

**Tribunale** | Potenza | **Civile** | **Sentenza** | 20 maggio 2021 | **n. 560**

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 18 maggio 2021

Integrale

**Condominio - Lavori straordinari - Delibera assembleare - Approvazione - Spese - Recupero - Condomino moroso - Onere della prova**

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI POTENZA

Il Tribunale di Potenza in persona del giudice monocratico dott.ssa Rossella Magarelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 808/2010 R.G., avente ad oggetto opposizione a decreto ingiuntivo e vertente

FRA

Ba.Pi., rappresentato e difeso dall'avv. Ra.Ve. in virtù di mandato a margine dell'atto di opposizione e presso lo studio dello stesso domiciliato;

- OPPONENTE -

E

Condominio Fabbricato C di Via (...) n. 125-132 in persona dell'amministratore pro tempore, (...) di Di.Ni., rappresentato e difeso dall'avv. Ma.Co. e dall'avv. Da.Ma. in virtù di mandato a margine del ricorso per decreto ingiuntivo e domiciliato presso lo studio legale Co.;

- OPPOSTO -

Conclusioni: come in atti.

FATTO E DIRITTO

Preliminarmente occorre dare atto che l'entrata in vigore, prima della instaurazione del presente giudizio, della legge n. 69 del 2009 (disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, nonché in materia di processo civile) esonera questo Giudice dal procedere alla concisa esposizione dello svolgimento del processo: infatti, l'articolo 132 c.p.c. nella nuova formulazione introdotta dall'articolo 45 diciassettesimo comma della legge n. 69 del 2009 - applicabile ai giudizi instaurati dopo l'entrata in vigore della stessa legge (4 Luglio 2009) per effetto della norma transitoria dettata dall'articolo 58 secondo comma della legge n. 69 del 2009 -, nel disciplinare il contenuto della sentenza, non contempla più al n. 4) la concisa esposizione dello svolgimento del processo, ma prevede semplicemente che nella redazione della sentenza il Giudice proceda alla concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione. Con atto di citazione notificato in data 20-3-2010 Ba.Pi. proponeva opposizione ai sensi dell'articolo 645 c.p.c. al decreto ingiuntivo n. 82/2010 emesso dal Tribunale di Potenza in data 27-1-2010, con il quale gli era stato ingiunto il pagamento in favore del Condominio Fabbricato C di Via (...) n. 125-132 della somma complessiva di Euro 7.200,23, oltre agli interessi legali dalla data della domanda fino al soddisfo, a titolo di pagamento del saldo ancora dovuto di quote condominiali (saldo anno 2008 e quote relative all'anno 2009) e della quota di sua pertinenza delle spese relative alla ristrutturazione del fabbricato condominiale. In particolare, l'opponente eccepiva in via preliminare la nullità del ricorso per la mancanza di una valida procura ad litem a causa della illeggibilità della sottoscrizione apposta in calce alla stessa e del difetto nel ricorso di indicazioni utili ai fini dell'identificazione del suo autore; eccepiva, poi, il difetto di legittimazione attiva in capo alla (...) di (...), indicata nel decreto ingiuntivo come titolare del credito azionato; nel merito contestava l'ammontare del credito azionato, deducendo, da un lato, che l'estratto conto prodotto dal creditore opposto

evidenziava il versamento ad opera del condomino dell'importo di Euro 5.672,00 di cui non si era dato conto nel ricorso per decreto ingiuntivo, e, dall'altro, che le spese relative alla ristrutturazione del fabbricato erano manifestamente eccessive rispetto ai prezzi correnti di mercato e in parte non dovute dal Condominio, ma dai singoli condomini che avevano beneficiato dei relativi lavori e, infine, che il rendiconto e le ripartizioni in atti non erano quelli approvati nell'assemblea del 7-5-2008, il cui verbale non gli era stato mai comunicato.

