

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE QUINTA CIVILE in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente SENTENZA nella causa civile di primo grado iscritta al n. 57235 del Ruolo Generale per l'anno 2021 TRA Parte\_1 (C.F. C.F.\_1 ), elettivamente domiciliato in Roma, Viale di xxxxxxxxxxxx 201/L presso lo studio dell'Avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come da procura in atti OPPONENTE E Controparte\_1 P.IVA\_1 (C.F. Via di n. 24 presso lo studio dell'Avv.zzzzzzzzzzzzzz, come da procura in atti. CONVENUTO IN OPPOSIZIONE Avente ad oggetto l'opposizione al decreto ingiuntivo n.9462/2021

CONCLUSIONI DELLE PARTI Le parti hanno precisato le conclusioni riportandosi a quelle in atti, come dichiarato all'udienza del 28.5.2024 SVOLGIMENTO DEL PROCESSO \* \* \* \* \*

Con atto di citazione ritualmente notificato Parte\_1 ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo n. 9462/2021 emesso dal Tribunale di Roma in data 15 maggio 2021 nel pagina 1 di 5 procedimento monitorio R.G. 28546/2021, con il quale gli è stato ingiunto il pagamento, in favore del Parte\_2 della somma di euro 10.655,78, oltre interessi e spese del procedimento monitorio, a titolo di oneri condominiali non corrisposti e per le spese di c.t.u. liquidate nel procedimento R.G. 21325/2012. L'opponente ha censurato che i crediti riferiti agli oneri ordinari deriverebbero da "saldi esercizi precedenti" che non sarebbero dovuti in quanto frutto di errore di contabilizzazione e già precedentemente contestati all'amministratore. Ha chiesto, pertanto, in accoglimento dell'opposizione proposta, la revoca del decreto ingiuntivo n. 9462/2021 "in quanto nullo, inammissibile, infondato ed erroneo nella pretesa creditoria". Si è costituito il Controparte\_2 , Roma impugnando e contestando le avverse deduzioni, eccezioni e domande. Ha precisato che il credito ingiunto contiene una duplice voce di credito vantato dal CP\_1 Pt\_1 Pt\_1 nei confronti del Sig. ovvero, euro 7.778,34 a titolo di oneri condominiali non versati ed euro 2.877,44 per spese di c.t.u. liquidate nel giudizio R.G. 21325/2012. Quanto a tale ultima voce di credito, non contestata dall'opponente, essa si fonderebbe sull'ordinanza pronunciata in data 07.11.2013 a definizione del suddetto procedimento cautelare che aveva posto definitivamente a carico del Sig. le spese per l'espletata consulenza tecnica d'ufficio. Tali spese sarebbero state interamente anticipate e versate dal CP\_1 in favore del consulente (stante il vincolo solidale) e definitivamente poste a carico dell'opponente dichiarato soccombente nel predetto procedimento. Quanto invece alla voce "saldi esercizi precedenti" essi, contrariamente alle affermazioni di parte opponente, riguarderebbero poste di debito per oneri risalenti sin dall'anno 2013 con graduale incremento per le gestioni successive inseriti via via nei consuntivi approvati dall'assemblea. Ha concluso il CP\_1 per il rigetto dell'opposizione e per la conferma del decreto ingiunto opposto. Esperito, con esito negativo il procedimento di mediazione, sono stati concessi alle parti i termini ex art. 183, co. 6, c.p.c.. All'esito, dopo alcuni rinvii per trattative, sono state precisate le conclusioni all'udienza del 28 maggio 2024 e la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica termine per note. MOTIVI DELLA DECISIONE \* \* \* \* \* L'opposizione è infondata e va rigettata per i motivi che seguono. Il Controparte\_2 Controparte\_1 ha avviato il procedimento monitorio per il pagamento di due distinte voci di credito e precisamente: 1) euro 2.877,44 per le spese di c.t.u. anticipate nel

