.ra Persona_1 Contestava l'avversa eccezione di indeterminatezza del *petitum* e di difetto di legittimazione attiva e spiegava che non poteva avere alcun valore il riconoscimento di estraneità al CP_1 che egli aveva fatto nella sua precedente PEC del 29.4.2021 prodotta dall'opponente). Concludeva per il rigetto integrale dell'opposizione con condanna dell'opponente al risarcimento dei danni per responsabilità aggravata.

All'udienza dell' 1.3.2023, non essendo stati rispettati (da ambo le parti) i termini indicati nel decreto di fissazione d'udienza del 17.11.2022, la causa veniva rinviata al 3.5.2023. A tale udienza le parti si riportavano alle proprie difese e, constatato il mancato espletamento del tentativo obbligatorio di mediaconciliazione ex art.5 comma 1-bis del D.Lgs. 28/2010, veniva assegnato il termine per il promovimento del detto onere di legge. A tanto le parti provvedevano senza, tuttavia, alcun positivo risultato, per cui all'udienza del 27.9.2023 veniva esaminata ed, all'esito, accolta l'istanza ex art.649 c.p.c. dell'opponente di sospensione dell'esecutività del decreto e formulata una proposta conciliativa ex art.185-bis c.p.c.. Tale proposta veniva ignorata da ambo le parti le quali richiedevano rinviarsi la causa per la precisazione delle conclusioni. Precisate le rispettive conclusioni, all'udienza del 29.2.2024 la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art.190 c.p.c. per il deposito di conclusionali e repliche.

L'opposizione del sig. Parte_1 va accolta per la seguente assorbente ragione.

Il sig. CP_2 ha prodotto in atti il rogito notarile del 10.07.2018 – rep. 2240 – racc. 1595, del Notaio Dott. Persona_2 riguardante l'acquisto del locale commerciale sito al piano terra di

Indirizzo_3 4, ed il rogito notarile del 22.05.2020 – rep. 3090 – racc. 2215, del medesimo Notaio Dott. Persona_2 riguardante l'acquisto del locale

Indirizzo_3 1. In entrambi detti atti è trascritto che "la vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, con ogni connesso diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù, attive e passive e coi proporzionali diritti condominiali sulle parti e servizi comuni quali risultano dalla legge e dal regolamento di condominio depositato negli atti del Notaio Persona_3 di CP_1 in data 25 agosto 1953, rep. n. 41329, trascritto a CP_1 il 7 settembre 1953 al n. 26588 di formalità, che la parte acquirente dichiara di accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare ai suoi aventi causa".

Se si va a leggere il regolamento richiamato da tali atti (prodotto dall'opponente) si nota però che all'art.3 è previsto espressamente che "L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al

CP_1 verrà espressa in millesimi nella tabella “A” da allegare al presente Regolamento che verrà determinata in base al volume dei singoli appartamenti e locali” e che da tale tabella A (pure prodotta dall’opponente) emerge che i locali commerciali del convenuto-opposto siti in CP_1 alla

Indirizzo_3 non sono in essa ricompresi. Le disposizioni del citato regolamento costituiscono deroga alle norme del codice civile ed escludono che vi siano oneri condominiali a carico dei locali del sig. CP_2 (il quale non può dunque definirsi condomino del CP_1 de quo). Peraltro lo stesso convenuto-opposto, nella sua PEC del 29.4.2021 (prodotta dall’opponente), ha confessato che “I locali situati al civico 5 Indi_3 di CP_1 costituiscono unità immobiliari indipendenti dal CP_1 Controparte_1 adiacente, ovvero non ne fanno parte”, per cui non può assumere nel presente giudizio una condotta contraria al cd. divieto di “venire contra factum proprium”.

Cass. SS.UU. n.2951/2016 ha evidenziato che, qualora difetti un presupposto del diritto azionato in giudizio, viene a mancare la titolarità del diritto stesso trattandosi di carenza di un elemento costitutivo della domanda. Nello spiegare che “chi fa valere un diritto in giudizio, non può limitarsi ad allegare che un diritto sussiste ma deve allegare che quel diritto gli appartiene, deve dimostrare che vi sono ragioni giuridiche che collegano il diritto alla sua persona”, le Sezioni Unite sottolineano che “sul piano dell’onere probatorio, in base alla ripartizione fissata dall’art. 2697 c.c., la titolarità del diritto è un fatto, appartenente alla categoria dei fatti-diritto, che della domanda costituisce il fondamento”. Nel caso di specie, non avendo il sig. CP_2 assolto l’onere di provare la sua qualità di condomino non può vantare il diritto di ricevere quanto richiesto col monitorio. Né soccorre il tentativo di estendere la definizione di “ogni interessato”, indicata nel comma 2° dell’art.1129 c.c., anche a soggetti del tutto estranei al CP_1 tale definizione ricomprende infatti, oltre che i proprietari di immobili nel Condominio, esclusivamente i titolari di diritti reali limitati (usufrutto, uso, servitù, etc.) ed i titolari di diritti personali di godimento (locazione, comodato, etc.), in questo caso per i soli aspetti che possano in concreto riguardarli (riscaldamento, consumi idrici, etc.). Lo conferma la prima parte dello stesso comma 2° dell’art.1129 c.c. che fa riferimento “all’accettazione della nomina” ed “al rinnovo dell’incarico” (attività che presuppongono un rapporto di mandato con i condomini).

Il sig. CP_2, nel suo ricorso monitorio, ha affermato che il “1° marzo 2019 il Condominio avrebbe deliberato che il Signor CP_2 avrebbe dovuto distaccare la sua unità immobiliare dal contatore condominiale della fornitura idrica” e che, in ottemperanza, egli “ha distaccato la propria utenza da quella condominiale, ma non ha mai ricevuto la copia del verbale”; si potrebbe dunque, al più, ipotizzare un suo concreto interesse a ricevere solo il detto verbale del 1° marzo 2019 (non avendo specificato altro concreto interesse a ricevere gli altri documenti oggetto di ingiunzione: “verbale dell’assemblea o delle assemblee tenutesi nel periodo novembre 2021 - aprile 2022; estratto conto del c/c condominiale a far data dal 1° gennaio 2021 al 30 maggio 2022”). Senonchè anche tale ipotetico interesse non è stato suffragato da prove ed anzi può dirsi escluso dalla circostanza che nel consuntivo dell’esercizio 2019 (prodotto dallo stesso convenuto-opposto) non è riportato alcun addebito nei suoi confronti per consumi idrici. Il che avvalorava ancor più che i locali da lui acquistati sono completamente esenti da spese condominiali (e dunque estranei al Condominio).

In definitiva il sig. CP_2 non poteva richiedere nessuno dei documenti oggetto di ingiunzione ed il relativo monitorio va integralmente revocato. Non sussistono i presupposti per l’accoglimento della domanda ex art. 96 c.p.c., non avendo il sig. CP_2 agito con dolo o colpa grave.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie l’opposizione del sig. Parte_1 (C.F. C.F._1) e, per l’effetto, revoca il decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma recante il n. 11805/2022;
- condanna il sig. CP_2 (C.F. C.F._3) al pagamento, in favore del sig. Parte_1 (C.F. C.F._1) delle spese processuali, che liquida in complessivi euro

4.500,00 per compensi professionali (così determinati: euro 800,00 per la fase di studio, euro 700,00 per la fase introduttiva, euro 1.500,00 per la fase istruttoria e di trattazione, euro 1.500,00 per la fase decisionale), oltre al rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% sui detti compensi, IVA e CPA come per legge.

Roma, 6 giugno 2024

Il G.O.T.
Giuseppe Colaluce