



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ISERNIA

- Sezione unica -

In composizione monocratica, in persona del dott. Vittorio Cobianchi Bellisari, ai sensi degli articoli 281 *quater*, 281 *quinquies* primo comma del Codice di procedura civile vigente ha emesso la seguente

SENTENZA

definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. rg. 714/2023, tra le seguenti parti:

O S.P.A. –

(c.f. 00), in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avv. D B , giusta procura in atti;

- ricorrente

CONDOMINIO PALAZZO (c.f. 900C), in persona dell'amministratore p.t., rappresentata e difesa dall'avv. Mè Oc giusta procura in atti;

- parte convenuta

Oggetto: ordine di consegna documentazione condominiale ex art. 63 bis disp. att c.p.

Conclusioni

Udienza di discussione in data 22.05.2024

Motivi di fatto e di diritto della decisione

Il Tribunale ritiene che la controversia debba essere definita sulla base delle seguenti considerazioni che, per evidenti esigenze di economia processuale, si concentreranno sui soli profili ritenuti direttamente rilevanti ai fini della decisione, in ossequio al principio per cui al fine di adempiere l'obbligo della motivazione, il giudice del merito non è tenuto a valutare singolarmente tutte le risultanze processuali ed a confutare tutte le



argomentazioni prospettate dalle parti, essendo invece sufficiente che egli, dopo aver vagliato le une e le altre nel loro complesso, indichi gli elementi sui quali intende fondare il proprio convincimento, dovendosi ritenere disattesi, per implicito, tutti gli altri argomenti, tesi, rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente e non espressamente esaminati, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata (Cass. 15 aprile 2011, nr. 8767; Cass. 20 novembre 2009, nr. 24542).

Il fatto comunque è così sinteticamente ricostruibile:

Con ricorso ex art. 281 decies c.p.c., depositato in data 12.09.2023, la O.R.E.M. S.p.A. ha convenuto in giudizio innanzi all'istituto Tribunale il Condominio "Palazzo " chiedendo di ordinare allo stesso, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., di comunicare alla società ricorrente i nominativi dei condomini morosi con la specifica delle rispettive quote di debito, ovvero, l'elenco analitico (anagrafica) di tutti i condomini con la specificazione delle singole quote millesimali.

Ha dedotto, in particolare, di vantare un credito verso il Condominio convenuto, in forza del decreto ingiuntivo n. 184/2022 emesso in data 10.06.2022 dal Tribunale di Isernia e munito di formula esecutiva in data 07.02.2023, della somma di € 16.147,81 oltre interessi e spese del procedimento monitorio. Ha altresì aggiunto di aver notificato al Condominio atto di precetto e di aver ripetutamente sollecitato, senza alcun riscontro, l'amministratore p.t. a comunicare, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'elenco dei nomi dei condomini morosi, con i relativi dati ed i millesimi di spettanza, ai fini del recupero della somma dovuta.

In virtù di quanto innanzi esposto ha formulato le seguenti conclusioni: *" ordinare, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. al condominio "Palazzo " corrente in (IS) al (C.F. 900C in persona dell'amministratore p.t. Dott. , di comunicare alla O. Spa e per essa al sottoscritto procuratore Avv. E E con studio in i nominativi dei condomini morosi con la specifica delle rispettive quote di debito, ovvero, ove non ve ne siano, l'elenco analitico (anagrafica) di tutti i condomini con la specificazione delle singole quote millesimali, allegando in ogni caso copia della/e delibera/e di approvazione dei bilanci da cui risultano i dati suddetti; - ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., chiede altresì la C S.p.A. che la S.V. Ill.ma stabilisca, per il caso d'inottemperanza dell'onerato soccombente alla comunicazione dei dati suindicati ex art. 63 disp. att. c.c. nel termine non superiore a giorni cinque dalla notifica dell'emanando provvedimento, che il medesimo condominio "Palazzo " corrente in (C.F. 900C) in persona dell'amministratore p.t. Dott. sia tenuto al pagamento in favore della odierna ricorrente di una somma non inferiore ad € 50,00 per ogni giorno di ritardo; - condannare il condominio convenuto al pagamento di spese e compensi processuali e di quelli del procedimento di mediazione ex art. 96, 3° co., c.p.c."*



Si è costituito in giudizio il Condominio “Palazzo [redacted]” eccependo l’infondatezza delle avverse pretese e chiedendone il rigetto.

All’udienza di discussione del 22.05.2024 la causa è stata trattenuta in decisione.

OSSERVA

Il ricorso è fondato e deve essere accolto.

L’ art. 63 disp. att. c.p.c., nella formulazione introdotta dalla l. n. 220/2012, prevede che l’amministratore *“Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall’assemblea, l’amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l’escussione degli altri condomini”*.

Il Condominio, in persona dell’Amministratore p.t., ha pertanto l’obbligo di comunicare al soggetto che si dimostri creditore dell’ente i dati dei condomini morosi nel pagamento dei contributi condominiali relativi al credito oggetto di esecuzione, al fine di consentire al creditore munito di titolo esecutivo di iniziare le azioni esecutive nei confronti dei singoli condomini inadempienti rispetto allo specifico credito vantato.

Tale disposizione deve essere letta in combinato disposto con l’art. 1130 n. 6 c.c. che prevede l’obbligo dell’amministratore di curare la tenuta del registro della anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari dei diritti reali e personali di godimento.

Il creditore a fronte dell’inerzia dell’Amministratore può agire giudizialmente per ottenere la condanna all’adempimento dell’obbligo di comunicazione previsto dalla legge (cfr. Trib. Roma, 01.02.2017; Trib. Monza 27.04.2016).

L’orientamento giurisprudenziale prevalente ritiene inoltre che la richiesta del creditore di ottenere, unitamente alle informazioni anagrafiche dei condomini, anche l’indicazione dei valori millesimali non esuli dalle prerogative dell’art. 63 disp. Att. c.c. posto che, pur potendo il creditore dar corso alle azioni esecutive anche senza conoscere le quote millesimali dei singoli condomini, la conoscenza dei dati millesimali è strumentale per garantire la fruttuosità delle azioni esecutive, in quanto la mancata indicazione dei millesimi non consentirebbe ai creditori alcun riscontro in merito alla correttezza della quota che dovrebbe essere versata dai singoli condomini morosi (Cass. Civ. 22856/2017).



Conseguentemente, in relazione alla ratio della disciplina, l'obbligo è soddisfatto con la comunicazione delle generalità dei condomini, delle quote millesimali e dell'importo dovuto da ciascuno secondo la ripartizione stabilita dalla relativa tabella condominiale.

Orbene, il comportamento omissivo dell'amministratore il quale, rifiutandosi di fornire i dati o producendoli in maniera incompleta, ostacola l'esecuzione di un provvedimento giudiziale, alla luce del principio di rappresentanza riverbera i suoi effetti solo sul condominio rappresentato, il quale ne è responsabile nei confronti dei terzi. Tale soluzione garantisce al creditore di vedere soddisfatta la sua richiesta, indipendentemente dalle vicende modificative dell'organo gestorio e dalla eventuale sostituzione della persona fisica dell'amministratore.

Nel caso di specie la società ricorrente ha provato il presupposto per la nascita dell'obbligo di comunicazione in capo al Condominio convenuto, ovvero l'esistenza del credito a suo favore, mediante la produzione del provvedimento monitorio ritualmente notificato e passato in giudicato (cfr. doc. 1-2 allegati parte ricorrente), nonché dell'avvenuta richiesta dei nominativi, indirizzi e quote millesimali di spettanza dei condomini morosi.

Il condominio, di contro, non ha fornito la prova né dell'ottemperanza alla richiesta – limitandosi sul punto a dedurre genericamente circostanze che avrebbero reso impossibile la costituzione di valide assemblee dei condomini e, per l'effetto, l'individuazione dei condomini morosi – né dell'estinzione dell'obbligazione vantata da controparte come sarebbe stato loro onere ex art. 2697 co.2 c.c.

Merita altresì accoglimento l'istanza della ricorrente di ottenere la fissazione, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., di una somma a carico del Condominio obbligato per ogni giorno di eventuale ritardo nell'esecuzione del presente provvedimento; somma che, tenuto conto del credito vantato, si determina in € 20,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, secondo i parametri minimi di cui al D.M. 55/2014, tenuto conto della non complessità della controversia. Oggetto di liquidazione a favore della ricorrente possono essere anche le spese sostenute per l'introduzione del procedimento di mediazione, documentate da parte ricorrente (doc. 9), quali spese strumentali all'istaurazione del processo.

PQM

Il Tribunale di Isernia, in composizione monocratica, definitivamente pronunziando, ogni altra domanda, eccezione e istanza disattesa o assorbita, così provvede:



- Accoglie la domanda nei confronti del “Palazzo [redacted]” in persona dell’amministratore p.t. e per l’effetto:
- Condanna il Condominio “Palazzo [redacted]”, nella persona dell’amministratore pro tempore, a comunicare alla ricorrente, nel termine di **trenta giorni** dalla notifica della presente sentenza, i dati anagrafici dei condomini morosi rispetto al credito da questi vantato, nonché il valore millesimale riconducibile a ciascuno di essi secondo la tabella di ripartizione in uso per tali spese;
- Condanna, ai sensi dell’art. 614 bis c.p.c., il Condominio “Palazzo [redacted]” a versare alla controparte la somma di € 100,00 per ogni dieci giorni di ritardo nell’esecuzione del presente provvedimento;
- Condanna il Condominio “Palazzo [redacted]” alla rifusione delle spese di lite in favore di O. [redacted] S.p.A., che liquida in € 2.921,00 per compensi e spese generali, oltre IVA e CPA come per legge, ove dovuti.

Isernia 25/06/2024

Il giudice
Vittorio Cobianchi Bellisari

