Tribunale | Roma | Sezione 5 | **Civile** | **Sentenza** | 16 marzo 2021 | **n. 4624**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 15 marzo 2021

Integrale

Condominio - Rendiconto - Vizi sostanziali - Impugnazioni - Competenza

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

QUINTA SEZIONE

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di grado di appello iscritta al n. 39049 del Ruolo Generale per l'anno 2019, assunta in decisione all'udienza del 13.1.2021 e vertente

TRA

CONDOMINIO VIA (...)

Con l'avv. Fe.

- ATTORE -

E

SA.ME.

- CONVENUTO CONTUMACE

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELTA DECISIONE

Con atto di appello notificato in data 05.06.2019, il Condominio di Via (...) Roma, conveniva dinanzi all'intestato Tribunale il sig. Ma.Sa. per sentir accogliere le seguenti conclusioni: "Voglia l'Ecc.mo Tribunale Adito contrariis reiectis: in via principale e nel merito, accogliere per i motivi tutti dedotti in narrativa il proposto appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza n. 8298/19 emessa dal Giudice di Pace di Roma Sezione V, Giudice Dott.ssa Vi. nell'ambito del giudizio n. R.G. 101/18, depositata in cancelleria in data 26.03.19 accogliere tutte le conclusioni avanzate in prime cure che qui si riportano: 1) "accertare e dichiarare l'incompetenza per valore del Giudice di Pace a decidere e rimettere le parti dinanzi al Giudice competente che si indica nel Tribunale Civile di Roma; - 2) accertare e dichiarare il Sig. Ma. decaduto dal diritto di impugnativa ex art. 1137 c.c. per le assemblee prodromiche e per l'effetto dichiarare improcedibile e/o inammissibile ed infondata la domanda attorea, conseguentemente rigettarla in toto; Accertare e dichiarare l'inammissibilità della domanda ex adverso spiegata perché infondata in fatto ed in diritto, conseguentemente rigettarla in toto e conseguentemente disattendere tutte le eccezioni e le istanze sollevate dall'appellato per tutti i motivi meglio esposti nel presente atto. Con vittoria di spese e compensi oltre il rimborso forfettario per spese generali oltre IVA e CPA come per legge relativi ad entrambi i gradi di giudizio".

L'odierno appellato impugnava davanti al giudice di pace la delibera condominiale di approvazione del bilancio consuntivo 2016 deducendo:

a) Che conteneva una posta debitoria relativa all'anno 2014 insussistente in quanto accertata come tale dal giudice di pace in altro giudizio con sentenza passata in giudicato n. 13995/16;

b) In via subordinata deduceva che il bilancio conteneva un errore di calcolo per cui la somma dovuta era pari a 2340,92 Euro e non 2640,07.

Si costituiva il condominio deducendo:

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

a) Che nella sentenza del giudice di pace si affermava che il giudicante non era stato in grado di accertare la posizione debitoria dell'attore per insufficienza documentale;

b) Che la sentenza era stata pubblicata in data 21.4.2016; il verbale di assemblea di approvazione del consuntivo 2015 (contenete anche il conguaglio oggetto della pronuncia del giudice di pace) veniva trasmesso all'attore in data 14.4.2016 e dunque aveva tempo per impugnarlo, nei 23 giorni dalla conoscenza della sentenza, onde evitare il consolidarsi dell'addebito;

c) Che l'impugnativa del consuntivo 2016 era dunque tardiva non avendo controparte impugnato il consuntivo 2015.

Il giudice di pace accoglieva l'impugnativa osservando che non si era tenuto conto del giudicato formatosi in ordine alla non debenza delle somme per spese ordinarie anno 2014 e dunque annullava la delibera.

La sentenza veniva impugnata proponendo numerosi motivi di appello (nella sostanza le eccezioni già svolte in primo grado) tra cui l'incompetenza del giudice di pace; nella contumacia della controparte la causa veniva trattenuta in decisione.

Così riassunti sinteticamente i fatti, l'appello è infondato.

Premesso che correttamente la causa è stata trattata dal giudice di pace, atteso che la competenza per valore in caso di impugnazione del rendiconto per vizi sostanziali afferenti gli addebiti individuali si misura non sul valore dell'intero rendiconto condominiale ma sulla quota parte contestata dal condòmino, nel merito nel momento in cui insorge un contenzioso giudiziale con un condomino in relazione alla debenza di una somma, l'amministratore non può esimersi dall'inserire quel credito anche nei successivi rendiconti sino a quando non vi sia una sentenza che passi in giudicato e dica se quel credito esista o meno, e ciò in quanto l'impugnativa di per sé non elimina il credito (come è noto esigibile, salvo il caso di sospensione della delibera impugnata); una volta definito il giudizio con sentenza passata in giudicato (il giudizio in cui si discute della esistenza del credito) l'amministratore dovrà, nel primo bilancio utile successivo, trarre le conseguenze della decisione giudiziale (ad esempio riconoscendo un credito al condomino vittorioso che abbia pagato medio tempore il credito contestato, ovvero eliminando dal bilancio quella voce laddove non sia stata pagata, ovvero ancora confermando la posta a debito del condomino ove non l'abbia ancora pagata) senza che il condomino sia onerato di impugnare tutti i rendiconti successivi che si siano limitati a riportare la posta oggetto dell'iniziale impugnazione.

Nel caso di specie è pacifico che il consuntivo 2015 sia stato approvato in data 1.3.2016, e la sentenza del giudice di pace sia stata pubblicata (senza essere ancora passata in giudicato) in data 14.4.2016.

L'appellato pertanto correttamente non ha impugnato il consuntivo 2015 che riportava ancora, in modo parimenti corretto, il debito in contenzioso a suo carico, perché quel debito in tutto l'anno 2015 (ed ancora, per quanto possa rilevare, alla data di approvazione del consuntivo) era sub iudice e dunque doveva essere inserito; se avesse impugnato il consuntivo lamentando l'inserimento della posta impugnata, come secondo l'appellante avrebbe dovuto fare, avrebbe perso la lite.

Il primo consuntivo utile da impugnare era quello del 2016, ed infatti è stato impugnato; in quel consuntivo l'amministratore aveva l'obbligo - laddove non avesse appellato la sentenza del giudice di pace, come non risulta essere stato fatto - di scomputare quelle somme in ossequio al giudicato formatosi, cosa che pacificamente non ha fatto.

Tutte le altre argomentazioni sono irrilevanti, essendo questo - e solo questo - l'oggetto del giudizio come dedotto nella citazione di primo grado.

Nulla per le spese.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

a) Rigetta l'appello;

b) Nulla per le spese.

Così deciso in Roma il 15 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 16 marzo 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 15 marzo 2021

Massima redazionale

Condominio - Rendiconto - Vizi sostanziali - Impugnazioni - Competenza

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

In tema di condominio, in caso di impugnazione del rendiconto per vizi sostanziali afferenti gli addebiti individuali la competenza per valore si misura non sul valore dell'intero rendiconto condominiale ma sulla quota parte contestata dal condomino, nel merito nel momento in cui insorge un contenzioso giudiziale con un condomino in relazione alla debenza di una somma, l'amministratore non può esimersi dall'inserire quel credito anche nei successivi rendiconti sino a quando non vi sia una sentenza che passi in giudicato e dica se quel credito esista o meno, e ciò in quanto l'impugnativa di per sé non elimina il credito.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA