

N. R.G. 5819/2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

Sezione Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Elisa Dai Checchi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 5819/2016 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
e dell'avv. [REDACTED]

ATTORE

contro

CONDOMINIO [REDACTED] (C.F. 91139050404), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED]

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Il presente giudizio ha ad oggetto l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. [REDACTED] con il quale l'intestato Tribunale condannava [REDACTED] al pagamento, in favore del Condominio [REDACTED], di oneri condominiali per lavori eseguiti sulle parti comuni dall'appaltatore [REDACTED]

A fondamento dell'opposizione, il [REDACTED] deduce che non sussiste la prova del completamento dei citati lavori; che, in ogni caso, il relativo costo andrebbe compensato con le penali applicabili all'appaltatore, mai richieste dall'amministratore del condominio, nonché con il risarcimento dei danni cagionati alla sua proprietà durante l'esecuzione degli stessi, danni di cui il condominio risponderebbe sulla base dell'art. 2049 c.c.

Regolarmente costituitosi, il convenuto chiede il rigetto della domanda, con condanna dell'opponente ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

L'opposizione deve essere rigettata.



L'attore lamenta l'inammissibilità del decreto opposto, siccome emesso in mancanza di prova scritta. La doglianza è manifestamente infondata, considerato che il giudice dell'opposizione non deve limitarsi a verificare la sussistenza dei presupposti formali per la concessione del provvedimento monitorio, ma accertare la fondatezza nel merito della pretesa creditoria, secondo le regole del giudizio ordinario. E nella specie, il condominio ha effettivamente fornito la prova del proprio credito.

Gli oneri condominiali di cui il condominio ha chiesto al [REDACTED] il pagamento riguardano lavori di manutenzione straordinaria e relativi all'impianto elettrico svolti sulle parti comuni. Essi risultano in modo inequivoco dal consuntivo con annesso stato di riparto, approvato con la delibera condominiale del 19.10.15; dal preventivo della gestione ordinaria 2015/2016 e annesso stato di riparto, approvato con la delibera condominiale del 04.04.16; nonché dal riparto relativo alla realizzazione dell'impianto elettrico condominiale e successivo rilascio della certificazione di conformità, approvato con la delibera condominiale del 19.10.15.

L'ammontare complessivo del debito non è invero contestato specificamente dall'opponente, il quale, in ordine al *quantum* della pretesa, si limita ad eccepire che il condominio, in una precedente iniziativa monitoria, aveva fatto diversi calcoli, circostanza quest'ultima all'evidenza, del tutto irrilevante, considerato che l'ammontare degli oneri condominiali dovuti dal [REDACTED] risulta, quanto a euro 8.441,95 dal consuntivo approvato (precisamente l'importo di cui al riparto pari a euro 14.394,96, detratti 9.528,90 già versati dall'attore); quanto a euro 3.575,89 dai restanti documenti sopra indicati.

La quantificazione del credito del condominio deve ritenersi corretta, mentre la circostanza che, in un momento precedente, avesse richiesto una cifra inferiore rispetto a quella che a oggi prende in considerazione come fondamento del proprio credito è del tutto irrilevante, a fronte delle chiare risultanze documentali sopra esaminate.

Prive di pregio sono le ulteriori doglianze del [REDACTED].

Egli lamenta il difetto di prova della prestazione eseguita dall'appaltatore, che, peraltro, sarebbe inadempiente, in considerazione del ritardo nella consegna dei lavori.

L'argomentazione non merita seguito, atteso che, nella specie, non viene minimamente in rilievo il rapporto contrattuale con l'appaltatore (sul quale, effettivamente – ove fosse parte del giudizio – graverebbe l'onere di provare l'adempimento), ma solo il debito del [REDACTED] nei confronti del condominio, debito che trae origine dalla sua qualità di condomino e dalla sua conseguente soggezione al volere dell'assemblea, consacrato nella delibera.

Ora, l'eventuale inadempimento dell'appaltatore potrebbe semmai incidere sulla validità della delibera che approva i lavori, ma si tratta di un profilo che non può essere indagato in questa sede, atteso che, nell'opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali, rileva esclusivamente la perdurante



efficacia della delibera, non anche la sua validità, che può essere sindacata solo in seno al giudizio di impugnazione, soggetto agli angusti limiti codicistici. Si legga in proposito Cass. Civ., sentenza n. 17206/2005.

