

Sentenza n. 368/2020 pubbl. il 12/03/2020 RG n. 6010/2017 Repert. n. 1052/2020 del 12/03/2020 N. R.G. 6010/2017

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MODENA
PRIMA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice onorario dott. Sira Sartini
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **6010/2017** promossa da:

B. con il patrocinio dell'avv., elettivamente domiciliato in presso il difensore **ATTORE**
contro

CONDOMINIO, con il patrocinio dell'avv. **CONVENUTO**
C. presso il difensore **TERZO CHIAMATO**

Avente ad oggetto: comunione e condominio, spese condominiali

CONCLUSIONI

Parte attrice opponente ed il terzo chiamato hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni; parte convenuta opposta come da memoria ex art. 183 c.p.c. n. 1.

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente sentenza viene redatta secondo le indicazioni dettate dagli art.li 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., così come modificati dalla legge n. 69 del 18/6/2009, entrata in vigore il 4/7/2009.

Con atto di citazione in opposizione, notificato in data 14.07.2017, B. conveniva in giudizio il Condominio chiedendo, in via principale e nel merito, la revoca del decreto ingiuntivo opposto n. 2105/2017, emesso dal Tribunale di Modena, in data 15.04.2017, nel procedimento n. 4816/2017 RG, ed avente ad oggetto il pagamento delle spese condominiali, nonché di essere autorizzato alla chiamata in causa del terzo, signor C, affinché quest'ultimo, quale conduttore del bene immobile, venisse dichiarato tenuto e condannato al pagamento della quota parte degli oneri condominiali allo stesso imputabili. Autorizzata la chiamata in causa del terzo, questi si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto delle domande spiegate nei suoi confronti mentre il Condominio opposto, anch'esso costituitosi in giudizio, chiedeva il rigetto dell'opposizione; il g.i. formulava proposta conciliativa ex art. 185 bis c.p.c., cui parte opposta non aderiva; nel corso del giudizio parte attrice dava atto dei pagamenti effettuati *medio tempore* ed insisteva nella richiesta urgente di ripristino della funzionalità dell'ascensore (richiesta reiterata con ricorso ex art. 700 cpc) che nelle more veniva ripristinato. All'udienza del 21.05.2019 le parti precisavano le conclusioni.

Preliminarmente, in ordine alla domanda già formulata in via d'urgenza da parte attrice, deve rilevarsi, come già evidenziato a verbale all'udienza del 21.05.2019 dalle parti, la cessata materia del contendere poiché l'ascensore a servizio dello stabile nelle more è risultato ripristinato.

In punto alla richiesta di sanzione per mancata ottemperanza agli ordini giudiziari e risarcimento danni a carico del Condominio e di C. srl, si rileva in primis come C Srl non sia parte in causa dell'odierno procedimento (né sia destinataria di alcun ordine), essendo semplicemente il soggetto incaricato all'esecuzione delle opere necessarie per il corretto funzionamento dell'ascensore condominiale.

Ciò posto, evidenziando come non sia quella civile la sede di competenza in ordine ad eventuali sanzioni per inottemperanza all'ordine del giudice, si rileva in ogni caso come la richiesta di risarcimento dei danni formulata per il lamentato ritardo nell'esecuzione del ripristino della funzionalità dell'ascensore, non possa trovare accoglimento laddove non vi è prova che il ritardo sia dipeso da una condotta colpevole del Condominio. Invero, dalla documentazione depositata in atti (doc. 8 fasc. condominio) si evince come il nulla osta dell'ente accertatore sia stato rilasciato solo in data 26.02.2019 a nulla rilevando il contenuto di comunicazioni telefoniche informali intervenute tra parte opponente ed E.

Quanto alle richieste inerenti la ripartizione degli oneri condominiali come indicati nella relazione peritale redatta nella procedura esecutiva immobiliare RGE 92/2017, le stesse non possono essere prese in considerazione in questa sede, esulando dall'oggetto di causa ogni questione relativa alla procedura

citata.

Passando al merito della vicenda, deve in primo luogo osservarsi come vada disposta la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Risulta come parte opponente, in data 26.06.2017, abbia effettuato un primo pagamento parziale di € 500,00 in punto a spese condominiali, e ciò successivamente all'emissione del decreto ingiuntivo (14.06.2017), ma anteriormente alla notificazione del medesimo (6.7.2017). Successivamente alla notificazione dell'ingiunzione, nel corso della presente causa di opposizione, parte opponente ha provveduto altresì a versare ratealmente ulteriori somme, per un importo totale di € 15.141,25: le circostanze risultano pacifiche e non contestate.

