



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI IVREA

Sezione Civile Unica

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. ALESSANDRO PETRONZI
ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 179/2020

tra

██████████ (C.F. ██████████) rappresentata e difesa
dall'Avv. ██████████ come in atti domiciliata

-parte opponente-

nei confronti di:

CONDOMINIO "██████████" (C.F./P.IVA ██████████) in persona
dell'Amministratore *p.t.*, rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████,
come in atti domiciliato

-parte opposta-



**Sulle seguenti conclusioni delle parti rassegnate dalle parti nel verbale di
udienza del 02.02.2022:**

Per parte opponente:

- voglia l'Ecc.mo Tribunale Ivrea,
- disattesa ogni contraria e diversa istanza, eccezione e deduzione,
- emesse le più opportune pronunce e declaratorie,
- previa ammissione delle istanze istruttorie di cui alla memoria *ex art.* 183 c.p.c. in data 11 dicembre 2020,
- previo accertamento della nullità delle delibere assembleari che hanno disposto la ripartizione degli oneri di riscaldamento e di gestione in violazione dell'art. 1123 cod.civ. e dell'art. 9 d.lgs. 4 luglio 2014, n. 102, e successive integrazioni, e in particolare di quella del 20 marzo 2018,
- accertare il pagamento della somma di € 200,00 da parte dell'opponente in data 25 marzo 2019, da imputare in aggiunta a quella riconosciuta di € 500,00 in data 12 agosto 2019,
- revocare l'opposto decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 1523 del 30 ottobre 2019,
- condannare l'opposto al rimborso della somma di € 7.872,24 (settemilaottocentosestantadue/24), o della diversa somma accertata in corso di causa,



- in ogni caso, con vittoria di esborsi e compensi di lite”.

Per parte opposta:

- “ = Respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione
- = Voglia l’Ill.mo Giudice Unico del Tribunale
- = Accertata la inammissibilità e comunque l’infondatezza dell’opposizione avversaria
- = Rigettare tutte le domande di parte attrice opponente e per l’effetto
- = Confermare il decreto ingiuntivo opposto n. 1523/2019, dando atto che l’opponente ha integralmente corrisposto la somma ingiunta
- = Col favore delle spese del presente giudizio, oltre rimborso spese forfetarie 15% ex art. 2 D.M. 55/2014, C.P.A., I.V.A. e successive occorrente”

RAGIONI DELLA DECISIONE

Il condominio opposto ha ingiunto alla opponente, con decreto ingiuntivo n. 1523/2019 emesso dal Tribunale di Ivrea in data 30.10.2019, il pagamento della somma di euro 6.139,00, a titolo di pagamento delle spese di riscaldamento relative all’anno 2018, quantificate in forza di preventivi di spesa approvati con delibera del 16.03.2018 (che la opponente ha interamente saldato con riserva di ripetizione).

La condomina ha contestato il monitorio rilevando la insussistenza delle condizioni di emissione del decreto ingiuntivo, atteso che esso era stato emesso



solo in forza di preventivi di spesa, in mancanza di consuntivo, giammai approvato dall'assemblea condominiale a causa del disordine contabile del condominio, imputabile ad un precedente amministratore revocato infatti dal Tribunale con decreto in data 8 gennaio 2020. Ha altresì eccepito la nullità dell'assemblea del 16.03.2018 che aveva approvato la ripartizione delle spese di riscaldamento in violazione dei criteri legali di cui all'art. 1123 c.c. ed all'art. 9 d.lgs. 4 luglio 2014, n. 102, vale a dire, trattandosi di spese di riscaldamento, non sulla base dei consumi realizzati nelle singole unità immobiliari computati alla stregua delle risultanze dei ripartitori di calore; ha esposto altresì che alcuni condomini improvvidamente avevano provveduto a manomettere ed eliminare i contabilizzatori di calore, nella più completa inerzia dell'organo amministrativo, che, anziché ripristinarli, aveva preferito adottare un diverso, ma illegittimo, criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento.

Il condominio si è costituito chiedendo la conferma del decreto opposto; in via preliminare ha eccepito la inammissibilità della opposizione siccome preclusa in ragione della mancata impugnazione del verbale assembleare; nel merito, ha dedotto la, infondatezza, non potendosi attribuire rilievo alla revoca dell'amministratore con riguardo alla posizione del singolo condomino, essendo state le irregolarità accertate dal Tribunale relative alla gestione di altre annualità e non avendo la revoca alcun effetto sulle delibere adottate. Ha rilevato che il preventivo di spesa è titolo di per sé idoneo a fondare la pretesa



azionata, irrilevante essendo l'assenza del consuntivo, e contestato che vi fosse stata violazione del d.lgs. 102/2014 nella elaborazione dei criteri di riparto o che vi fossero stati errori nei conteggi e nel computo delle calorie.

La causa, di puro diritto, è stata istruita con sole produzioni documentali.

La opposizione è fondata e merita pieno accoglimento per le ragioni che seguono.

Risultano assorbenti le seguenti considerazioni.

E' granitico e consolidato l'orientamento giurisprudenziale, richiamato sin dal libello introduttivo dalla parte opponente, secondo cui il bilancio preventivo è di per sé idoneo a fondare la richiesta monitoria del condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., soltanto fino a che l'esercizio cui tali spese si riferiscono non sia terminato, dovendo altrimenti agire in base al consuntivo della gestione annuale (in tale senso Cass. 1789 del 12/02/1993).

Tale risalente e consolidato orientamento non è peraltro smentito, contrariamente a quanto sostenuto dalla parte opposta, dal più recente arresto della Suprema Corte (Cass. 24299 del 29/09/2008), che, in una ipotesi (del tutto dissimile rispetto alla presente fattispecie) in cui il consuntivo era stato regolarmente approvato dall'assemblea, andando così a sostituire il preventivo, il giudice del provvedimento impugnato aveva affermato erroneamente la



generale inidoneità del preventivo di spesa a fondare la richiesta monitoria. Con tale pronuncia, invero, la Suprema Corte ha infatti affermato, perpetuando l'orientamento del 1993, che: *“uno dei principi informatori della materia condominiale deve ritenersi quello relativo alla legittimità della riscossione dei contributi condominiali da parte dell'amministratore, sulla base del bilancio preventivo regolarmente approvato sino a quando questo non sia stato sostituito dal bilancio consuntivo. (Nella fattispecie, la S.C. ha cassato la sentenza del giudice di pace, pronunciata secondo equità, per essersi fondata sull'opposto principio dell'illegittimità della riscossione dei contributi condominiali, ripartiti sulla base del bilancio preventivo, prima della scadenza del relativo esercizio)”*.

Né tantomeno risulta pertinente il richiamo all'altra pronuncia di legittimità (Cass. 10621/2017) richiamata dal Condominio opposto nella comparsa conclusionale, ove la questione oggetto di esame della Corte riguardava la legittimazione dell'amministratore del Condominio a richiedere un decreto ingiuntivo sulla scorta del bilancio preventivo di spesa (facoltà che nessuno nega) in un caso, ancora una volta diverso da quello di specie, in cui si contestava la affermazione contenuta nella sentenza del giudice di appello, che aveva ritenuto che *“l'approvazione del prospetto di riparto doveva ritenersi implicita nell'avvenuto pagamento da parte di tutti gli altri condomini”*.



Nel caso di specie, è pacifico ed incontestato che il decreto opposto è stato richiesto durante la vigenza dell'esercizio 2019 in base a due semplici preventivi di spesa relativi all'esercizio 2018, ai quali non ha mai fatto seguito la approvazione del bilancio consuntivo, né entro l'esercizio 2018, né entro l'anno dal preventivo, né a tutt'oggi.

E la ragione della mancata approvazione del consuntivo risiede nella altrettanto pacifica circostanza del complessivo "disordine" contabile del Condominio imputabile ad un precedente amministratore, poi infatti revocato dal Tribunale con decreto dell'8.01.2020.

Ne consegue che sebbene sia indiscutibile facoltà dell'amministratore del condominio richiedere ed ottenere la emissione in favore del Condominio di un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., sulla scorta del mero preventivo di gestione, poiché tale possibilità contempera esigenze di "funzionamento" dell'ente gestorio, è altrettanto vero che tale prerogativa viene meno con la chiusura dell'esercizio, atteso che a norma del combinato disposto di cui agli artt. 1130 n. 10 e 1130 *bis* c.c., l'amministratore è tenuto al rendiconto annuale, che consente ai condomini di valutare la gestione patrimoniale.

In assenza di tale approvazione del consuntivo, mai avvenuta, deve ritenersi *ab origine* insussistente il titolo idoneo alla richiesta monitoria. Con la conseguente revoca del monitorio illegittimamente emesso.



Le spese di lite seguono la soccombenza e sono poste a carico della parte opposta. Esse sono liquidate come da dispositivo, in applicazione dei principi dettati dal D.M. Giustizia 10.03.2014, n. 55 che ha stabilito le modalità di determinazione del compenso professionale per l'attività svolta, applicando, nel caso di specie, i valori medi per lo scaglione di riferimento (da 5.200,00 a 26.000,00) ed esclusa la Fase Istruttoria, di fatto non espletata.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza reietta e disattesa:

- 1) In accoglimento della opposizione, revoca il decreto ingiuntivo n. 1523 emesso dal Tribunale di Ivrea in data 30 ottobre 2019;
- 2) condannare il Condominio opposto, in persona dell'Amministratore *p.t.*, al rimborso in favore della parte opponente della complessiva somma di € 7.872,24 (settemilaottocentosettantadue/24);
- 3) condanna il Condominio opposto, in persona dell'Amministratore *p.t.*, alla rifusione in favore della parte opponente delle spese di lite, che si liquidano in euro 150,00 per spese ed euro 3.235,00 oltre rimborso forf. al 15%, iva e cpa, come per legge, per compensi professionali.

Così deciso in Ivrea, 2 maggio 2022

Il Giudice

Dott. Alessandro Petronzi

