

Tribunale di Pescara, 20 febbraio 2009 – Est. Falco.

**Condominio – Obbligo dell'amministratore di fornire al creditore del condominio il nominativo e l'indicazione delle quote millesimali – Sussistenza – Ricorso ex art. 700 cod. proc. civ. – Ammissibilità.**

*E' fondata, in base al principio generale di buona fede, la domanda cautelare formulata da soggetto che sia creditore di un condominio e volta ad ottenere l'obbligo da parte dell'amministratore di fornire il nominativo e l'indicazione delle quote millesimali dei singoli condomini al fine di potere agire esecutivamente nei confronti di essi quali debitori parziari. (mb)*

Omissis

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

**IL CASO.it**

Il Giudice,

a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 11.02.2009;

esaminati gli atti di causa e le risultanze processuali acquisite nel procedimento.

Constatata la pacifica cessazione della materia del contendere cautelare sopravvenuta al deposito del ricorso, per effetto della intervenuta consegna da parte del CONDOMINIO resistente in favore del ricorrente della documentazione (nominativo e quote millesimali dei singoli condomini) di cui il primo aveva chiesto la consegna urgente ex art. 700 c.p.c..

Rilevata per contro la persistente controversia tra le parti sulla "distribuzione" delle spese del presente procedimento che di conseguenza il Tribunale è chiamato a risolvere secondo le note regole della soccombenza virtuale.

Rilevata pertanto - ai limitati fini di cui sopra e nell'ambito della deliberazione sommaria esigibile in tale fase processuale - la fondatezza della richiesta cautelare di cui è processo, per le ragioni che seguono.

Premesso in fatto ed in sintesi che:

- Pendeva innanzi al Tribunale di Pescara un giudizio per l'accertamento dei rapporti di dare ed avere tra le parti in ordine ad un contratto di appalto edile tra le stesse intercorse.
- Con sentenza n. 846/08 provvisoriamente esecutiva il Tribunale di Pescara ha condannato il CONDOMINIO al pagamento in favore del T. della somma di €. 108.204,46 oltre IVA, ed interessi legali dal 25.10.01 sino al saldo effettivo.
- La medesima sentenza ha altresì condannato il T. al pagamento in favore del CONDOMINIO della somma di €. 40.398,76 oltre IVA ed interessi legali dalla data di pubblicazione della sentenza sino al saldo effettivo oltre che della somma di €. 10535,70 con interessi legali dal 29.10.2001 sino al saldo effettivo.
- Il T. - in forza della citata sentenza - è stato quindi riconosciuto creditore verso il CONDOMINIO di una somma consistente.
- Il CONDOMINIO non ha ottemperato (per motivi quivi rimasti ignoti) all'ordine giudiziale di pagamento delle citate somme in favore del T..
- T. - al fine di agire in executivis verso i singoli condomini debitori, alla luce del principio di diritto codificato dalle Sezioni Unite della Cassazione con la Sentenza n. 9148 del 08/04/2008 - ha vanamente preteso dall'amministratore del condominio di conoscere il nominativo e le quote millesimali dei singoli condomini.
- Il CONDOMINIO non ha ottemperato a tale richiesta, sì da costringere la controparte a richiederne la attuazione giudiziale ex art. 700 c.p.c..

Osservato al riguardo che:

- La questione di diritto che le Sezioni Unite della Cassazione hanno dovuto risolvere (con la sentenza n. 9148 del 08/04/2008), riguardava la natura delle obbligazioni dei condomini.
- Secondo l'orientamento maggioritario della giurisprudenza, la responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal "condominio" verso i terzi aveva natura solidale,

avuto riguardo al principio generale stabilito dall'art. 1294 cod. civ. per l'ipotesi in cui più soggetti siano obbligati per la medesima prestazione: principio non derogato dall'art. 1123 cod. civ., che si limita a ripartire gli oneri all'interno del condominio (Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 5 aprile 1982, n. 2085; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 17 aprile 1993, n. 4558; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 30 luglio 2004, n. 14593; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 31 agosto 2005, n. 17563).

### **IL CASO.it**

· Per l'indirizzo decisamente minoritario, la responsabilità dei condomini era retta dal criterio della parziarietà: in proporzione alle rispettive quote, ai singoli partecipanti si imputavano le obbligazioni assunte nell'interesse del "condominio", relativamente alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

Rilevato che le Sezioni Unite della Cassazione - nell'aderire all'orientamento sino ad allora minoritario - hanno statuito che:

· In riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ. per le obbligazioni ereditarie.

· Il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati.

· Conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno (Cass. Sez. U, Sentenza n. 9148 del 08/04/2008).

Rilevato quindi che il ricorrente - alla luce di siffatto principio di diritto codificato dalle S.U. della Cassazione nelle more del giudizio di merito intercorso con la controparte - ha legittimamente ritenuto di dover agire in executivis nei confronti dei singoli condomini, all'uopo chiedendo all'Amministratore del CONDOMINIO (rimasto inadempiente alla statuizione di condanna pecuniaria emessa a suo carico dal Tribunale di Pescara all'esito del citato giudizio) di fornire il nominativo e le quote millesimali dei condomini suoi debitori.

Osservato che il rifiuto (stragiudiziale e giudiziale) del CONDOMINIO di fornire alla controparte le citate informazioni, sulla base del perentorio assunto da un lato della inesistenza "nell'ordinamento vigente di alcuna norma" in base alla quale il debitore debba fornire al creditore siffatte informazioni e dall'altro della possibilità per quest'ultimo di instaurare un normale giudizio ordinario "per ottenere una decisione di merito del contenuto dichiarativo preteso dal ricorrente" è illegittimo perché contrario al canone generale della buona fede.

Sottolineato al riguardo che:

· Il nostro quadro normativo si è negli ultimi anni evoluto nella duplice direzione sia di una sempre più accentuata e pervasiva valorizzazione della regola di correttezza e buona fede - siccome specificativa (nel contesto del rapporto obbligatorio) degli "inderogabili doveri di solidarietà", il cui adempimento è richiesto dall'art. 2 Cost. - sia in relazione al canone del "giusto processo", di cui al novellato art. 111 Cost..

### **IL CASO.it**

· In tema di esecuzione del contratto la buona fede si atteggia, infatti, come impegno di solidarietà, che impone a ciascuna parte di tenere quei comportamenti che, a prescindere da specifici obblighi contrattuali e dal dovere extracontrattuale del *neminem laedere*, siano idonei a preservare gli interessi dell'altra parte, senza rappresentare un apprezzabile sacrificio a suo carico (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 15669 del 13/07/2007; Cass. 2503/1991).

· La clausola generale di buona fede e correttezza è, dunque, operante tanto sul piano dei comportamenti del debitore e del creditore, nell'ambito del singolo rapporto obbligatorio, quanto sul piano del complessivo assetto di interessi sottostanti alla esecuzione del contratto, specificandosi nel dovere di ciascun contraente di cooperare alla realizzazione dell'interesse della controparte e ponendosi come limite di ogni situazione attiva o passiva, negozialmente attribuita, determinando così integrativamente il contenuto e gli effetti del negozio (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 15669 del 13/07/2007; Cass. 1078/1999; 3775/1994;

3362/1989; 1960/1986; 89/1966); e la sua rilevanza si esplica nell'imporre il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere dalla esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge (Cass., 12310/1999).

