

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 pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 14110 del Ruolo Generale per l'anno
2020, TRA

C****OL****A (C.F. B****O), elettivamente domiciliata in Roma, Via M****a C****o n.
84 presso lo studio dell'Avv. A****o F****i come da procura in atti

OPPONENTE E

CONDOMINIO DI VIA N****hD****e N. 45, ROMA (CF. XXXX)

elettivamente domiciliato in Roma, Via I****o V****L F****O n. 70 presso
lo studio dell'Avv. M****A S****E come da procura in atti.

OPPOSTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione ritualmente notificato L****A C****O ha
proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 1641/2020 emesso dal Tribunale di
Roma in favore del Condominio di Via F. D****e n. 45, Roma con il quale gli è stato ingiunto il
pagamento della somma di euro 8.212,88 oltre interessi e spese di procedura per
quote condominiali insolute. A fondamento dell'opposizione ha eccepito la nullità, inammissibilità e
improcedibilità per indeterminatezza del credito richiesto nel monitorio poiché la somma
portata nel bilancio consuntivo per la gestione 2018 sarebbe stata richiesta a
saldo senza analitica indicazione delle singole voci di credito. M****o, in
ogni caso, che le somme così genericamente indicate, si riferirebbero a
quote per lavori di rifacimento del terrazzo condominiale fatte eseguire dal
condominio nel tentativo di porre rimedio ai gravi danni subiti nel proprio appartamento
- all'epoca di proprietà della propria dante causa M****o F****o
- provenienti dal lastrico solare.

Ha precisato che tali lavori vennero deliberati dall'assemblea condominiale nel
mese di settembre 2007 ma l'esecuzione dell'opera non fu risolutiva
peggiorando di fatto la situazione delle infiltrazioni. L'opponente, o meglio la
propria dante causa, avviò un procedimento di urgenza che si concluse con un'ordinanza
con la quale il condominio di Via N****h D****e n. 45 venne condannato ad eseguire i lavori

indicati ed individuati nella consulenza disposta dufficio. Nonostante lesecuzione di tali lavori, le problematiche di infiltrazione di acqua continuavano a persistere tantè che nel 2011 fece eseguire a sua cura e spese opere aggiuntive al fine di contenere i danni nel proprio appartamento, in attesa di un intervento risolutivo da parte del Condominio.

Nellinerzia del Condominio l'opponente fece redigere un perizia, trasmessa all'amministratore, dove si evidenziava che le opere della ditta incaricata dal Condominio non erano state eseguite a regola d'arte e, pertanto, chiedeva il rifacimento totale dell'opera. Nel 2013 il Condominio deliberava il rifacimento della impermeabilizzazione e pavimentazione del terrazzo.

Nelle more, il Condominio notificava all'opponente il decreto ingiuntivo n. 18811/09 con il quale si chiedeva il pagamento dei ratei riferiti ai detti lavori e non corrisposti a causa delle descritte problematiche. Altro decreto del medesimo tenore veniva notificato alla dante causa M****o. Entrambi i decreti venivano opposti e rigettati sicché l'opponente effettuava il pagamento dell'intero debito di euro 9.928,21 eseguito con bonifico del 27.3.2015 saldando l'intera pendenza. Sostiene l'opponente che l'importo ingiunto non avrebbe alcuna ragione di esistere essendo il credito estinto per i pagamenti già eseguiti. In ogni caso, ha contestato la debenza del saldo 2018 richiesto dal Condominio in quanto vi sarebbero addebiti per spese non dovute e derivati dalle opere fatte eseguire quando egli non era proprietario e condomino. L'opponente, all'esito del proprio escursus, ha avanzato domanda riconvenzionale per il risarcimento dei danni che avrebbe subito dalle suddette infiltrazioni di acqua piovana che ha quantificato in euro 90.000,00. Ha concluso chiedendo: 1)- In via preliminare accertare e dichiarare la nullità, inammissibilità e improcedibilità del ricorso per decreto ingiuntivo a causa della genericità della domanda; 2)- In via ancora preliminare sospendere la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto ricorrendone i gravi motivi; 3)- Nel merito revocare e/o annullare il decreto ingiuntivo opposto e dichiarare che nulla è dovuto dall'opponente per le causali poste a fondamento del suo ricorso; 4)- Ancora nel merito accogliere la domanda riconvenzionale e, per leffetto, condannare il Condominio di Via F. D****e n. 45 al risarcimento dei danni subiti dall'opponente e quantificati in 90.000,00 o in quell'altra somma, maggiore o minore, che verrà ritenuta di giustizia; 5)- Con condanna alle spese di lite.

