

Tribunale Milano, Sez. XIII, Sent., 24/04/2025, n. 3445

COMUNIONE E CONDOMINIO › Amministrazione del condominio

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Sabrina Bocconcello ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 24496/2023 promossa da:

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

elettivamente domiciliato in VIA (...) presso il difensore avv. (...)

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. (...) elettivamente domiciliato in PIAZZALE (...) 20159 Pt2 presso il difensore avv. (...)

ATTORE/I

contro

(...) C.F. (...) con il patrocinio dell'avv. (...) e (...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. (...) elettivamente domiciliato in VIA (...) CORNAREDO presso il difensore avv. (...)

CONVENUTO/I

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

omissis ex art. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c.

Si premette che la presente sentenza verrà redatta con motivazione stesa in forma concisa e sintetica in conformità anche con i criteri espressi e di cui alla pronunzia della Suprema Corte di Cassazione alle SS.UU. n. 642 del 16/01/2015.

Ci si limiterà pertanto ad una succinta esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione potrà fondarsi su precedenti conformi.

Per quanto riguarda le domande, le eccezioni e le richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso il contenuto dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e dell'art. 118 disp att. c.p.c., che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con decreto ingiuntivo N.7480/123 il Giudice Unico del Tribunale di Milano ingiungeva a (...) di consegnare a (...), Condomini del condominio da lui amministrato sito in (...) (...) l'anagrafe condominiale nonché il pagamento delle spese legali ivi liquidate. Con atto di citazione regolarmente notificato, (...) in proprio e quale amministratore del (...) (...) opponeva il decreto ingiuntivo, e conveniva in giudizio

innanzi al Tribunale di Milano gli opposti per sentire accogliere le seguenti conclusioni: IN VIA PRELIMINARE: Non concedere, ove richiesta, ex art. 648 c.p.c., la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto del Tribunale di Milano, Sez. XIII, Giudice Dr.ssa C., n.7480/2023, r.g.4545/2023, emesso il 6.4.23 e pubblicato il 21.4.23, non provvisoriamente esecutivo, notificato via p.e.c. il 10.5.23, per tutti i motivi esposti in narrativa, essendo l'opposizione fondata su prova scritta e di pronta soluzione. IN RITO Preso atto che la procedura monitoria r.g.4545/23 di cui al d.i. n.7480/23 é stata instaurata dai due ricorrenti Signori (...) e (...) nei confronti del Sig. (...) personalmente in proprio (anziché nei confronti del (...) (...) in (...), in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore (...)), accertare e dichiarare la carenza di legittimazione passiva dello stesso con ogni miglior formula. NEL MERITO Nella denegata ipotesi in cui sia invece verificato dal Tribunale che la procedura monitoria r.g.4545/23, di cui al d.i. notificato n.7480/23, sia stata instaurata dai ricorrenti nei confronti del Sig. (...), con Studio in Via (...) in (...), quale amministratore e legale rappresentante pro tempore del (...) in (...), accertare e dichiarare, ai sensi della normativa vigente e in particolare del (...) n. 679/16, l'insussistenza in capo all'amministratore condominiale di alcun obbligo di consegna del registro anagrafe condominiale ex art.1129 c.c., così come richiesto dai due ricorrenti, respingendo la loro domanda, giacché inammissibile e infondata in fatto e in diritto, per l'effetto, dichiarare nullo e inefficace e in ogni caso revocare in ogni sua parte con sentenza esecutiva il decreto ingiuntivo opposto del Tribunale di Milano, Sez.XIII Giudice Dr.ssa C., n.7480/2023, r.g.4545/2023, emesso il 6.4.23 e pubblicato il 21.4.23, non provvisoriamente esecutivo, notificato via p.e.c. il 10.5.23, per i motivi di cui in premessa. ...". Si costituivano regolarmente in giudizio gli oppositori depositando comparsa di costituzione e risposta con cui chiedevano: "previo rigetto dell'istanza di sospensione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo opposto e previa concessione termine per l'avvio della procedura di mediazione In via preliminare e nel merito: -respingere l'opposizione in quanto infondata in fatto e in diritto per tutti i motivi sopra esposti e confermare il decreto ingiuntivo in tutte le sue parti insistendo anche per la condanna alle spese; In via subordinata: nella denegata ipotesi di revoca del decreto ingiuntivo opposto, rigettare comunque l'opposizione in quanto infondata per tutte le motivazioni esposte in narrativa e condannare l'Amministratore (...) al pagamento delle spese liquidate in decreto." dando atto che nelle more in data 29.6.2023 il (...) era stato revocato. La causa veniva assegnata alla dott.ssa (...) che con decreto del 17.10.2023 fissava la prima udienza al 19.12.2023 da cui decorrevano i termini per il deposito di memorie ex art. 171 ter c.p.c. In esito al deposito delle memorie ex art. 171 ter c.p.c. Alla prima udienza il giudice disponeva che venisse introdotta la mediazione obbligatoria ai fini della procedibilità dell'azione.