Alla luce di tali premesse in fatto, l'opponente chiedeva la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Preliminarmente appare opportuno rilevare che Ba.Pi. ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo n. 82/2010 emesso dal Tribunale di Potenza in data 27-1-2010 nel rispetto del termine di cui all'articolo 641 c.p.c. Infatti, l'atto di opposizione a decreto ingiuntivo è stato notificato al procuratore del ricorrente in data 20-3-2010 e, quindi, nel termine di quaranta giorni dalla notifica del decreto opposto al debitore ingiunto, che dalla relata di notifica apposta in calce alla copia notificata del decreto ingiuntivo prodotta dall'opponente risulta eseguita ai sensi dell'articolo 140 c.p.c. in data 8-2-2010 e, quindi, perfezionata in data 18-2-2010.

Pertanto, riconosciuta l'ammissibilità dell'opposizione proposta da (...), occorre valutarne nel merito la fondatezza.

In via pregiudiziale deve essere disattesa l'eccezione di nullità del ricorso per decreto ingiuntivo per difetto di una valida procura ad litem riconducibile alla illeggibilità della sottoscrizione apposta in calce alla stessa ed alla omessa indicazione di elementi utili per la identificazione del suo autore. L'opponente assume che la procura rilasciata a margine del ricorso per decreto ingiuntivo sarebbe invalida, in quanto l'illeggibilità della sottoscrizione apposta in calce ad essa e l'omessa indicazione del suo autore nella stessa procura e nel ricorso non consentirebbe la verifica dei poteri rappresentativi in capo al sottoscrittore e del suo collegamento con l'ente collettivo nel cui interesse è stata proposta la domanda. Se è vero che la giurisprudenza unanime ritiene che la illeggibilità della sottoscrizione apposta in calce alla procura rilasciata dal rappresentante legale di una persona giuridica la rende invalida in tutti i casi in cui la omessa indicazione nella intestazione dell'atto e nella procura delle generalità del sottoscrittore non consente di identificare la persona fisica che la ha conferita (si vedano ex plurimis Corte di cassazione n. 5820 del 1999, Corte di cassazione n. 10441 del 2002, Corte di cassazione n. 1433 del 1996 e Corte di cassazione n. 17693 del 2011), è anche vero che nel caso che ci occupa, pur essendo illeggibile la sottoscrizione apposta in calce alla procura conferita ai procuratori costituiti per il creditore opposto, la sua riconducibilità all'amministratore del Condominio ricorrente emerge chiaramente dal contenuto complessivo del ricorso per decreto ingiuntivo, da cui risulta che il mandato è stato rilasciato da (...), quale titolare della ditta individuale (...), nella sua veste di amministratore del Condominio Fabbricato C di Via (...) n. 125-132.

Deve essere disattesa anche l'eccezione di difetto di legittimazione attiva in capo al creditore opposto, che è stata sollevata dall'opponente sotto il profilo della erronea pronuncia del decreto ingiuntivo opposto in favore non del Condominio, ma della (...) di (...).

(...), in qualità di titolare della ditta individuale (...), ha agito non in proprio, ma in qualità di amministratore del Condominio Fabbricato C di Via (...) n. 125-132 e la spendita del nome del rappresentato emerge inequivocabilmente dal ricorso per decreto ingiuntivo, il cui contenuto guida l'interpretazione dell'ambito operativo - sul piano soggettivo e oggettivo - del decreto ingiuntivo, che, quindi, deve essere considerato emesso, nonostante l'indicazione dell'amministratore nella sua intestazione, nei confronti del Condominio, in quanto individuato nel ricorso come titolare dal lato attivo del rapporto dedotto in giudizio.

Quanto al merito, appare opportuno procedere ad alcune precisazioni di carattere generale.

Il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo è un ordinario giudizio di cognizione con una struttura particolare: in seguito alla pronuncia del decreto ingiuntivo, il legislatore lascia all'ingiunto l'iniziativa di dare impulso processuale per la contestazione dei fatti costitutivi della pretesa azionata (soltanto provvisoriamente riconosciuti sussistenti con il decreto) o per l'allegazione di fatti estintivi, modificativi oppure impeditivi della stessa pretesa (che non potevano essere conosciuti al momento della pronuncia del decreto, stante la previsione di un contraddittorio eventuale e differito).