Costituitosi il condomino convenuto, ha contestato in fatto ed in diritto le ragioni dell'opposizione e ne ha chiesto il rigetto. In particolare, ha evidenziato che i pagamenti in precedenza eseguiti dall'opponente nel 2015 si riferiscono ad altre posizioni debitorie derivanti dai decreti ingiuntivi da questo citati e correttamente conteggiati ed imputati, mentre le somme richieste a saldo fanno riferimento a crediti successivi riportati in consuntivo e correttamente ripartiti ed approvati con delibere del 2018 non impugnate. Quanto alla domanda riconvenzionale di risarcimento del danno, ne ha eccepito l'infondatezza per la sua generica allegazione e mancanza di prova. Ne ha, inoltre, eccepito la prescrizione in quanto relativa a fatti verificatisi in tempi remoti. Concludeva, pertanto, chiedendo di Rigettare la domanda di sospensione della provvisoria esecuzione poiché non ne ricorrono i requisiti voluti dalla legge; 2)- Nel merito rigettare l'opposizione al decreto ingiuntivo poiché non provata in fatto e infondata in diritto e, per leffetto, confermare lo stesso in ogni sua parte; 3)- Rigettare la domanda riconvenzionale poiché esperita in maniera generica la cui azione è, oltretutto, prescritta.. Rigettata la domanda di sospensione ex art. 649

c.p.c., esperito il procedimento di mediazione e concessi i termini ex art. 183, co. 6, c.p.c., le parti hanno depositato le rispettive memorie. Parte opposta ha contestato la tardività della prova richiesta dalloponente (CTU) con la terza memoria ex art. 183, co.6, c.p.c. (in prova contraria). Rigettate le richieste istruttorie e ritenuta la causa documentale, è stato disposto il rinvio per la precisazione delle conclusioni per l'udienza del 22 marzo 2022.

A tale udienza sono state precisate le conclusioni e la causa è stata trattata in decisione con concessione alle pari dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

Va innanzitutto affrontata e decisa preliminarmente la richiesta reiterata dalloponente di ammissione dei mezzi di prova (CTU diretta ad accertare verificare i danni quantificati complessivamente in euro 90.000,00) previa rimessione della causa sul ruolo. Sul punto si osserva quanto segue.

E' noto che la consulenza tecnica d'ufficio non è un mezzo istruttorio in senso proprio messo a disposizione delle parti bensì del giudice il quale, nell'ambito del suo potere discrezionale, compie, con prudente apprezzamento, la valutazione di nominare l'esperto. Solitamente ciò accade quando egli non è in possesso di specifiche conoscenze (c.d. consulenza percipiente) oppure quando intende verificare elementi già acquisiti nel processo (consulenza c.d. deducibile). Il predetto mezzo d'indagine, pertanto, come costantemente ribadito dalla giurisprudenza di legittimità, avendo tali specifiche finalità [...] non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto M****o, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati (cfr. Cass. 5.7.2007, n. 15219; Cass. 21.4.2010, n. 9461; Cass. 6.5.2002, n. 6479; più di recente, tra le tante 15711/2021 e Cass. 15521/2019); l'esercizio di tale potere, tra l'altro, non è

sindacabile in sede di legittimità, ove ne sia data adeguata motivazione, immune da vizi logici e giuridici.

In assenza di tali presupposti la consulenza tecnica disposta dal Giudice sarebbe del tutto esplorativa con lesione del principio dell'onere probatorio che grava su ciascuna delle parti. Nella specie, parte opponente ha avanzato domanda riconvenzionale per il riconoscimento dei danni subiti nel proprio appartamento in conseguenza di infiltrazioni la cui responsabilità è stata imputata al condominio opposto e che si sono verificate nel lontano 2007 e poi ancora nel 2013 e per le quali il Condominio, come evidenziato da parte opponente, ha posto in essere opere di rifacimento. Tuttavia, nel dedurre i fatti (infiltrazioni) ha omissso ogni

allegazione in ordine alla descrizione dei danni che in concreto sarebbero derivati da tali infiltrazioni alle strutture, agli immobili ed agli arredi mentre ha dedotto un generico mancato e/o limitato godimento delle proprietà senza produrre alcuna documentazione a sostegno. In forza dell'insufficienza allegatoria e probatoria dei suddetti elementi non è stata disposta la CTU più volte sollecitata che, in ogni caso, non avrebbe consentito di pervenire ad alcun accertamento tenuto conto della già avvenuta esecuzione dei lavori nonché del tempo trascorso. Venendo al merito, l'opposizione è infondata e va rigettata. In primo luogo, va chiarito che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di oneri condominiali, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569).