### **IL CASO.it**

- In relazione a tali doveri e canoni generali, si impone una lettura "adeguata" della normativa di riferimento (in particolare dell'art. 88 c.p.c.), nel senso del suo allineamento al duplice obiettivo della "ragionevolezza della durata" del procedimento e della "giustizia" del "processo", inteso come risultato finale (della risposta cioè alla domanda della parte), che "giusto" non potrebbe essere ove frutto di abuso, appunto, del processo, per esercizio dell'azione in forme eccedenti, o devianti, rispetto alla tutela dell'interesse sostanziale, che segna il limite, oltreché la ragione dell'attribuzione, al suo titolare, della potestas agendi (Cass. Sez. U, Sentenza n. 23726 del 15/11/2007).
- Per il primo profilo, viene in rilievo l'ormai acquisita consapevolezza della intervenuta costituzionalizzazione del canone generale di buona fede oggettiva e correttezza, in ragione del suo porsi in sinergia con il dovere inderogabile di solidarietà di cui all'art. 2 Cost., che a quella clausola generale attribuisce all'un tempo forza normativa e ricchezza di contenuti, inglobanti anche obblighi di protezione della persona e delle cose della controparte, funzionalizzando così il rapporto obbligatorio alla tutela anche dell'interesse del partner negoziale (cfr., sull'emersione di questa linea di indirizzo, Cass. sez. 1<sup>a</sup> n. 3775/94; Id. n. 10511/99; Sez. un. 18128/2005).
- Se, infatti, si è pervenuti, in questa prospettiva, ad affermare che il criterio della buona fede costituisce strumento, per il giudice, atto a controllare, anche in senso modificativo o integrativo, lo statuto negoziale, in funzione di garanzia del giusto equilibrio degli opposti interessi (cfr., in particolare, nn. 3775/94 e 10511/99 citt.), a maggior ragione deve ora riconoscersi che un siffatto originario equilibrio del rapporto obbligatorio, in coerenza a quel principio, debba essere mantenuto fermo in ogni successiva fase, anche giudiziale, dello stesso (cfr. Sez. 3<sup>a</sup> n. 13345/06).
- Per questi il principio di correttezza e buona fede deve improntare il rapporto tra le parti (diversamente da quanto quivi sostenuto dal resistente) non solo durante l'esecuzione del contratto ma anche nell'eventuale fase dell'azione giudiziale per ottenere l'adempimento e - quindi - anche nella fase patologica della coazione all'adempimento (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15476 del 11/06/2008; Cass. Sez. U, Sentenza n. 23726 del 15/11/2007 anche in motivazione).
- Nè rileva che l'adempimento di siffatta prescrizione sia suscettibile di arrecare svantaggi al debitore, come conseguenza eventuale e futura di esso.
- Se è vero, infatti, che l'obbligo di salvaguardia delle altrui utilità esiste in quanto non importi per il debitore un apprezzabile sacrificio, è altrettanto vero che esso deve essere valutato in relazione diretta con la prestazione, secondo un rigoroso rapporto di causalità, mentre sfuggono a tale correlazione gli effetti che derivano da atti diversi da quell'adempimento (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 15669 del 13/07/2007 la quale ha ritenuto contrario a buona fede il rifiuto di un Istituto di credito di consentire al curatore fallimentare del proprio ex correntista l'accesso alla documentazione contabile del conto corrente del fallito, affermando che "avendo il diritto sostanziale potenzialità indeterminate, proprio per la sua natura non strumentale, non riceve limitazioni nel suo contenuto dai diritti ulteriori, dei quali agevoli l'esercizio, sia esso compiuto dal fallito, dal curatore che gli subentri o dalla banca, parte al pari del primo del rapporto, e a tale diritto l'istituto di credito non può impedire la utilizzazione attraverso formalistiche resistenze, trovando la pienezza del diritto esplicazione anche quando la richiesta manchi delle specifiche indicazioni del rapporto di riferimento, una volta che risulti certo il soggetto interessato, posto che oggetto della domanda è l'accertamento del diritto a conoscerne la esistenza e a conseguirne la documentazione ad essa relativa, che l'istituto di credito non può vanificare con la posizione di forza che gli deriva dal possesso dei documenti, che, riflettendo un rapporto che vede altri soggetti interessati, non sono di esclusiva sua pertinenza, non sono riservati alla esclusiva sua gestione e non sono sottoposti ad un sindacato prognostico degli utilizzi futuri, capace di condizionarne la acquisizione).

### **IL CASO.it**

Rilevato quindi - alla luce dei superiori principi di diritto - che:

- Il Condominio è (allo stato) debitore nei confronti del T. di considerevoli poste pecuniarie (quantificate da quest'ultimo - senza contestazioni specifiche della controparte - in €.

93.000,00; per la necessità della parte della contestazione specifica dei fatti adottati dalla controparte on conseguente irrilevanza processuale della generica contestazione dei medesimi, cfr. ex multis da ultimo Cass. N. 15107/2004; 6666/2004; Cass. N. 9285/2003; SU. Cass. sentenza n. 761 del 23 gennaio 2002; Cass. Sez. L, Sentenza n. 9285 del 2003; per il corollario per cui il fatto non controverso non ha bisogno di prova, perché le parti ne hanno disposto vincolando il Giudice a tenerne conto senza alcuna necessità di convincersi della sua esistenza, cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 7074 del 2006 anche in motivazione; per la mancanza di contestazioni specifiche del resistente alla sopra indicata quantificazione operata dal ricorrente del proprio credito, cfr. le deduzioni processuali del CONDOMINIO).