procedimento cautelare R.G. 21325/2012; pagina 2 di 5 2) euro 7.778,34 a titolo di oneri condominiali non versati. Quanto al primo credito, questo deriva da una pronuncia di accoglimento dell'azione per danno temuto ex art. 1171 c.c. intrapresa dal Condominio nei confronti di e con la quale quest'ultimo è stato condannato, oltre al pagamento delle spese di lite, anche al pagamento dei compensi per la c.t.u. espletata. Il Parte\_1 CP\_1 ha depositato idonea documentazione (ricevute di pagamento, ordinanza decisoria, liquidazione del c.t.u. - cfr. docc. nn. 8, 9 e 10 fasc. mon.) atta a dimostrare l'avvenuto pagamento dei compensi anticipati e liquidati al c.t.u. e di cui, con il monitorio, ha chiesto la restituzione. In ogni caso, tale voce di credito non è stata minimamente contestata dall'apponente ed è, pertanto, dovuta. Quanto alla ulteriore voce derivante da oneri condominiali non corrisposti, il ha depositato sia nel monitorio che nel presente giudizio di opposizione documentazione sufficiente a fondare il credito ingiunto (cfr. verbale assemblea del 3.2.2020 e verbale assemblea del 9.3.2021 con allegati bilanci preventivi e consuntivi gestione 2020 e stati di ripartizione - docc. 1, 2, 3, 4 e 5 fasc. monitorio). E' noto, infatti, che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di oneri condominiali, il CP\_1 CP\_1 soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (bilanci approvati e ripartizione della spesa). La delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce, così, titolo sufficiente del credito del CP\_1 la condanna del e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche CP\_1 a pagare le somme nel processo di opposizione a cognizione piena, il cui ambito è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere. Invero, ciò che assume rilievo ai fini della prova del credito è l'efficacia della delibera posta a fondamento dell'ingiunzione che, se non venuta meno (in quanto sospesa in via cautelare, annullata o dichiarata nulla oppure revocata dallo stesso organo deliberante mediante delibera successiva) è idonea a supportare validamente il provvedimento monitorio fatto oggetto di opposizione restando fuori dall'ambito cognitivo del giudizio di opposizione le questioni relative alla legittimità delle delibere assembleari poste a fondamento della pretesa creditoria per le quale esiste lo specifico strumento dell'impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. (v. ex plurimis, Cass. n. 17206/2005, conf. Cass. SS. UU, n. 26629/2009, Cass. n. 17014/2010; Cass. n. 4672/2017). Nella specie, a fronte di delibere non impugate e perfettamente valide, gravava sull'opponente l'onere di dimostrare i fatti estintivi (pagamenti eseguiti) o impeditivi (prescrizione del credito) o modificativi che in realtà non sono stati forniti. pagina 3 di 5 Per tale voce di credito ingiunto l'opponente si è limitato a contestare la debenza della somma di euro 4.736,41 che, a suo dire, non sarebbe dovuta in quanto riferita a gestioni precedenti ("saldo esercizi precedenti") risalenti al 2013. A fronte di tale eccezione il CP\_1 Pt\_1 ha prodotto tutti i bilanci a decorrere dal 2013 (cfr. docc. nn. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9), regolarmente approvati, unitamente allo stato di ripartizione dai quali si evince chiaramente il debito via via maturato dall'opponente e riportato per ogni gestione fino ad arrivare alla delibera di approvazione del consuntivo 2020 del 9.3.2021. Tutte le delibere prodotte non risultano essere state impugate ex art. 1137 c.c. dal sig. (né risulta contestata la ripartizione della spesa) per cui una dedotta, quanto generica, erronea

imputazione delle voci di credito indicata dal Condominio per pregresse gestioni non può trovare ingresso nella presente sede. Ad ogni buon conto, va osservato che l'approvazione dei rendiconti, ove sia presente l'indicazione di una somma a debito del condòmino derivante da annualità precedenti è del tutto corretta. Infatti, per il principio di continuità della gestione condominiale, gli importi dovuti per pregresse gestioni rimasti insoluti, costituendo morosità, devono essere riportate nei successivi anni di gestione, rappresentando esse non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quei partecipanti nei confronti del condominio (Cass. ordinanza 3847/2021). Invero, secondo il c.d. "principio di cassa" che presiede la redazione del rendiconto "i crediti vantati dal CP\_1 verso un singolo condòmino vanno inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento (arg. da Cass. Sez. 2, 04/07/2014, n. 15401). Pertanto, il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condòmino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, per essere contestato (anche in ordine alla prescrizione) deve essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo "un nuovo fatto costitutivo del credito" stesso (Cass. n. 4489/2014). Deve dunque ritenersi corretto, legittimo e conforme al richiamato indirizzo, l'inserimento nei consuntivi approvati delle pregresse morosità non sanate dall'opponente e, conseguentemente, dovuti i relativi importi. Quanto alle ulteriori deduzioni di parte opponente sollevate solo in sede di comparsa conclusionale, oltre ad essere irrimediabilmente tardive, non provano l'avvenuta estinzione del credito ingiunto. Eventuali parziali pagamenti qualora effettivamente avvenuti nel corso del presente giudizio ma di cui non vi è prova (non è tale la ricevuta allegata nel corpo dell'atto conclusionale), potranno essere portati a deconto sul totale dovuto per il presente giudizio.

pagina 4 di 5 In sintesi, per tutte le ragioni esposte l'opposizione va rigettata e confermato il decreto ingiuntivo. Quanto alle spese di lite, seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo in applicazione dei parametri di cui al novellato D.M. n. 55/2014 (scaglione di riferimento sulla base del valore ai medi tariffari). P.Q.M. Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede: - rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo n. decreto ingiuntivo n. 9462/2021 emesso dal Tribunale di Roma in data 15 maggio 2021 nel procedimento monitorio R.G. 28546/2021; - condanna [...] Parte\_1 Parte\_2 alla refusione, in favore del delle spese di lite, che liquida in euro 4.237,00 per compensi professionali, oltre IVA, C.A. e spese generali al 15% come per legge. Così deciso in Roma il 2 ottobre 2024 Il Giudice Maria Grazia Berti