

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. _____ r.g., vertente

TRA

(C.F. _____), con il patrocinio dell'avv. _____

ATTORE/I

E

(C.F. _____), con il patrocinio dell'avv. _____

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso depositato in data _____, la _____ in persona del legale rappresentante _____, ricorreva a questo ufficio giudiziario per ottenere la consegna, da parte dello _____ del nome, cognome, codice fiscale e l'indirizzo di ciascuno dei condomini morosi (come risultanti dall'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n. 6, c.c.), nonché gli importi dovuti da ciascuno di essi e non pagati al condominio con i rispettivi millesimi di competenza.

A tale ultimo proposito, occorre rilevare che la mancata indicazione dei millesimi di proprietà assume una importanza rilevante, in quanto non consentirebbe al creditore alcun riscontro in merito alla correttezza della quota dovuta dai singoli condomini: evenienza che comporterebbe estenuanti richieste di chiarimenti all'amministratore ed anche un'eventuale opposizione in giudizio da parte del condomino moroso, qualora lo stesso asserisca di dover pagare meno in relazione alle effettive carature millesimali di proprietà.

Nel caso di specie, la società istante assumeva di essere creditrice del _____ resistente della somma di euro 14.755,20, come da decreto ingiuntivo n. 1356/2022 del _____ munito di formula esecutiva in data _____, notificato in data _____ unitamente all'atto di precetto contenente l'intimazione a pagare la complessiva somma di euro 16.104,47.

Si costituiva lo studio di amministrazione convenuto, il quale eccepiva di aver comunicato – dopo la notifica del ricorso – quanto richiesto dalla società esponente.

Passando a valutare quanto emerso dagli atti – essendo la causa di natura prettamente documentale – si rinviene che la prima richiesta fatta all'amministratore veniva inoltrata a mezzo pec, in data

, con la quale veniva diffidato lo _____ E | _____ a fornire l'elenco dei condomini morosi *ex art. 63 comma 1 disp. att. c.c.* con l'indicazione esatta dei dati anagrafici residenziali, dei relativi millesimi di proprietà e del debito *pro quota* ripartito, al fine di poter procedere esecutivamente nei loro confronti per il recupero delle somme dovute.

Tuttavia, la suddetta richiesta della _____ non veniva soddisfatta, atteso che controparte provvedeva unicamente ad inoltrare una comunicazione del tutto incompleta sia con riferimento ai nominativi dei morosi sia all'importo esatto.

Per tale motivo, essa veniva successivamente reiterata, in data _____, ma anche in tale occasione la resistente ingiustificatamente non provvedeva ad inviare i dati richiesti: essi risultavano ancora una volta del tutto incompleti ai fini dell'individuazione dei morosi.

Or bene, in tale comunicazione risultano solo alcuni dei morosi, mentre per gli altri veniva indicato - come nominativo - genericamente "*eredi*" del condomino defunto. Inoltre, non venivano neanche individuati i dati anagrafici dei morosi quali data e luogo di nascita e codice fiscale: dati che sono assolutamente necessari per poter porre in essere il recupero.

Invece, riguardo al debito, veniva indicato finalmente lo stesso nel suo esatto ammontare.

Fatta tale ricostruzione, ne deriva *de plano* che la società convenuta comunicava solo una lista parziale e mancante dei requisiti essenziali per poter permettere alla società creditrice di procedere al recupero delle somme dovute (generalità, indirizzo, codice fiscale, nonché l'importo dovuto di ciascuno secondo le quote millesimali di ripartizione in uso nel pagamento delle rispettive quote).

Ciò determina a capo della stessa una omissione, in quanto l'amministratore è l'unico legittimato ad assolvere all'obbligo di comunicazione di cui al richiamato art.63 Disp. Att. C.C..

Tale disposizione statuisce che l'amministratore "*è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.*"

Il predetto obbligo appartiene al c.d. *munus* dell'amministratore, onde l'eventuale inadempimento espone quest'ultimo alla responsabilità diretta nei confronti dei terzi che siano rimasti lesi dall'obbligo di comunicazione.

Per di più, non va dimenticato che ben potrebbe il _____ ignorare del tutto sia la richiesta del terzo creditore e sia la stessa esistenza di condomini morosi sino al momento della convocazione dell'assemblea annuale di approvazione del bilancio destinata istituzionalmente alla *discovery* dei rapporti giuridici interni ed esterni contratti nell'ambito del condominio.

Per questo, l'amministratore è obbligato a comunicare al creditore, che intenda agire per soddisfare il proprio credito, le specifiche generalità dei condomini morosi, potendo i condomini in regola con i pagamenti essere aggrediti esclusivamente dopo che il comune creditore abbia tentato infruttuosamente di soddisfarsi nei confronti dei primi, stante l'opponibilità a costui del *beneficium excussionis*.

In altre parole, l'ultima parte del citato articolo 63 disp. att. c.c., comma 1, delinerebbe un obbligo legale di cooperazione col terzo creditore che sarebbe posto direttamente in capo alla persona dell'amministratore e non costituirebbe affatto un adempimento o un'incombenza derivante dal rapporto di mandato che lo lega ai condomini (in tal senso CORTE D'APPELLO di L'AQUILA – sentenza n.412/2022, pubblicata il _____ - Trib. Catania ordinanza del _____ ; Trib. Napoli, _____ ; Trib. Napoli _____ ; Tribunale Torre Annunziata ordinanza del _____ ; Tribunale di Roma ordinanza del _____ ; Tribunale di _____ ordinanza del _____); il suo immotivato rifiuto risulta essere contrario al canone di buona fede, dovendosi a tale riguardo intendersi un autonomo dovere giuridico espressione di un generale principio di solidarietà sociale, la cui costituzionalizzazione è ormai pacifica.

Infine, mette conto sottolineare che l'art. 1130 c.c., così come modificato dalla L. n. 220/12, impone all'Amministratore del _____ la regolare tenuta del registro dell'anagrafe condominiale, contenente le generalità dei singoli proprietari e titolari di diritti reali e di personali godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio, statuendo inoltre che *“l'Amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta*

giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'Amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili".

In guisa che la domanda è fondata, alla luce delle predette argomentazioni, e la stessa deve essere accolta con liquidazione delle spese di lite come da dispositivo, ponendole a carico dell'amministratore, oltre al pagamento della somma di Euro 50,00 per ogni giorno di ritardo, successivo a quello decorrente dal QUINTO giorno (compreso) dopo la notifica del provvedimento, in applicazione dell'art.614 bis cpc.

P.Q.M.

In accoglimento dell'istanza avanzata dalla _____ nei confronti dello _____

- 1)- ordina allo _____ - amministratore del _____
- di comunicare alla ricorrente società _____ in persona del legale rapp.te p.t., il nome, il cognome, il codice fiscale e l'indirizzo esatto di ciascuno dei condomini morosi (come risultanti dall'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n. 6, c.c.), nonché gli importi dovuti da ciascuno di essi e non pagati al condominio con i rispettivi millesimi;
- 2)- condanna, per l'effetto, lo _____ – amministratore del predetto _____ alla refusione delle spese di lite in favore della _____ che liquida in €. 500,00 per compenso, oltre 15% per rimborso forfettario, iva e cap, nonché gli esborsi per il contributo unificato;
- 3)- condanna, altresì, lo _____ in caso di inottemperanza e/o eventuale ritardo nell'esecuzione del presente provvedimento al pagamento della somma di Euro 50,00 per ogni giorno di ritardo, successivo a quello decorrente dal QUINTO giorno (compreso) dopo la notifica dello stesso in favore della _____