



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

nella persona del Giudice designato dott. Mario Bertuzzi, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 6399 del Ruolo Generale per l'anno 2016, vertente

**TRA**

██████████ ██████████ rappresentato e difeso in virtù di procura alle liti in calce all'atto di citazione dall'Avvocato ██████████ ██████████ ██████████ elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, viale ██████████ n. ██████████

**ATTORE**

**E**

Condominio di ██████████ ██████████ in Roma, in persona dell'amministratore sig. ██████████ ██████████

**CONVENUTO CONTUMACE**

**OGGETTO:** rapporti condominiali.

**Conclusioni.** Per l'attore: come in atto di citazione.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione notificato il 26. 1. 2016, ██████████ ██████████ ha convenuto in giudizio il condominio di via ██████████ ██████████ in Roma chiedendone la condanna al pagamento della somma di euro 7.655,71 a titolo di restituzione delle anticipazioni da lui fatte nel periodo in cui ha svolto l'incarico di amministratore del condominio in relazione alle spese per i lavori di prevenzione incendi eseguiti nell'autorimessa condominiale e nel corso della gestione relativa agli anni 2011/2012 e 2012/2013.

Il condominio convenuto non si è costituito in giudizio, rimanendo contumace.

Nel corso dell'istruttoria sono stati depositati documenti e una memoria istruttoria e con ordinanza pronunciata all'udienza del 21. 9. 2016 il Giudice ha ordinato al condominio convenuto di produrre la



documentazione contabile relativa ai lavori straordinari CPI eseguiti presso il condominio, i verbali assembleari di approvazione dei lavori, il contratto relativo e i bilanci in cui risultano le voci di spesa.

Infine, sulle conclusioni della parte attrice all'udienza del 6. 12. 2017 la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione del termine di legge per il deposito della comparsa conclusionale.

La domanda proposta dall'attore merita accoglimento, dovendosi ritenere provato il credito dallo stesso vantato nei confronti del condominio convenuto.

In particolare tale prova può dirsi raggiunta per effetto dell'inosservanza da parte del condominio dell'ordine di produrre in giudizio i documenti contabili ed i verbali assembleari specificatamente indicati nel provvedimento emesso dal giudice all'udienza 21. 9. 2016, che risulta ritualmente notificato al convenuto contumace in data 19. 10. 2016. L'inottemperanza del convenuto va valutata, ai sensi dell'art. 116 cod. proc. civ., come un serio argomento di prova in favore della sussistenza del credito vantato dall'attore, tenuto conto che, avendo l'esponente consegnato al nuovo amministratore del condominio, come risulta dal verbale di passaggio delle consegne in atti, sottoscritto in data 9. 5. 2013, tutta la documentazione contabile in suo possesso relativa alla gestione condominiale, i documenti richiesti rappresentano gli elementi necessari per verificare l'effettiva sussistenza delle anticipazioni da lui fatte in favore della controparte, potendo esse essere dimostrate solo attraverso la suddetta documentazione.

Tale argomento di prova circa la sussistenza del credito azionato in giudizio appare inoltre sorretto da altri elementi risultanti dagli atti di causa, la cui valutazione complessiva porta alla conclusione accolta. A tal fine si ritiene di dover valorizzare: i bonifici bancari prodotti in copia dall'attore da cui risulta che questi ha compiuto pagamenti di fatture emesse nei confronti del condominio; il verbale di assemblea del condominio del 17. 12. 2013, in cui gli intervenuti non contestano la richiesta di pagamento del ██████████ che risulta essere presente alla riunione, ma concordano con lo stesso ed il nuovo amministratore di compiere una verifica in relazione al solo importo di euro 3.871,00 richiesto per le anticipazioni relative ai lavori nella autorimessa per il rilascio del certificato di prevenzioni incendi; la dichiarazione del nuovo amministratore, resa in occasione del verbale di passaggio delle consegne sopra menzionato, secondo cui *“ dal Prospetto Contabile Globale consegnato risulta un debito del condominio di ██████████ Roma, nei confronti dell'Amministratore sig. ██████████ ██████████ di euro 9.180,43 per Anticipazioni “*, dichiarazione che se certo non ha l'efficacia propria della ricognizione di debito, spettando il relativo potere dichiarativo soltanto all'assemblea dei condomini, tuttavia costituisce un indizio liberamente valutabile dal giudice.

Sulla base di tali risultanze la domanda è accolta ed il condominio condannato al pagamento della somma richiesta, oltre gli interessi legali dal 17. 10. 2014, data di scadenza del termine di



adempimento comunicato con la lettera di costituzione in mora ricevuta dal condominio il 17. 7. 2014 ( doc. n. 4 del fascicolo ).

Le spese di lite seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

condanna il condominio di via [REDACTED] in Roma a pagare a [REDACTED] [REDACTED] la somma di euro 7.655,71, oltre gli interessi legali dal 17. 10. 2014;

condanna il condominio convenuto alla rifusione delle spese di giudizio, che liquida in euro 3.300,00, di cui euro 300,00 per esborsi, comprensivi del contributo unificato, oltre accessori di legge e spese generali.

Roma, 8 febbraio 2018.

Il Giudice

dott. Mario Bertuzzi