All'udienza del 15.4.2024 l'opponente insisteva anella improcedibilità del decreto opposto sul presupposto che la mediazione era stata svolta solo nei confronti del (...) e non del (...): il giudice disponeva che la mediazione fosse esperita anche nei confronti del Condominio e la causa veniva rinviata per l'incombente al 8.7.2024

Nelle more in data 5.7.2024 si costituiva il (...) con altro difensore chiedendo: Accertato e dichiarato che il Sig. (...) ha agito in nome e per conto del (...), in assenza di una apposita delibera assembleare che lo autorizzasse a proporre opposizione al decreto ingiuntivo nr. 7480/2023 emesso dal Tribunale di Milano a favore dei sig.ri (...) accertato e dichiarato che la materia del contendere è cessata poiché il sig. (...), in esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, ha provveduto a produrre agli atti copia dell'anagrafe condominiale, seppur oscurata in alcune parti, Voglia l'Ill.mo Giudice adito dichiarare il difetto di legittimazione attiva del (...), in persona dell'Amministratore pro tempore, avv. (...), e per l'effetto pronunciarne l'estromissione dal giudizio. Nella denegata ipotesi in cui il sig. (...) venisse condannato al pagamento delle spese legali anche quale rappresentante pro tempore del (...), tenere il (...) indenne poiché l'ex amministratore (...) ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo nr. 7480/2023 senza essere stato autorizzato dall'assemblea, con ciò determinando la carenza di legittimazione attiva del (...) stesso." La causa veniva rinviata su richiesta delle parti per permettere l'esame della costituzione

del nuovo difensore del (...).

All'udienza del 4.12.2024 le parti chiedevano che la causa fosse rinviata per la precisazione delle conclusioni. Alla fissata udienza del 28.2.2025 le parti precisavano le conclusioni e il Giudice rinviava per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c.

All'udienza del 24 aprile 2025 in esito alla discussione viene data lettura della sentenza mediante deposito Preliminarmente deve rilevarsi che parte opponente ha eccepito l'improcedibilità dell'opposizione per mancato esperimento della mediazione nei confronti del (...).

Come noto "Nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi dell' art. 5, comma 1 - bis, del D.Lgs. n. 28 del 2010, i cui giudizi vengano introdotti con un decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; ne consegue che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1 -bis conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo". A ciò deve aggiungersi che è pacifico che la mancata attivazione della mediazione disposta dal giudice, al di là della terminologia utilizzata dal Legislatore e dalla sanzione prevista (improcedibilità della domanda giudiziale, anche in appello), altro non è che una forma qualificata di inattività delle parti, per avere le stesse omesso di dare esecuzione all'ordine del giudice. E' noto che secondo la legge processuale l'inattività delle parti rispetto a specifici adempimenti comporta, di regola, l'estinzione del processo (si pensi all'inosservanza all'ordine giudiziale di integrazione del contraddittorio nei confronti di litisconsorte necessario, alla mancata rinnovazione della citazione, alla omessa riassunzione del processo, alla mancata comparizione delle parti a due udienze consecutive - artt. 102, 181, 307 e 309 c.p.c.).

Orbene nel caso in esame non può paragonarsi la omessa convocazione alla mediazione del condominio con l'inattività di cui all'art.5, comma 1 -bis, del D.Lgs. n. 28 del 2010 che comporta l'improcedibilità della azione; piuttosto deve ritenersi che la procedura di mediazione sia stata attivata nei termini ma non correttamente, conseguentemente è stata disposta la integrazione della mediazione anche nei confronti del Condominio che ha sempre avuto esito negativo.

Deve ritenersi quindi che la condizione di procedibilità sia stata correttamente adempiuta e quindi l'eccezione dell'opponente (...) va respinta.

Quanto alla dedotta carenza di legittimazione passiva del (...) in proprio nonché quella del (...) opponente si rileva quanto segue.

