Sentenza n. 12302/2022 pubbl. il 04/08/2022
RG n. 37701/2019
Repert. n. 16060/2022 del 04/08/2022

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

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti ha pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **37701** del Ruolo Generale per l'anno **2019**

TRA

IL CONDOMINIO [redacted] **ROMA** (C.F. [redacted] elettivamente domiciliata in Roma, Via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] come da procura in atti.

OPPONENTE

E

FONDAZIONE [redacted] (C.F. [redacted] elettivamente domiciliata in Roma, Via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] come da procura in atti.

OPPOSTA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * * * *

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio [redacted] ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 7622/2019 emesso dal Tribunale di Roma in data 12.04.2019 all'esito del procedimento monitorio R.G. n. 16379/2019 con il quale gli è stato ingiunto il pagamento in favore di Fondazione [redacted] della somma di euro 32.009,86, oltre interessi e spese a titolo di restituzione delle spese di gestione, necessarie ed urgenti, anticipate nell'interesse del Condominio.

Nel giudizio monitorio la Fondazione [redacted] ha premesso di essere stata unica proprietaria dello stabile di Via [redacted] e che, nell'ambito del piano di dismissione dei complessi immobiliari di proprietà approvato con delibera del 18 settembre 2008 n. 74 (c.d. "*Progetto Mercurio*"), ha provveduto ad alienare il complesso immobiliare con primo atto di rogito del 08.11.2012.

Ha assunto di aver sostenuto subito dopo la prima vendita del complesso immobiliare spese in favore del Condominio per un importo complessivo di euro 76.560,30 così costituito:

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91d187368f294fa7901a250f3539c5

- euro 6.885,04 per spese per la fornitura di acqua;
- euro 4.411,54 per spese per la fornitura di energia elettrica;
- euro 39,88 per spese di manutenzione;
- euro 767,00 per spese passi carrabili;
- euro 50.792,22 per spese di riscaldamento stagione 2012/2013;
- euro 5.079,22 IVA 10 % su riscaldamento;
- euro 8.585,39 per spese servizio di portierato dal 08.11.2012 al 28.02.2013;

Ha dedotto che, al netto delle quote condominiali di propria competenza, l'effettivo credito della Fondazione nei confronti del Condominio opponente ammonta ad euro 32.009,86 non spontaneamente corrisposto e per il quale ha richiesto ed ottenuto l'emissione del decreto ingiuntivo.

Avverso detto decreto il Condominio opponente ha contestato l'importo azionato e la fondatezza della pretesa creditoria dell'Ente ritenuta sproporzionata e non provata, fondata su documenti e giustificativi privi di rilevanza giuridica e probatoria; inoltre, ha esposto come l'opposta avesse maturato una morosità, a titolo di oneri condominiali, per complessivi euro 16.980,51 riferita alla gestione 2018/2019 avanzando domanda riconvenzionale per il relativo pagamento da opporre, in ogni caso, in compensazione con il credito ingiunto. Ha concluso chiedendo "*nel merito, accogliere la spiegata opposizione e, per l'effetto, annullare e revocare il decreto ingiuntivo n. decreto ingiuntivo n. 26173/2018 (N. 70569/2018 R.G.) emesso dal Tribunale Civile di Roma, in data 10.12.2018; - sempre nel merito e in via riconvenzionale, accertato e dichiarato il credito del Condominio* [redacted] *nei confronti della Fondazione* [redacted] *pari a € 16.980,51 operare la dovuta compensazione come in premessa specificato e, per l'effetto determinare quanto eventualmente dovuto. In ogni caso con vittoria di spese, competenze e onorari di causa, oltre oneri di legge.*"

