

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 in primo grado iscritta al n. 46277 del ruolo generale per gli affari  
contenziosi dell'anno 2019, vertente tra

A\*\*\*\*o xxxxxxxxxxxxxx OPPONENTI

rappresentati e difesi dall'avv. L\*\*\*\*W S\*\*\*\*A

e

CONDOMINIO DI VIALE DELLA T\*\*\*\*O N. 103 IN ROMA OPPOSTO

rappresentato e difeso dall'avv. C\*\*\*\*I B\*\*\*\*a

MOTIVI DELLA DECISIONE

A\*\*\*\*oxxxxxxi hanno proposto opposizione avverso il decreto provvisoriamente  
esecutivo n. 7472/2019 dell'8.4.2019 con cui il Tribunale di Roma aveva loro  
ingiunto di pagare al ricorrente condominio di via della T\*\*\*\*O n. 103 in Roma  
l'importo di 8.042,82 oltre interessi e spese a titolo di oneri  
condominali.

I MeI hanno eccepito a sostegno dell'opposizione quanto segue:

a) la somma di euro 1.295,69 e di euro 501,00 relative alla gestione ordinaria  
2014 e la somma di euro 1.356,88 relativa alla gestione riscaldamento 2014

Sentenza n. 10020/2022 pubbl. il 22/06/2022

RG n. 46277/2019

Repert. n. 12616/2022 del 22/06/2022

sono state richieste in forza di bilanci e riparti approvati con delibera del 25.6.2015 senza alcuna specificazione dell'anno di riferimento e del relativo importo di bilancio;

b) la somma di euro 504,00 afferente al preventivo gestione ordinaria 2016 è stata richiesta senza la necessaria approvazione assembleare di tale bilancio;

c) la somma di euro 504,00 afferente al preventivo gestione ordinaria 2017 è stata richiesta in forza di un bilancio e riparto approvato con delibera del 6.11.2017 senza alcuna specificazione del relativo importo di bilancio;

d) la somma di euro 504,00 afferente al preventivo gestione ordinaria 2018 è stata richiesta senza la necessaria approvazione assembleare di tale bilancio e relativo riparto;

e) la somma di euro 494,00 afferente al preventivo gestione riscaldamento 2015 è stata richiesta senza la necessaria approvazione assembleare di tale bilancio e relativo riparto;

f) la somma di euro 360,00 afferente al preventivo gestione riscaldamento 2016 è stata richiesta senza la necessaria approvazione assembleare di tale bilancio e relativo riparto;

g) la somma di euro 360,00 afferente al preventivo gestione riscaldamento 2017 è stata richiesta in forza di un bilancio e riparto approvato con delibera del 6.11.2017 senza alcuna specificazione del relativo importo di bilancio;

h) la somma di euro 360,00 afferente al preventivo gestione riscaldamento 2018 è stata richiesta senza la necessaria approvazione assembleare di tale bilancio e relativo riparto;

i) la somma di euro 35,53 afferente al consuntivo gestione straordinaria per lavori della video -sorveglianza è stata richiesta in forza di un riparto che contempla una spesa ( euro 1.900,00 ) maggiore di quella approvata con la delibera del 20. 6.2013 ( euro 1.700,00 );

j) le somme di euro 31,50 afferente al consuntivo gestione straordinaria per lavori sulla centrale termica di euro 293,48 afferente al consuntivo gestione straordinaria 2015 per lavori sull'ascensore e di euro 1.436,74 afferente al preventivo gestione straordinaria per lavori sul terrazzo sono state richieste in forza di bilanci e riparti approvati con rispettive delibere del 6.11.2017 e del 27.4.2018 senza alcuna specificazione del relativo importo di bilancio;

k) l'opponente xxxxxxxxxxxx ha comunque effettuato il 12.5.2015 un pagamento di euro 1.386,59 specificandone con raccomandata dello stesso giorno la relativa imputazione ad alcune delle causali oggetto del ricorso per ingiunzione.

Ha chiesto previa sospensione ex art. 649 c.p.c. la conseguente revoca del decreto ed il rigetto quantomeno parziale della stessa domanda di pagamento, con vittoria di spese e condanna del condominio ex art. 96 c.p.c..

Il condominio nel costituirsi ha integralmente contestato la fondatezza dell'opposizione e chiesto la conferma del decreto.

È stata concessa con ordinanza del 6.12.2019 la parziale sospensione della

provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo (limitatamente alla somma capitale di euro 2.222,00).

Alludienza del 29.3.2022 depositate dalle parti le memorie autorizzate ex art. 183, sesto comma, c.p.c. e senza il successivo espletamento di attività istruttorie la causa è stata infine trattenuta in decisione.

Il Tribunale sulla scorta di tali premesse osserva quanto segue.

Linfondatezza delle censure sollevate dagli opposenti con riguardo al complessivo credito capitale di euro 5.820,82 risulta già da quanto esposto nell'ordinanza del 6.12.2019 (da aversi qui per richiama ta).

Deve solo aggiungersi che le delibere di approvazione dei relativi bilanci poste a fondamento dell'ingiunzione ex art. 63 disp. att. cod. civ. non sono state impugnate dagli odierni opposenti e sono dunque pienamente efficaci.

Deve poi rilevarsi con riguardo al residuo importo di euro 2.222,00 che l'opposto ha successivamente chiarito (con la prima memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c.) come la mancata approvazione assembleare dei bilanci in parte qua abbia indotto l'amministratore ad impu tare le quote di contribuzione a carico dei condomini sulla base dell'ultimo bilancio approvato con riferimento a ciascuna gestione interessata.

La Corte di Cassazione con sentenza n. 10621 del 28 .4. 2017 ha avuto modo di chiarire che l'obbligo del con domino di pagare al condominio, per la sua quota, le spese per la manutenzione e l'esercizio dei servizi comuni dell'edificio deriva dalla gestione stessa e quindi preesiste all'approvazione da parte dell'assemblea dello

stato di ripartizione, che non ha v alore costitutivo, ma solo dichiarativo del relativo credito del condominio .

Il principio appena richiamato consente di affermare che il condomino , in virtù della sua natura di comproprietario di una quota del bene comune, deve , per ciò stesso, contribuir e alle spese necessarie alla conservazione dello stesso atteso il fatto che le obbligazioni condominiali hanno natura di obbligazioni reali preesistenti a qualsivoglia delibera di approvazione della spesa .

Deve solo rilevarsi in proposito che gli oppon enti non hanno del resto sollevato alcuna contestazione specifica con riguardo alle concrete modalità dei riparti proporzionali effettuati su base millesimale.

La mancanza del presupposto ex art. 63 disp. att. cod. civ. per lemissione del decreto ingiu ntivo in parte qua (euro 2 .222,00 ) comporta tuttavia la revoca di tale decreto e la condanna comunque degli opposenti al pagamento dell'importo complessivamente richiesto ( 8.042,82 ), oltre interessi.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza nel merito degli opposenti.

P.Q.M.

revoca il decreto ingiuntivo n. 7472/2019 emesso dal Tribunale di Roma in data 8.4.2019 ;

condanna in solido gli opposenti a corrispondere al condominio opposto l'intero importo di 8.042,82 , oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo;

condanna in solido gli opposenti a rimborsare allopposto le spese del presente giudizio, liquidate in complessivi 2.738 ,00 per compensi, oltre rim borso forfetario

del 15% per spese generali, Iva e Cassa come per legge.  
22.6.2022.

IL GIUDICE