



**Tribunale Ordinario di Nola**

*PRIMA SEZIONE CIVILE*

**Il Giudice**

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 20.02.2025, letti ed esaminati gli atti, pronuncia la seguente

**ORDINANZA**

nella causa iscritta al n. 1623/2022 r.g.a.c.

**TRA**

*Parte\_1* (C.F.: *C.F.\_1* ), parte elettivamente domiciliata in Via . n. 8 ( ) presso lo studio dell'Avv. (C. F. *C.F.\_2* ) dal quale è rappresentata e difesa in virtù di procura in atti.

- RICORRENTE

**E**

*CP\_1* (c.f.: *C.F.\_3* , elettivamente domiciliato presso in ( ) alla via n. presso lo studio dell'Avv. . C.F. *C.F.* 4, dal quale è rappresentato e difeso in virtù di procura in atti

- RESISTENTE

OGGETTO: Altri rapporti condominiali

CONCLUSIONI: le parti concludevano riportandosi ai propri scritti di cui chiedevano l'integrale accoglimento.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 702bis c.p.c. la sig.ra Parte\_I, premesso di essere titolare del diritto di proprietà sull'immobile meglio specificato in atti sito nel condominio amministrato dal sig. CP\_I, adiva l'intestato Tribunale esponendo di aver provveduto reiteratamente a richiedere la documentazione di cui agli atti, senza riuscire ad ottenerla.

Si costituiva in giudizio il dott. CP\_I chiedendo, in via preliminare e di rito, la dichiarazione di improcedibilità della domanda per non aver l'attore esperito la procedura di mediazione come previsto dal D. Lgs. 28/210 e, nel merito, la reiezione di tutte le domande attoree perché infondate in fatto e diritto.

Il Giudice, con ordinanza del 26.06.2023, constatato che la *res controversa* rientra tra le materie per cui, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs n. 28/2010 (come novellato dal D.L. n. 69/2013, conv. in legge n. 98/2013) rinviava la causa per consentire alle parti di instaurare la mediazione.

Esperito con esito negativo il suddetto procedimento di mediazione, le parti rassegnavano le conclusioni contenute nelle note ex art. 127 ter c.p.c. depositate in sostituzione dell'udienza del 20.02.2025.

Nel merito la richiesta è fondata e deve essere accolta.

Preliminarmente occorre dare atto della produzione in giudizio di parte della documentazione richiesta dalla ricorrente che determina la intervenuta cessazione della materia del contendere soltanto parziale, persistendo il contrasto in ordine agli ulteriori documenti non consegnati.

In punto di diritto, come recentemente ribadito dalla Suprema Corte, “gli artt. 1129, comma 2, c.c. e 1130-bis c.c., come novellati dalla l. n. 220 del 2012, prevedono la facoltà dei condomini di ottenere l'esibizione di registri e documenti contabili condominiali in

qualsiasi tempo, non necessariamente in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea” unico limite al diritto di ostensione è che “l'esercizio del diritto di accesso non si risolva in un intralcio all'amministrazione, ponendosi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c.” e con l'unico onere per il “condomino istante - il quale non è tenuto a specificare le ragioni della richiesta – (...) di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito l'esercizio della facoltà in parola” (Cass. Civ., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15996 del 28/07/2020).

Non v'è dubbio, inoltre, che, ai sensi dell'art. 1129, comma 2, c.c., rientri fra gli obblighi dell'amministratore del Condominio quello di curare la tenuta dei registri dell'anagrafe condominiale, nonché, quello, previsto dall'art. 1130 c.c. di consentire a tutti i condomini di prenderne gratuitamente visione e di estrarne copia, previo rimborso del relativo costo.

Tali registri hanno infatti lo scopo di rendere agevole la rintracciabilità dei soggetti titolari di diritti reali o di diritti personali di godimento degli immobili facenti parte del condominio. L'articolo 1129 c.c. per assicurare una più efficace attuazione di tale obbligo, specifica che l'amministratore condominiale, all'atto della nomina e ad ogni suo rinnovo, deve comunicare ai condomini luogo, giorno ed ora in cui, previo appuntamento, può esercitare il diritto di accesso e di estrazione di copia del registro di anagrafe condominiale. La mancata osservanza di tale obbligo costituisce una violazione della norma contenuta nell'art. 1129 c.c..

Orbene, calando i suddetti principi nel caso di specie, documentato ed incontestato il diritto di comproprietà sull'immobile in questione, venivano prodotte le reiterate richieste stragiudiziali inoltrate in data precedente alla instaurazione del giudizio. Non vi è, pertanto, dubbio né sulla configurabilità del diritto di accesso, -tanto che il convenuto vi ha parzialmente adempiuto all'istanza ancorché in pendenza di lite-, né sulla impossibilità di

acquisire *aliunde* la documentazione richiesta.

Il resistente amministratore, infatti, depositava solo con la propria comparsa di costituzione, i verbali di assemblea del 19.10.2020, del 05.11.2020, del 16.02.2021, del 08.04.2021, del 12.05.2021, del 26.09.2022 richiesti dalla sig.ra *Parte\_1*, mentre, per converso, non ha provato in alcun modo la dedotta consegna in epoca precedente, né ha allegato valide ragioni ostative alla esibizione della ulteriore documentazione richiesta.

Più in particolare, l'amministratore si opponeva alla consegna di copia del registro di anagrafe condominiale ritenendo di dover verificare la sussistenza del consenso degli altri condomini. Tale consenso, tuttavia, come si è detto esaminando la normativa che precede, non risulta assolutamente necessario rientrando i documenti richiesti tra quelli sicuramente accessibili al condomino (i quali, in ogni caso, ove contenessero dati sensibili potrebbero essere bannati ed oscurati solo relativamente alla parte non ostensibile).

Pertanto, non può negarsi l'illegittimità del rifiuto opposto dal dott. *CP\_1 CP\_1* alla domanda di copia del registro dell'anagrafe condominiale formulata dal condomino sig.ra *Parte\_1*.

Al predetto accertamento consegue la pronuncia di condanna dell'amministratore, nella qualità di legale rappresentante del *CP\_2* evocato, di consegnare la documentazione richiesta e non ancora consegnata (e segnatamente, copia del registro di anagrafe condominiale, copia delle tabelle millesimali, regolamento condominiale e copia del contratto di assicurazione stipulata nel 2021, con esclusione della sola documentazione afferente lo studio di fattibilità del c.d. Bonus 110% non risultando provato in giudizio l'espletamento del medesimo).

Le spese processuali seguono le regole della soccombenza e sono liquidate d'ufficio ai sensi del D.M. Giustizia n°55 del 10.03.2014 in relazione al valore della controversia, tenuto conto delle fasi di giudizio effettivamente espletate, dell'attività concretamente

esercitata dal difensore costituito rapportata anche al tenore delle difese svolte, nonché della semplicità delle questioni trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Nola, in persona del giudice unico dott.ssa Dora Tagliafierro, definitivamente pronunciando, a norma dell'art. 702 *bis* c.p.c.:

1. Accoglie il ricorso e, per l'effetto, condanna il dott. CP\_1, a consegnare alla sig.ra Parte\_1 copia della documentazione richiesta e, segnatamente:
  - 1) copia del registro di anagrafe condominiale;
  - 2) copia delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale;
  - 3) copia del contratto di assicurazione stipulato nel 2021.
2. - Condanna parte resistente a rifondere in favore di parte ricorrente le spese di giudizio, che liquida in €21,50 per spese € 761,30 per compensi, oltre IVA e CPA nelle aliquote previste, se dovute, come per legge, oltre rimborso spese generali nella misura del di legge, con attribuzione in favore del difensore dichiaratosene anticipatario.

Si comunichi.

Nola 04/03/2025

Il Giudice

dott.ssa Dora Tagliafierro