

SENTENZA

Tribunale - Massa, 21/03/2022,

## **Intestazione**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MASSA

Sezione civile unica

ORDINANZA EX ART. 702 BIS E SEGG. C.P.C. -

Il Giudice On. Massimo Ginesi nel procedimento n.2412/2021, promosso da

B.O. SRL (c.f. (omissis)) Ricorrente - Avv. MIELE FABIO

nei confronti di

CONDOMINIO (omissis) (c.f. (omissis)) Convenuto – avv. Chiarella LAgormasini

Rilevato che il ricorrente ha agito contro il condominio per ottenere i dati dei condomini morosi, secondo quanto disposto dall'art. 63 comma I disp. att.c.c., al fine di dar corso ad esecuzione forzata, secondo quanto disposto dal secondo comma della stessa norma;

in forza di giurisprudenza, anche di questo stesso Tribunale (Trib. Massa 29.7.2020 e 5.1.2018, App. Palermo 28.11.2020 n. 1766), l'azione è stata correttamente instaurata nei confronti del condominio e non dell'amministratore personalmente;

all'esito della notifica del ricorso, e prima dell'udienza di comparizione delle parti, l'amministratore ha inviato l'elenco dei condomini e delle relative attribuzioni millesimali, costituendosi in giudizio al solo fine di far valere la cessazione della materia del contendere, salvi i principi della c.d. soccombenza virtuale;

il ricorrente, tuttavia, non ha ritenuto tale comunicazione idonea a soddisfare la richiesta avanzata in via giudiziale, poiché uno dei condomini risulta identificato quale “eredi P.BA.”, seppur costui sia deceduto nel 1995;

L'amministratore ha eccepito che gli eredi non sono ad oggi rilevabili neanche dalla visura catastale, di cui produce copia, chiedendo che il Tribunale dia atto della cessazione della materia del contendere, per aver spontaneamente adempiuto a quanto oggetto di domanda. Il ricorrente, tuttavia insiste, precisando alla propria domanda, osservando che “l'odierno ricorrente ha diritto a ricevere: le generalità, comprensive di codice fiscale, dei condomini indicati come morosi; nominativo e le generalità degli eredi del condomino BA., che, l'Amministrazione Condominiale, stante l'obbligo di aggiornamento dell'anagrafe condominiale, è tenuta a conoscere” e chiedendo pertanto che l'amministratore sia condannato ad accertare chi siano gli effettivi eredi e a comunicare i dati aggiornati

Il ricorrente avanza inoltre richiesta di condanna del condominio a risarcimento di un non meglio specificato danno, che indica in mille euro, pregiudizio che gli deriverebbe dalla impossibilità di procedere ad esecuzione a causa dell'inerzia dell'amministratore

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda (ulteriormente precisata) avanzata dal ricorrente appare infondata e deve essere respinta, mentre deve essere dato atto della cessazione della materia del contendere in ordine alla comunicazione dei dati, così come richiesta in ricorso.

Va infatti rilevato che il terzo creditore ha diritto, ex art 63 comma I disp. att. C.c. di accedere ai dati contenuti nei registri di anagrafe condominiale, onde dar corso all'azione di recupero forzoso del proprio credito, rispettando il beneficio della preventiva escussione dei morosi, stabilito dal secondo comma di detta norma. Tale diritto è viepiù ribadito dall'art. 1129 comma II c.c., norma che prevede che ogni terzo che vi abbia interesse possa prendere visione dei registri di cui all'art. 1130 numeri 6 e 7 c.c.

Tuttavia il diritto configurato in capo al terzo, estraneo alla compagine condominiale, appare delineato – dalle norme testé richiamate – negli stretti limiti del diritto di accesso, ossia limitato alla facoltà di prendere visione del contenuto degli stessi, riconosciuta a chi vi abbia specifico e concreto interesse, senza che possa desumersi da alcuna norma positiva il principio affermato dal ricorrente, ossia che il terzo creditore abbia titolo a pretendere – sotto il profilo sostanziale – che i dati in possesso del condominio siano aggiornati e contengano dati conformi al vero (diritto che, conseguentemente, non potrà neanche essere azionato in sede giudiziale)

L'onere di aggiornare i registri di anagrafe è infatti delineato dal combinato disposto dagli artt. 1129 e 1130 c.c. , apparendo dunque una delle obbligazioni qualificanti dell'incarico di amministrazione del condominio, tanto è vero che il non corretto adempimento può comportare grave irregolarità, che dà luogo a revoca, facoltà che - sia in sede sostanziale (assembleare) che in via giudiziale - è pacificamente riconosciuta (ex art 1129 comma x c.c.) unicamente ai condomini, che sono parti di quel contratto di mandato speciale, in forza del quale detta obbligazione è sorta.

Va ancora rilevato che il registro di anagrafe condominiale rappresenta strumento privatistico, meramente interno al condominio, di cui il legislatore del 2012 ha ritenuto di consentire la consultazione ai terzi che vi abbiano interesse, plausibilmente per agevolare i rapporti dei soggetti estranei alla compagine condominiale con un soggetto collettivo i cui dati non sono agevolmente desumibili aliunde, ma a cui non può essere riconosciuta alcuna funzione o pretesa di ufficialità né, in alcun modo, può o deve sostituire gli strumenti di pubblicità immobiliare previsti ex lege per accertare la titolarità dei diritti reali su beni immobili, di talché il terzo creditore che abbia accesso ai registri di anagrafe, ben potrà e dovrà verificare i dati ivi reperiti con gli strumenti di pubblicità erga omnes previsti dagli artt. 2643 c.c. e ss.

Per la ragione da ultimo enunciata, non può neanche essere riconosciuto alcun risarcimento, in ordine al quale peraltro l'attore non ha fornito alcun elemento di prova (né lo stesso potrà in alcun modo ritenersi in re ipsa) Irrilevante, sotto tale profilo, appare anche la circostanza che la visura catastale prodotta dall'amministratore non risulti aggiornata, poiché non è strumento deputato ad accertare la titolarità del bene.

Le spese di lite, atteso il soddisfacimento delle pretese del ricorrente prima della prima udienza e la soccombenza sulla domanda come ulteriormente avanzata, possono essere integralmente compensate

P.Q.M.

Visto l'art. 702 ter e segg. c.p.c.

Dichiara cessata la materia del contendere riguardo alla comunicazione dei dati dei condomini avanzata con ricorso

Respinge ogni ulteriore domanda di parte attrice Dichiara integralmente compensate le spese di lite

Massa 21/03/2022