L'ingiunto, pertanto, nel giudizio di opposizione ha soltanto la posizione processuale di attore, ma sostanzialmente è convenuto in giudizio, gravando sul creditore - attore in senso sostanziale - l'onere di fornire piena prova dei fatti costitutivi della sua pretesa, non essendo a tal fine sufficiente, in caso di contestazione della controparte, il materiale probatorio utilizzato nella fase a cognizione sommaria che si è conclusa con la pronuncia del decreto opposto. Ne consegue che - ai fini della distribuzione fra le parti dell'onere probatorio -, in attuazione dei principi generali dettati dall'articolo 2697 c.c., il creditore opposto, che assume la veste sostanziale di attore, ha l'onere di provare il fatto costitutivo del diritto fatto valere, mentre l'opponente - convenuto in senso sostanziale deve provare i fatti estintivi, impeditivi e modificativi eventualmente allegati al fine di paralizzare la domanda attorea.

L'azione esercitata dal Condominio Fabbricato C di Via (...) n. 125-132 con il deposito del ricorso per decreto ingiuntivo deve essere qualificata quale azione di adempimento, in quanto è diretta ad ottenere dal condomino moroso l'adempimento dell'obbligazione avente ad oggetto il pagamento delle quote condominiali ordinarie e del contributo per le spese straordinarie relative alla ristrutturazione del fabbricato condominiale regolarmente deliberate dall'assemblea.

Il quadro normativo di riferimento è rappresentato dall'articolo 1123 primo comma c.c., che - sulla base del collegamento strumentale fra cose e servizi comuni e diritti di proprietà esclusiva sulle unità abitative comprese nell'edificio condominiale - prevede a carico di ciascun condomino l'obbligo di contribuire alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi svolti nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dall'assemblea in proporzione del valore della rispettiva quota. Il Condominio opposto, quindi, aveva l'onere di dimostrare i fatti costitutivi della pretesa azionata e, in particolare, l'approvazione delle spese straordinarie ad opera dell'assemblea condominiale e il criterio di riparto delle stesse spese fra i singoli condomini in virtù delle tabelle millesimali o del criterio legale stabilito dall'articolo 1123 primo comma c.c. (valore economico delle singole porzioni di proprietà esclusiva) - si veda in tal senso Corte di cassazione n. 7569 del 1994: qualora l'opponente a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'articolo 63 disp. att. c.p.c. per il pagamento di contributi condominiali contesti la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, incombe sull'amministratore del Condominio, in quanto attore, l'onere di dimostrare i fatti costitutivi del credito con la produzione di tutti gli opportuni documenti.

Ba.Pi. non ha negato l'esistenza del rapporto dedotto dal Condominio opposto a fondamento della richiesta di pagamento delle quote condominiali ordinarie e del contributo per spese straordinarie e, in particolare, non ha contestato la sua qualità di condomino né l'ammontare delle quote condominiali ordinarie né la loro approvazione in sede di consuntivo né l'adozione della delibera assembleare di approvazione delle spese relative alla ricostruzione del fabbricato condominiale e la effettiva esecuzione, ad opera dell'appaltatore, dei lavori deliberati dall'assemblea, ma si è limitato, da un lato, a contestare l'ammontare delle spese straordinarie di sua pertinenza (in quanto eccessive o pertinenti a porzioni di proprietà esclusiva di altri condomini) ed a negare l'approvazione, ad opera dell'assemblea nella riunione del 7-5-2008, proprio del rendiconto datato 23-4-2008 e, dall'altro, a dedurre il pagamento di un acconto sulle quote condominiali ordinarie di cui il Condominio non aveva tenuto conto nel ricorso per decreto ingiuntivo.

