

Tribunale | Palermo | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 30 settembre 2021 | n. 3607

GIURISPRUDENZA

Data udienza 28 settembre 2021

Integrale

Quote condominiali - Morosità - Azione recupero - Amministratore - Legittimazione attiva - Soggetto obbligato - Proprietario

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonina Giardina Giardina ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 14155/2016 promossa da:

(...), nato (...), il 13.03.1968, cod. fisc. (...) elettivamente domiciliato in via (...), presso lo studio dell'Avv. Da.Ca. che lo rappresenta e difende per mandato in atti

OPPONENTE

contro

Condominio di Via (...), 162, Palermo, in persona dell'amministratore pro tempore, C.F. (...), elettivamente domiciliato in Palermo, in Via (...), presso lo studio dell'Avv. Fr.Tu., che lo rappresenta e difende per mandato in atti

OPPOSTO

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

L'odierno opponente ha citato in giudizio il Condominio di via (...), 162 - Palermo, chiedendo la revoca del decreto ingiuntivo n. 2583/2016, emesso dal Tribunale Civile di Palermo in data 06.06.2016, con il quale veniva ingiunto all'intimato di pagare Euro 27.066,73, oltre gli interessi dall'approvazione del rendiconto al 31.12.2014 per le quote maturate fino a tale data e dall'approvazione del rendiconto al 31.12.2015 per le successive, oltre le spese della procedura di ingiunzione liquidate nella misura pari ad Euro 950,00 per compensi ed Euro 286,00 per spese, oltre oneri fiscali e contributivi nella misura legalmente dovuta ed oltre il rimborso forfettario per spese generali.

L'attore ha sostenuto, in particolare, che il credito ingiunto non fosse munito dei requisiti essenziali di certezza, liquidità ed esigibilità, giacché i bilanci ed i relativi stati di ripartizione relativi alle somme ingiunte non erano stati approvati dall'assemblea e che per tale motivo il decreto ingiuntivo opposto non avrebbe dovuto essere emesso. Il Sig. (...) ha precisato di avere corrisposto al Condominio la complessiva somma di Euro 9000,00 nel mese di febbraio del 2014, tramite assegni bancari depositati in copia agli atti del giudizio e di non essere legittimato passivo relativamente alla domanda di corresponsione della somma di Euro 7.400,85 per quote condominiali ordinarie dal 2014 fino al dicembre 2015 dovute dal conduttore (...) S.r.l., non essendo stato citato nella qualità di rappresentante legale dello stesso.

Per quanto sopra spiegato, l'odierno opponente ha chiesto, in via preliminare, il rigetto della domanda formulata da parte opposta di concessione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo opposto, attesa l'insussistenza del credito azionato e, nel merito, l'annullamento e la revoca del decreto ingiuntivo n. 2583/2016, emesso dal Tribunale civile di Palermo, non essendo il credito certo, liquido ed esigibile e per la mancanza degli altri presupposti di legge. Con condanna alle spese e competenze di lite. In subordine, ritenere e dichiarare la nullità del decreto ingiuntivo opposto poiché dall'esame complessivo del ricorso e dell'allegata produzione è impossibile desumere con chiarezza quali siano le quote condominiali non corrisposte.

Il Condominio di via (...), 162 si è costituito con comparsa di costituzione e risposta con la quale ha chiesto, preliminarmente, la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, in considerazione della circostanza che l'opposizione del (...) non fosse supportata da prove scritte, non avendo quest'ultimo provato di avere corrisposto le somme ingiunte.

Il convenuto, nel merito, ha precisato di avere regolarmente approvato i rendiconti del 2014 e del 2015 allegati agli atti, i quali non essendo stati impugnati da parte opponente costituiscono prova e fondamento del credito in essi incorporato e dettagliato. Con riguardo alle somme pagate dall'opponente a mezzo degli assegni bancari depositati, il Condominio ha sostenuto che esse concernono procedure monitorie ed esecutive pregresse, per debiti anteriori a quelli per i quali è stato emesso il decreto ingiuntivo opposto. Conseguentemente, l'opposto ha chiesto il rigetto dell'opposizione con la vittoria delle spese di lite.

Con ordinanza del 22/8/2017 è stata concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto limitatamente alla somma di Euro 18.066,73 ed infine, completata la fase istruttoria con l'escussione del teste, (...), la causa, all'udienza del 31/10/2019, è stata trattenuta in decisione con l'assegnazione dei termine previsti dall'art. 190 c.p.c..

Ragioni della decisione.

La presente opposizione, alla luce degli elementi probatori allegati dalle parti, appare infondata e va pertanto respinta.

Come si evince dalla documentazione depositata agli atti dall'opponente, costituita da tre assegni dallo stesso emessi a favore del Condominio convenuto in data 5/2-18/2 e 27/2/2014 per la somma complessiva di Euro 9.000,00, lo stesso non ha allegato prova dell'avvenuto pagamento delle somme ingiuntegli. I detti assegni infatti costituiscono il pagamento di somme dovute a fronte di precedenti delibere e di un precedente titolo esecutivo, non essendo stati ancora approvati i rendiconti consuntivi degli anno 2014 e 2015, alla data di emissione degli assegni allegati dal (...).

L'opposto ha, al contrario, dimostrato la regolare approvazione dei rendiconti, corredati degli stati di ripartizione delle spese del 2014 e del 2015, sulla base dei quali ha ottenuto il decreto ingiuntivo oggetto del presente giudizio.

Si osserva che le delibere di approvazione dei rendiconti relativi agli anni 2014 e 2015 non sono state impugnate nei termini previsti dall'art. 1137 c.c. e sono, pertanto, legittimamente efficaci e che, in base all'art. 63 disp. att. c.c., "l'amministratore del condominio, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti, che lo interpellino i dati dei condomini morosi".

Con riguardo all'eccezione di difetto di legittimazione passiva per i contributi condominiali non versati dalla (...) S.r.l. in persona del legale rappresentante, si rileva che l'amministratore del condominio non è legittimato a notificare il decreto ingiuntivo nei confronti dei conduttori, ma soltanto dei proprietari degli immobili facenti parte del condominio. Alla luce di ciò, la domanda di emissione di decreto ingiuntivo anche per le quote di spettanza del conduttore dell'immobile di proprietà dell'opponente è stata correttamente rivolta nei confronti del (...), nella qualità di proprietario dell'immobile condotto in locazione dalla (...) S.r.l., piuttosto che nella qualità di rappresentante legale della stessa.

Come affermato sia dalla giurisprudenza di merito che da quella di legittimità, il mancato pagamento delle quote condominiali legittima l'amministratore ad agire nei confronti dei condomini morosi, ai sensi degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. cc., e non degli inquilini ed il

conduttore rimane estraneo alla gestione del condominio. Il proprietario locatore ha solo un diritto di rivalsa nei confronti del conduttore dopo aver provveduto ad anticipare le spese all'ente di gestione (cfr. Cass. n. 25781/2009, Trib. Di Roma n. 8655/2019).

Alla luce di quanto osservato, l'opposizione proposta da (...) va rigettata e va confermato il decreto ingiuntivo opposto.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come dispositivo nella fascia di valore indicata da parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- Rigetta l'opposizione proposta da (...) avverso il decreto ingiuntivo n. 2583/2016, emesso dal Tribunale Civile di Palermo e per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo opposto;

Condanna altresì il signor (...) a rimborsare al Condominio di via (...), 162 le spese di lite, che si liquidano in Euro 3.972,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e 15% per spese generali.

Così deciso in Palermo il 28 settembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 30 settembre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 28 settembre 2021

Massima redazionale

Quote condominiali - Morosità - Azione recupero - Amministratore - Legittimazione attiva - Soggetto obbligato - Proprietario

In tema di condominio, il mancato pagamento delle quote condominiali legittima l'amministratore ad agire nei confronti dei condòmini morosi, ai sensi degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., e non degli inquilini ed il conduttore rimane estraneo alla gestione del condominio. Il proprietario locatore ha solo un diritto di rivalsa nei confronti del conduttore dopo aver provveduto ad anticipare le spese all'ente di gestione.

GIURISPRUDENZA

Massima redazionale

Condominio negli edifici - Contributi e spese condominiali - Riscossione - Mancato pagamento delle quote - Azione monitoria dell'amministratore - Locazione dell'unità immobiliare - Legittimazione passiva - Proprietario locatore proprietario - Sussistenza - Conduttore - Insussistenza

di Federico Ciaccafava

In tema di condominio negli edifici, nel caso di unità immobiliare concessa in locazione, il mancato pagamento delle quote dovute legittima l'amministratore ad agire nei confronti del condomino moroso, ai sensi degli artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. cod. civ. e non già del conduttore il quale resta estraneo alla gestione del condominio. Il proprietario locatore vanta solo un diritto di rivalsa nei confronti del conduttore medesimo dopo aver provveduto ad anticipare le spese all'ente di gestione.
