

Tribunale | Bergamo | Sezione 4 | Civile | Sentenza | 13 gennaio 2021 | n. 48

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 12 gennaio 2021

Integrale

**Condominio - Spese ordinarie e straordinarie - Natura dell'obbligazione**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Bergamo, Sezione Quarta civile, nella persona del Giudice unico dott.ssa Laura Brambilla

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. 2565/2018 Ruolo Generale promossa

DA

(...) S.r.l. (P. IVA (...)), in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv.to CO.JA. e dall'Avv.to CO.GI. per procura in atti

ATTRICE - OPPONENTE

contro

CONDOMINIO (...) (C.F. (...)), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv.to DO.DA. per procura in atti

CONVENUTO - OPPOSTO

In punto: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 12 marzo 2018 (...) S.r.l. ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo, emesso dall'intestato Tribunale, in favore di Condominio (...) per l'importo di Euro 6.709,35, oltre interessi e spese occorrente, a titolo di oneri condominiali riferiti alla gestione 2015/2016, 2016/2017, 2017/2018 non corrisposti dagli originari proprietari, (...) e (...), dell'immobile che (...) S.r.l. si è aggiudicato all'asta in data 6 giugno 2017.

A fondamento della propria opposizione, (...) S.r.l. ha eccepito che il decreto ingiuntivo è stato emesso in assenza dei relativi presupposti poiché in sede monitoria non sono stati prodotti il bilancio preventivo della gestione 2016/2017 ed il relativo piano rateale, nonché il rendiconto consuntivo 2016/2017 e la sua ripartizione; ha inoltre eccepito che nel corso dell'assemblea tenutasi in data 21 ottobre 2017 non sia stato specificamente approvato il preventivo della gestione 2017/2018 ed il suo riparto. Nel merito ha contestato la debenza di qualsivoglia somma, in quanto maturata prima del periodo relativo all'anno in corso o a quello precedente la data di aggiudicazione dell'immobile ex art. 63 n. 4 disp. att. c.c.; ha invocato la nullità della delibera assembleare con cui le è stato

imputato il pagamento delle spese legali autoliquidate da parte del Condominio.

Per l'effetto ha concluso per la revoca del decreto ingiuntivo opposto, e per la riduzione della pretesa creditoria alla minor somma di Euro 2.250,62 con conseguente restituzione della somma di Euro 5.969,29, versata in esecuzione del decreto ingiuntivo dichiarato provvisoriamente esecutivo.

Costituendosi in giudizio Condominio (...) ha prodotto il preventivo 2016/2017 ed il relativo piano di riparto, nonché il consuntivo 2016/2017 con relativo piano di riparto (doc. 1 - 3), di cui parte opponente aveva lamentato l'omessa produzione in sede monitoria; nel merito ha contestato tutto quanto ex adverso dedotto ed ha concluso per la conferma del decreto ingiuntivo opposto.

La causa, ravvisata la natura documentale, è stata infine trattenuta in decisione sulle precisate conclusioni dal presente giudice giusto provvedimento di assegnazione datato 4 febbraio 2020.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene il Tribunale fondata l'opposizione promossa da (...) S.r.l. nei termini e per le ragioni che seguono.

In sede monitoria il Condominio (...) ha azionato nei confronti di (...) S.r.l. la somma di Euro 6.709,35; in particolare Euro 1.553,84 per la gestione 2015/2016; Euro 4.819,31 per la gestione 2016/2017, nonché Euro 336,17 per la gestione 2017/2018 al 7 febbraio 2018.

A fondamento della propria pretesa creditoria, il Condominio ha allegato che (...) e (...) erano comproprietari di un'unità immobiliare collocata nel Condominio (...)

di Caprino Bergamasco, che (...) S.r.l. si è aggiudicata all'asta in data 6 giugno 2017; per l'effetto ha invocato il disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. secondo cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Ferma la superiore premessa, valga esaminare i singoli motivi di opposizione svolti da (...) S.r.l..

