



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANIA  
III Sezione Civile**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Raffaella Finocchiaro, ha pronunciato la seguente  
**SENTENZA**

nella causa civile promossa da:

Avv. [redacted] (CodiceFiscale\_1 [redacted]), elettivamente domiciliata in Viale  
[redacted] GIARRE, presso il proprio studio e difeso in proprio;

**RICORRENTE**

**CONTRO**

[redacted] *Controparte\_1* (c.f. [redacted] *C.F. 2*), quale amministratore *pro tempore* del  
[redacted] *Controparte\_2* (c.f. c.f. [redacted] *P.IVA\_1*);

**RESISTENTE CONTUMACE**

*Esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione*

Conclusioni come da verbale di udienza del 21.5.2025, in questa sede da intendersi integralmente richiamato.

Con ricorso *ex art.281 decies c.p.c.* depositato in data 2.11.2024, [redacted] [redacted] ha convenuto in giudizio [redacted] *Controparte\_1* quale amministratore *pro tempore* del [redacted] *Controparte\_2* [...] sito in Mascali, III Traversa di Via [redacted] chiedendo di “ordinare” di comunicare i dati dei condomini morosi. Ha altresì chiesto la condanna ai sensi dell’art. 614 *bis* c.p.c. a versare la somma di euro 100,00, o quella diversa ritenuta di giustizia, per ogni giorno di ritardo nell’esecuzione del provvedimento.

Ha dedotto di vantare un credito riconosciuto con sentenza n.4421/2024 del Tribunale di Catania resa a definizione del procedimento N.R.G. 7923/2024, e notificata in uno all’atto precetto il 21/09/2024, al debitore [redacted] *Controparte\_2* producendo la *pec* del 07/10/2024, con la quale è stato richiesto all’amministratore del Condominio, ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c., di comunicare i nominativi dei condomini morosi.

La parte resistente è rimasta contumace.

Ciò premesso, in diritto si osserva quanto segue.

Secondo l’art. 63 disp. att c.c. modif. dalla L. n. 220/2012 l’amministratore del condominio è tenuto a

comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

Tra l'orientamento che prevede che *“la legittimazione passiva farebbe capo al condominio, in persona dell'amministratore, essendo quest'ultimo soggetto obbligato esclusivamente in ragione della sua posizione di mandatario dell'ente di gestione”* e l'orientamento che prevede che *“l'obbligo di comunicazione previsto ultima parte del citato articolo 63 disp. att. c.c., comma 1, delinea un obbligo legale di cooperazione col terzo creditore che sarebbe posto direttamente in capo alla persona dell'amministratore, con la conseguenza che la legittimazione passiva deve ravvisarsi in capo alla persona dell'amministratore in proprio, il cui immotivato rifiuto risulta essere contrario al canone della buona fede”*, ha prevalso quest'ultimo.

Come di recente statuito dalla Suprema Corte, infatti, *“L'obbligo di comunicare i dati dei condomini morosi (e la conseguente legittimazione passiva in caso di azione giudiziale) spetta all'amministratore in proprio, trattandosi di un dovere legale di cooperazione con i creditori funzionale al rispetto dell'ordine di escussione contemplato dal comma 2 dell'art. 63 disp. att. c.c., che è estraneo al rapporto di mandato intercorrente con il condominio e la cui violazione dà luogo, pertanto, a una responsabilità di tipo aquiliano”* (Cass. n.1002/2025).

Pertanto, *“la legittimazione passiva deve ravvisarsi in capo alla persona dell'amministratore in proprio”*.

Per le obbligazioni sorte dopo l'entrata in vigore della L. n. 220 del 2012, il debito sussidiario di garanzia del condomino solvente è, pertanto, subordinato alla preventiva escussione del moroso ed è limitato alla rispettiva quota di quest'ultimo e non all'intero debito verso il terzo creditore (Cass., sez. II, 17/02/2023 n.5043).

In ordine alla consegna dei dati dei condomini morosi, *Tale obbligo esula dagli obblighi interni al rapporto di mandato corrente tra amministratore e condomini, visto che l'amministratore è tenuto a fornire a un soggetto estraneo i nomi dei suoi stessi mandanti; esso è espressione di un obbligo legale di cooperazione col terzo creditore posto direttamente in capo alla persona dell'amministratore e non costituisce affatto adempimento o incombenza finalizzata all'attuazione del programma obbligatorio corrente con il condominio, alla stregua del contratto di amministrazione. L'obbligo di comunicazione previsto dal primo comma dell'art. 63 delle disp. att. c.c. è solo funzionale al rispetto da parte dei creditori dell'obbligo, fissato dal secondo comma della disposizione, di agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti solo dopo avere inutilmente aggredito i condomini morosi. Si tratta di un obbligo derivante dalla legge e gravante sull'amministratore in proprio e non quale amministratore del condominio, la cui violazione integra un'ipotesi di responsabilità aquiliana. Il*

*ritardo dell'amministratore nella comunicazione al terzo creditore dei dati dei condomini morosi è, infatti, potenzialmente idoneo a causare un danno allo stesso creditore, per via del rallentamento provocato alla realizzazione coattiva delle sue ragioni. Mentre, in qualità di rappresentante del condominio, gli effetti dell'attività dell'amministratore che pone in essere nello svolgimento del suo incarico sono imputabili direttamente al CP\_2, con riferimento alla comunicazione dei nominativi dei condomini morosi, l'amministratore è destinatario di un comando fissato dalla legge a tutela dei creditori del condominio. Ne consegue che legittimato passivo nell'azione di condanna alla comunicazione dei dati dei morosi è l'amministratore in proprio e non il CP\_2 in persona dell'amministratore. Poiché la consegna dei dati dei morosi al terzo creditore non rientra tra le attribuzioni dispositive ed i poteri rappresentativi dell'amministratore riferibili al condominio alla luce degli artt. 1130 e 1131 c.c., dall'omessa o intempestiva esecuzione di essa non può ridondare alcuna responsabilità ricadente nella sfera giuridica del CP\_2, e la conseguente condanna deve essere emessa in danno dell'amministratore in proprio. La sentenza impugnata ha correttamente affermato che, in tema di condominio negli edifici, la domanda volta a conseguire l'ordine di comunicare al creditore non soddisfatto i dati dei condomini morosi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., deve essere rivolta nei confronti dell'amministratore, e non del CP\_2, trattandosi di obbligo posto dalla legge all'amministratore del condominio in proprio" (Cass. cit.).*

Nella specie, la richiesta di emissione dell'ordine di comunicare i dati dei morosi è rivolta all'amministratore *Controparte\_1* espressamente quale amministratore *pro tempore* del Condominio, la notifica del ricorso è stata effettuata nei confronti del Condominio e anche la nota di iscrizione a ruolo indica quale controparte il Condominio. La domanda di condanna ex art.614 bis c.p.c. pare rivolta nei confronti dell'amministratore, sebbene non venga specificato se in proprio o se quale rappresentante del Condominio, con conseguente incertezza anche su tale domanda, il cui accoglimento comunque presuppone che venga accolta la prima domanda.

Ne consegue l'inammissibilità del ricorso per difetto di legittimazione passiva.

Nulla sulle spese stante la contumacia del resistente.

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

Il Tribunale di Catania, III Sezione Civile, nella persona del Giudice dott.ssa Raffaella Finocchiaro, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa:

dichiara inammissibile il ricorso;

nulla sulle spese.

Così deciso in Catania dalla III Sezione Civile del Tribunale in data 10/06/2025.

Il Giudice

dott.ssa Raffaella Finocchiaro