Sono principi ormai fermi nella giurisprudenza, con i quali l'odierno giudicante concorda, che il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti (confronta per tutte Cass. civ., Sez. II, 23/05/2012, n. 8173; Cass. civ., Sez. II, 28/03/2012, n. 4991) e che, conseguentemente, l'amministratore di condominio configuri un ufficio di diritto privato, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato (confronta tra le altre: Cass., Sez. 2A, 16 agosto 2000, n. 10815; Cass., Sez. 2A, 9 giugno 2000, n. 7891; Cass., Sez. 2A, 12 febbraio 1997, n. 1286). Ritiene questo Giudice che, nell'ambito di tale rapporto, l'amministratore è personalmente responsabile, nei confronti di ogni condomino, dell'adempimento dei suoi poteri e doveri e, con riferimento al caso di specie, dell'adempimento del dovere di consentire l'esame e l'estrazione di copia dei documenti condominiali. Infatti, era divenuto pacifico nella giurisprudenza antecedente alla riforma del (...), la cui opinione è stata poi trasfusa nell'articolo 1130 bis c.c. e con la quale concorda l'odierno giudicante, che l'esibizione dei documenti contabili e amministrativi possa essere richiesta dai condomini in qualsiasi tempo e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti, purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo

all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il (...), dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti (Cass. civ., Sez. II, 29/11/2001, n. 15159; Cass. civ., Sez. II, 26/08/1998, n. 8460). Ritiene questo Giudice che la suddetta responsabilità in proprio dell'amministratore, lo rende legittimato personalmente a resistere alle richieste giudiziali inerenti la presunta violazione dei suddetti doveri, ma non coinvolge il condominio dallo stesso amministrato, in quanto la qualità di amministratore è solo incidentalmente necessaria per detenere i documenti del condominio dallo stesso amministrato, in esecuzione del mandato conferitogli, dei quali lo stesso deve consentire l'esame e la riproduzione ai condomini che ne facciano richiesta, ma non è condizione sufficiente a trasformare quella che è una responsabilità personale da inadempimento contrattuale, in una responsabilità del (...) nei confronti dei condomini. Di conseguenza ove l'amministratore di un condominio, non sia stato chiamato in proprio in giudizio, per la presunta violazione dei suoi doveri scaturenti del rapporto di mandato esistente nei confronti dei condomini, ma, invece, nella qualità di amministratore e, dunque, quale rappresentante dell'ente di gestione condominiale, non sussiste la sua legittimazione processuale, individuata, secondo la pacifica opinione giurisprudenziale della Corte di Cassazione (Cass. civ., Sez. III, 26/09/2006, n. 20819), quale titolarità del potere e del dovere - rispettivamente per la legittimazione attiva e per quella passiva - di promuovere o subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto in causa, secondo la prospettazione offerta dall'attrice.

Orbene nel caso in esame come peraltro sottolineato anche dalla difesa (...), nel decreto monitorio notificato allo stesso il Tribunale "Ingiunge a (...) (C.F. (...))" la P iva riportata era quella dell'amministratore (...) e non il C.F. del Condominio. Infatti il codice fiscale del (...) (C.F. (...)) non era nemmeno indicato in atti. Ciò posto e considerato sia in fatto che in diritto, deve essere disattesa l'eccezione di carenza di legittimazione passiva di (...) mentre accolta la dedotta carenza di legittimazione del (...) a cui peraltro il ricorso monitorio nemmeno era stato notificato.

Nel merito va osservato che le parti, concordemente allegano la cessazione della materia del contendere perché nel corso del giudizio l'attore opponente (...) ha cessato di essere l'amministratore del (...), conseguentemente, tutti i documenti del predetto Condominio sono nella disponibilità del nuovo amministratore ed è quindi venuto meno l'oggetto del contendere con conseguente revoca del decreto ingiuntivo opposto. Ciò detto deve dichiararsi la cessazione della materia del contendere per quanto allegato tra le parti in ordine alla cessazione del mandato da parte dell'opponente nonché per il deposito, sono nel presente giudizio, del documento richiesto seppur parzialmente annerito in alcuni dati.

Residua quindi la questione delle spese, su cui vi è contratto tra le parti, che vanno valutate secondo il principio della soccombenza virtuale.

Infatti i detti accadimenti, seppure successivi alla notifica della citazione, hanno determinato un mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio con raggiungimento almeno parziale dello scopo o con sopravvenuta impossibilità dello stesso, a cui tendeva la domanda della parte opposta.

Ma, non avendo le parti rinunciato all'accertamento delle proprie ragioni, va anche operata la valutazione sulla soccombenza virtuale dell'una o dell'altra parte ai fini della attribuzione delle spese di giudizio in considerazione delle conclusioni formulate in atti (Cass. SS.UU. n. 13969 del 2004).

