

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI ROMA – QUINTA SEZIONE CIVILE**

**In composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo,**

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. 7192 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2022, vertente tra

*Parte\_1*

–

*Parte\_2*

**ATTORI**

rappresentati e difesi dagli avv.ti Simona Malvagna e Chiara Gallo

e

*Controparte\_1*

**CONVENUTA**

rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Di Giorgi

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

*Parte\_1*

e

*Parte\_2*

– in qualità di condomini dell'edificio di via

Fiume Giallo n. 357 in Roma – hanno convenuto in giudizio l'amministratrice *[...]*

*Controparte\_1*

chiedendone la condanna alla consegna o messa a

disposizione in copia della documentazione condominiale meglio specificata alle

pagine 7/8 dell'atto di citazione, con contestuale determinazione della somma ex art.

614 *bis* c.p.c. dovuta per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento.

Gli attori – a sostegno – hanno dedotto di aver richiesto – con pec del 4.6.2021 e

19.7.2021 – di prendere visione prendere visione/estrarre copia della specificata

documentazione condominiale previo appuntamento e pagamento dei relativi oneri, ma la convenuta è rimasta inerte in violazione degli artt. 1129, co. 2 e 1130 *bis* cod. civ..

La società convenuta – nel costituirsi – ha preliminarmente chiesto di essere autorizzata alla chiamata in causa della propria compagnia assicuratrice ed eccepito il proprio difetto di legittimazione passiva vista l'evocazione in giudizio in proprio e non nella qualità di amministratore del condominio.

Ha poi contestato la domanda – nel merito – chiedendone il conseguente rigetto.

L'istanza *ex* artt. 106 e 269 c.p.c. è stata rigettata con ordinanza del 19.4.2022.

Esperita la procedura di mediazione – con esito negativo – le parti hanno depositato le memorie autorizzate *ex* art. 183, sesto comma, c.p.c. e – all'esito – la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza del 18.6.2024 sulle immutate conclusioni rassegnate dalle parti nell'atto di citazione e nella comparsa di risposta.

Il Tribunale – sulla base di tali premesse – osserva quanto segue.

Deve essere innanzitutto disattesa l'eccezione preliminare sollevata dalla società convenuta.

E' sufficiente rilevare – in proposito – che il Parte\_3 configura un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti e che – conseguentemente – l'amministratore assume un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato senza rappresentanza, nell'ambito del quale è *personalmente responsabile*, nei confronti di ogni condomino, dell'adempimento dei suoi poteri e

doveri, tra cui quello di consentire l'esame e l'estrazione di copia dei documenti condominiali.

La domanda – nel merito – è fondata.

Deve premettersi che – secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità – *“In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, ed i relativi costi siano assunti dai condomini istanti”* (cfr. fra tutte, Cass. 15159/2001).

Invero – nella fattispecie – è provata documentalmente la duplice richiesta che gli attori hanno rivolto alla convenuta – con *pec* del 4.6.2021 e 19.7.2021 (cfr. all. 2 e 3 atto di citazione) – a fronte della quale quest'ultima si è limitata ad eccepire di aver subordinato l'accoglimento della stessa al pagamento di un compenso specifico nell'importo di *euro 100,00* *“quale attività soggetta a retribuzione separata per richieste personali dei condomini (corrispondenza, documentazione ...)”*.

Deve ritenersi – in proposito – l'illegittimità di tale condizione (quand'anche avallata dall'assemblea come nella fattispecie), in quanto – diversamente – l'unico onere economico legittimamente imponibile al condomino che richieda l'estrazione di copia della documentazione condominiale è costituito dalla spesa necessaria per riprodurre

in copia la documentazione originale (*“Gli unici costi da sostenere sono, però, quelli per le spese vive per le mere copie. Non può considerarsi legittima, pertanto, l’eventuale richiesta da parte dell’amministratore di un compenso aggiuntivo o di un rimborso forfettario, trattandosi comunque di attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, e perciò da ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell’incarico per tutta l’attività amministrativa di durata annuale”*: cfr. sentenza di questo Tribunale n. 3464/2022).

Ricorrono – infine – i presupposti per la fissazione della somma di *euro 20,00* per ogni giorno di eventuale ritardo nell’esecuzione del provvedimento di condanna al *“facere”*, quale strumento di coercizione indiretta previsto dall’art. 614 *bis* c.p.c..

Le spese processuali – liquidate d’ufficio ex d.m. 55/2014 – seguono la soccombenza della convenuta.

### **P.Q.M.**

definitivamente pronunciando,

ordina alla convenuta di consentire agli attori la visione – con eventuale estrazione in copia a spese di quest’ultimi – della documentazione condominiale meglio individuata nell’atto di citazione alle pagine 7/8;

determina in *euro 20,00* l’importo dovuto dalla convenuta agli attori per ogni giorno di ritardo nella consegna della documentazione (con decorrenza dell’obbligo di pagamento differita al quindicesimo giorno successivo alla notifica della presente sentenza);

condanna la convenuta a rimborsare agli attori le spese processuali, liquidate d'ufficio *euro 3.800,00* per compensi, oltre rimborso forfetario del *15%*, *euro 545,00* per spese vive, *Iva e Cassa* come per legge.

8.10.2024.

IL GIUDICE