

N.12476/2019R.G. Cont.

TRIBUNALE

DI NAPOLI

IV Sezione civile

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo Italiano

Il Giudice, dott.ssa Barbara Tango, ha pronunciato la seguente sentenza riservata in decisione all'udienza del 4/2/2022 nella causa civile di primo grado iscritta al n. 12476/2019 R.G. tra

Condominio Di _____ sito in Napoli in Via Cam _____ n. 128
in persona del legale rappresentante eletto domiciliato in Napoli piazza D' _____ 31 presso
l'avv. Maria _____, dal quale è rappresentata e difesa come da procura allegata

Opponente

e

_____ F _____, nata a Napoli (NA) il _____ e residente a
Napoli, Via _____ n.37, C.F.: _____, rappresentata e difesa
dall'Avv. Fa _____ PLA _____, del Foro di Roma, ed
elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma in Via _____

Opposta



oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo n. 1847/2019 emesso dal Tribunale di Napoli

conclusioni per le parti: come da rispettivi atti introduttivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rilevato che la presente sentenza sarà redatta in ossequio alla nuova formulazione degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp att. C.p.c. come modificati dalla legge n. 69 del 18/6/09 .

Parte opposta, _____ F_____ca, ha ottenuto dal Tribunale di Napoli il decreto ingiuntivo n.1847/2019 con il quale è stato ingiunto al condominio Di F_____ sito in Napoli in Via _____ n. 128 in persona del legale rapp pt, opponente, il pagamento di €5.256,00 oltre interessi e spese a titolo di competenze maturate con riferimento agli anni 2017-2018 quando rivestiva la carica di amministratore del condominio che in questa sede ha contestato nel merito la fondatezza della pretesa creditoria ; previa regolare costituzione dell'opposta che ha chiesto il rigettodell'opposizione, va preliminarmente dichiarata la tempestività della stessa e la sua procedibilità essendosi il condominio costituito nei termini di legge.

Nel merito l'opposizione è fondata per quanto di ragione .

Infatti va evidenziato che l'art. 1129 cc statuisce, tra l'altro, che *"L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare*



analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

Nel caso in esame la XXXXXX ha depositato le delibere dell'8/5/17 e del 19/11/2018 da cui emerge la sua nomina quale amministratore dello stabile e la sua successiva sostituzione; inoltre ha depositato l'offerta/preventivo presentata in assemblea che comprova la pattuizione di un compenso annuo pari ad € 3.600,00 al netto degli oneri fiscali e poiché assume di aver già percepito il compenso per il periodo da maggio ad agosto 2017, residua, in mancanza della prova dell'avvenuto pagamento, una somma di €1.200,00 per il 2017 € 3.300,00 per il 2018 per un totale di **€4.500,00 oltre oneri accessori se dovuti e comprovati ed interessi legali dal 19/11/2018 al saldo**, il tutto a prescindere dall'avvenuta approvazione dei bilanci e rendiconti atteso che l'obbligo pecuniario a carico del condominio deriva dal contratto di mandato stilato con la U _____ l'8/5/2017.

Quanto alle altre somme richieste in sede monitoria per un sopralluogo relativo ad un allaccio abusivo e per attività extragestione, pari a complessivi € 550,00, le stesse non sono dovute in quanto contestate analiticamente in sede di opposizione e non concordate tra le parti in ordine al quantum, né l'ammontare era stato indicato nell'offerta/preventivo accettata dall'assemblea.

Passando agli altri motivi di opposizione, occorre evidenziare che il condominio in sede di costituzione si è limitato a chiedere nelle conclusioni la nullità del decreto e la declaratoria di insussistenza del credito avanzando SOLO nella prima memoria ex art. 183 sesto comma cpc, la seguente conclusione *"4) Nella denegata ipotesi di mancato accoglimento della presente opposizione, per i motivi esposti al punto B) si chiede di accogliere la richiesta di compensare le somme indebitamente percepite*



dal rag. Ernesto Sessa in danno del Condominio Di Francia fino alla concorrenza della somma di € 3.818,88 (tremilaottocentodiciotto/88), atteso che la dott.ssa _____ non ha informato i condomini del Condominio _____ che il precedente amministratore, rag. E _____ S _____ aveva richiesto ed ottenuto il decreto ingiuntivo n. 3494 del 18/04/2018 del Tribunale di Napoli, nonostante il compenso per l'anno 2015, pari ad € 3.818,88, lo aveva già percepito in data 05.07.2017"; tale richiesta non può qualificarsi come mera precisazione della domanda né modificain base all'insegnamento della S.C. di cui alla sentenza a S.U. n. 12310/2015 di talche è inammissibile.

Volendo tuttavia esaminare le doglianze contenute nell'atto di opposizione, relative alla dedotta "mancata consegna dei rendiconti condominiali" e grave comportamento della dott.ssa _____ durante il suo mandato", ritiene questo giudice che la prima allegazione non comporti di per sé la perdita del diritto al compenso atteso che il mandato espletato dall'amministratore è di più ampio respiro e presuppone anche altre attività che la _____ ha espletato o che comunque il condominio non ha contestato (tenuta dei registri, convocazione assemblee, gestione del condominio).

Quanto ai rapporti tra la _____ e il precedente amministratore rag _____, il condominio deduce quanto segue: ... nel periodo dell'amministrazione _____, ovvero dal 08.05.2017 al 19.11.2018, la convenuta, appena insediata nella carica, ha effettuato in data 05.07.2017 il pagamento della fattura n 22 del 2016 al Rag. _____, suo predecessore nella gestione condominiale. Detto pagamento si riferiva al compenso quale amministratore del Condominio _____ per l'anno 2015, come si evince (cfr. documenti già versati in atti) nella sezione "pagamenti e riscossioni di debiti e crediti di



gestioni precedenti” risulta il pagamento in data 05.07.2017 della fattura n 22 allo _____’s di _____ Rag. _____ (fornitore) per amministrazione (compensi+ iva+ c.p.a.). Il pagamento trova ulteriore riscontro nella sezione “situazione contabile globale” tra le “uscite” emerge il “pagamento debiti verso fornitori € 3.818,88. Successivamente, il rag. _____, con D.I. del 18/04/2018 n. 3494/2018 ha richiesto ed ottenuto l’ingiunzione di pagamento dei compensi come amministratore per gli anni 2015, 2016, 2017, nonostante il compenso per l’anno 2015, pari ad € 3.818,88, lo aveva già percepito in data 05.07.2017. In seguito alla notifica del decreto ingiuntivo, la convenuta opposta avrebbe dovuto spiegare ai Condomini che il rag. _____ stava chiedendo somme già percepite e che pertanto il decreto ingiuntivo doveva essere opposto. Invece, la dott.ssa _____ si è preoccupata di convincere i Condomini a non opporsi al Decreto ingiuntivo notificato dal rag. Sessa, predisponendo appositi moduli per manifestare il Dissenso alle liti, che lei stessa provvedeva a distribuire ai Condomini (doc già versato in atti). Risulta, altresì che per tutto il periodo in cui la geom. _____ è stata amministratore del Condominio Di _____, la stessa era anche alle dipendenze del rag. _____. Tale comportamento giustifica la richiesta in danno della dott.ssa _____ di restituzione delle somme indebitamente percepite dal rag. _____, atteso che la convenuta opposta avendo effettuato il pagamento della somma di € 3.818,88 era consapevole che il precedente amministratore aveva richiesto ed ottenuto un ingiusto decreto ingiuntivo..... Ma vi è di più. La dott.ssa _____ nell’adunanza del 25.05.2018 (cfr. doc. n. 10) comunicava ai Condomini, senza mai mostrare copia del Decreto Ingiuntivo, che la somma ingiunta era pari ad € 17.000,00 nonostante il Tribunale di Napoli avesse emesso un Decreto ingiuntivo per la minore somma di € 10.657,92, sottoponendo all’assemblea un



piano di riparto tra i condomini per il pagamento del “giudizio ____” per l’importo di € 17.075,00 (doc. 9 della produzione).

2

*In realtà, se si esaminano le dichiarazioni delle parti all’udienza del 26/10/2021 “ Sono laureata in economia aziendale e conosco il rag ____ Er ____ dal 2018 in quanto da un’inserzione su SUBITO venni a sapere che vi era uno studio con delle stanze da affittare e in tale studio vi è anche il rag ____ . Sono stata amministratore del condominio via ____ dall’8 maggio 2017 al 18/11/2018 e fui portata dall’avvto ____ che aveva la stanza in fitto nello studio del rag ____ . Abitavo a Pianura e cercavo lo studio a Pianura e lo studio dove lavorava il rag ____ era Pianura Nel 2017 portai in assemblea il bilancio del 2016 redatto dal rag ____ che non conoscevo e tale fu approvato **a luglio 2017** e in questo bilancio vi era la fattura n 22 che io pagai al ____ per circa 3000 euro. Nel periodo successivo uscì il decreto ingiuntivo per il compenso del rag ____ e l’assemblea mi chiese di proporre al ____ di detrarre la somma di 3000 circa dal decreto ma tale detrazione non ci fu ma poi il condominio a settembre 2017 se ricordo bene fece una transazione con il ____ che ilcondominio non rispettò Durante il mio mandato ho dato al rag ____ oltre i 3000 di cui sopra, circa 2000,00 relativi al decreto ingiuntivo. All’assemblea del 25 maggio 2018 parlai di un credito del rag ____ di circa 17000 riferendomi al decreto ingiuntivo più le spese della CTU della revisione contabile del giudizio contro l’ex amministratore ____ E’vero che dal verbale non emerge tutto ciò ma io successivamente portati in assemblea il riparto per € 10.000 e non per € 17.000,00 e tale riparto fu approvato in assemblea ma non ricordo quale prima del novembre*



2018. La transazione fu successiva all'approvazione del riparto di € 10.000,00. La spesa di € 17.000 non fu mai approvata e successivamente portai in assemblea € 10.000,00. Ho chiesto € 550,00 a titolo di oneri straordinari per aver individuato l'anagrafe condominiale, per gli incontri e accessi alla scuola il _____ per la verifica e sostituzione dei contatori e altri incarichi di cui al proforma inviato al condominio. In ordine ai capi dell'interrogatorio formale il capo 1 non è vero, il capo 2 è vero, il capo 3 è vero, il capo 4 non è vero. Sul capo 5 fu proposta la transazione in un primo momento in questi termini ma poi il condominio accettò per intero la somma da pagare senza scorporo della somma di 3800,00" (_____) e " Sono amministratore dal novembre 2021 e non sono in grado di ricostruire tutto in quanto le carte sono molto confuse e non so dire, non ricordo, se il bilancio del 2016 fu approvato o meno sotto l'amministrazione _____. Il bilancio 2017 non è stato approvato ma posso dire che prima della mia nomina fu discusso in assemblea, non ricordo quale, la ripartizione dei €10.000,00 relativa al decreto ingiuntivo _____, ma non so se fu approvata" (amministratore T_____ dro), nonché i documenti prodotti ed in particolare i verbali assembleari del 25/5/2018 e del 17/7/2018, emerge che _____, a prescindere dai rapporti tra il rag _____ e la _____ o nonché dal comportamento poco trasparente di quest'ultima, comunque non si è verificato, a causa del suo operato, un danno patrimoniale nella sfera del condominio, che giustificerebbe la decurtazione del compenso dell'opposta atteso che i rendiconti del 2017 e del 2018 non furono comunque approvati, che il condominio fu reso edotto il 25/5/2018 dell'esistenza del decreto ingiuntivo n. 3494/2018 e avrebbe potuto e dovuto essere più diligente nel chiedere all'amministratore di porlo in visione (anche il mandante ha l'obbligo di essere accorto), che nel corso dell'assemblea del 17/7/2018 il condominio prese atto dell'avvenuto pagamento



della somma di € 3.818,88 da parte della Uccio al Sessa e della reale consistenza del decreto ingiuntivo n. 3494/2018 (pari ad €10.657,92 e non €17.000,00), di tal *che i condomini all'unanimità diedero incarico ad un legale di fiducia, di effettuare con l'avv. _____ enza una transazione per il pagamento del D.I. sottraendo dall'importo dovuto al Sessa la somma di € 3.818,88 per compenso anno 2015 già pagato dall'amministratore in carica ovvero da Uccio Federica, scongiurando in tal modo ogni tipo di danno patrimoniale, né è emerso diversamente nel prosieguo del processo non avendo il condomino allegato e comprovato le successive vicende tra le parti (condominio e rag _____).*

In definitiva va revocato il decreto ingiuntivo n.1847/2019 e condannato il condominio Di _____ sito in Napoli in Via _____ n. 128 al pagamento, in favore di Uccio Federica, di **€4.500,00 oltre oneri accessori se dovuti e comprovati ed interessi legali dal 19/11/2018 al saldo.**

Stante l'accoglimento parziale dell'opposizione, le spese di lite della fase monitoria e della fase di opposizione (DM 55/2014 , valore medio scaglione fino a € 5.200,00 ridotto per la semplicità delle questioni) vanno compensate per 1/3 e per il resto seguono la soccombenza, con attribuzione in favore dell'avv.to Fabrizio _____nza.

P.Q.M.

Il Giudice, pronunciando nella causa promossa come in narrativa, così provvede :

Revoca il decreto ingiuntivo n.1847/2019 emesso dal Tribunale di Napoli e condanna il condominio Di Francia sito in Napoli in Via _____ n. 128 al



pagamento, in favore di Uccio Federica, di **€4.500,00 oltre oneri accessori se dovuti e comprovati ed interessi legali dal 19/11/2018 al saldo.**

Compensa per 1/3 le spese della fase monitoria e di opposizione e per il resto condanna il condominio _____ sito in Napoli in Via _____ n. 128 a pagare le spese di lite della fase monitoria per €360,00 per compenso ed € 86,70 per spese oltre IVA , CPA se documentate e rimborso spese generali nella misura del 15% del compenso e della fase di opposizione per €800,00 oltre IVA , CPA se documentate e rimborso spese generali nella misura del 15% del compenso, con attribuzione in favore dell'avv.to F _____ a.

Napoli 8/4/2022

Il Giudice