Quanto a tale ultimo profilo, l'opponente allega il fatto estintivo parziale del credito vantato dal Condominio opposto a titolo di quote condominiali ordinarie costituito dal pagamento dell'importo di Euro 5.672,00 eseguito prima del deposito del ricorso per decreto ingiuntivo, deducendo che il fatto estintivo allegato emergerebbe dallo stesso estratto conto datato 15-7-2009 prodotto dal Condominio e che di esso il creditore opposto non avrebbe tenuto conto nel ricorso per decreto ingiuntivo.

In punto di fatto dall'estratto conto prodotto dal Condominio opposto emerge effettivamente il versamento, ad opera del condomino (...), dell'importo complessivo di Euro 5.672,00 in data 12-4-2007 (si veda il documento prodotto al n. 1 del fascicolo di parte relativo al procedimento per decreto ingiuntivo): però, dal momento che il Condominio opposto ha agito nei confronti del debitore ingiunto per il pagamento delle quote ordinarie relative all'anno 2009 e del saldo delle quote ordinarie relative all'anno 2008, deve escludersi, in difetto della prova di una diversa imputazione del pagamento, che possa riconoscersi efficacia estintiva del credito azionato in questa sede al versamento eseguito dal condomino prima della sua maturazione, pagamento che, invece, verosimilmente è imputabile a quote condominiali scadute a quell'epoca.

Quanto alla contestazione ad opera dell'opponente dell'ammontare della quota di sua pertinenza delle spese straordinarie sostenute dal Condominio per la ristrutturazione del fabbricato condominiale, ritiene questo Giudice che nessuna rilevanza possa essere attribuita alla doglianza relativa all'eccessività delle spese straordinarie rispetto ai prezzi correnti di mercato né a quella relativa alla destinazione di una parte di esse esclusivamente al servizio di porzioni del fabbricato di proprietà esclusiva di alcuni condomini, dal momento che tali contestazioni avrebbero dovuto essere sollevate dal condomino dissenziente con lo strumento dell'impugnazione della delibera di approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria e delle relative spese, la quale ha efficacia costitutiva dell'obbligazione di contribuzione gravante su ciascun condomino (si vedano in tal senso Corte di cassazione n. 25839 del 2019 e Corte di cassazione n. 15696 del 2020).

Nonostante il riconoscimento del diritto del Condominio ad ottenere dal condomino la quota di sua pertinenza delle spese per lavori di manutenzione straordinaria, però, occorre rilevare che, a fronte della specifica contestazione sollevata dal debitore ingiunto in ordine alla conformità delle risultanze dell'estratto conto agli atti, da cui emerge la quota di sua pertinenza, al piano di riparto approvato dall'assemblea condominiale nella seduta del 7-5-2008, il Condominio non ha assolto al relativo onere della prova, non avendo prodotto il piano di riparto approvato dall'assemblea né elementi idonei a fornire la prova dell'ammontare del debito gravante sul debitore ingiunto a titolo di contributo alle spese straordinarie.

Se è vero che la delibera assembleare di approvazione degli interventi straordinari ha valore costitutivo dell'obbligazione di contribuzione a carico di ciascun condomino e che il piano di riparto delle spese straordinarie ha valore meramente dichiarativo, in quanto serve ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge o da un'eventuale convenzione, è anche vero che la produzione in giudizio del piano di riparto approvato dall'assemblea è necessaria, in tutti in casi in cui la contestazione del condomino moroso attenga all'ammontare del debito su di lui gravante a titolo di contributo per le spese straordinarie sostenute dal Condominio, affinché il Condominio, che abbia agito in giudizio per il recupero del relativo importo e, quindi, risulti gravato del relativo onus probandi, possa assolvere all'onere di dimostrare non l'an della pretesa creditoria (ai cui fini appare sufficiente la produzione in giudizio della delibera assembleare di approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria e di ripartizione della spesa), ma anche il relativo ammontare, che è evincibile soltanto dal piano di riparto

oppure, in mancanza, dalla documentazione attestante gli esborsi sostenuti unitamente alle tabelle millesimali che ne consentano la ripartizione fra i condomini in proporzione del valore economico delle rispettive unità abitative o dell'uso che ciascuno può fare della cosa comune.