Per costante e risalente giurisprudenza della Corte di legittimità (non ultima Cass. Civ. 2404/2016), in caso di pagamenti (anche parziali) successivi all'emissione del decreto ingiuntivo, questo debba essere comunque revocato; si rileva, infatti, come nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo (il cui oggetto non è ristretto alla verifica delle condizioni di ammissibilità, ma si estende all'accertamento, con riferimento alla situazione di fatto esistente al momento della pronuncia della sentenza, e non a quello, anteriore, della domanda o dell'emissione del provvedimento opposto, dei fatti costitutivi del diritto in contestazione) qualora l'opponente eccepisca l'avvenuto pagamento con l'atto di opposizione o nel corso del giudizio, il medesimo sia gravato del relativo onere probatorio e il giudice, qualora riconosca fondata, anche solo parzialmente, l'eccezione deve revocare in toto il decreto opposto, senza che rilevi in contrario l'eventuale posteriorità dell'accertato fatto estintivo al momento dell'emissione suddetta, sostituendosi la sentenza di condanna al pagamento di residui importi del credito all'originario decreto ingiuntivo (Cass. 17 ottobre 2011, n. 21432; Cass. 22 maggio 2008, n. 13085; Cass., Sez. Un., 7 luglio 1993, n. 7448) La verifica della sussistenza del credito, successivamente estinto (o parzialmente estinto), al momento dell'emissione del decreto ingiuntivo assume rilievo — ferma la revoca del decreto — soltanto per i fini della statuizione sulle spese di lite (v. Cass. 10 aprile 2014, n. 8428).

Orbene, nel caso in esame, il primo pagamento parziale effettuato dall'attore opponente è certamente avvenuto dopo l'emissione del decreto ingiuntivo, in data 26.06.2017. Dunque, alla data della pronuncia del provvedimento il credito vantato dal Condominio ammontava effettivamente all'importo ingiunto. All'uopo si evidenzia come il decreto ingiuntivo opposto sia stato emesso a carico di B. in quanto proprietario di immobili siti presso il Condominio, per la complessiva somma di € 19.447,84 (oltre spese ed accessori) di cui € 12.605,91 imputabili direttamente al B. ed € 6.874,93 maturati in relazione all'immobile (o porzione di immobile) locato al Sig. C. indi per cui il B. è certamente soggetto obbligato in quanto proprietario della porzione immobiliare. Le somme così indicate devono considerarsi dovute e non contestate, non risultando impugnata la delibera di approvazione del relativo riparto (Trib. Roma sent. 02.01.2018).

Alla luce di quanto sopra, nonostante la revoca, dovranno in ogni caso essere rimesse al condominio le spese legali relative alla fase monitoria.

Nel merito deve essere disattesa la domanda di dichiarazione della cessata materia del contendere.

Come noto, in tema di spese condominiali non corrisposte il Condominio è legittimato solo nei confronti del proprietario locatore, che, tuttavia, può rivalersi sul conduttore (Cass. Civile Sez. II n. 25781 del 9/12/2009). Non può dunque scindersi il credito ingiunto che, nei rapporti con il Condominio, rimane per intero in capo al proprietario degli immobili.

Sussiste e persiste dunque l'obbligazione del B. a corrispondere l'intero importo richiesto a titolo di oneri condominiali; l'attore opponente è pertanto tenuto a corrispondere al Condominio anche l'importo residuo.

Non possono essere accolte le richieste di reciproca condanna ex art. 96 cpc né in capo al Condominio opposto né in capo a parte attrice, non ravvisando i presupposti per la sua applicazione richiesti dalla norma in esame.

Quanto alla domanda svolta dall'attore opponente nei confronti del conduttore C., la stessa deve essere accolta.

Dal contenuto pattizio del contratto di locazione in atti si rileva come effettivamente al C. sia stato locato solo una porzione di immobile (vani 2,5 vani dei 4,5 vani di cui è composto l'immobile) e come le relative spese siano quelle di cui al riparto.

