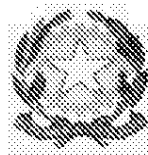


R.G. 2666/2016



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
SEZIONE TERZA CIVILE**

in composizione monocratica ai sensi dell'art. 50 *ter* cpc in persona del dott. Giorgio Marzocchi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo iscritto a ruolo il 26.04.2016

da

CONDOMINIO [REDACTED] (P. IVA [REDACTED]) in Casorate Primo, via [REDACTED] in persona dell'Amministratore *pro tempore* elettivamente domiciliato in Pavia, Via [REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende sia congiuntamente che disgiuntamente con l'avv. [REDACTED] per procura in calce alla citazione per opposizione a decreto ingiuntivo. Attore opponente

contro

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, via [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende per procura alla lite in calce alla comparsa di costituzione e risposta. Convenuta opposta

OGGETTO: Opposizione a decreto ingiuntivo per competenze professionali.



PRECISAZIONE CONCLUSIONI: Rese da entrambe le part all'udienza del 14.11.2018 con il deposito telematico degli appositi fogli, da intendersi qui di seguito integralmente riprodotti.

FATTO E SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

1.- Con atto di citazione notificato il 12.04.2016 il Condominio [REDACTED] conveniva in giudizio la sig.ra [REDACTED] avanti il Tribunale di Pavia per l'udienza del 18.07.2016 al fine di proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo di questo Tribunale, n. 412/2016 (R.G. 857/16) chiedendone la revoca e l'annullamento per più ordini di ragioni. Preliminarmente, il Condominio opponente chiedeva la revoca del decreto opposto per il difetto di legittimazione attiva in capo alla sig.ra [REDACTED] che l'aveva ottenuto, la quale non aveva dato prova della sua qualità di erede universale dell'ex Amministratore del Condominio, il deceduto geom. [REDACTED]; nel merito, l'opponente Codominio affermava che il geom. [REDACTED] già nel corso del proprio mandato di amministratore, aveva incassato gli emolumenti poi richiesti col ricorso monitorio dalla vedova [REDACTED] che l'incasso dei propri emolumenti avveniva da parte del geom. [REDACTED] trattenendo il proprio compenso dai vari pagamenti in contanti o con assegni bancari degli oneri condominiali che i condòmini effettuavano nelle mani dell'amministratore; che la gestione del condominio non si presentava in grave crisi di liquidità ma in situazione finanziaria florida, come comprovato dai saldi positivi degli estratti conto bancari al 30 giugno dei vari anni; che il Condominio non aveva mai preso formalmente atto che l'Amministratore non stesse percependo il proprio compenso da quattro anni, come indicato nella delibera condominiale del 17.12.2010; che in ogni caso era intervenuta la prescrizione del diritto al pagamento degli emolumenti di cui all'ingiunzione, almeno per la parte relativa alle gestioni 2006/07 e 2007/08, essendo intercorso il periodo di prescrizione quinquennale (Trib. Milano 5.10.1990); che infine non risultava provato lo



svolgimento dell'attività professionale dal febbraio 2013, data del decesso dell'Amministratore geom. [REDACTED] al termine della gestione condominiale del 30.06.2013. Ciò premesso chiedeva la revoca del decreto con il favore delle spese.

2.- Si costituiva in giudizio con comparsa di costituzione e risposta la convenuta opposta, sig.ra [REDACTED], chiedendo il rigetto della domanda avversaria e la conferma del decreto opposto, sussistendo nell'ammontare ingiunto il credito del defunto marito, che aveva svolto per vari anni la funzione di amministratore del Condominio [REDACTED] fino al suo decesso, senza aver percepito le sue competenze a causa della morosità di numerosi condomini di quel condominio. A sostegno dell'infondatezza dell'opposizione, la convenuta opposta esponeva di essere l'erede universale del defunto marito, come comprovato dalla documentazione prodotta: non avendo discendenti, la moglie era subentrata a titolo universale nei rapporti prima facenti capo al *de cuius*, ivi compreso il credito verso il Condominio [REDACTED] per compensi annuali non corrisposti, dalla gestione 1.06.2006/30.06.2007 ininterrottamente fino alla gestione 1.06.2012/30.01.2013, per un totale di € 18.159,87. A partire dalla gestione 01.07.2009/30.06.2010 l'assemblea condominiale, nell'approvare il bilancio consuntivo, iniziava a dare atto che le spese di amministrazione, debitamente rendicontate e approvate, erano ancora da corrispondere all'amministratore; dall'analisi della documentazione versata in atti si desume come le avverse deduzioni del Condomino opponente siano destituite di fondamento. In primo luogo emergeva come le somme effettivamente a disposizione dell'amministratore per pagare fornitori, appaltatori e prestatori d'opera del Condominio, fossero inferiori rispetto a quelle risultanti dai bilanci approvati e comunque insufficienti a garantire il puntuale pagamento delle spese rendicontate; era inoltre evidente il debito di taluni condomini morosi verso il Condominio per l'omesso versamento delle spese condominiali; debito aumentato in misura esponenziale di gestione in gestione sino a raggiungere, nel



