

Data udienza 5 settembre 2024

Repubblica Italiana

In nome del popolo italiano

La Corte di appello di Napoli, sesta sezione civile, così composta: dott.ssa Assunta d'Amore presidente

dott. Giorgio Sensale consigliere rel.

dott.ssa Ada Meterangelis consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n.831/2021 R.G., di appello contro l'ordinanza ex [art. 702-ter c.p.c.](#) pronunciata dal Tribunale di Napoli il 26 gennaio 2021 (nel procedimento sommario di cognizione n.4746/2020)

tra

la (...) P.IVA: (...), in persona del legale rappresentante pro tempore ing. (...) rappresentata e difesa dagli avvocati Ma.Ca. e Al.Ca. (con studio in Napoli alla Via (...), e domicilio digitale

(...)

e

il (...), in persona dell'amministratore pro tempore, avv. Ti.Iz. (con studio in Napoli alla Via (...), e domicilio digitale (...), nell'esercizio anche del patrocinio ai sensi dell'[articolo 86 c.p.c.](#)

Conclusioni

Per la (...) gli avvocati Ma.Ca. e Al.Ca., nel riportarsi al contenuto dell'atto di citazione in appello, concludevano come segue: "Piaccia all'Ecc.ma Corte di Appello adita, contrariis rejectis, in riforma della ordinanza del 26/01/2021, pubblicata in pari data, del Tribunale di Napoli, VI sezione civile, G.O.P. dott.ssa A. Pesce, emessa nella procedura ex art. 702 bis c.p.c. n.r.g. 4746/2020, mai notificata dalla controparte, così provvedere: I) Nel merito, accogliere integralmente l'appello formulato con il presente atto per i motivi descritti in premessa e, per l'effetto; II) Condannare il (...)

(...), in Napoli, C.F. (...), in persona dell'amministratore p.t, alla refusione delle spese e delle competenze di lite relative al giudizio di primo grado;

Con vittoria di spese e competenze del presente grado di giudizio, oltre rimborso spese generali ed accessori di legge".

L'avv. Ti.Iz., per il (...) (...) si riportava integralmente alla comparsa di risposta e a tutti i propri atti difensivi chiedendo il rigetto dell'appello.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

I. Il giudizio di primo grado

Con ricorso ex art 702 bis c.p.c. depositato il 20 febbraio 2020 la (...)

(...) agiva innanzi al Tribunale di Napoli nei confronti del (...) in persona dell'amministratore in carica, perché fosse condannato a comunicarle i dati relativi ai condomini morosi con l'anagrafe completa e l'indicazione dei valori millesimali secondo le cui tabelle erano state ripartite le somme dovute in virtù del contratto di appalto del 13 aprile 2016, oltre che al pagamento ex art. 614 bis di un importo determinato dal giudice adito per ogni giorno di ritardo nella consegna o comunicazione dei dati richiesti.

Il condominio si costituiva il 15 ottobre 2020, fornendo in comparsa di risposta l'anagrafica dei condomini morosi e chiedendo il rigetto delle domande avverse nonché la condanna della ricorrente al pagamento delle spese di giudizio.

Con ordinanza del 26 gennaio 2021 il Tribunale di Napoli, in persona del G.O.P. dott.ssa Annunziata Pesce, dichiarava la cessazione della materia del contendere e condannava la (...) al pagamento delle spese e dei compensi liquidati in Euro 1.400,00 oltre al rimborso forfettario del 15%, dell'IVA e del CPA come per legge a favore del procuratore antistatario del condominio, motivando come segue (per quanto ancora rileva) la propria decisione:

"Preliminarmente è necessario affrontare la questione della idoneità del rimedio processuale esperito nel caso de quo.

Si rileva che l'[art. 63 disposizioni di attuazione del Codice civile](#), espressamente richiamato dal ricorrente, dispone che l'amministratore condominiale, è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino, i dati dei condomini morosi e l'ammontare della somma dovuta in base ai millesimi posseduti.

Si tratta per l'amministratore di un dovere legale di salvaguardia dell'aspettativa di soddisfazione dei terzi titolari dei crediti derivanti dalla gestione condominiale. Ciò delinea un obbligo di cooperazione con il terzo creditore posto direttamente dalla legge in capo all'amministratore, che prescinde dal rapporto di mandato corrente tra lui ed i condomini.