Si è costituita la Fondazione [redacted] eccependo e contestando tutto quando ex adverso dedotto e richiesto insistendo per la conferma del decreto ingiuntivo opposto e il rigetto dell'opposizione. Ha evidenziato come controparte non avesse contestato di aver usufruito dei servizi e ha precisato di aver sostenuto le spese nell'interesse del Condominio in quanto necessarie ed urgenti al fine di scongiurare il distacco delle utenze, con conseguente sussistenza del proprio diritto alla restituzione ex art. 1134 c.c.; ha contestato, inoltre, il controcredito preteso ed azionato dal Condominio opponente ritenendolo non documentato né provato e mancante dei requisiti previsti dall'art. 1243 c.c. (certezza liquidità ed esigibilità) ai fini della compensazione. Ha concluso chiedendo: "*- in via preliminare, ai sensi dell'art. 648 c.p.c., concedere la provvisoria esecuzione al decreto ingiuntivo n. 7622/2019 (n.r.g. 16379/19), emesso in data 10.04.2019 e pubblicato in data 12.04.2019; - in via principale, nel merito, accertare e dichiarare la fondatezza della pretesa creditoria, la certezza del credito e quindi la validità e l'efficacia del predetto decreto ingiuntivo e per l'effetto rigettare integralmente l'opposizione*

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f3539c5

proposta, in quanto infondata per tutte le motivazioni esposte in narrativa; - sempre in via principale, rigettare la richiesta di compensazione dei crediti ex art. 1241 c.c. formulata dal Condominio opponente, difettando nella specie i requisiti di legge; Con vittoria di spese, competenze e onorari di lite."

Rigettata la richiesta la richiesta di concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, avviata la mediazione e concessi alle parti i termini istruttori per lo scambio delle memorie *ex* art. 183, comma 6, c.pc., parte opponente ha rinunciato alla domanda riconvenzionale di pagamento del controcredito e alla conseguente richiesta di compensazione sul rilievo della eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata da [redacted] solo con la seconda memoria ex art. 183, co. 6, c.p.c. che ha dichiarato che dal 2015 non era più titolare di alcun immobile nel Condominio.

Le parti hanno precisato le conclusioni all'udienza del 17 marzo 2022 e la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * * * *

Preliminarmente va dato atto che l'opponente ha rinunciato alla domanda riconvenzionale diretta al riconoscimento di un proprio controcredito per il mancato pagamento di oneri condominiali imputati alla Fondazione [redacted] e riferiti al periodo di gestione 2018/2019 con la conseguenza che tale domanda, come anche l'eccezione di compensazione avanzata in via subordinata, non verranno esaminati.

Ciò premesso, l'opposizione è fondata e va accolta per le seguenti ragioni.

E' pacifico che con la prima alienazione dei beni immobili originariamente di proprietà della sola Fondazione [redacted] nell'ambito del progetto di dismissione c.d. "Mercurio", è venuto ad esistenza il Condominio di [redacted] in Roma (atto a rogito del 8.11.2012 - cfr. doc n. 1 produzione [redacted] con conseguente applicazione *ratione materiae* della disciplina del condominio degli edifici.

Ed è altrettanto pacifico che dopo la predetta alienazione [redacted] è rimasta proprietaria di alcuni immobili divenendo, così, anch'essa condomina.

In tale veste [redacted] ha dedotto, di aver anticipato spese, ritenute indifferibili ed urgenti, in favore del Condominio come meglio descritte in premessa mentre il Condominio ha contestato la natura di dette spese per mancanza dei requisiti previsti dall'art. 1341 c.c.. e ha altresì contestato la debenza per mancanza di prova del relativo credito definito generico ed indeterminato.

Prima ancora di esaminare la ricorrenza o meno dei presupposti previsti dall'art. 1134 c.c., sui quali l'opposta ha fondato il proprio credito, è necessario verificare la sussistenza della pretesa creditoria posto che, nel giudizio di opposizione avverso l'ingiunzione di pagamento, l'opposto è attore sostanziale e a questi spetta fornire la prova del fatto

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f3539c5

costitutivo del credito secondo gli ordinari criteri dell'onere della prova, mentre solo dopo aver accertato l'esistenza del credito potrà valutarsi la fondatezza o meno delle eccezioni e delle difese fatte valere dall'opponente (che assume la posizione sostanziale di convenuto).

