

1

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto prima sezione civile in composizione monocratica in persona del giudice dott. Marcello Maggi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.3958/2018 r.g.

TRA

Condominio delledificio di Piazza A\*\*\*\*a 19 i n Taranto in persona del suo legale rappresentante pro tempore - rappresentato e difeso dallavv.C\*\*\*\*a P\*\*\*\*o;  
- APPELLANTE

E

De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a quali eredi di GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R -  
contumaci

P\*\*\*\*o M\*\*\*\*o - contumace

U\*\*\*\*i

De T ommaso R\*\*\*\*I C\*\*\*\*o - rappresentato e difeso dallavv.G\*\*\*\*o R\*\*\*\*a

APPELLATO

Alludienza del 27 -1-2022 la causa è stata riservata per la decisione sulle conclusioni prese dal procuratore dellappellante come da relativo verbale.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE R AGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA

DECISIONE

Con citazione notificata il 16 -5-2018 il Condominio dello stabile di Piazza A\*\*\*\*a 19 in  
Sentenza n. 1084/2022 pubbl. il 28/04/2022  
RG n. 3958/2018

2

Taranto ha proposto appello avverso la sentenza del Giudice di pace di Taranto con cui è stata accolta l'opposizione e al decreto ingiuntivo emesso in data 31-3-2017 ottenuto dallo stesso Condominio nei confronti di GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R, proprietaria di un appartamento e di una cantinola, al fine di ottenere il pagamento della somma di complessivi 904,40, di cui 255,10 per quote ordinarie da maggio 2016 a febbraio 2017 dell'appartamento (giusta approvazione di bilancio preventivo con delibera del 24-6-2015), 4,30 per quote ordinarie da maggio 2016 a febbraio 2017 per la cantinola (giusta approvazione di bilancio preventivo con delibera del 24-6-2015), 9,35 per lavori appartamento Salvemini (giusta piano di riparto di spesa approvato con delibera del 9-12-2015), 10,95 per quota lavori appartamento Fanelli (giusta delibera del 24-6-2015 punto VII), 7,23 per quota capitolato ing. xxxxxxxxxxxx (giusta delibera del 24-6-2015 punto I), 29,74 per quota lavori terrazzo (giusta piano di riparto di spesa approvato con delibera del 9-12-2015), 587,73 per consumi idrici dal 4° trimestre 2013 al I trimestre 2017.

A sostegno del gravame il Condominio ha dedotto: che erroneamente il primo giudice aveva ritenuto che il verbale assembleare del 24-6-2015 non costituisse prova scritta del credito ex art. 633 c.p.c. per le pretese maturate dopo la data della delibera, che invece aveva confermato il bilancio preventivo, e pertanto le quote ordinarie mensili già in essere, con piena validità anche successivamente alla scadenza dell'anno di riferimento, sino alla approvazione di bilancio consuntivo, la quale al momento dell'emissione del decreto non era intervenuta; che illogicamente, pur affermando che l'opposizione a decreto ingiuntivo dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione, il Giudice di pace non aveva affrontato la questione se le somme richieste fossero comunque dovute, indipendentemente dalla possibilità di richiederle con azione monitoria; che in ogni caso non era stata sollevata dall'opponente alcuna opposizione in merito all'ammontare richiesto o alla fondatezza della pretesa di pagamento, sicché comunque in sede di cognizione il giudice avrebbe dovuto esprimersi sulla debenza delle somme richieste, tenendo anche conto che solo alcune di esse riguardavano periodi successivi alla delibera del 24-6-2015, e che le quote straordinarie avevano titolo anche in altra delibera; che pertanto il Giudice di pace

3

avrebbe potuto anche revocare il decreto ingiuntivo e comunque condannare l'opponente al pagamento degli importi dovuti, ma sul punto non si era espresso; che era comunque irrilevante la cessione in locazione dell'appartamento di proprietà della GesuR\*\*\*\*I a P\*\*\*\*o M\*\*\*\*o, giacché era solo il proprietario dell'unità immobiliare a dover rispondere delle quote a suo debito nei confronti dell'amministrazione condominiale, e peraltro non tutte le quote richieste erano di pertinenza del conduttore; che la sentenza impugnata era pertanto lesiva dei principi basilari in materia condominiale.

L'appellante ha chiesto quindi che, in riforma della sentenza impugnata, sia confermato il decreto opposto con il rigetto dell'opposizione e vittoria di spese del doppio grado.

