



## **AMMINISTRATORE CHE NON COMUNICA I NOMI DEI MOROSI RESPONSABILE PERSONALMENTE**

**A CURA DELL'[AVV. MICHELEALFREDO CHIARIELLO](#)**

### **INDICE**

#### **1 IL FATTO**

#### **2 LA SENTENZA**

\*\*\*\*\*

#### **1 IL FATTO**

La vicenda nasce da un credito di **2.953,61 euro**, vantato da un avvocato nei confronti di un condominio di Castellammare di Stabia, a titolo di spese processuali.-

Il professionista aveva notificato al condominio il titolo esecutivo e l'atto di precetto, senza tuttavia ottenere il pagamento.-

Per poter procedere nei confronti dei singoli condomini morosi, il creditore aveva quindi chiesto all'amministratore<sup>1</sup> di ricevere:

- l'anagrafica completa dei condomini morosi;
- le tabelle millesimali;
- l'indicazione della quota di debito gravante su ciascun condomino.-

---

<sup>1</sup> La richiesta era stata inizialmente trasmessa al precedente amministratore e successivamente rinnovata, mediante posta elettronica certificata, nei confronti del nuovo amministratore nominato dall'assemblea.

Nonostante le richieste formali, il condominio non aveva pagato il proprio debito e l'amministratore non aveva comunicato alcuno dei dati richiesti.-

Il creditore aveva così promosso un giudizio ai sensi dell'art. 281-decies c.p.c., cioè con il rito semplificato, chiedendo al Tribunale di ordinare la consegna della documentazione e di applicare, ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., una somma di **100 euro per ogni giorno di ritardo** nell'esecuzione del provvedimento.-

L'amministratore, citato sia personalmente sia quale rappresentante del condominio, non si costituiva in giudizio.-

## **2 LA SENTENZA**

Il Tribunale di Torre Annunziata, con la sentenza n. 1557/2026, ha ritenuto fondata la domanda del creditore, precisando innanzitutto il contenuto dell'obbligo previsto dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.-

### **SULL'ART. 63 DELLE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE AL CODICE CIVILE**

La norma stabilisce che l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti, che ne facciano richiesta, i dati dei condomini morosi.-

Secondo il Tribunale, tuttavia, l'amministratore non può limitarsi a fornire un elenco generico di nominativi.-

### **SULL'ART. 1130 N. 6 DEL CODICE CIVILE**

**L'art. 63 deve essere letto insieme all'art. 1130, n. 6, c.c.**, che impone all'amministratore di curare la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale, contenente le generalità dei proprietari e dei titolari di diritti reali o personali di godimento sulle unità immobiliari.-

Il creditore deve quindi ricevere informazioni sufficientemente complete da poter identificare correttamente i soggetti nei cui confronti intraprendere l'azione esecutiva.-

Sebbene l'art. 1130, n. 6, c.c. non menzioni espressamente i millesimi tra i dati contenuti nel registro dell'anagrafe condominiale, **il Tribunale ha riconosciuto al creditore il diritto di conoscere anche la quota millesimale riferibile a ciascun condomino moroso.**-

## **E' L'AMMINISTRATORE OBBLIGATO ALLA COMUNICAZIONE**

Il ricorso era stato proposto nei confronti dell'amministratore sia in proprio sia quale rappresentante del condominio. Il Tribunale ha però accolto la domanda esclusivamente nei confronti dell'amministratore personalmente, rigettandola nei confronti del condominio.-

Non si tratta, quindi, di un semplice adempimento eseguito dall'amministratore quale mandatario e rappresentante del condominio, ma di un obbligo personale<sup>2</sup> imposto dalla legge per rendere concretamente possibile il rispetto dell'ordine di escussione previsto dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.-

### **L'INADEMPIMENTO COSTITUISCE RESPONSABILITA' PERSONALE DELL'AMMINISTRATORE**

Ne consegue che l'eventuale rifiuto immotivato o il ritardo nella comunicazione non determina una responsabilità del condominio, ma può generare una **responsabilità personale dell'amministratore**, di natura aquiliana.

### **30 EURO DI PENALE PER OGNI GIORNO DI RITARDO**

Il Tribunale ha quindi condannato l'amministratore a comunicare al creditore:

- le tabelle millesimali;
- l'anagrafica condominiale;
- la specificazione del debito pro quota dovuto da ciascun condomino.-

La comunicazione dovrà avvenire entro **trenta giorni dalla notificazione della sentenza**.

Il giudice, oltre le spese processuali, ha accolto la richiesta di applicazione dell'art. 614-bis c.p.c., pur riducendo l'importo rispetto ai 100 euro giornalieri domandati dal

---

<sup>2</sup>La decisione richiama il principio affermato dalla Corte di cassazione con l'ordinanza n. 1002 del 15 gennaio 2025, per la quale l'obbligo di comunicare i dati dei condomini morosi costituisce un **dovere legale di cooperazione con il creditore**, posto direttamente a carico dell'amministratore.-

ricorrente, in **30 euro per ogni giorno di ritardo**, a decorrere dalla scadenza del termine di trenta giorni assegnato per adempiere.-