Ciò posto, [redacted] non ha raggiunto la prova del dedotto credito.

Invero dall'esame della documentazione prodotta tanto nel monitorio che nel presente giudizio di opposizione risulta che:

a) quanto al credito di euro euro 6.885,04 per le spese di fornitura di acqua [redacted] pur depositando fatture commerciali emessa da ACEA ACQUA, non ha prodotto la documentazione attestante l'avvenuto pagamento e dalle stesse fatture non emerge quale quota sia imputabile al Condominio né gli importi a carico di [redacted] quale titolare di beni non ancora alienati;

b) quanto al credito di euro 4.411,54 per spese per la fornitura di energia elettrica, allo stesso modo, pur rinvenendosi le fatture relative alla fornitura ACEA ENERGIA, manca anche qui la prova dell'avvenuto pagamento e dell'imputazione;

c) quanto ad euro 767,00 per spese passi carrabili (COSAP) il pagamento è avvenuto tramite bollettini di conto corrente postale per importi superiori non riferibili in modo chiaro ed evidente al Condominio opponente ma ad una generalità indistinta di immobili di cui era proprietaria [redacted] (e non facenti parte del Condominio di [redacted] e, dunque, manca la dimostrazione dell'imputabilità del credito;

d) quanto ad euro 39,88 per spese di manutenzione anche in questo caso [redacted] si è limitata a produrre fatture generiche per cifre di gran lunga maggiori e riferite ad una generalità indistinta di immobili senza poter desumere l'esistenza del credito preteso in restituzione;

e) quanto ad euro 50.792,22 per spese di riscaldamento stagione 2012/2013 ed euro 5.079,22 per IVA al 10 % anche per tali voci di spesa [redacted] ha depositato, oltre al contratto di fornitura sottoscritto con la [redacted] SPA in favore della Fondazione, un elenco fornito dalla [redacted] SPA relativo a stabili condominiali collocati in tutta Italia per i quali sarebbe stata effettuata la fornitura: ne consegue l'impossibilità di individuare il credito e la quantificazione dello stesso che [redacted] assume vantato nei confronti del solo Condominio [redacted] ha, inoltre, depositato una fattura della [redacted] e un riepilogo a consuntivo senza dare prova del pagamento e, in ogni caso, dell'imputabilità al Condominio opponente;

f) infine, quanto alla spesa di euro 8.585,39 per il servizio di portierato dal 8.11.2012 al 28.02.2013 [redacted] ha prodotto le buste paga emesse alla dipendente [redacted] riferite a tale periodo. Tali buste paga, tuttavia, oltre a non essere firmate né per

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f3539c5

ricevuta né per quietanza (per cui non vi è prova del loro pagamento), non sono in alcun modo riferibili a prestazioni eventualmente effettuate nel Condominio [redacted] non è, pertanto, possibile imputarli inequivocabilmente alle retribuzioni dei "portieri e pulitori" che hanno prestato attività lavorativa presso il predetto Condominio.

[redacted] in buona sostanza, avrebbe dovuto espungere la parte delle spese riferite a periodi in cui la stessa era unica proprietaria individuando con certezza spese e periodi di riferimento e avrebbe dovuto detrarre dal totale delle somme spese nell'interesse del Condominio quelle che comunque avrebbero fatto carico alla Fondazione in relazione alle quote millesimali ad essa spettanti per essere rimasta ancora proprietaria di alcuni immobili. Inoltre, [redacted] non ha in alcun modo individuato nè ha precisato, con riguardo alle diverse fatture prodotte per importi che non corrispondono al credito ingiunto, quali di esse riguarderebbero spese effettivamente sostenute in favore del Condominio opponente limitandosi a produrre un semplice resoconto assolutamente di parte dal quale desumere la prova dell'imputazione e del relativo cedito.