##### 1. Difetto dei requisiti legittimanti l'emissione del decreto ingiuntivo opposto

Con un primo motivo di opposizione, (...) S.r.l. ha lamentato la mancanza dei requisiti legittimanti l'emissione del decreto ingiuntivo qui opposto; in particolare il provvedimento monitorio è stato emesso in mancanza del bilancio preventivo della gestione 2016/2017 e del relativo piano rateale, del rendiconto consuntivo 2016/2017 e della relativa ripartizione, nonché del bilancio preventivo 2017/2018 e del relativo riparto.

In argomento si osserva che l'art. 63 disp. att. c.c. stabilisce che per "la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo"; lo stato di ripartizione approvato dall'assemblea è dunque un requisito documentale necessario per l'emissione del decreto ingiuntivo.

Ne consegue che, in caso di opposizione a decreto ingiuntivo che sia stato emesso nei confronti di un condomino, ancorché in difetto delle condizioni previste dall'art. 63 disp. att. c.c. (sulla base cioè dello stato di ripartizione della spesa approvato dall'assemblea), si apre un autonomo giudizio di cognizione che si svolge secondo le norme del procedimento ordinario con la conseguenza che il giudice è investito del potere - dovere di statuire nel merito della pretesa fatta valere dal Condominio (cfr. Cass., 18 maggio 2001, n. 6853).

Per l'effetto il decreto ingiuntivo qui opposto deve essere revocato, essendo stato emesso in mancanza della documentazione necessaria ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 63 disp. att. c.c..

##### 2. Contestazione nel merito del credito azionato da Condominio (...)

Il credito azionato in sede monitoria da Condominio (...) è pari alla complessiva somma di Euro 6.709,35, di cui Euro 1.553,84 per la gestione 2015/2016; Euro 4.819,31 per la gestione 2016/2017, nonché Euro 336,17 per la gestione 2017/2018 al 7 febbraio 2018.

Trattasi di importo azionato nei confronti di (...) s.r.l. ai sensi dell'art. 63, comma quarto, disp. att. c.c. secondo cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"; per l'effetto il Condominio ha reclamato nei confronti della odierna opponente il debito, a titolo di contributi condominiali relativi agli anni 2015/2016, 2016/2017 e 2017/2018, nei confronti di (...) S.r.l., essendosi quest'ultima aggiudicata in data 6 giugno 2017 l'immobile di proprietà di (...) - (...).

##### 2.1. Gestione 2015/2016

Per quanto riguarda la gestione 2015/2016, è stata azionata la somma pari ad Euro 1.553,84, di cui Euro 899,14 a titolo di non meglio precisate "spese individuali".

Tale voce di credito è stata contestata da (...) S.r.l. che, per contro, ha riconosciuto come dovuta la restante somma pari ad Euro 654,70.

Giusto ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c., il Condominio (...) ha prodotto copia dei documenti di spesa per Euro 899,14 a carico dei precedenti proprietari (...) - (...); tale voce creditoria è composta da:

- Euro 378,34 per "espropriazione mobiliare FT (...) del 20.04.2016 intestata Avv. (...)" ed Euro 46,00 per "ritenuta d'acconto su Fattura n. (...) del 20.04.2016 intestata a Avv.

(...)", che non risulta tuttavia prodotta, essendo presente agli atti un mero "preavviso di parcella 11.03.2016" dell'Avv. (...), recante quale causale "spese e competenze in acconto relativi alla espropriazione mobiliare ad istanza del Condominio (...) nei confronti di Società (...)".

In tesi di parte opponente tale somma non sarebbe dovuta per plurimi motivi:

a) le spese dei precetti perenti restano a carico dell'intimante;

b) allo stesso modo, le spese del pignoramento negativo restano a carico della parte che le ha anticipate;

c) trattandosi, pertanto, di spese legali "autoliquidate", la delibera che le pone a carico del singolo condomino è nulla;

d) atteso che le spese in questione concernono la procedura esecutiva nei confronti del terzo pignorato, tali spese non avrebbero neppure potuto essere poste a carico dei precedenti proprietari (...)-(...);

e) atteso che per l'attività relativa ai precetti e pignoramenti sopra individuati sono state emesse le fatture suindicate ad opera dell'Avv. Dordoni e dell'Avv. (...), tale "preavviso di parcella" parrebbe essere una duplicazione.

