



TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE CIVILE

Il dott. Ilario Ottobriano, Giudice Designato, ha emesso la seguente

ORDINANZA

nella causa civile iscritta al n. 258/2020 R.G. vertente

tra

ED..... **SNC**, (c.f. 00:.....), con sede in Massa (MS) via F. T_____, in persona del suo _____ legale _____ rappresentante _____ p.t.

_____, rappresentata e difesa ai fini del presente procedimento dall'avv. Giuseppina Nesca ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Massa, Via E. Fermi, n. 19;

- *RICORRENTE* -

e

CONDominio T_____ (c.f. _____), in persona dell'amministratore p.t., sito in Marina di Massa (MS), Via _____;

- *RESISTENTE* -

Oggetto: ricorso *ex artt. 702 bis c.p.c.*

Letti gli atti del giudizio e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 14.07.2020

MOTIVI IN FATTO

1. Nell'adire questo Tribunale la società Edi_____ C. snc deduceva: 1) di aver richiesto ed ottenuto un decreto ingiuntivo con il quale era stato ingiunto al Condominio T_____ il pagamento in proprio favore della somma di € 25.467,65 oltre interessi; 2) che a detto decreto ingiuntivo, in assenza di tempestiva opposizione, era stata apposta la formula esecutiva; 3) che, stante il protrarsi dell'inadempimento del Condominio, era stato intimato allo stesso il pagamento di quanto dovuto tramite atto di

precetto notificato in data 18.10.2019; 4) che il Condominio intimato non aveva provveduto a corrispondere il dovuto importo; 5) che mediante comunicazione inoltrata in data 29.08.2019 la ricorrente aveva invitato l'amministratore del Condominio ad inoltrarle, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'elenco dei condòmini morosi e l'importo dovuto da ciascuno di essi, in ragione dell'esposizione debitoria maturata nei confronti della ricorrente; 6) che a ciò avevano fatto seguito ulteriori comunicazioni e solleciti rimasti tutti senza riscontro.

Tanto premesso, la società ricorrente domandava che venisse accertato e dichiarato il proprio diritto ad ottenere l'elenco dei condòmini morosi, le generalità degli stessi e le somme dovute da ciascuno di essi in virtù del disposto di cui all'art. 63 disp. att. c.c., con conseguente ordine impartito al Condominio di fornire quanto richiesto, instando anche per il risarcimento dei danni che asseriva di aver subito a causa dell'inadempimento di parte resistente, quantificabili in € 3.000,00 o nella diversa somma giudizialmente accertata. Infine, la Ed_____ chiedeva che venisse posta a carico dell'obbligato una somma per ogni eventuale giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento giudiziale, pari ad € 200,00, ai sensi dell'art. 614 *bis* c.p.c. Il tutto con vittoria di spese e onorari di lite.

Nonostante la regolarità della notifica del ricorso ex art. 702 bis c.p.c. e del pedissequo decreto di fissazione dell'udienza di comparizione, il Condominio rimaneva contumace. Sennonché, all'udienza del 14.07.2020, questo giudice riservava ogni decisione in ordine allo spiegato ricorso.

MOTIVI IN DIRITTO

1. Ai fini dello scrutinio richiesto mette conto muovere dal dato letterale della legge n. 220/2012 che, nel novellare l'art. 63 disp. att. c.c., ha previsto espressamente che l'amministratore di condominio sia tenuto *“a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini”*. Vale a dire che, a seguito della detta novella, l'amministratore risulta tenuto a comunicare al creditore che intende agire per soddisfare il proprio credito, le specifiche generalità dei condòmini morosi,

potendo i condòmini 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*. Tanto, ad ogni modo, comporta che laddove la richiesta del creditore rimanga inevasa questi abbia la facoltà di agire in giudizio per vedere soddisfatto il diritto sancito dalla norma in rilievo pena, in caso contrario, la paralisi delle proprie legittime aspettative di credito.

2. Così chiarita la portata della norma, risulta opportuno a questo punto individuare – anche a dispetto della mancata costituzione in giudizio del Condominio – quale sia il soggetto legittimato passivo dell'azione in rilievo, vale a dire il condominio ovvero l'amministratore personalmente.