Ai fini dell'applicazione dell'[art. 63 disposizioni di attuazione cod. civ.](#) è necessario per la sussistenza della pretesa creditoria, l'esistenza di un titolo esecutivo.

Nel nostro caso la pretesa creditoria non è supportata da alcun titolo esecutivo.

Invero, la scrittura privata che il ricorrente deposita e su cui fonda la sua pretesa creditoria, non è un titolo esecutivo.

(...)

Il ricorrente, nel caso de quo, avrebbe dovuto prima ottenere un titolo esecutivo in danno del Condominio (ad esempio, un decreto ingiuntivo esecutivo) e nel caso non avesse ottenuto il pagamento, dopo la notifica al Condominio del titolo, avrebbe potuto richiedere, ex [art. 63 disposizione di att. c.c.](#), l'anagrafica condominiale completa, con le quote millesimali possedute dai condomini morosi, al fine di procedere esecutivamente in loro danno, nei limiti dei millesimi da questi posseduti.

Soltanto in mancanza di riscontro alla suddetta richiesta della anagrafica condominiale completa con l'indicazione dei morosi, la (...) (...) avrebbe potuto fare ricorso ex [art 702 bis e segg. cpc](#), in danno del (...) resistente, per ottenere l'anagrafica condominiale completa con l'elenco dei morosi e le quote dei millesimi da questi posseduta e con l'indicazione dell'ammontare delle somme dovute in riferimento ai millesimi posseduti. (...)

Alla luce di quanto evidenziato, la domanda del ricorrente sarebbe stata quindi rigettata perché palesemente infondata ed inammissibile per mancanza del titolo esecutivo. (...)

Deve dichiararsi cessata la materia del contendere sulla domanda principale e deve delibarsi sulle spese e competenze di lite secondo il criterio della soccombenza virtuale. Nel nostro caso avendo il ricorrente causato il processo deve sopportarne le spese. Pertanto, nel giudizio de quo, in merito alla dichiarazione di cessazione della materia del contendere, per tutto quanto evidenziato ed in applicazione del principio di soccombenza virtuale, le spese e le competenze di giudizio, in applicazione dell'[art. 91 c.p.c.](#), saranno poste a carico della parte ricorrente che ha causato la lite".

II. L'appello

Con citazione notificata il 23 febbraio 2021 la (...) proponeva appello, dolendosi della condanna alle spese pronunciata a suo carico, a causa dell'errata applicazione del criterio della soccombenza virtuale e dell'[articolo 63 disp. att. c.c.](#)

Il (...), in persona dell'amministratore pro tempore, eccepiva l'infondatezza dell'appello, tenuto conto della ratio dell'[articolo 63 disp. att. c.c.](#) (che imporrebbe la necessità dell'esistenza di un titolo esecutivo relativo alla pretesa creditoria del terzo), e deduceva, in punto di fatto, che l'amministratore aveva comunicato i nominativi dei condomini morosi già prima dell'introduzione del giudizio di primo grado oltre ad avere, a mezzo PEC, informato la società odierna appellante che solo a fine novembre si sarebbe riusciti ad approvare il bilancio consuntivo e a provvedere all'emissione delle relative bollette a conguaglio. Negava, inoltre, di essere gravemente inadempiente, essendo, invece, in regola con i pagamenti anche alla luce delle sopravvenute spese non preventivate. Censurava, quindi, il comportamento privo di spirito di collaborazione da parte della società appellante che, in dispregio della circostanza che il 96% dell'importo totale preventivato era stato saldato, aveva comunque deciso di agire in giudizio.

Ciò premesso, va superata, in primo luogo, l'eccezione d'inammissibilità sollevata dalla parte appellante con note di trattazione scritta depositate in corso di causa, con riferimento al file denominato "RISCONTRO AVV.TO (...), che sarebbe stato depositato solo in sede di costituzione in giudizio in appello.

Infatti, il documento in questione è stato versato in atti già in primo grado, con riferimento non alla missiva di ottobre del 2019, bensì a quella di luglio dello stesso anno, alla quale risulta correttamente allegato. Non può, perciò, escludersene l'utilizzabilità nel presente giudizio, pur dovendosene affermare l'irrilevanza, poiché l'indicazione dei condomini morosi, contenuta nella missiva, si riduce al solo nome e cognome (e, in alcuni casi, al generico riferimento agli eredi del (...) originario) e, in ogni caso, è superata dalle vicende successive del rapporto, come descritte dalla società ricorrente nell'atto introduttivo del giudizio.