### **IL CASO.it**

- Il CONDOMINIO non ha adempiuto (per ragioni quivi non allegare e per questo rimaste ignote) al pagamento in favore del T. del credito giudiziale a questo attribuito.
  - Tale colpevole inadempimento del CONDOMINIO (conseguente al suo pregresso inadempimento del contratto di appalto su cui la citata sentenza del Tribunale ha statuito) costringe il T. ad agire in executivis.
  - Nessun rimprovero può attribuirsi al T. (diversamente da quanto dedotto dal CONDOMINIO) per non aver agito - in sede di azione ordinaria intrapresa nel 2001 e culminata con la citata sentenza del 2008 - contro i singoli condomini (piuttosto che contro il CONDOMINIO) posto che - come detto - sino al principio di diritto codificato da Cass. Sez. U, Sentenza n. 9148 del 08/04/2008 - secondo l'orientamento assolutamente maggioritario della giurisprudenza, la responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal "condominio" verso i terzi aveva natura solidale, avuto riguardo al principio generale stabilito dall'art. 1294 cod. civ. per l'ipotesi in cui più soggetti siano obbligati per la medesima prestazione: principio non derogato dall'art. 1123 cod. civ., che si limita a ripartire gli oneri all'interno del condominio (Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 5 aprile 1982, n. 2085; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 17 aprile 1993, n. 4558; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 30 luglio 2004, n. 14593; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 31 agosto 2005, n. 17563).
  - Il rifiuto del CONDOMINIO (persistito sino alla udienza del 10.2.2009) di fornire alla controparte i richiesti nominativi (ossia di eseguire una prestazione da un lato priva di qualsivoglia apprezzabile sacrificio per sé e di cui - dall'altro - è sorto interesse in capo alla controparte proprio in conseguenza dell'ingiustificato inadempimento del CONDOMINIO al precetto di pagamento giudiziale di cui si è detto) è quindi contrario a buona fede che - come detto - opera tra le parti (come canone generale delle loro condotte) non solo nella fisiologia ma anche e soprattutto nella patologia del loro rapporto negoziale e - quindi - anche nella fase (quale quella che ci occupa) di azione giudiziale per ottenere l'adempimento.
- Rilevata la sussistenza altresì del periculum in mora sotteso alla domanda ex art. 700 c.p.c., posto che:
- Il ricorrente svolge in forma imprenditoriale individuale una attività artigianale (cfr. la sentenza in atti).
  - Il ricorrente è creditore del CONDOMINIO (per effetto della citata sentenza) di una somma pari (secondo il condominio medesimo) ad €. 68.747,35 (cfr. il relativo precetto) che il primo vorrebbe (legittimamente) porre in parziale compensazione con il proprio maggior credito di cui si è detto.
  - L'impossibilità di incasso (ancorché coattivo) del proprio (allo stato pacifico e consistente) maggior credito di €. 93.000,00 circa e la contemporanea sottoposizione - che ne consegue - all'altrui (parimenti consistente) pretesa di pagamento di un (parimenti consistente) debito di €. 68.747,35 comporta (ed ex art. 115 c.p.c.) ostacolo immediato e concreto al normale esercizio della attività imprenditoriale del creditore ex art. 41 Cost. e - nella valutazione sommaria quivi esperibile - fonda un giudizio di verosimiglianza in ordine alla sussistenza (per effetto della immediata ed altrimenti persistente incidenza patrimoniale negativa per oltre 160.000,00 euro che il comportamento del condominio avrebbe continuato ad avere a carico del T.: €. 93.000,00 a credito [non incassabili sino alla eventuale esito favorevole del futuro giudizio di merito che la domanda ex art. 700 c.p.c. quivi ha voluto anticipare] + €. 68.747,35 a debito [da pagarsi in via immediata alla controparte, per effetto della asserita inopponibilità al Condominio del credito di cui sopra) dei dedotti concreti e gravi rischi imprenditoriali per il ricorrente.

### **IL CASO.it**

Rilevata infine la infondatezza delle ulteriori eccezioni del resistente da un lato di inammissibilità per difetto di residualità della tutela ex art. 700 c.p.c. per asserita esperibilità della azione tipica di cui all'art. 670 c.p.c. (non essendo quivi in contestazione "la proprietà o

il possesso" delle informazioni oggetto della richiesta di acquisizione urgente né della documentazione condominiale ad esse relativa) e dall'altro di contrarietà alla privacy dei condomini della trasmissione delle citate informazioni (trattandosi di trasmissione necessaria per eseguire obblighi di pagamento derivanti dal contratto di appalto e da un provvedimento giurisdizionale).

**IL CASO.it**

Ritenuto quindi che le spese processuali seguono la soccombenza (virtuale) del resistente  
P.Q.M.

Dichiara la cessazione della materia del contendere tra le parti, per le causali di cui in motivazione.

In applicazione dei principi sulla soccombenza virtuale, condanna il resistente (in persona del legale rappresentante pro tempore) alla rifusione delle spese di giudizio sostenute dal ricorrente che liquida in €. 1000,00 per onorari, € 1.289,00 per diritti ed € 185,00 per spese, oltre accessori ex T.P., I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Pescara, 20.2.2009