Si è costituita, con comparsa depositata il 13-9-2018, l'appellata GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R eccependo l'ammisibilità del gravame, essendo stata la sentenza impugnata pronunciata secondo equità, ed instando per il rigetto dell'appello a motivo della sua infondatezza. Per ipotesi di accoglimento del gravame principale ha spiegato appello incidentale condizionato per la condanna di P\*\*\*\*o M\*\*\*\*o, terzo chiamato nel primo

grado del giudizio ed ivi rimasto contumace, al pagamento in favore del Condominio di quanto a questo eventualmente dovuto, oppure per la condanna a manlevare essa appellata da ogni avversa pretesa per sorte capitale, interessi e spese. E rimasto contumace anche in grado di appello, benchè ritualmente citato, P\*\*\*\*o M\*\*\*\*o. In corso di causa è deceduta l'appellata GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R, ed il giudizio è stato riassunto nei confronti di De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a, De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a, e De N\*\*\*\*a R\*\*\*\*I C\*\*\*\*o nella qualità di suoi eredi. Sono rimasti contumaci, benchè ritualmente citati, De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a e De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a, mentre si è costituito De N\*\*\*\*a R\*\*\*\*I C\*\*\*\*o dichiarando di avere rinunciato all'eredità della madre.

La causa è stata quindi riservata per la decisione sulle conclusioni di cui al verbale di udienza del 27-1-2022.

Preliminarmente deve darsi atto che De N\*\*\*\*a R\*\*\*\*I C\*\*\*\*o ed i suoi figli e chiamati per

4

rappresentazione De N\*\*\*\*a Alessandro e Paolo, hanno rinunciato all'eredità di GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R come da atto ricevuto dal notaio Pizzuti rep.7 6711 racc.16630 del 20-6-2019; sicchè De N\*\*\*\*a R\*\*\*\*I C\*\*\*\*o non ha legittimazione a partecipare al presente giudizio quale successore della parte appellata ex art.112 c.p.c..

I motivi di gravame possono essere trattati congiuntamente perché afferiscono tutti sostanzialmente alla critica del ragionamento del primo giudice in ordine al mancato raggiungimento della prova del credito azionato in monitorio; essi sono fondati, nei limiti di cui appresso.

Va in primo luogo rilevato che l'appello è ammissibile. Benchè la sentenza impugnata rientri ratione valoris tra quelle emesse secondo equità ai sensi dell'art. 113 c.p.c., sicchè poteva essere oggetto di appello solo per violazione di norme costituzionali e norme comunitarie di rango superiore a quelle ordinarie, nonchè delle norme processuali ai sensi dell'art. 339 comma 3 c.p.c. ovvero dei principi regolatori della materia, i motivi di impugnativa devono ritenersi ammissibili alla stregua dell'obbligo del rispetto dei principi informatori della materia e di non violazione di norme sul procedimento. Infatti le previsioni di cui l'appellante denuncia la violazione assumono valore di principi informativi della disciplina della gestione condominiale, ed in particolare delle modalità e dei limiti della contribuzione dei condomini alle spese comuni (possibilità di esigere le quote ordinarie di spesa sulla scorta del bilancio preventivo), oppure di norme sul procedimento (principio di non opposizione ex art.115 c.p.c.; principio secondo il quale il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo non deve limitarsi a valutare l'esistenza della prova scritta ex art.633 c.p.c. ma comunque giudicare nel merito della pretesa creditoria fatta valere).

Venendo al merito, il giudice di prime cure ha reputato che la delibera assembleare del 24-6-2015 prodotta dal condominio in sede monitoria non costituisca prova per l'ottenimento del decreto ingiuntivo ex art.633 c.p.c. e dell'esigibilità della pretesa azionata risultando molti dei crediti vantati venuti in essere in epoca successiva rispetto alla delibera del 24-6-2015 ed in particolare le quote ordinarie per gli anni successivi 2016 e 2017. Sarebbe inconferente a fini probatori l'approvazione del preventivo 2015, avvenuta

5

con la delibera da ultimo citata, atteso che secondo il ragionamento del primo giudice,

l'assemblea si era limitata ad approvare l'importo e non a constatare ed accertare lo stato di insolvenza della GesuR\*\*\*\*I nei periodi successivi all'approvazione. Il credito azionato difetterebbe quindi di certezza ed esigibilità.