Osserva il Tribunale che, ferma la condivisibilità della tesi difensiva dell'opponente, può ormai dirsi cessata la materia del contendere in quanto il Condominio nella propria comparsa conclusionale ha riconosciuto "la fondatezza delle eccezioni avversarie in merito alle competenze indicate negli atti di precetto che, in quanto propedeutici ad esecuzioni risultate infruttuose, dovranno restare a carico dell'intera compagine condominiale. Così come le spese e le competenze indicate nella parcella 8.5.2017 dell'avv. (...) poiché l'espropriazione, oltre che infruttuosa, ha interessato un soggetto diverso dal precedente condomino".

- Euro 25,50 per "visura ipotecaria", richiesta in data 22 marzo 2016 dall'avv.to G.N..

Trattasi di voce di spesa che non può essere reclamata dal condominio, essendo principio pacifico e consolidato in giurisprudenza che è affetta da nullità la deliberazione dell'assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condomino, come quella che ponga a suo totale carico le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza (Cass., 6 ottobre 2008, n. 24696).

Si aggiunga inoltre che non possono essere oggetto di ripetizione le spese sopportate per intimare il precetto divenuto poi inefficace (cfr. Cass., 9 maggio 2007, n. 10572).

- Euro 165,20 per "indagine patrimoniale - FT (...) del 23.03.2016 intestata a (...) Srl" ed Euro 5,50 per "ritenuta d'acconto su fattura n. (...) el 23.03.2016 intestata a (...) Srl".

L'opposizione promossa da (...) S.r.l. risulta fondata anche in parte qua.

Ed, infatti, parte convenuta non ha prodotto né l'indagine patrimoniale né la fattura, cosicché non può dirsi provato il credito connesso alla prestazione richiesta; d'altro verso, in applicazione del principio sopra richiamato in tema di non ripetibilità delle spese connesse a procedure esecutive infruttuose, nulla avrebbe potuto comunque essere addebitato ai condomini.

- Euro 59,00 per "ricerca per rintraccio conti correnti FT (...) del 28.04.2016 intestata a (...) Srl" ed Euro 2,00 per "ritenuta d'acconto su fattura (...) del 28.04.2016 intestata a (...) Srl".

Anche in questo caso devono essere richiamati i principi di diritto in tema di spese autoliquidate e di recupero delle spese connesse a procedura esecutiva infruttuosa, che conducono al mancato riconoscimento di qualsivoglia pretesa creditoria a tali titoli.

- Euro 217,50 per "tassa registro", che è stata pagata dal Condominio in relazione all'"assegnazione somme in seguito a pignoramento presso terzi - repertorio 1355/bis/14 - ruolo generale esecuzioni 5844/13", come si legge nell'"avviso di liquidazione dell'imposta irrogazione delle sanzioni" prodotto dal Condominio a seguito di ordine d'esibizione ex art. 210 c.p.c..

Il provvedimento d'assegnazione, in relazione al quale è dovuto il pagamento della tassa di registro, riporta la data del 7 luglio 2014 (doc. 5 ter fascicolo parte opponente); per l'effetto la spesa non è sorta nell'anno in corso dell'aggiudicazione (2017), ovvero nell'anno precedente (2016), bensì nell'anno 2014 (come si evince dal numero di repertorio 1355/bis/14), e non può essere imputata all'acquirente (...) S.r.l..

Sul punto si richiama il consolidato orientamento della Suprema Corte di Cassazione in tema di criterio temporale di cui all'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. secondo cui è necessario distinguere tra spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, ovvero ad impedire o riparare un deterioramento, e spese attinenti a lavori che consistano in un'innovazione o che comunque comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio e cagionate da un evento non evitabile con quest'ultima. Nella prima ipotesi, l'obbligazione si ritiene sorta non appena si compia l'intervento ritenuto necessario dall'amministratore, e quindi in coincidenza con il compimento effettivo dell'attività gestionale. Nel caso, invece, delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni, la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino (cfr. Cass., 9 ottobre 2020, n. 21860; Cass., 22 marzo 2017, n. 7395).