Gli opposti insistono per l'accertamento della soccombenza virtuale dell'opponente per il suo inadempimento agli obblighi di cui di cui agli artt. 1713, 1129, 1130 c.c. in violazione del diritto di ricevere copia della documentazione richiesta a termini dell'art.1130 bis c.c.; con conseguente sua condanna alla rifusione delle spese di lite.

Come noto la custodia, la estrazione di copia e la consegna dei documenti condominiali e nello specifico di quelli oggetto di causa, sono compiti ai quali è obbligato l'amministratore quale mandatario del (...) ai sensi degli artt.1129, VII comma e XIII comma n.7 e 1130, I comma n.6) e 1136 c.c..

Parte attrice opponente (...) contesta l'obbligo di consegnare l'anagrafe condominiale in virtù del divieto imposto a tutela della privacy.

L'art. 1129 c.c. impone all'amministratore di comunicare ai condòmini i locali in cui sono conservati i documenti, inclusa l'anagrafe di condominio, e sui giorni e gli orari in cui i condòmini possono consultarli gratuitamente, ottenendo una copia firmata previo rimborso delle spese sostenute.

Nell'ambito della tutela della privacy, il regolamento UE 2016/679 (noto come GDPR) ha stabilito che il ruolo di Titolare è da assegnare alla Compagine Condominiale, cioè a tutti i condòmini singolarmente e collettivamente stabilendo che (art. 28 comma 3 GDPR), laddove il trattamento dei dati debba essere eseguito per conto del Titolare, costui dovrà nominare un Responsabile del trattamento: l'Amministratore può essere nominato dall'Assemblea quale Responsabile del trattamento. Conseguenze che:

- il Condominio è il Titolare e su di esso ricadono i singoli obblighi ed i pochi diritti riconosciuti dal GDPR a questa figura;

- poiché il (...) è un ente di gestione, un insieme di beni, servizi e persone fisiche, esso potrà agire tramite il suo legale rappresentante, l'Amministratore;

L'Amministratore quindi è legale rappresentante del Titolare ed anche Responsabile del trattamento. I Condòmini sono Interessati (perché l'Amministratore - Responsabile tratta i loro dati allo scopo di gestire lo stabile) e Titolari (perché costituiscono il Condominio e, come tali, trattano, da soli o tramite l'Amministratore -Responsabile, i dati personali di terzi soggetti). Diversamente non potrebbe essere, tenuto conto che:

- in assenza di amministratore sono i Condòmini a svolgere direttamente il trattamento dei dati personali propri e dei terzi, con l'ovvia conseguenza di essere essi stessi onerati degli obblighi imposti al Titolare dal GDPR e della responsabilità del trattamento.

-in caso di autoconvocazione dell'assemblea ex art.66 disp.att.c.c. i Condòmini, già Titolari, svolgono un trattamento dei dati personali in proprio.

Di conseguenza, l'amministratore non può vietare l'accesso al Registro dell'anagrafe condominiale a un condòmino invocando il diritto alla privacy, poiché l'accesso è sempre consentito ai partecipanti del condominio. Né rileva sul punto la mancata giustificazione all'accesso per quanto già sopra rilevato atteso il diritto di accesso "senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti, purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il (...), dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti" (Cass. civ., Sez. II, 29/11/2001, n. 15159; Cass. civ., Sez. II, 26/08/1998, n. 8460)

Consegue che l'opposizione non è fondata e non merita accoglimento.

Per quanto sopra, ogni altra domanda ed eccezione sollevata nel merito del giudizio rimane assorbita o disattesa, in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" (Cass. Sez. U, n. 9936 del 08/05/2014; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. V Ord., 08/06/2018, n. 15008). Le spese del presente giudizio, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., vanno poste a carico della attore (...) a favore del (...) e degli opposti, determinandole sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia n. 55 del 10 marzo 2014, in considerazione del valore della domanda e della rispettiva attività processuale svolta e le stesse si liquidano come in dispositivo. Sentenza esecutiva

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- Dichiarare la carenza di legittimazione passiva del (...)

- Dichiarata la intervenuta cessazione della materia del contendere tra l'attore (...) e i convenuti opposti su quanto oggetto di giudizio;

conseguentemente

- revoca il decreto ingiuntivo opposto n. 7480123 rg4545/23 del 6.4.2023

- condanna (...) al pagamento in favore del (...) delle spese e competenze di lite, liquidate in Euro.3.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge

- condanna (...) al pagamento in favore degli opposti delle spese e competenze di lite, liquidate in Euro.5.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge

- sentenza esecutiva

Conclusione

Così deciso in Milano, il 24 aprile 2025.

Depositata in Cancelleria il 24 aprile 2025.