Il [redacted] si duole, poi, della mancata applicazione da parte del condominio delle penali previste in contratto in danno dell'appaltatore per il ritardo nell'ultimazione dei lavori, nonché dei danni arrecati da quest'ultimo alla sua proprietà, danni di cui, chiede la quantificazione mediante CTU e di cui ritiene responsabile ex art. 2049 c.c. il condominio; oppone tali ragioni di credito in compensazione del credito del condominio.

Giova precisare che l'attore non formula una domanda di condanna del condominio al risarcimento del danno, bensì chiede che si accerti che una somma gli è dovuta, all'esclusivo scopo di paralizzare la pretesa del condominio, dunque, solleva una mera eccezione di compensazione.

Anche queste argomentazioni sono prive di fondamento.

Intanto, per ciò che concerne l'invocata clausola penale, va osservato che - nel contestarne la mancata applicazione all'appaltatore - invero, il [redacted] censura una condotta propria dell'amministratore, il quale avrebbe danneggiato tutto il condominio, sicché la domanda parrebbe doversi rivolgere all'amministratore, di cui si rappresenta la responsabilità, e non all'ente, che ne avrebbe subito la colpevole inerzia.

Ma anche a voler prescindere da tale rilievo, osta alla compensazione il consolidato orientamento della giurisprudenza, qui condiviso, secondo il quale non può procedersi alla compensazione tra due crediti, allorché difetti il requisito della certezza, in quanto la sussistenza di uno di essi dipenda da un accertamento giudiziale. In questo senso, Cass. S.U. 23225/2016: *"Ne deriva che, se è controversa, nel medesimo giudizio instaurato dal creditore principale o in altro già pendente, l'esistenza del controcredito opposto in compensazione, il giudice non può pronunciare la compensazione, neppure quella giudiziale, perché quest'ultima, ex art. 1243, co. 2, c.c., presuppone l'accertamento del controcredito da parte del giudice dinanzi al quale è fatta valere, mentre non può fondarsi su un credito la cui esistenza dipenda dall'esito di un separato giudizio in corso e prima che il relativo accertamento sia divenuto definitivo. In tale ipotesi, resta pertanto esclusa la possibilità di disporre la sospensione della decisione sul credito oggetto della domanda principale, ed è parimenti preclusa l'invocabilità della sospensione contemplata in via generale dall'art. 295 c.p.c. o dall'art. 337, co. 2, c.p.c., in considerazione della prevalenza della disciplina speciale dell'art. 1243 c.c.*

È evidente come nel caso di specie, i crediti invocati dal [redacted] non siano né certi né di pronta liquidazione, essendo contestati sia nel presente giudizio, nel quale addirittura si chiede CTU, sia in



separato giudizio per l'impugnazione della delibera, rispetto al quale, peraltro, non sussiste alcun rapporto di pregiudizialità.

Esclusa, dunque, la compensazione invocata e accertato, sulla base delle chiare risultanze documentali raccolte in giudizio, il credito del condominio, non può che rigettarsi l'opposizione proposta dal Martinini.

Esula dal *thema decidendum* del presente procedimento l'indagine - che l'opponente parrebbe sollecitare nei propri scritti conclusivi - in ordine alla correttezza dell'imputazione delle spese di iscrizione ipotecaria, considerato che non viene svolta alcuna domanda in proposito.

Le spese, comprensive dell'assistenza nel procedimento di mediazione, liquidate in dispositivo, in applicazione dei parametri di cui al DM 55/2014, e in considerazione dell'attività processuale effettivamente svolta, nonché della non particolare complessità delle questioni affrontate, seguono la soccombenza del [REDACTED] rispetto al quale, tuttavia, non si riscontrano i presupposti previsti dall'art. 96 c.p.c.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così provvede:

- Rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo n. [REDACTED]
- Condanna parte attrice a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in € 4.000,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario spese generali nella misura del 15 %, IVA, CPA di legge.

Rimini, 18 aprile 2019

Il Giudice
dott. Elisa Dai Checchi