Nel caso che ci occupa non può dirsi che il Condominio Fabbricato C di Via (...) n. 125-132 abbia integralmente assolto all'onere della prova su di esso gravante, non avendo prodotto in giudizio, a fronte della specifica contestazione sollevata sul punto dal condomino moroso, il piano di riparto approvato nella riunione dell'assemblea condominiale tenuta in data 7-5-2008 in modo tale da consentire la verifica della conformità ad esso delle risultanze dell'estratto conto prodotto dal Condominio e della relativa richiesta di pagamento della quota di pertinenza del debitore ingiunto.

Né il Condominio opposto ha prodotto la documentazione attestante le spese sostenute per la ristrutturazione del fabbricato condominiale e le tabelle millesimali con le quali è stato determinato il valore proporzionale, espresso in millesimi, di ciascuna porzione di proprietà esclusiva e in virtù delle quali verosimilmente è stato redatto dall'amministratore il piano di riparto delle spese né ha fornito nel corso del giudizio elementi fattuali idonei a consentire di procedere in questa sede alla individuazione dei criteri (valore economico delle porzioni di proprietà esclusiva) richiamati dall'articolo 1123 c.c. per la ripartizione fra i condomini delle spese straordinarie deliberate dall'assemblea.

Posto che l'oggetto dell'onere della prova che grava sul creditore - che nel giudizio di opposizione ha assunto la veste sostanziale di attore, con le relative conseguenze sulla distribuzione dell'onus probandi - è costituito non soltanto dall'esistenza del credito, ma anche dal relativo ammontare, ritiene questo Giudice che il creditore non abbia assolto all'onere della prova con riferimento all'ammontare preciso del credito azionato quale contributo gravante sul singolo condomino per il pagamento delle spese straordinarie deliberate dall'assemblea per la ristrutturazione del fabbricato condominiale.

Ne consegue che la domanda originariamente avanzata con il deposito del ricorso per decreto ingiuntivo dal Condominio Fabbricato C di Via (...) n. 125-132 nei confronti di (...) può essere accolta limitatamente alla somma dovuta a titolo di quote condominiali ordinarie, risultando del tutto sprovvista di prova in ordine al quantum debeatur con riferimento al rimborso della quota di pertinenza del debitore ingiunto delle spese straordinarie.

Alla luce delle suesposte considerazioni, il credito vantato dal Condominio Fabbricato C di Via (...) n. 125-132 nei confronti di Ba.Pi. deve essere riconosciuto nella misura complessiva di Euro 2.465,91 a titolo di quote condominiali ordinarie.

Dal momento che il decreto ingiuntivo opposto è stato chiesto e pronunciato per un importo maggiore di quello riconoscibile al creditore opposto al momento della sua presentazione, lo stesso decreto deve essere revocato e con esso anche ogni statuizione sulle spese della fase monitoria (comprese le spese per il rilascio del parere di congruità da parte del competente Ordine professionale e quelle sostenute dal creditore opposto per la garanzia fideiussoria imposta nel corso del giudizio in sede di concessione della provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo) per la insussistenza del credito come azionato: infatti, in tutti i casi in cui si riconosca l'infondatezza anche soltanto di alcuni dei fatti costitutivi della pretesa azionata, provvisoriamente consacrati nel decreto ingiuntivo, lo stesso decreto deve essere integralmente revocato (si vedano in tal senso Corte di cassazione n. 2575 del 1970 e Corte di cassazione n. 3954 del 1969).