Nella specie, gli oneri condominiali richiesti in via monitoria riguardano importi regolarmente deliberati e ripartiti, come emerge dalla documentazione in atti (cfr. delibera del 10.9.2019, rendiconto e stato di ripartizione allegati alla comparsa di costituzione e al fascicolo monitorio). Inoltre, la delibera del 10.9.2019 che costituisce titolo valido per il recupero di quanto dovuto dal condomino opponente fa espressa indicazione dell'importo posto a carico dell'opponente, delibera non impugnata, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1137 c.c. né sospesa e/o revocata dall'assemblea con la conseguenza che con la sua definitività l'opponente è obbligato a corrispondere la relativa quota di spesa, potendo solo l'annullamento delle stesse far cessare tale obbligo. Stante, dunque, la validità, l'efficacia e la vincolatività del deliberato devono ritenersi dovute le somme di cui al decreto ingiuntivo opposto.

A fronte di tale accertato credito, l'opponente per superare la pretesa creditoria del condominio, aveva a onere di dimostrare l'inefficacia estintiva di essa mediante prova di avvenuto pagamento. Viceversa, le somme che parte opponente asserisce di aver corrisposto ad estinzione del proprio debito si riferiscono a voci di spesa precedentemente

maturate in virtù di due sentenze di rigetto di due giudizi di opposizione a d.i. (sentenze n. 32569/2012 emessa dal Giudice di Pace di Roma e sentenza n. 9462/2014 emessa dal Tribunale di Roma) che l'opponente ha corrisposto nel 2015 e che sono state correttamente imputate dal Condominio come emerge anche dal rendiconto e stato di ripartizione approvati dall'assemblea dei condomini tenutasi il 6.5.2016, anch'essa non impugnata (cfr. doc. produzione allegata alla comparsa di costituzione). Del resto non potrebbe essere altrimenti posto che il credito del condominio si riferisce a voci di spesa (gestione 2018 e saldo gestione precedente) maturate successivamente ai pagamenti effettuati dall'opponente. Quanto alla domanda riconvenzionale spiegata, il condominio opposto, oltre a censurare la genericità ed indeterminatezza nonché la mancanza

di prova della domanda, ha eccepito preliminarmente la prescrizione del credito in considerazione del fatto che si tratta di fatti che hanno interessato il lastrico solare nel 2008 e nel 2011.

Leccezione è fondata.

In atti si rinviene una richiesta risarcitoria datata 7.5.2013 (raccomandata A.R. cfr all.2 del fascicolo di parte opponente) inviata dal legale della sig.ra F****o M****o. Volendo ricollegare, come prospettato dalloponente il termine di decorrenza al più tardi al 24.12.2013, giorno del termine dei lavori fatti eseguire sul terrazzo condominiale, vi è che la citazione in opposizione è stata notificata a marzo 2020 con inevitabile spirare del termine di prescrizione quinquennale previsto per gli illeciti di origine extracontrattuale. Errore delloponente nel ritenere che le convocazioni delle assemblee del 10.6.2015 e del 23.10.2015 (prodotte sub doc. n. 16) nelle quali veniva posto allo.d.g. la discussione sulla richiesta di risarcimento del danno derivanti dalle infiltrazioni possa costituire valido esercizio di atto interruttivo del termine di prescrizione. Invero, tali atti non sono sufficienti a provare che il condominio convenuto, ai sensi dell'articolo 2944 c.c., abbia riconosciuto la pretesa attorea, posto che in nessuna delle suddette riunioni l'assemblea ha deliberato sul punto. E noto che il riconoscimento del debito, quale atto interruttivo della prescrizione, pur non avendo natura negoziale né carattere recettizio, deve non soltanto provenire dal soggetto che abbia i poteri dispositivi del diritto ma richiede in chi lo compie una specifica intenzione ricognitiva nel senso di un consapevole riconoscimento desunto da una dichiarazione univoca e tale da escludere che abbia finalità diverse o che esso resti condizionato da elementi estranei alla volontà del debitore. Non vi è pertanto alcun riconoscimento dei diritti risarcitori azionati in questo giudizio da parte opponente con riferimento alle voci risarcitorie pretese diritti che, pertanto, devono ritenersi prescritti non essendo intervenuto idoneo atto interruttivo tra la lettera inviata nel 2013 e la notifica del presente atto di opposizione con il quale è stata avanzata la domanda riconvenzionale. Essendo decorsi più di cinque anni, deve ritenersi prescritto il diritto risarcitorio azionato.

In estrema sintesi, per tutte le ragioni esposte l'opposizione è infondata e va rigettata con conferma del decreto ingiuntivo opposto.

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, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- rigetta l'opposizione avanzata da L****A C****O e conferma il decreto ingiuntivo n. 1641/2020 emesso dal Tribunale di Roma il 22.1.2020 nel procedimento monitorio R.G. n. 80637/2019;
- rigetta la domanda riconvenzionale avanzata da L****A C****O;
- condanna L****A C****O al pagamento, in favore del Condominio di Via N****h D****e n. 45 in Roma delle spese di lite che liquida in euro 5.355,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%. Così deciso in Roma il 21 agosto 2022

IL GIUDICE

Maria Grazia Berti