periodo 01.07.2011/30.06.2012, l'importo di € 18.602,22, sostanzialmente equivalente all'ammontare complessivo degli emolumenti dovuti all'Amministratore (pari ad € 18.159,87), non percepiti dal geom. [REDACTED] e richiesti dalla convenuta opposta con il procedimento monitorio. Già con delibera del 16.12.2009 l'assemblea, all'unanimità dei presenti, aveva autorizzato l'amministratore non solo a limitare l'erogazione dei servizi comuni nei confronti dei condomini morosi, ma anche a procedere alla piombatura dei termosifoni a 18° e a quella sull'erogazione dell'acqua potabile a l. 1,5 al minuto; sempre all'unanimità quella stessa assemblea aveva autorizzato l'amministratore ad agire con ricorso per decreto ingiuntivo per il recupero delle rate scadute e non pagate e, ove necessario esecutivamente, con il pignoramento dello stipendio e del TFR ed ulteriormente con esecuzione immobiliare. Già da tali delibere si comprende l'allarme del Condominio per la persistente morosità di alcuni condomini, tanto elevata che lo stesso Condominio rischiava a sua volta per diventare inadempiente verso i propri fornitori. Viste le plurime mancate contestazioni del Condominio opponente, varie circostanze attinenti ad *an e quantum* del credito monitorio dovevano ritenersi pacifiche e l'opposizione da ritenersi infondata. Ciò premesso, insisteva per la conferma del decreto opposto con il favore delle spese del giudizio di opposizione.

3.- All'udienza del 14.12.2016 le parti, dato atto del negativo esito del tentativo di definizione amichevole sollecitato dal giudice, chiedevano decidersi sulla provvisoria esecuzione del decreto opposto e fissarsi i termini per le memorie, ex art. 183, co. 6, cpc. Con ordinanza del 23.02.2017 era concessa la provvisoria esecuzione parziale del decreto opposto e mandate le parti in mediazione, ex art. 5, co. 2, D.Lgs. 28/2010. Verificato lo svolgimento della mediazione con esito negativo, all'udienza del 26.06.2017 erano fissati i termini ex art. 183, co. 6, cpc. La causa era rinviata ex art. 183, co. 7, cpc all'udienza del 5.12.2017 per la discussione sui mezzi di prova. Con ordinanza riservata del 19.12.2017 la causa era ritenuta matura per la decisione e rinviata all'udienza del 27.09.2018 per la



precisazione delle conclusioni, non senza aver formulato una proposta giudiziale di definizione amichevole della lite che prevedeva il pagamento a saldo e stralcio della complessiva somma di € 10.000,00 oltre spese legali a definizione delle pretese della convenuta opposta. La proposta non riceveva l'accoglimento delle parti e la causa era poi posta in decisione all'udienza del 14.11.2018 con i termini ex art. 190 cpc per le conclusionali e le repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

4.- Occorre anzitutto prendere in esame le eccezioni preliminari di carenza di legittimazione ad agire, sollevate sia dall'opponente verso l'opposta che da quest'ultima verso l'opponente. In particolare, l'opponente ha eccepito la carente legittimazione dell'opposta, che non avrebbe dimostrato di essere erede del geom. [REDACTED] precedente Amministratore del Condominio [REDACTED] del cui credito si discute nel giudizio. In realtà, la documentazione anagrafica prodotta dalla convenuta opposta ai docc. 26-29, fornisce prova documentale sia del decesso del defunto marito, avvenuto il 30.01.2013 in Casorate Primo, che del rapporto coniugale esistito tra lui e la convenuta opposta. Infine, lo stato di famiglia in atti fornisce prova dell'assenza di figli. Ne consegue che la vedova, sig.ra [REDACTED] risulta erede universale del geom. [REDACTED] e, come tale, è legittimata ad agire sia in sede monitoria che in questa sede di opposizione, per il recupero del credito verso il Condominio, maturato dal defunto marito per compensi di amministratore condominiale, nei vari anni nei quali il compenso non era da lui stato puntualmente ricevuto.