Si tratta di una questione di non poco momento, stante le implicazioni che ne discendono, analizzate come di seguito.

3. Orbene, secondo una prima tesi che ha trovato un centro riscontro nella giurisprudenza di merito, legittimato passivo risulta l'amministratore e non già il condominio, trattandosi di obbligo che la legge pone espressamente e personalmente a carico del primo (in tal senso, v. Trib. Catania, 16.01.2018; Trib. Napoli, 01.02.2017; Trib. Napoli, 05.11.2016). Con altre pronunce, invece, la condanna a fornire i dati ai creditori è stata disposta nei confronti del condominio e non già dell'amministratore, riconoscendosi pertanto, anche se in qualche caso solo implicitamente, la legittimazione passiva del primo (v. *ex multis*: Trib. Tivoli, 16.11.2015; Trib. Roma, 01.02.2017; Trib. Palermo, 05.05.2016).

4. Questo giudice ritiene corretto aderire al secondo degli orientamenti citati, posto che se è vero che quella di cui all'art. 63 cit. costituisce un'obbligazione che la legge pone direttamente a carico dell'amministratore, deve comunque rilevarsi che la stessa si inserisce nell'ambito di un rapporto contrattuale tra amministratore e condominio che può qualificarsi alla stregua del mandato (cfr. *ex multis*: Cass. civ., sentenza n. 19826\2019); di talché, a parere dello scrivente, quella di che trattasi si sostanzia in una delle ipotesi di cui all'art. 1374 c.c. nelle quali il contratto vincola le parti non solo rispetto a quanto sia nel medesimo espresso, ma anche a tutte le conseguenze che ne

derivano secondo la legge (e, dunque, anche con riferimento alla specifica obbligazione di cui all'art. 63 cit.).

D'altra parte, l'orientamento giurisprudenziale che individua il legittimato passivo nell'amministratore del condominio in proprio, non risolve la questione della potenziale cessazione dall'incarico intervenuta *medio tempore*, ponendo problematiche di natura giuridica tutt'altro che irrilevanti, al contrario insussistenti ad accogliere la tesi opposta. Quest'ultima, invero, nel fare comunque salva la possibilità per il mandante, convenuto in giudizio, di rivalersi eventualmente sul mandatario, ove ne contesti l'inadempimento, appare - anche in chiave di contemperamento dei differenti interessi in rilievo - quella che più si attaglia alla *ratio* della normativa che ne occupa.

In definitiva, deve ritenersi che legittimato passivo nel procedimento instaurato ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. sia proprio il condominio, in persona dell'amministratore *pro tempore*.

5. Tanto debitamente premesso, la domanda spiegata in via principale dalla società ricorrente nei confronti del Condominio Ti____, merita pertanto accoglimento.

Dalla documentazione versata in atti (v. all. nn. 3 e 4) si rinviene adeguato riscontro della richiesta avente ad oggetto la consegna dell'elenco dei condòmini morosi, che tuttavia è rimasta in evasa. Costituendo quest'ultima una circostanza negativa, sarebbe stato infatti onere della resistente dimostrare di avere puntualmente ottemperato all'obbligazione posta a carico dell'amministratore; così tuttavia non è stato, stante la scelta del Condominio Tirreno di non costituirsi in giudizio.

6. Merita parimenti accoglimento anche l'istanza del ricorrente di ottenere la fissazione, ai sensi dell'art. 614-*bis* c.p.c., di una somma a carico dell'obbligato per ogni giorno di eventuale ritardo nell'esecuzione del presente provvedimento; somma che, tenuto conto dell'importo del credito vantato e del significativo ritardo che la condotta dell'amministratore ha comportato nel soddisfacimento delle pretese del creditore, si determina in € 200,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento a decorrere dal settimo giorno successivo alla notifica dello stesso.

7. Infine, stante la diversa funzione del risarcimento del danno rispetto a quella sottesa all'istituto delle "astreintes" (latamente punitiva) può trovare positivo riscontro anche quest'ultima domanda.