In sintesi parte opposta non solo non ha provato di avere effettivamente sostenuto le spese emergenti dalle fatture prodotte ma non ha neanche dimostrato di aver effettuato tali spese nell'interesse del Condominio [redacted] come da ingiunzione di pagamento notificata.

Proprio sotto tale ultimo aspetto va sottolineato che, ferma restando la mancata prova del credito ingiunto, difettano nella specie anche i presupposti per una eventuale restituzione ai sensi dell'art. 1134 c.c. Invero, non possono essere condivise le deduzioni dell'opposta in relazione al proprio diritto alla restituzione, ex art. 1134 c.c. per le spese effettuate in quanto necessarie ed urgenti.

Come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte ha più volte precisato che nella materia condominiale, il diritto al rimborso delle spese sostenute dal singolo condomino per la gestione delle cose comuni ai sensi dell'art. 1134 c.c., a differenza di quanto previsto dall'art. 1100 c.c. nella comunione ordinaria, non insorge in caso di trascuranza degli altri comunisti, ma presuppone il requisito dell'urgenza, intendendo la legge trattare con rigore la possibilità che il singolo possa intervenire nell'amministrazione dei beni in proprietà (cfr. Cass. n. 26274/2021). Pertanto, proprio per evitare che la gestione del condominio sia rimessa all'iniziativa di ciascun condomino anziché all'assise condominiale, la norma consente e legittima tale autonomia con diritto al rimborso delle spese sostenute solo in presenza di effettiva urgenza. Ebbene, nella specie, [redacted] ha individuato quali spese urgenti quelle riferite alla somministrazione di luce, acqua, riscaldamento, servizio di portierato, passi carrabili e manutenzioni varie sostenute in favore del Condominio e ha giustificato l'urgenza nella necessità di assicurare la prosecuzione dei servizi essenziali alla vita del

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f3539c5

Condominio e per scongiurare il rischio di distacco delle utenze ed evitare la paralisi della vita di gestione con grave nocumento alla cosa comune.Ma di tali asserzioni [redacted] non ha dato prova.

Si osserva che tali spese, come indicate da [redacted] non posseggono il requisito dell'urgenza nel senso ampiamente definito dalla giurisprudenza di legittimità sia per tipologia e natura (ad esempio, la retribuzione del portiere, le non meglio definite spese di "manutenzione" o il pagamento della tassa riferita al passo carrabile) sia per la finalità quali quelle riferite ai consumi (luce, acqua e gas) che, sebbene essenziali e funzionali alla normale fruibilità dei beni individuali, non presentavano il requisito dell'indifferibilità.

Invero, nella specie, nulla impediva alla [redacted] di autoconvocare un'assemblea dei condomini e deliberare sulle spese che il neocostituito condominio avrebbe dovuto sostenere. Invece, non solo [redacted] non ha ritenuto di operare in tal senso nell'imminenza ma non ha portato neanche successivamente le spese - che a suo dire avrebbe sostenuto in via d'urgenza - all'approvazione dell'assemblea nelle forme di cui all'art. 66 disp att cc. limitandosi a richiederle in restituzione solo dopo anni mediante semplice comunicazione inviata all'amministratore.

In sintesi, per tutte le ragioni esposte, l'opposizione va accolta e il decreto ingiuntivo n. 7622/2019 va revocato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo sulla base di quanto dispone il D.M. n. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- accoglie l'opposizione avanzata dal Condominio di [redacted] in Roma e per l'effetto revoca il decreto ingiuntivo n. 7622/2019 emesso dal Tribunale di Roma in data in data 12.04.2019 all'esito del procedimento monitorio R.G. n. 16379/2019;
- condanna Fondazione [redacted] al pagamento, in favore del Condominio di [redacted] in Roma delle spese di lite che liquida in complessivi euro 6.938,00 di cui euro 200,00 per spese ed euro 6.738,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%.

Così deciso in Roma il 3 agosto 2022.

IL GIUDICE
Maria Grazia Berti

Firmato Da: BERTI MARIA GRAZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e91df673681294fa790fa250f3539c5