Nel contempo, anche l'opposta ha eccepito la carente legittimazione ad agire dell'attuale Amministratore del Condominio, in quanto non autorizzato espressamente da un'assemblea condominiale ad impugnare il decreto ingiuntivo, non trattandosi di facoltà implicitamente ricompresa nei poteri dell'Amministratore condominiale. In realtà, l'Amministratore di condominio può proporre opposizione a decreto ingiuntivo, senza necessità di un'autorizzazione dell'assemblea come statuito dalla S.C. 16260/16 per la



quale: *“l'amministratore di condominio può proporre opposizione a decreto ingiuntivo e altresì impugnare la relativa decisione del giudice di primo grado, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, nella controversia avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di obbligazione assunta dal medesimo amministratore nell'esercizio delle sue attribuzioni in rappresentanza dei partecipanti, ovvero dando esecuzione a deliberazione dell'assemblea o erogando le spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni o per l'esercizio dei servizi condominiali, e quindi nei limiti di cui all'art. 1130 c.c.”*

Ne consegue che le entrambe le eccezioni preliminari di carente legittimazione devono essere rigettate in quanto infondate e la decisione deve entrare nel merito.

5.- Il credito avanzato, secondo la prospettazione della convenuta opposta, dal defunto Amministratore verso il Condominio opponente per competenze professionali non percepite è riferito ai seguenti compensi:

- a) € 2.184,00 per la gestione 01.07.2006/30.06.2007 (compenso approvato con delibera dell'Assemblea Ordinaria del 5.09.2007 - docc. 4-5);
- b) € 2.246,40 per la gestione 01.07.2007/30.06.2008 (compenso approvato con delibera dell'Assemblea Ordinaria del 9.12.2008 - docc. 7-8);
- c) € 2.620,80 per la gestione 01.07.2008/30.06.2009 (compenso approvato con delibera dell'Assemblea Ordinaria del 16.12.2009 - docc. 10-11);
- d) € 3,282,24 per la gestione 01.07.2009/30.06.2010 (compenso approvato con delibera dell'Assemblea Ordinaria del 17.12.2010 - docc. 13-14);
- e) € 3,164,88 per la gestione 01.07.2010/30.06.2011 (compenso approvato con delibera dell'Assemblea Ordinaria del 27.01.2012 - docc. 17-18);
- f) € 3,290,72 per la gestione 01.07.2011/30.06.2012 (compenso approvato con delibera dell'Assemblea Ordinaria del 14.12.2012 - docc. 20-21-22);
- g) € 1.370,83 per il periodo 01.07.2012/30.01.2013 (pari al compenso di € 2.350,00 approvato nel bilancio previsionale con delibera assembleare del



14.12.2012 per la gestione dell'intero periodo 01.07.2012/30.06.2013, diviso per le 12 mensilità dell'annualità e moltiplicato per i sette mesi di effettiva gestione, sino cioè alla data del decesso del 30.01.2013 (docc. 21-22).

Il credito complessivo vantato e non percepito dal geom. [REDACTED] per le menzionate annualità di gestione è dunque pari ad € 18.159,87 (€ 2.184,00 + € 2.246,40 + € 2.620,80 + € 3.282,24 + € 3.164,88 + € 3.290,72 + € 1.370,83 = € 18.159,87). La convenuta opposta precisa poi che, a partire dalla gestione 01.07.2009/30.06.2010, l'assemblea condominiale, nell'approvare il bilancio consuntivo, iniziava a dare espressamente atto che le spese di amministrazione erano ancora da pagare all'amministratore. In corrispondenza, nel bilancio, di tale capitolo di spesa veniva infatti apposta la nota "1" con in calce la specifica "spese da pagare" (doc. 30); lo stesso dicasi per il bilancio consuntivo approvato per la gestione 01.07.2010/30.06.2011 (doc. 31), nonché per il bilancio relativo alla gestione 01.07.2011/30.06.2012 (doc. 32).

