

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CAMPOBASSO

Il Giudice di Pace di Campobasso, dott. Alfonso Flora, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1863/2013 R.G., passata in decisione all' udienza del 01.04.16 ed avente ad oggetto: Opposizione a decreto ingiuntivo

TRA

P.L., C.F. (...) rappresentata e difesa dall' avv. Claudio Di Pietro ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio in Campobasso, alla via D'Amato n.13/D, giusta mandato a margine dell'atto di citazione in opposizione.

OPPONENTE

CONTRO

Condominio Via X. M. C.F. (...) n. 38, in persona dell' Amministratore p.t., rappresentato e difeso dall' avv. Rossella Pucarelli ed elettivamente domiciliato presso il suo Studio in Campobasso alla via Crispi n.8 n. 11, giusta mandato a margine della comparsa di costituzione.

OPPOSTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione regolarmente notificato, parte attrice conveniva in giudizio il Condominio di via X. M. n.38 di C. per sentire revocare il decreto ingiuntivo n. 825/13 emesso dal Giudice di Pace di Campobasso il 30.09.2013 e notificato il 21.10.2013.

Assumeva l'opponente, a sostegno della propria domanda,

- che in data 21.10.2013 riceveva la notifica del D.I. n. 825/13 con il quale le veniva richiesta la somma di Euro 2.085,31 a titolo di mancato pagamento di oneri relativi a lavori di manutenzione straordinaria, oltre interessi e spese;

- che sussiste prescrizione del credito vantato dal condominio via X. M. n.38 di C., risalendo lo stesso all'anno 2008;

- che essa opponente tratteneva la somma vantata nei suoi confronti dall'opposto condominio a fronte dei notevoli ed ingenti danni subiti dalla sua abitazione, a seguito dei lavori eseguiti.

Con comparsa di costituzione depositata il 13/01/2014, si costituiva in giudizio a mezzo dell'avv. Rossella Pucarelli, il Condominio di Via X. M. n. 38, che impugnava e contestava la domanda attorea perché infondata in fatto ed in diritto.

Espletata la prova testimoniale, all'udienza del 01.04.16, sulle rassegnate conclusioni delle parti, la causa veniva trattenuta a sentenza.

La domanda attorea è infondata e va rigettata.

Le disposizioni normative stabiliscono che nessun condomino può sottrarsi dal contribuire alle spese necessarie per la conservazione dei beni comuni o per l'erogazione dei servizi nell'interesse di tutti, neppure rinunciando ai propri diritti sulle cose e sui servizi predetti.

E' bene subito chiarire che l'obbligo del condomino di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge con la delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, che può peraltro anche mancare ove esistano le tabelle millesimali, strumento questo che permette di individuare con certezza, attraverso un semplice calcolo matematico, le somme concretamente dovute dai singoli condomini. Si sta parlando ovviamente delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, nonché di quelle per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, per le quali la legge prevede che debbano essere sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. La ripartizione delle spese viene pertanto quantitativamente determinata in misura proporzionale ai millesimi di proprietà che sono attribuiti originariamente a ciascun partecipante al condominio. Trattasi di spese, a ben vedere, di ordinaria gestione che vengono richieste per garantire l'erogazione in favore dei condomini dei servizi comuni essenziali e per le quali neppure è indispensabile, se non per una doverosa trasparenza nella gestione stessa, una preventiva approvazione da parte

dell'assemblea. Sono esborsi da effettuarsi a scadenze fisse e che parimenti devono essere anticipati dai condomini all'amministratore, il quale può provvedervi sulla base dei poteri attribuitigli dalla legge ed indipendentemente dal deliberato dell'assemblea.

