



TRIBUNALE DI BRINDISI

Sezione Civile

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il TRIBUNALE in composizione monocratica nella persona del dott. Francesco Giliberti, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella controversia in primo grado rubricata al N°1086 /2015 R.G.A.C. rimessa per la decisione all'udienza del 10/04/2019

tra:

██████████ (c.f. ██████████);
rapp. e dif. dall'avv. ██████████;

attore

contro

CONDOMINIO ██████████, in persona dell'Amministratore pro
tempore;
contumace;

convenuto

nonché

██████████ in persona del legale rapp.te,
rapp. e dif. dall'avv. ██████████

interventore volontario

Oggetto: pagamento compenso e rimborso spese.

Precisazione delle conclusioni come da verbale d'udienza del 25 gennaio 2018.

FATTO E DIRITTO

Si procede alla redazione del presente provvedimento senza la parte sullo svolgimento del processo, ai sensi dell'art. 132, n. 4 c.p.c. così come novellato dalla legge 18 giugno 2009, n. 69.

██████████ ha convenuto dinnanzi a questo Tribunale il condominio di ██████████ per sentilo condannare al pagamento in suo favore quale Amministratore del predetto condominio dal mese di settembre 2006 al mese di dicembre 2011 , anche a titolo di indebito arricchimento, al



pagamento della somma complessiva di €.11.306,25 di cui € 3.760,11 a titolo di compensi ed € 7.546,14 a titolo di anticipazioni sostenute nell'interesse del condominio sino al 25.1.2012.

Rimasto contumace il condominio, faceva intervento volontario [REDACTED] quale ente proprietario di sei delle otto unità immobiliari ricomprese nella c.d. autogestione condominiale di [REDACTED] il quale domandava il rigetto della domanda, eccependo incidenter tantum la nullità della delibera dell'assemblea condominiale del 28/9/2011 di approvazione del bilancio del 2010, per aver omesso l'amministratore di comunicare al suddetto Ente sia la convocazione dell'assemblea che la delibera assembleare, a norma dell'art.38 della L.R. 54/1984 e comunque l'inesistenza del credito per amministrazione straordinaria, in quanto mai convenuto contrattualmente in delibere assembleari ove fosse presente l'Ente o successivamente ad esso trasmesse.

La causa sulla base della documentazione in atti veniva riservata a sentenza.

La domanda attarea è fondata e va pertanto accolta per quanto di ragione.

Il [REDACTED] ha infatti assolto all'onere della prova su lui gravante, tanto in ordine all'an che in ordine al quantum del credito vantato, attraverso il deposito della delibera assembleare del 28/9/2011 di approvazione del bilancio consuntivo al 31/12/2010 nonché attraverso il deposito del suddetto rendiconto oggetto di approvazione.

Va in primo luogo rilevato che l'eccezione di "nullità" della suddetta delibera assembleare per come sollevata dall'Ente interventore, si è rivelata del tutto infondata, avendo l'attore provveduto al deposito in sede di memorie ex art. 183, comma 6, nn.1 e 2, c.p.c. tanto della ricevuta di spedizione ad [REDACTED] (già IACP di Brindisi) della convocazione, che l'avviso di ricevimento della predetta delibera assembleare, peraltro determinando l'eventuale mancato ricevimento della convocazione un vizio che comporta l'annullabilità della delibera assembleare, sarebbe stato onere dell'Ente al fine di far valere un tale vizio, impugnare la suddetta delibera nel termine di gg. 30 dal suo ricevimento e dunque ad oggi lo stesso deve ritenersi ormai decaduto rispetto a tale facoltà.

Del resto [REDACTED] deve ritenersi aver fatto acquiescenza al contenuto della delibera odiernamente impugnata, avendo omesso di sollevare il suddetto vizio non soltanto attraverso la diretta impugnativa, ma anche eventualmente in sede di opposizione ai decreti ingiuntivi (come da documentazione prodotta dall'attore) emessi nei propri confronti dal nuovo amministratore condominiale, finalizzati al recupero dei contributi condominiali approvati con la richiamata delibera assembleare dovuti dai condomini occupanti gli immobili di proprietà dell'Ente e rimasti morosi.

Quanto alle contestazioni mosse dall'interventore ed attinenti al merito, va ribadita la valenza di atto di ricognizione di debito costituita dalla delibera assembleare di approvazione del bilancio



consuntivo del condominio, tutte le volte in cui l'approvazione abbia ad oggetto, come nel caso di specie, una rendicontazione redatta secondo i principi di cui agli artt. 263 e 264 c.p.c. (Cass. Civ., Sez. II, n.3892/2017).

Premessa la inconferenza dei rilievi sollevati dall'interventore ed attinenti alla debenza dei compensi maturati per l'attività di "amministrazione straordinaria", posto che la pretesa attorea ha riguardo inequivocamente i compensi maturati per la gestione ordinaria e le spese anticipate, come analiticamente contenuti nel rendiconto approvato, va rilevato che al caso di specie *ratione temporis* è inapplicabile l'art.1129, comma 14, c.c. (trattandosi di comma introdotto dalla legge 220/2012 in vigore dal 18 giugno 2013) e dunque, ai fini del riconoscimento del compenso per l'attività svolta, nel caso di specie va fatta applicazione della regola generale della presunzione di onerosità dettata dall'art.1709 c.c., ed in difetto di previa pattuizione della misura del compenso, questo si determina in base alle tariffe, gli usi o in difetto viene determinato dal giudice.

Escluso dunque che nel caso di specie la mancata pattuizione della misura del compenso possa inficiare il diritto del [REDACTED] a riceverlo, anche in ordine alla misura del compenso così come in ordine all'ammontare delle spese anticipate, la pretesa attorea risulta legittimamente fondata sulla approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea dei condomini, che come detto costituisce ricognizione di debito.

Per le considerazioni che precedono, il Condominio convenuto va condannato al pagamento in favore del [REDACTED] della complessiva somma di €11.306,25 di cui € 3.760,11 a titolo di compensi ed € 7.546,14 a titolo di anticipazioni, oltre gli interessi legali dalla domanda.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate nella misura di cui al dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] con atto di citazione notificato il 18 marzo 2015 contro CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED] in persona dell'Amministratore pro tempore, nonché sull'atto di intervento volontario proposto da [REDACTED] in persona del legale rapp.te, disattesa ogni diversa ulteriore o contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

1. Condanna CONDOMINIO [REDACTED] al pagamento in favore [REDACTED] della complessiva somma di €11.306,25 di cui € 3.760,11 a titolo di compensi (al lordo della ritenuta di acconto e compresi gli accessori di legge) ed € 7.546,14 a titolo di anticipazioni, oltre gli interessi legali dalla domanda;
2. Condanna infine CONDOMINIO [REDACTED] in solido con [REDACTED] al pagamento in favore [REDACTED] delle spese



processuali che si liquidano in €.270,00 per esborsi ed €3.200,00 per compensi oltre 15% per rimb. forf., CAP e IVA.

Così deciso in Brindisi in data 10/04/2019.

IL GIUDICE

dott. Francesco GILIBERTI