Occorre dunque far riferimento all'epoca di approvazione della delibera condominiale, ai fini dell'individuazione dell'anno in corso di cui all'art. 63 disp. att. c.c., unicamente in caso di oneri connessi ad opere di manutenzione straordinaria e/o innovazione; in caso contrario occorre riferirsi al momento di compimento dell'attività gestionale, e dunque per quanto concerne il pagamento della tassa di registro all'epoca in cui il relativo onere è sorto.

## 2.2. Gestione 2016/2017

Con riferimento alla gestione 2016/2017 è stata azionata la complessiva somma di Euro 4.819,31, e (...) S.r.l. ha contestato la debenza dell'importo di Euro 3.559,59, in quanto scaturente da spese legali maturate nell'anno 2012, da precetti perenti e da esecuzioni infruttuose.

Parte opponente ha contestato in particolar modo la voce "spese individuali", contenuta nel bilancio consuntivo gestione 2016/2017:

1. "27.01.17 - Competenze maturate per D.I. e pignoramento c/o terzi (...) e terzo pignorato - 2.894,35; Ritenuta d'Acconto Competenze maturate per D.I. e pignoramento c/o terzi (...) e terzo pignorato -457,84" (cfr. docc. 5 - 5 bis - 5 ter fascicolo parte opponente).

In tesi di (...) S.r.l.:

- il decreto ingiuntivo è stato emesso in data 8 ottobre 2012 (doc. 5 ter), e conseguentemente la spesa è sorta nell'anno 2012 e non può essere richiesta alla (...) solo perché approvata nel 2017;

- per quanto concerne il compenso per i precetti, si tratta di spese autoliquidate che in quanto tali non possono essere imputate al condomino, a fortiori considerando che si tratta di una spesa connessa a precetto ormai perento che resta a carico dell'intimante (ex plurimis Cass., 21 dicembre 2016, n. 26610);

- le competenze, pari ad Euro 720,64 oltre accessori ed oltre Euro 268,93, per l'atto di pignoramento presso terzi datato ottobre 2013 (Condominio (...)/ (...)/ Società (...) Srl - R.G.E. 5844/2013 Trib. Taranto, cfr. doc. 5 ter fascicolo parte resistente) liquidate dal giudice dell'esecuzione con provvedimento di assegnazione 7 luglio 2014, non sono sorte nel periodo temporale indicato dall'art. 63, co. 4, disp. att. c.c.;

- le competenze per atto di precetto al terzo pignorato Società (...) Srl e relativi atti di precetto in rinnovazione non possono essere richieste alla (...) in applicazione del principio temporale, delle spese autoliquidate e dei precetti perenti.

2. "08.05.17 - Spese e competenze per espropriazione mobiliare presso il terzo debitore - 184,40; R. Acc. Spese e competenze per espropriazione mobiliare presso il terzo debitore - 23,00" (cfr. doc. 4B e doc. 5 quater -preavviso di parcella Avv. (...)).

In tesi dell'opponente l'espropriazione mobiliare nei confronti del terzo (Società (...) Srl) è risultata infruttuosa (cfr. doc. 5 ter) e, pertanto, le relative spese devono rimanere a carico del creditore (Cass., 26 settembre 2006, n. 20836; Cass., 12 aprile 2011, n. 8298).

Ritiene il Tribunale del tutto condivisibile la tesi difensiva di parte opponente, in applicazione dei principi più volte richiamati in tema di nullità della delibera assembleare che approva una spesa legale autoliquidata, ovvero una spesa connessa a precetto ormai perento che resta a carico dell'intimante (ex plurimis Cass., 21 dicembre 2016, n. 26610).