Queste argomentazioni non sono corrette, posto che per consolidata giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 2242 /2016; 24299/2008; 21650/2013 ) il preventivo di spesa approvato dall'assemblea può costituire idonea prova scritta ex art.63 disp. att. c.civ. per l'emissione del decreto ingiuntivo in favore del Condominio per quote maturate e non pagate al momento in cui sia proposta la domanda di pagamento. Più in particolare , all'amministratore è consentito di riscuotere le quote degli oneri in forza del bilancio preventivo, sino a quando questo non sia stato sostituito dal consuntivo regolarmente approvato . L'opponente muove dall' implicito presupposto secondo cui il bilancio preventivo sarebbe azionabile sino a che non sia scaduto l'esercizio cui esso si riferisce ;ma tale principio, se applicato, renderebbe impossibile la riscossione degli oneri e, quindi, inciderebbe sulla possibilità stessa di gestione del condominio per tutto il tempo intercorrente tra la scadenza dell'esercizio e l'approvazione del consuntivo, periodo che potrebbe ipotizzarsi anche lungo in relazione a molteplici possibili eventi, tra cui, non ultimo, la non approvazione del progetto da parte dell'assemblea ( cfr. in tal senso Cass. civ. 24299 /2008 ; id. n. 21650 /2013 ). Nella specie come risulta dalla documentazione a supporto della domanda monitoria era stato chiesto il pagamento di quote ordinarie di spesa ( 255,10 ) da maggio 2016 a febbraio 2017 dell'appartamento , e di 4,30 per quote ordinarie da maggio 2016 a febbraio 2017 per la cantinola , nella misura prevista dall'ultimo bilancio preventivo approvato per l'esercizio 2015; né l'opponente aveva dedotto che fosse intervenuta successiva approvazione di altri preventivi per gli esercizi 2016 e 2017, o di consuntivo per gli stessi periodi. Ne deriva che la misura di debito per quote ordinarie imputabili a periodi successivi alla delibera del 24 -6-2015, ma anteriori alla proposizione della domanda di pagamento, era comprovata dall'ultimo preventivo approvato dall'assemblea. Avendo il Condominio ingiungente dato dimostrazione del

6

credito tramite produzione di quel preventivo, sarebbe spettato alla debitrice opponente dare prova dell'esistenza di un fatto impeditivo, modificativo o estintivo della pretesa, che tuttavia non è stato neppure allegato.

Per altre quote richieste in monitorio ( 9,35 per lavori appartamento Salvemini ;giusta piano di riparto di spesa approvato con delibera del 9 -12 -2015 ), 10,95 per quota lavori appartamento Fanelli(giusta delibera del 24 -6-2015 punto VII), 7,23 per quota capitolato ing. D'Angiulli (giusta delibera del 24 -6-2015 punto I), 29,74 per quota lavori terrazzo (giusta piano di riparto di spesa approvato con delibera del 9 -12 -2015), il ragionamento del giudice di pace è poi non conferente ,dal momento che la pretesa azionata non era relativa ad esercizi successivi all'approvazione della delibera del 24 -6-2015, ma a spese approvate dall'assemblea con quella stessa delibera, o con quella del 9 -12 -2015;tali delibere sono state prodotte in atti, e non ne è stata neppure allegata l'impugnazione, dovendosi quindi ritenere la vincolatività per ciascun condomino.

Infine, quanto alle quote di debito per 587,73 richieste per consumi idrici dal 4°trimestre 2013 al I trimestre 2017 , è da rilevare che alcune quote erano relative a rendiconti consuntivi approvati(2013 e 2014) con la delibera del 26 -4-2015, mentre le residue erano

comunque risultanti da bollette di ripartizione dei consumi tra i condomini redatte dalla società incaricata (doc.5 prod. allegata al ricorso per decreto ingiuntivo), le quali sebbene non oggetto della approvazione assembleare, non erano state oggetto di opposizione specifica da parte dell'opponente ai sensi dell'art. 115 comma 1 c.civ., né con riguardo ai consumi effettivamente rilevati, né con riguardo alla tariffa unitaria applicata, né con riguardo al criterio di ripartizione, dovendosi quindi ritenere pacifici i fatti costitutivi del credito azionato in monitorio senza bisogno di ulteriore prova, che invece il primo giudice ha erroneamente ritenuto non fornita.

In ultimo, non rileva che l'appartamento di proprietà della GesuR\*\*\*\*I sia stato oggetto di locazione a P\*\*\*\*o M\*\*\*\*o con il contratto del 27-7-2016 in atti. L'amministratore del Condominio, infatti, è legittimato a richiedere il pagamento solo nei confronti del proprietario, che è il soggetto tenuto a corrispondere i contributi concernenti i beni e i

7

servizi comuni; mentre il proprietario può pretendere il versamento dall'inquilino che non vi abbia provveduto direttamente, secondo gli accordi convenuti con il contratto di locazione (Cassazione civile, sez. II, 9/12/2009, n. 25781).

Ne deriva conclusivamente che il decreto monitorio opposto in primo grado doveva trovare conferma, essendo stata complessivamente comprovata la pretesa fatta valere in monitorio. In accoglimento dell'appello principale, ed in riforma della sentenza impugnata, l'opposizione proposta deve quindi essere respinta.

In questo grado di giudizio, è stata riproposta dall'appellata GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R la domanda di condanna di P\*\*\*\*o Umberto per il caso di ritenuta debenza della somma ingiunta, a pagare quanto dovuto al Condominio o comunque a tenerla indenne dallesborso sulla scorta della clausola n.15 del contratto locativo, in forza della quale erano interamente a carico del conduttore le spese relative all'ordinaria amministrazione dell'immobile locato; spese relative a gas, luce, spese condominiali ordinarie, acqua e fogna ed eventuale quota Tasi secondo i regolamenti comunali.

Sebbene tale domanda sia stata riproposta nella forma dell'appello incidentale condizionato, quest'ultimo non era necessario, dal momento che in primo grado il Condominio era stato totalmente soccombente, e la domanda contro il terzo chiamato spiegata per ipotesi di accoglimento anche parziale della domanda di pagamento, era stata ritenuta assorbita. Doveva quindi reputarsi sufficiente ai sensi dell'art.346 c.p.c. la mera riproposizione della domanda di rivalsa o garanzia (Cassazione civile, sez. I, 6/4/2021, n. 9265), che in effetti è avvenuta con la comparsa depositata il 13-9-2018 nell'interesse dell'appellata GesuR\*\*\*\*I.

La domanda di garanzia deve essere esaminata egualmente, nonostante la contumacia di coloro che sono stati citati in riassunzione in qualità di eredi di GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R, dopo l'interruzione del giudizio conseguente al decesso di quest'ultima. La riassunzione del processo operata a norma dell'art. 303 c.p.c. comporta la dichiarazione di contumacia della parte che, benché costituita nella precedente fase del giudizio non sia comparsa, ma da ciò non consegue che le domande dalla stessa parte proposte con l'atto di citazione o

8

in via riconvenzionale debbano ritenersi rinunciate o abbandonate, in quanto tali domande

sono relative ad un giudizio che prosegue nella nuova fase, dotata di tutti gli effetti processuali e sostanziali dell'originario rapporto.

Ciò precisato, mentre non può essere accolta la domanda di pagamento diretto in favore del Condominio, non avendo il conduttore rapporto con l'amministrazione condominiale, deve essere accolta sulla scorta del contratto locativo, la domanda di rivalsa con riguardo alle quote condominiali ordinarie e per consumi idrici, maturate da luglio 2016 sino al febbraio 2017, relativamente all'appartamento locato. Tali somme sono pari ad 204 (25,5x 8) per quote ordinarie, e ad 288,37 per quote consumo acqua imputabili al periodo da luglio 2016 al primo trimestre 2017; il tutto per complessivi 492,37, oltre interessi legali dalla data della domanda (15-12-2017) al sR\*\*\*\*I.

Le spese del giudizio di opposizione nei due gradi vanno poste nei rapporti con il Condominio appellante, a carico della parte opponente ed odierna appellata, secondo il criterio di soccombenza. Le spese di lite del doppio grado seguono parimenti la soccombenza nel rapporto tra gli eredi di GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R ed il terzo chiamato P\*\*\*\*o M\*\*\*\*o.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando così provvede:

1) in accoglimento dell'appello proposto dal Condominio dello stabile di Piazza A\*\*\*\*a 19 in Taranto ed in riforma della sentenza impugnata, rigetta l'opposizione proposta da GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R e conferma l'opposto decreto ingiuntivo;

2) condanna De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a e De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a, quali eredi di GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R al pagamento in favore del Condominio appellante, delle spese del primo grado di giudizio di opposizione liquidate in 600 per compensi, oltre rfsq al 15% iva e cap in misura di legge;

3) condanna De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a e De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a, quali eredi di GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R, al pagamento in favore del Condominio appellante delle spese di questo grado,

9

liquidate in 1100,00 per compensi ed 91,50 per esborsi, oltre rfsq al 15% iva e cap in misura di legge;

4) accoglie per quanto di ragione la domanda di garanzia e, per effetto, condanna P\*\*\*\*o M\*\*\*\*o al pagamento in favore di De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a e De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a, quali eredi di GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R della somma di 492,37, oltre interessi legali dal 15-12-2017 al sR\*\*\*\*I, per le causali in motivazione;

5) condanna P\*\*\*\*o M\*\*\*\*o al pagamento in favore di De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a e De N\*\*\*\*a F\*\*\*\*a, quali eredi di GesuR\*\*\*\*I P\*\*\*\*R, delle spese di lite del doppio grado, liquidate in 450,00 per compensi ed 15,42 esborsi, oltre rfsq al 15% iva e cap in misura di legge per il primo grado, ed in 450 per compensi, oltre rfsq al 15% iva e cap in misura di legge per il grado di appello.

Taranto, 27-4-2022 Il Giudice est. (dott. Marcello Maggi)