Nel merito, la doglianza dell'appellante è fondata, non potendo condividersi l'affermazione del primo giudice, secondo cui il creditore sarebbe stato obbligato a munirsi di un titolo esecutivo al fine di poter agire in giudizio per chiedere e ottenere dall'amministratore di condominio l'elenco dei condomini morosi.

L'[articolo 63 disp. att. c.c.](#), oltre a disporre che per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea l'amministratore può, senza bisogno dell'autorizzazione di questa, ottenere nei confronti dei singoli condomini un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, sancisce anche il dovere dello stesso amministratore di comunicare ai creditori del (...) non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi: ciò in ragione dell'onere dei creditori di escutere questi ultimi, prima di poter agire nei

confronti degli obbligati in regola con i pagamenti. Se, però, l'interesse del creditore emerge, di regola, ai fini dell'esercizio dell'azione esecutiva contro i singoli condomini, dopo avere agito per la condanna del condominio, in persona dell'amministratore, al pagamento del debito, non per questo l'esistenza di un titolo esecutivo nei confronti del condominio è il necessario presupposto per poter ottenere dall'amministratore la comunicazione dei dati dei condomini morosi: la legge non lo dice, né, in mancanza di contestazioni sull'an o sul quantum del credito vantato dal terzo nei confronti del (...) (nella specie, il saldo del corrispettivo dell'appalto), s'impone come doveroso il ricorso alla tutela giudiziale, per la condanna dello stesso (...) al pagamento del dovuto, da azionare esecutivamente contro i singoli condomini.

A ben vedere, inoltre, come suggerito in dottrina, la nozione di "condomino moroso", cui si riferisce l'articolo 63 citato, attiene alla situazione in cui versa l'obbligato al pagamento dei contributi ex [art. 1123 c.c.](#) e, anche nei rapporti coi terzi creditori, s'intendono per "condomini morosi" (e, per converso, per "obbligati in regola coi pagamenti") quei partecipanti che non abbiano versato (o, all'opposto, che abbiano pagato) all'amministratore la loro quota di contribuzione alla spesa necessaria per il pagamento del singolo creditore che si avvalga della facoltà di cui al primo comma: ciò quale presupposto di un'azione, da parte di quest'ultimo verso il condomino moroso, riconducibile alla figura prevista dall'[articolo 2900 c.c.](#) e che, proprio per questa ragione, esige la partecipazione al giudizio anche dell'amministratore del condominio, quale creditore surrogato.

Di fatti, ogni qualvolta il (...) contragga con un terzo sorgono due distinte obbligazioni, una concernente l'intero debito in capo al (...) e l'altra le singole quote in capo ai condomini in ragione della partecipazione al (...) stesso ex [art. 1123 c.c.](#): proprio la mancata riscossione dei contributi dovuti dai condomini da parte dell'amministratore sembrerebbe delineare il presupposto dell'inerzia indispensabile per l'esercizio dell'azione surrogatoria intentata dal terzo creditore nei confronti dei morosi, i cui dati devono essere comunicati dall'amministratore.

Dunque, seguendo la ratio della norma, da un lato il creditore è onerato di interpellare l'amministratore affinché fornisca l'elenco degli eventuali condomini non in regola con i pagamenti, al fine di evitare eccezioni da parte dei condomini circa la preventiva escussione dei condomini morosi, dall'altro l'amministratore avrà l'onere di fornire al creditore l'elenco richiesto, in un'ottica di collaborazione oltre che per evitare di rendersi inadempiente rispetto a un proprio obbligo stabilito dalla legge; dovere sancito, peraltro, non soltanto nell'interesse dei creditori, per consentire loro di agire a tutela delle proprie ragioni, ma anche degli stessi condomini virtuosi, perché possano poi invocare il beneficio di escussione di cui al secondo comma dell'[art 63 disp. att. c.c.](#)

In sostanza, in presenza di un rapporto obbligatorio (tra il (...) e la società ricorrente) non ancora esaurito, la comunicazione da parte dell'amministratore alla società creditrice dei dati dei condomini morosi era doverosa e, se avvenuta solo nel corso del giudizio, non esclude la soccombenza virtuale del (...) e non, come ritenuto dal primo giudice, della società.

Per di più, la necessità di tale comunicazione, per l'impegno della società appaltatrice "ad attivare qualsivoglia azione esclusivamente verso i singoli condomini inadempienti, con ciò espressamente rinunciando al vincolo di solidarietà verso gli altri condomini e verso il condominio", risulta espressamente prevista (all'articolo 25) nel contratto di appalto del 13 aprile 2016. Nel caso in esame, dalla documentazione versata in atti emerge che l'amministratore del condominio aveva sì trasmesso (in data 22 luglio 2019) un elenco dei condomini morosi, tuttavia, tale elenco non risultava completo poiché, come già rilevato in precedenza, non venivano indicati i dati anagrafici, di residenza e fiscali degli stessi né quelli catastali relativi agli immobili in proprietà di ognuno, necessari affinché il creditore potesse agire nei confronti dei singoli condomini pro quota.

In ossequio a tale obbligo consolidata giurisprudenza di legittimità stabilisce che "dall'assunto dell'immediata riferibilità ai singoli condomini degli effetti delle obbligazioni assunte dal (...) e della conseguente azionabilità pro quota del credito del terzo nei confronti di ciascun partecipante si deve far discendere, per coerenza, la doverosità della comunicazione dei dati relativi ai condomini morosi in favore dei terzi creditori del (...) venendosi a configurare, siffatto incumbente, alla stregua di un vero e proprio obbligo di cooperazione e protezione a tutela di chi, vantando un credito nei riguardi del (...) senza quei dati non sarebbe messo nelle condizioni di realizzare parzialmente il suo credito" (cfr. Cass. 9148/2008). Obbligo di comunicazione correttamente adempiuto dall'amministratore solo in sede di costituzione nel giudizio di primo grado, allorquando è stato fornito l'elenco completo dei condomini morosi comprensivo dei dati anagrafici quali codice fiscale, luogo e data di nascita, residenza, millesimi di proprietà e tabella applicabile (come risultanti dall'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n. 6, c.c.), determinando di fatto la cessazione della materia del contendere ma anche la soccombenza virtuale del (...), rispetto a una domanda che, altrimenti, sarebbe stata accolta.

L'appello va, in conclusione accolto, con la condanna del (...) al pagamento delle spese di lite, per entrambi i gradi del giudizio. Per il giudizio di primo grado la causa si considera di valore indeterminabile e, per il suo modesto grado di complessità, i compensi professionali sono liquidati in base ai parametri previsti per lo scaglione fino a Euro 26.000,00 (ex [art. 5, comma 6, del D.M. 10 marzo 2014, n. 55](#)), con adeguata riduzione (entro i

limiti di cui all'articolo 4, comma 1, del D.M. n. 55 citato), tenuto conto che le ragioni della controversia sono venute meno già nella fase introduttiva. Per la liquidazione delle spese di appello il valore della causa, secondo il criterio del *disputatum*, è determinato dall'importo delle spese di lite dovute per il giudizio di primo grado, sì da doversi applicare lo scaglione da Euro 1.100,01 a Euro 5.200,00 della tabella 12 allegata al D.M. 13 agosto 2022, n. 147, con le opportune riduzioni giustificate dai criteri di cui all'[articolo 4, comma 1, del D.M. 10 marzo 2014, n. 55](#).

P.Q.M.

La Corte di appello di Napoli così provvede:

a) in accoglimento dell'appello, condanna il (...)

(...) in persona dell'amministratore pro tempore, al pagamento, in favore della (...) delle spese del giudizio di primo grado, liquidate in Euro 3.066,50 (di cui Euro 145,50 per spese, Euro 2.540,00 per compensi ed Euro 381,00 per spese forfettarie), oltre agli accessori fiscali e previdenziali dovuti per legge;

b) condanna il (...) in persona dell'amministratore pro tempore, al pagamento, in favore della (...) delle spese di appello, liquidate in Euro 2.132,75 (di cui Euro 177,75 per spese, Euro 1.700,00 per compensi ed Euro 255,00 per spese forfettarie), oltre agli accessori (IVA e CPA) dovuti per legge.

Così deciso il 5 settembre 2024.