Per quanto concerne il criterio temporale, con riferimento alla spesa legale dell'avv.to Dordoni connessa al decreto ingiuntivo emesso nell'anno 2012, si applica il medesimo principio di diritto sopra richiamato con riferimento alla spesa connessa al provvedimento di assegnazione dell'anno 2014; tali spese hanno avuto origine in anni precedenti al biennio 2016 - 2017 (l'unico opponibile all'acquirente (...) S.r.l.) e conseguentemente non ci si può riferire al momento di approvazione della delibera assembleare, la quale assume valenza costitutiva unicamente con riferimento alle spese di straordinaria manutenzione.

## 2.3. Gestione 2017/2018

Nulla quaestio per quanto riguarda la gestione 2017/2018, atteso che (...) S.r.l. ha riconosciuto come dovuta la somma di Euro 336,17.

L'opposizione promossa da (...) S.r.l. è dunque meritevole di accoglimento con conseguente revoca del decreto ingiuntivo opposto e rideterminazione del credito azionato nella minor somma di Euro 2.250,59, con conseguente condanna dell'opposta alla restituzione della somma di Euro 5.969,32, versata dall'opponente in esecuzione del decreto ingiuntivo (cfr. Cass., 814/2015).

Ai fini della condanna alle spese di giudizio deve farsi applicazione del principio espresso dalla Suprema Corte di Cassazione secondo cui la valutazione di soccombenza va sempre rapportata all'esito finale della lite, anche nell'ipotesi di giudizio introdotto a seguito di opposizione ex art. 645 c.p.c., sicché non può considerarsi soccombente il creditore opposto che veda conclusivamente riconosciuto, anche in parte minima, il proprio credito rispetto alla domanda monitoria, legittimamente subendo la revoca integrale del decreto ingiuntivo e la condanna alla restituzione di quanto, eccedente rispetto al dovuto, percepito in dipendenza della provvisoria esecutività (cfr. Cass., 17854/2020).

Per l'effetto, si condanna parte opponente a rimborsare in favore dell'opposta le spese di lite nella misura del 20%, così come liquidate per l'intero in dispositivo.

Il riconoscimento della soccombenza di parte opponente preclude l'applicazione del disposto dell'art. 96 c.p.c. ai danni del Condominio opposto, con conseguente rigetto della relativa domanda proposta dalla parte opponente.

P.Q.M.

Il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando,

1. in accoglimento dell'opposizione promossa da (...) S.r.l. revoca il decreto ingiuntivo opposto;
2. condanna (...) S.r.l. a versare in favore di Condominio (...) la somma di Euro 2.250,59, oltre agli interessi legali dall'introduzione del giudizio monitorio sino al saldo;
3. condanna Condominio (...) a versare in favore di (...) S.r.l. la somma di Euro 5.969,32, oltre agli interessi legali dall'introduzione del giudizio di opposizione sino al saldo;
4. condanna (...) S.r.l. a rimborsare le spese di lite a favore di Condominio (...) nella misura del 20%, liquidandone l'ammontare per l'intero in Euro 4.83500 per compensi professionali ai sensi del D.M. n. 55 del 2014, oltre al rimborso forfettario del 15% ai sensi dell'art. 2 D.M. n. 55 del 2014, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Così deciso in Bergamo il 12 gennaio 2021.

Depositata in Cancelleria il 13 gennaio 2021.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 12 gennaio 2021

Massima redazionale

### Condominio - Spese ordinarie e straordinarie - Natura dell'obbligazione

---

In tema di condominio, con riferimento al criterio temporale di cui all'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., è necessario distinguere tra spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, ovvero ad impedire o riparare un deterioramento, e spese attinenti a lavori che consistano in un'innovazione o che comunque comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio e cagionate da un evento non evitabile con quest'ultima. Nella prima ipotesi, l'obbligazione si ritiene sorta non appena si compia l'intervento ritenuto necessario dall'amministratore, e quindi in coincidenza con il compimento effettivo dell'attività gestionale. Nel caso, invece, delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni, la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino.