



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO**

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 370/2024

Oggi 11/09/2024 alle ore 11, innanzi al Giudice dott.ssa Maria Elena Faleschini è comparso l'Avv. VINCENZO DI FANO; nessuno per la parte convenuta.

Il Giudice preliminarmente, verificata la regolarità della notifica alla parte convenuta del ricorso e del decreto di fissazione udienza, nonché l'osservanza del termine a comparire, dichiara la contumacia del **CP\_I** convenuto; invita, quindi, il ricorrente a precisare le conclusioni e a discutere oralmente la causa ai sensi dell'art. 281-sexies c.p.c.

L'Avv. Di Fano precisa le conclusioni come in atti e discute la causa riportandosi al ricorso.

Terminata la discussione, il Giudice si ritira in camera di consiglio, all'esito della quale, in assenza delle parti, dà lettura della sentenza che qui di seguito redatta costituisce parte integrante del presente verbale.

Il Giudice

*dott.ssa Maria Elena Faleschini*



**REPUBBLICA ITALIANA**

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**TRIBUNALE DI VASTO**

Il Tribunale di Vasto, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Elena Faleschini, alla pubblica udienza dell'11/9/2024, richiamato il contenuto narrativo degli atti di causa, viste le conclusioni rassegnate dalle parti ed esaurita la discussione orale, ha pronunciato e pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 281-sexies c.p.c., dandone lettura in udienza, la seguente

**SENTENZA**

nel procedimento civile iscritto al n. 370/2024 del Ruolo Generale Affari Civili promosso ai sensi degli artt. 281-decies ss. c.p.c. da

**Avv. Vincenzo Di Fano**, rappresentato e difeso da sé medesimo ex art. 86 c.p.c.;

**ricorrente**

**contro**

*Controparte\_2* (C.F. *P.IVA\_1* , in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* *Controparte\_3* ;

**convenuto contumace**

OGGETTO: OBBLIGO COMUNICAZIONE GENERALITA' CONDOMINI MOROSI

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con ricorso ex art. 281-decies c.p.c., regolarmente notificato unitamente al provvedimento di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti, l'Avv. Vincenzo Di Fano ha convenuto in giudizio il condominio **CP\_2** in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* **Controparte\_3** per sentire accogliere le seguenti conclusioni: "Piaccia all'adito Tribunale, ogni avversa istanza reietta:

ordinare a parte resistente **Controparte\_2** (**P.IVA\_1**), in persona dell'amministratore e legale rappresentante p.t. **Controparte\_3**, in p.l.r.p.t., con sede in Vasto, Corso Mazzini n.252, di consegnare e comunicare a parte ricorrente le generalità complete dei condòmini morosi, con indicazione delle rispettive residenze, i dati catastali degli immobili relativi e le quote millesimali, con ripartizione dell'importo dovuto secondo la ripartizione effettuata in virtù della relativa tabella, regolarmente approvata.

Disporre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.614 bis Cpc il pagamento di una somma pari ad €.60,00 per ogni giorno di ritardo nella comunicazione dei dati richiesti, a partire dalla comunicazione del provvedimento decisorio.

Condannare parte resistente al pagamento di spese e competenze del presente giudizio".

Il **CP\_1** convenuto, regolarmente citato, non si è costituito in giudizio né è comparso all'udienza dell'11/9/2024 e, pertanto, verificato il rispetto del termine a comparire, è stato dichiarato contumace.

Alla suddetta udienza, quindi, il ricorrente ha chiesto che la causa venisse trattenuta in decisione in quanto documentale.

\*\*\*

La domanda è fondata e va accolta per quanto di ragione.

Invero, risulta dalla documentazione in atti che il ricorrente è creditore del condominio **Controparte\_4** in virtù di titolo esecutivo rappresentato da decreto ingiuntivo n.

428/2022 reso dal Giudice di Pace di Vasto in data 28/11/2022, notificato il 19/12/2022, dichiarato esecutivo il 12/4/2023, e successivo atto di precetto del 9/5/2023, notificato in pari data (doc. 1), per un credito complessivo di € 3.311,03, oltre tassa di registrazione del D.I. pari ad € 400,00, interessi, accessori di legge e spese successive.

A seguito della notifica dell'atto di precetto, persistendo il debito, in data 6/6/2023 è stato eseguito un tentativo di pignoramento mobiliare risultato infruttuoso, a seguito del quale l'ufficiale giudiziario ha notificato all'amministratore di condominio l'invito a rendere la dichiarazione di legge inerente l'indicazione dei condòmini morosi (doc. 2).