D'altra parte, la fondatezza, anche se parziale, nel merito della pretesa attorea azionata con il ricorso per decreto ingiuntivo consente di pronunciare condanna del convenuto in senso sostanziale al pagamento della somma riconosciuta da lui dovuta al Condominio opposto a titolo di quote condominiali ordinarie, oltre agli interessi al tasso legale con decorrenza dalle singole scadenze fino al soddisfo. Quanto alla regolamentazione delle spese del giudizio, ritiene questo Giudice che, in considerazione dell'esito complessivo della controversia (accoglimento dell'opposizione e condanna del debitore al pagamento di una parte della somma ingiunta), ricorrano gravi ed eccezionali ragioni per compensare fra le parti per metà le spese della fase di opposizione, che nella parte residua seguono la soccombenza e, pertanto, devono essere poste a carico dell'opponente e - tenendo conto dell'attività effettivamente svolta e utilizzando il valore medio relativo allo scaglione compreso fra Euro 1.101,00 ed Euro 5.200,00 - devono essere liquidate come in dispositivo sulla base dei parametri per la liquidazione dei compensi per la prestazione forense disciplinati dal Decreto ministeriale n. 55 del 2014 (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 77 in data 2-4-2014 ed entrato in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione in virtù della norma dettata dall'articolo 29 dello stesso Decreto) e aggiornati con Decreto ministeriale n. 37 del 2018 (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 96 in data 26-4-2018 ed entrato in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione in virtù della norma dettata dall'articolo 7 dello stesso Decreto).

P.Q.M.

Il Tribunale di Potenza in persona del giudice monocratico dott.ssa Rossella Magarelli, pronunciando definitivamente sulla domanda proposta, con atto di citazione notificato in data 20-3-2010, da (...) nei confronti del Condominio Fabbricato C di Via (...) n. 125-132, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- accoglie l'opposizione e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. 82/2010 emesso dal Tribunale di Potenza in data 27-1-2010;

- condanna (...) al pagamento in favore del Condominio Fabbricato C di Via (...) n. 125-132 a titolo di quote condominiali ordinarie relative agli anni 2008 e 2009 della somma complessiva di Euro 2.465,91, oltre agli interessi legali dalle singole scadenze fino al soddisfo;

- condanna (...) al pagamento in favore del Condominio Fabbricato C di Via (...) n. 125-132 di metà delle spese processuali, quota che liquida in complessivi Euro 810,00 a titolo di compenso professionale, oltre spese generali al 15% e accessori come per legge;

- compensa fra le parti le restanti spese processuali.

Così deciso in Potenza il 18 maggio 2021.

Depositata in Cancelleria il 20 maggio 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 18 maggio 2021

Massima redazionale

### **Condominio - Lavori straordinari - Delibera assembleare - Approvazione - Spese - Recupero - Condomino moroso - Onere della prova**

---

In tema di condominio negli edifici, la delibera assembleare di approvazione degli interventi straordinari ha valore costitutivo dell'obbligazione di contribuzione a carico di ciascun condomino e il piano di riparto delle spese straordinarie ha valore meramente dichiarativo, in quanto serve ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge o da un'eventuale convenzione; la produzione in giudizio del piano di riparto approvato dall'assemblea è necessaria in tutti i casi in cui la contestazione del condomino moroso attenga all'ammontare del debito su di lui gravante a titolo di contributo per le spese straordinarie sostenute dal Condominio, affinché il Condominio, che abbia agito in giudizio per il recupero del relativo importo e, quindi, risulti gravato del relativo onus probandi, possa assolvere all'onere di dimostrare non l'an della pretesa creditoria (ai cui fini appare sufficiente la produzione in giudizio della delibera assembleare di approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria e di ripartizione della spesa), ma anche il relativo ammontare, che è evincibile soltanto dal piano di riparto oppure, in mancanza, dalla documentazione attestante gli esborsi sostenuti unitamente alle tabelle millesimali che ne consentano la ripartizione fra i condomini in proporzione del valore economico delle rispettive unità abitative o dell'uso che ciascuno può fare della cosa comune.