E' in sede di consuntivo che le spese devono invece essere sottoposte all'approvazione dell'assemblea, unitamente al piano di riparto definitivo. Con l'approvazione del consuntivo l'amministratore adempie il proprio compito di rendere comunque conto ai condomini del proprio operato al termine della gestione; con quella del riparto egli ottiene invece la legittimazione di agire nei confronti dei condomini morosi per il recupero delle somme da loro con certezza dovute. Infatti l'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera assembleare che approva le spese stesse. (Cass. civ., sez. II, 2 settembre 2008, n. 22024).

Nel giudizio de quo si affronta il pagamento delle spese straordinarie, riguardanti i lavori per il rifacimento di facciata e balconi, spese deliberate regolarmente dall'assemblea condominiale del 18.01.2013 di approvazione consuntivo e preventivo con relativo stato di ripartizione.

Come ha chiarito la Suprema Corte, le spese condominiali fisse si prescrivono in cinque anni. Rientrano ad esempio in tale categoria la pulizia o la manutenzione ordinaria dell'edificio rivestendo cioè natura periodica, trattandosi di obbligazioni che si rinnovano ogni anno o in termini più brevi.

Diverso discorso vale, invece, per le spese relative ai lavori di straordinaria manutenzione, per le quali il termine prescrizione, in virtù del loro carattere occasionale, si amplia rimanendo normali crediti assoggettati all'ordinario regime di prescrizione di dieci anni. Infatti in un giudizio analogo con la recente sentenza numero 18826 del 2015, la quinta sezione civile del Tribunale di Roma ha rigettato un'opposizione a decreto ingiuntivo proposta da alcuni condomini avverso l'atto notificatogli dal condominio al fine di recuperare alcune somme dovute in forza dei lavori di straordinaria manutenzione effettuati sul balcone di loro proprietà.

Per il giudice, infatti, il termine breve ha senso solo con riferimento a spese periodiche, che si rinnovano annualmente.

Nel caso di specie, dunque, il rifacimento dei balconi e della facciata, è evidentemente una spesa di carattere straordinario. Pertanto, anche volendo sostenere la tesi di parte opponente, ossia far decorrere il termine di prescrizione dall' 11.02.2008, data in cui veniva corrisposto alla ditta D.S., il saldo della fattura n.(...), comunque non risulterebbe maturata la prescrizione decennale.

Ancora va precisato che dall' istruttoria è emerso che i lavori riguardanti il rifacimento dei balconi e della facciata sono stati appaltati, con contratto del 29.08.2007 e sono terminati nel gennaio 2008. Dall' anno 2008, al giorno della notifica del ricorso monitorio, non è stata fatta nessuna contestazione da parte della sig.ra P.L.. Tanto è emerso sia dalla documentazione sia dalla prova testimoniale. Infatti il sig. M.V., amministratore del condominio opposto all' epoca dei fatti, escusso all' udienza del 21.10.2014 ha

testualmente dichiarato: "...A me non ha comunicato nulla, non so se ha fatto comunicazioni al successivo amministratore. Preciso che il 09.01.08 è stato redatto il verbale di regolare esecuzione della opera senza contestazione".

Pertanto le somme che il condominio vanta in base al decreto ingiuntivo oggi opposto sono effettivamente dovute dall' opponente, in quanto documentalmente provate.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo secondo i parametri fissati dal D.M. n. 55 del 2014.

La presente sentenza deve essere dichiarata provvisoriamente esecutiva ai sensi dell' art. 282 c.p.c.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace di Campobasso, dott. Alfonso Flora, definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata dalla signora P.L. contro il Condominio di via X. M. n.38, ogni ulteriore istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. rigetta l' opposizione proposta dalla signora P.L. e, per l' effetto, conferma il Decreto Ingiuntivo n. 825/13 del 30.09.2013;
2. condanna l'opponente al pagamento in favore dell'opposto Condominio delle spese di giudizio che si liquidano in complessivi Euro 1.100,00, oltre rimb. forf. spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge,

Così deciso in Campobasso, il 1 aprile 2016.

Depositata in Cancelleria il 5 aprile 2016.