Tuttavia, l'amministratore di condominio non ha fornito la predetta dichiarazione nei termini di legge, come dichiarato in data 4/7/2023 dall' *Pt\_1* presso il Tribunale di Vasto (doc. 2). A seguito di ciò, l'odierno ricorrente, con ulteriore pec del 13/7/2023, ha contestato l'inadempimento al debitore, concedendo ulteriori cinque giorni per fornire una dichiarazione completa ed esaustiva, ai sensi di legge (doc. 3). Tuttavia, la richiesta è rimasta inesitata e priva di riscontro.

Ciò posto, giova osservare come l'art. 63 disp. att. c.c. stabilisca che l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

Si tratta, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, di un obbligo cogente a carico dell'amministratore che trova nel II comma del medesimo art. 63 cit. la sua *ratio*.

Ed invero, se i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini, costituisce corollario di tale divieto il parallelo obbligo da parte dell'amministratore di rendere edotto il terzo creditore di chi siano i condomini morosi, fornendo degli stessi tanto i dati anagrafici quanto gli importi da ciascuno dovuti, onde evitare che il terzo possa

incolpevolmente rivolgere la richiesta di pagamento a soggetti che, invece, sono *in bonis*. L'omissione posta in essere dall'amministratore si pone in manifesto contrasto con il suddetto art. 63 disp. att. c.c. atteso che il silenzio serbato rappresenta un abuso di posizione e di conseguenza un abuso del diritto, che arreca danno al ricorrente, il quale non può procedere alla esecuzione nei confronti dei singoli condomini. Il comportamento è tanto più grave ove si consideri che la comunicazione *de qua* non solo è un atto dovuto ai sensi di legge, ma è anche un atto che non comporta alcun apprezzabile sacrificio per l'amministratore condominiale.

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.

Dati che, come visto, non sono stati comunicati al ricorrente nonostante le richieste in tal senso rivolte all'amministratore.

La domanda va, pertanto, accolta, con condanna dell'amministratore a fornire i suddetti dati entro dieci giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Parimenti, merita accoglimento anche l'istanza del ricorrente, ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., di condanna del resistente al pagamento di una somma di denaro per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del presente provvedimento; somma che, tenuto conto dell'ammontare del credito e dell'inerzia del resistente, si reputa equo determinare in € 50,00 per ogni giorno di ritardo a partire dalla scadenza del termine indicato per l'esecuzione del provvedimento di condanna.

Le spese di lite seguono la soccombenza della parte convenuta e sono liquidate in base al D.M. 55/2014, valore indeterminabile, valori minimi vigenti a far data dal 23/10/2022 per le fasi di studio e introduttiva (escluse le fasi di

trattazione e decisionale ai sensi dell'art. 91, comma I, c.p.c. essendo la causa stata trattenuta in decisione alla prima udienza, alla quale la parte ricorrente si è limitata a riportarsi al proprio atto introduttivo in ragione della mancata costituzione in giudizio della controparte). Lo scostamento dai valori medi si giustifica in ragione della non particolare complessità delle questioni trattate.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Vasto, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel giudizio iscritto al n. R.G. 370/2024, disattesa ogni diversa richiesta, eccezione o conclusione, così provvede:

1) ordina al condominio **CP\_2** (C.F. **P.IVA\_1** , in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* **Controparte\_3** , di fornire all'Avv. Vincenzo Di Fano, entro dieci giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'elenco nominativo dei condomini morosi completo di codice fiscale, data e luogo di nascita, residenza o domicilio, con indicazione dei dati catastali delle unità immobiliari, delle quote millesimali e delle somme dovute da ciascuno - in ragione del titolo di cui in premessa - secondo la ripartizione effettuata come da relativa tabella;

2) Visto l'art. 614-bis c.p.c., condanna il condominio **[...]** **CP\_2** (C.F. **P.IVA\_1** ), in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* **Controparte\_3** al pagamento della somma di € 50,00 per ogni giorno di ritardo successivo alla scadenza del termine sopra indicato per l'esecuzione del presente provvedimento;

3) Condanna il condominio **CP\_2** (C.F. **P.IVA\_1** ), in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* **Controparte\_3** , al pagamento delle spese di lite in favore dell'Avv. Vincenzo Di Fano quantificate in € 545,00 per

anticipazioni ed € 1.453,00 per compensi professionali, oltre accessori di legge.

Così è deciso in Vasto, 11/9/2024.

Il Giudice

*dott.ssa Maria Elena Faleschini*