Il Condominio opponente ha sollevato tempestivamente eccezione di prescrizione del diritto al compenso per gli emolumenti del geom. [REDACTED] nelle gestioni 2006/2007 e 2007/2008, emolumenti che risultano caduti in prescrizione. Con sentenza Trib. Milano del 5/11/1990, si è stabilito che *"il diritto di credito per anticipazioni effettuate dall'amministratore per conto del condominio non è soggetto al termine di prescrizione di cui all'art. 2956, n. 2, cc, poiché l'attività di amministratore di condominio non può ricomprendersi fra le attività professionali in senso stretto, anche se svolta da chi abbia la qualifica di iscritto in un albo professionale; detto diritto è, tuttavia, soggetto al termine di cui all'art. 2948, n. 4, cc, in quanto è onere dell'amministratore sottoporre all'organo assembleare, all'inizio di ogni anno di gestione, il proprio rendiconto"*. Secondo tale interpretazione, che questo giudice condivide, al diritto all'emolumento dell'amministratore condominiale è applicabile il periodo di prescrizione quinquennale. La prima richiesta di pagamento della sig.ra [REDACTED] era recapitata al Condominio opponente in data 1/07/2014 (cfr. doc. 24, all. al ricorso per decreto ingiuntivo), pertanto tutti i



compensi vantati dal geom. [REDACTED] per le gestioni degli anni 2006/2007 e 2007/2008, per un complessivo importo di euro € 4.260,00 devono ritenersi prescritti e devono essere espunti dal totale chiesto nell'ingiunzione e nella successiva azione di opposizione a decreto ingiuntivo. In ordine alla debenza dei compensi dell'amministratore per almeno una parte della gestione 01/07/2012 – 30/06/2013, quella successiva al decesso dell'amministratore devono sollevarsi seri dubbi. L'erede del geom. [REDACTED] parte convenuta opposta nel presente giudizio, non ha in alcun modo documentato l'attività che sarebbe stata svolta dal geom. [REDACTED] per la gestione 01.07.2012 – 30.06.2013, sino al mese di febbraio 2013 (mese del decesso). L'importo richiesto per tale periodo, pari ad € 1.370,83 è contestato dal Condominio opponente, non è stato mai approvato dall'assemblea e non è in alcun modo provato dalla convenuta opposta, sulla quale gravava il relativo onere. Già in sede di ordinanza di cui all'art. 648 cpc, si era ritenuto *che per quanto concerne il compenso richiesto dall'opposta relativamente all'ultima gestione amministrativa compresa nel periodo 01.07.2012-30.06.2013, nel corso della quale il 30.01.2013 è intervenuto il decesso dell'amministratore, il compenso richiesto di € 1.370,83 non pare dotato delle caratteristiche di certezza, liquidità ed esigibilità che devono sostenere la provvisoria esecutività dell'ingiunzione.* Nel seguito del giudizio parte opposta, sulla quale gravava il relativo onere probatorio, non forniva prova della debenza di tale parte di compenso. Anche tale importo deve pertanto essere espunto dall'ammontare richiesto in sede monitoria. Per contro, non risultano provate le presunte irregolarità nell'amministrazione del geom. [REDACTED] lamentate dal Condominio, per quanto concerne le gestioni non prescritte, i cui compensi dovranno invece essere corrisposti essendo anche regolarmente stati approvati dalle apposite delibere condominiali di approvazione dei consuntivi. L'ammontare residuo, dedotti i compensi non dovuti è determinato come segue: € 18.159,87 – (4.260,00 + 1.370,83) = € 12.529,04.

Per quanto concerne le spese legali del presente giudizio, dal momento che la proposta giudiziale non accettata non corrisponde esattamente alla decisione, le



spese seguono la regola della soccombenza e sono liquidate in dispositivo secondo i valori medi di cui al D.M. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pavia in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione assorbita, così provvede:

1. Ritenuta la parziale fondatezza dell'opposizione del Condominio [REDACTED] revoca in ogni sua parte il decreto ingiuntivo opposto n. 412/2016 (R.G. 857/16) del Tribunale di Pavia;
2. Condanna l'opponente Condominio [REDACTED] al pagamento in favore dell'opposta, sig.ra [REDACTED] della somma capitale di € 12.529,04, con interessi dalle singole scadenze al saldo completo;
3. Condanna l'opponente alla rifusione delle spese di lite, che liquida in € 4.835,00, oltre accessori, spese generali, CPA ed IVA nelle misure di legge.

Così deciso in Pavia il giorno 13.03.2019

Il giudice

dott. Giorgio Marzocchi