Sul punto, è d'uopo rilevare che parte ricorrente ha quantificato il danno in via equitativa in € 3.000,00 ovvero nella maggiore o minore somma ritenuta di giustizia, allegando che la mancata ottemperanza alla richiesta di che trattasi, fondata su un titolo giudiziale avente ad oggetto un credito certo liquido ed esigibile, risalente addirittura all'agosto 2019, ha comportato a suo carico un serio pregiudizio posto che, non avendo potuto agire in via esecutiva nei confronti dei condòmini, è stata costretta - stante la significativa esposizione debitoria con il proprio istituto di credito - a dover sottoscrivere, in data 29.01.2020, un piano di rientro cui far fronte attraverso risorse personali dei soci.

Orbene, per ciò che attiene al potere del giudice di liquidare in via equitativa il danno patrimoniale, è opportuno richiamare l'orientamento espresso dalla Suprema Corte, in accordo quello in rilievo *"è un potere discrezionale conferito ai giudici e l'esercizio di tale potere dà luogo a un giudizio di diritto caratterizzato dalla c.d. equità giudiziale correttiva od integrativa, che presuppone che sia provata l'esistenza di danni risarcibili, nonché che risulti obiettivamente impossibile o particolarmente difficile, per la parte interessata, provare il danno nel suo preciso ammontare. Non è possibile in tal modo surrogare il mancato accertamento della prova della responsabilità del debitore o la mancata individuazione della prova del danno nella sua esistenza"* (Cass. civ., Sez. II, sentenza 18 giugno 2015, n. 17752).

Tanto precisato quanto ai termini della questione, può ritenersi adeguatamente provata la circostanza che la ricorrente, a fronte della mancata ottemperanza da parte dell'amministratore del Condominio Tir_____ all'obbligo posto a suo carico ex art. 63 cit., ha subito un danno patrimoniale, sostanziantesi tanto in chiave di danno emergente (vale a dire in termini di pregiudizi economici sofferti dall'impresa che, come documentato, è dovuta ricorrere ad un'apertura di credito sino all'importo di € 11.000) tanto in chiave di lucro cessante (ovvero di mancato guadagno che la disponibilità del credito gli avrebbe permesso di conseguire).

Pertanto, considerata provata l'esistenza dei danni risarcibili, e ritenuto particolarmente difficile da assolvere l'onere della quantificazione del loro esatto ammontare, stante tra

l'altro la pluralità di variabili sottese alla stipula del piano di rientro con l'Istituto di Credito, è possibile provvedere ad una liquidazione in via equitativa del pregiudizio economico sofferto, quantificabile in € 1.500,00.

8. Le spese di lite, in accordo al principio di soccombenza ex art. 91 c.p.c. sono poste a carico della parte resistente e liquidate come da dispositivo in accordo ai parametri di cui al DM 55\2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, in persona del Giudice dott. Ilario Ottobriano,

- 1) visti gli artt. 702 *bis* e segg. c.p.c. condanna il CONDOMINIO TIR_____ in persona dell'amministratore *pro tempore* a comunicare tempestivamente ad ED_____ SNC le generalità dei condòmini morosi, l'indirizzo di residenza e le somme dovute da ciascuno di questi in ragione del decreto ingiuntivo n. 324\2019 emesso in data 08.05.2019 dal Tribunale di Massa nei confronti del Condominio Tirreno;
- 2) visto l'art. 614 *bis* c.p.c. fissa in € 200,00 la somma dovuta alla ricorrente per ogni giorno di ritardo nella esecuzione del provvedimento a decorrere dal settimo giorno successivo alla notificazione dello stesso;
- 3) condanna il CONDOMINIO TI_____ a risarcire a ED_____ SNC la somma di € 1.500,00;
- 4) condanna il CONDOMINIO TIR_____ al pagamento delle spese processuali sostenute dal ricorrente, liquidate in € 145,50 per spese vive ed € 3.000,00 per compensi oltre rimborso forfettario ed oltre iva e cpa come per legge.

Così deciso in Massa, il 29/07/2020

Il Giudice

Dott. Ilario Ottobriano