Dal riparto approvato dall'assemblea e depositato in atti si evince come l'appartamento identificato come C02, possa essere ricondotto all'unità locata al C. (e dunque già "sdoppiato", ovvero suddiviso tenendo conto dei vani occupati dal conduttore). Vi è infatti un conteggio riferibile alla porzione locata (B. proprietario/C. conduttore) ed un ulteriore conteggio con l'immobile identificato con C02/1, riferibile esclusivamente al B.

La somma di € 420,89 è imputata sotto la voce spese personali diverse rispetto agli oneri condominiali di cui al successivo riparto. La pagina del riparto che qui interessa è la n. 17 che riporta il riparto consuntivo, non la 23 contenente il bilancio preventivo per l'esercizio successivo.

Come noto, il conduttore entro due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali può pretendere l'indicazione specifica delle spese, dei criteri di ripartizione e di prendere visione dei documenti giustificativi ex legge 27.7.1978 n 392 art 9. In mancanza il locatore, che cita il conduttore per il pagamento delle spese condominiali, soddisfa il proprio onere probatorio producendo i rendiconti dell'amministratore approvati dai condomini (Cass. Cassazione 13.11.2019 n 29329, Tribunale Roma sent. n. 8655/2019 pubblicata il 19/04/2019).

Orbene, nel caso in esame non risulta che il terzo chiamato abbia mai operato specifiche contestazioni né abbia avanzato le necessarie richieste per le opportune verifiche sulla corretta quantificazione degli oneri condominiali. Invero il terzo chiamato si è limitato a proporre contestazioni generiche e di fatto superate dalla documentazione depositata in giudizio. Si rileva peraltro come, ai sensi dell'art. 7 del contratto di locazione, il conduttore si sia assunto ogni onere relativo alla pulizia delle parti comuni, fornitura acqua, energia elettrica, riscaldamento, spurgo nonché ogni ulteriore spesa relativa a forniture inerenti servizi comuni.

Quanto all'imputazione del deposito cauzionale, non v'è prova che l'importo di € 1.200,00 al termine della locazione sia stato lasciato al Sig. B. quale acconto per le spese condominiali.

Alla luce di quanto sopra esposto il C. sarà tenuto a corrispondere a B. le somme dovute a titolo di oneri condominiali pari ad € 6.874,93.

In punto a spese, le stesse sono liquidate ex DM 55/2014 direttamente in dispositivo tenendo conto della natura e del valore della controversia, della qualità e quantità delle questioni trattate e dell'attività complessivamente svolta dai difensori e l'assenza di una fase istruttoria: Nei rapporti tra l'attore opponente ed il convenuto opposto, considerata la parziale soccombenza reciproca in relazione da un lato all'oggetto dell'opposizione e dall'altro alle azioni cautelari azionate in corso di causa, le spese tra dette parti sono compensate nella misura di $\frac{1}{2}$ e l'attore opponente andrà condannato a rifondere al convenuto opposto la restante quota. Nei rapporti tra il B. ed il terzo chiamato le spese seguono la soccombenza.

PQM

Il Giudice Onorario, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza disattesa e rigettata: dato atto dell'avvenuto pagamento parziale da parte di B. della somma di € 500 il 26.6.2017 e successivamente, in corso di causa, di ulteriori € 15.141,25, revoca il decreto ingiuntivo opposto n. 2105/2017 del 14.06.2017 RG 4816/2017 emesso dal Tribunale di Modena in data 14.06.2017 a favore del Condominio ed a carico di B.;

condanna B. a corrispondere a Condominio la somma di € 3.806,59 oltre interessi legali dalla data di maturazione al saldo effettivo;

quanto alle istanze cautelari promosse da B., dichiara cessata la materia del contendere in ordine al ripristino delle funzionalità dell'ascensore, ogni ulteriore e diversa domanda rigettata;

condanna B. a rifondere al Condominio le spese legali, comprensive della fase monitoria, in € 145,50 per esborsi ed € 2.800,00 per compensi, oltre spese generali 15%, CPA e IVA come per legge;

dichiara tenuto C. a corrispondere a B. l'importo di € 6.874,93 oltre interessi di legge dalla data della maturazione all'effettivo pagamento;

condanna C. a rifondere a B. le spese legali che liquida in complessivi € 1.618,00 oltre spese generali 15%, CPA e IVA come per legge.

Così deciso in Modena in data 8 gennaio 2020

Il Giudice Onorario

Dott. Sira Sartini

