

pagina 1 di 4  
N. R.G. 19708 /2017

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE di ROMA  
V Sezione

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

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 19708 del Ruolo Generale per l'anno 2017, assunta in decisione all'udienza del 21.7.21 e vertente

TRA

CONDOMINIO SAN A\*\*\*\*i IN I\*\*\*\*o 174

Con l'avv. Fasano

-ATTORE -

E

L\*\*\*\*o EMO

Con l'avv. M\*\*\*\*a

-CONVENUTO -

CONCLUSIONI:

come in atti.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione in opposizione dell'8 marzo 2017, notificato in data 10 marzo 2017, il Condominio San Giov anni in I\*\*\*\*o propose formale opposizione avverso il decreto ingiuntivo telematico n. 30072/2016 (R.G. 83102/16), emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 26 dicembre 2016, notificato il 3 febbraio 2017, richiesto dal convenuto  
Sentenza n. 17495/2021 pubbl. il 10/11/2021  
RG n. 19708/2017  
Repert. n. 21035/2021 del 10/11/2021

pagina 2 di 4

opposto XXXXXXXXXX, col quale fu ingiunto all'opponente il pagamento della somma complessiva di EUR 7.009,95 (euro settemilanove/95), oltre le spese di procedura.

L'opposto, amministratore del condominio per 34 anni, chiese ed ottenne una ingiunzione per compenso non pagato (euro 3660,00) e per anticipazioni per contanti (euro 3349,95) in favore della ditta di pulizie XXXXXXXXXX, eseguite in ragione della morosità dei condomini.

Il condominio in sede di opposizione deduceva:

a) di avere chiesto informazioni e documentazione sulle somme pretese da controparte, senza esito;

b) che il verbale di passaggio di consegne era privo di valore giuridico quanto ad eventuali riconoscimenti di debiti in esso contenuti;

c) che l'opposto non aveva mai esibito le ricevute dei pagamenti eseguiti a terzi.

Si costituiva il sig. L\*\*\*\*o deducendo che nell'assemblea del 29.4.2015 veniva approvato il consuntivo 2015, contenente anche il debito verso l'opposto (per un maggior importo rispetto a quello poi oggetto della domanda monitoria).

Nel corso del giudizio, esortate vanamente più volte le parti alla composizione, veniva espletata l'attività per ricostruzione contabile con particolare riferimento alla questione delle anticipazioni; all'esito la causa giungeva in decisione.

Il perito così concludeva: " Dal l'esame della documentazione in atti il credito richiesto dal Sig. L\*\*\*\*o Emo in merito al rimborso di EUR 7.009,95, per il compenso dell'Amministratore del Condominio

2015 non ritirato per EUR 3.660,00 ed il pagamento anticipato della ditta di pulizie XXXXXXXXXper il

residuo di EUR 3.349,95, richiesti con il Decreto Ingiuntivo n. 30072/2016 del 28/12/2016, deve essere

compensato con i prelievi Postamat pari nel 2015 a complessivi EUR 11.750,00 di cui con giustificativi di

pagamento soltanto per EUR 8.292, 43, con una differenza di prelievi privi di giustificativi di spesa pari ad EUR

3.457,57, da compensare con gli EUR 7.009,95 richiesti ".

Nella perizia integrativa a chiarimenti aggiungeva che " si è tenuto conto del pagamento delle spese di pulizia 2015 per euro 5664,00 tra le spese pagate per contanti a fronte degli importi dei prelievi

Bancomat per complessivi euro 11750,00 da parte del sig. L\*\*\*\*o Emo. Tali spese non sono state oggetto

di alcuna specifica contestazione da parte del condominio per la mancata fornitura del servizio di pulizia né

Sentenza n. 17495/2021 pubbl. il 10/11/2021

RG n. 19708/2017

Repert. n. 21035/2021 del 10/11/2021

pagina 3 di 4

risultano in atti successive richieste da parte del fornitore XXXXXXXXXX di pagamento su sospesi di fatture del 2015, che di conseguenza possono essere considerate tra le uscite della gestione 2015. ..Si riti ene

che il credito .....risultante a favore del sig. L\*\*\*\*o Emo è pari ad euro 3552,58.".

A corredo delle conclusioni del perito vale aggiungere le seguenti osservazioni:

- a) quanto al credito per compensi professionali, essendo incontestata l'esistenza di un rapporto di mandato (e, dunque, l'esistenza del titolo) gravava sul condominio la prova del pagamento del compenso, prova non offerta;
- b) quanto alle deduzioni del pagamento per contanti del debito verso la ditta di pulizie, esse poggiano su argomenti logico -presuntivi difficilmente confutabili: l'opposto assume di averlo pagato per contanti; risulta inserito nel consuntivo 2015 come pagato; la ditta (alla data odierna, ossia nei sei anni successivi) non risulta avere richiesto alcun pagamento di fatture per l'anno 2015; può concludersi che le somme prelevate per contanti siano state utilizzate per pagare il servizio di pulizia. Il fatto che una ordinata gestione condominiale presuppone che prelievi e pagamenti per contanti siano del tutto eccezionali (mentre l'opposto ne faceva un uso certamente eccessivo) e che ogni pagamento debba essere registrato nel registro di contabilità, se può avere un significato sulle valutazioni che l'assemblea è chiamata a svolgere al momento della conferma dell'amministratore non esclude, tuttavia, che in sede di valutazione sul fatto se e come detto debito sia stato pagato possano essere utilizzati gli argomenti logico -presuntivi sopra indicati dedotti dall'opposto, condivisi dal perito e fatti propri anche dal giudicante. Di versamente argomentando, del resto, dovrebbe ipotizzarsi che l'opposto abbia da un lato trattenuto per sè i prelevamenti sino alla concorrenza del debito verso la ditta di pulizie e dall'altro che quest'ultima, per ragioni ignote e, sul piano della logic a, non plausibili, abbia rinunciato a far valere il credito (almeno, non l'abbia fatto nei sei anni successivi): esito, come appare evidente, di gran lunga meno verosimile di quello fatto proprio dal giudicante. Quanto alle spese di lite, devono essere compensate in ragione della reciproca soccombenza, restando quelle del monitoraggio a carico dell'opposto in quanto chiesto ed ottenuto per una somma superiore a quella accertata come dovuta all'esito del presente

Sentenza n. 17495/2021 pubbl. il 10/11/2021

RG n. 19708/2017

Repert. n. 21035/2021 del 10/11/2021

pagina 4 di 4

giudizio; quanto alle spese di ctu, dal momento che parte opposta si era resa disponibile a conciliare la lite col versamento di euro 2500,00 (cfr. verbale udienza del 15.7.2019) si ritiene equo che dette spese, che hanno accertato l'esistenza di un debito superiore, siano poste interamente a carico del condominio che non accettando la proposta conciliativa vi ha dato causa.

P.Q.M.

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

- a) revoca il monitorio opposto;
- b) condanna il condominio a corrispondere all'opposto la somma di euro 3552,58 oltre ad interessi legali dal dovuto al saldo;
- c) compensa le spese legali di questo giudizio; spese di ctu definitivamente e per l'intero a carico del condominio.

Roma, 10.11.21

Il Giudice

dott. Fabio Miccio

Sentenza n. 17495/2021 pubbl. il 10/11/2021

RG n. 19708/2017

Repert. n. 21035/2021 del 10/11/2021