

Trib. Roma 22 ottobre 2020 n. 14539

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato all'epigrafato condominio, (...) ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n.20836/2015 emesso da questo Tribunale su richiesta dell'ente gestorio per il pagamento di euro 11.574,95 a titolo di oneri condominiali scaduti e non versati per l'appartamento avente numero di interno 11 del villino "A" dell'edificio condominiale, oltre interessi e spese.

A sostegno dell'opposizione il (...) ha dedotto l'incompetenza per valore del Tribunale e l'infondatezza della pretesa monitoria, spiegando, in particolare che alla data del 27.8.2015, quando è stato depositato il ricorso per decreto ingiuntivo, il Condominio poteva esigere solo la prima delle 18 rate (per l'ammontare di euro 2.760,95) stabilite dall'assemblea del 6.7.2015 per i lavori straordinari delle palazzine A e B, non essendo ancora scadute le altre rate.

Instauratasi la lite, si è costituito il Condominio, contestando l'avversa domanda di cui ha chiesto il rigetto.

Il Giudice, dopo aver demandato la mediazione ed acquisito la documentazione *hic et inde* prodotta, all'udienza del 13.9.2019 ha trattenuto la causa in decisione, con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

L'opposizione deve essere accolta nei limiti di seguito precisati.

Dai documenti versati in atti risulta che l'assemblea condominiale del 6 luglio 2015, ha ratificato un intervento manutentivo condominiale approvando la spesa necessaria per un importo complessivo di euro 366.284,52, con il relativo piano di riparto, in ragione del quale il pagamento delle singole quote di spettanza di ciascun condomino è stato dilazionato in diciotto rate consecutive (docc. 3 e 4 fasc. attoreo).

Nonostante tale rateizzazione, da cui nessun condomino risulta essere stato escluso, il Condominio opposto ha chiesto in via monitoria ingiungersi all'opponente il pagamento dell'importo corrispondente a ben undici rate.

Tale richiesta è illegittima con riferimento alle rate non scadute, e quindi non ancora esigibili al momento della diffida e della richiesta monitoria, come peraltro già rilevato da questo Tribunale, con motivazioni che qui si richiamano, in quanto ritenute pienamente condivisibili, con ordinanza e con sentenza (n. 384/2018) rese nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo instaurato da Silvano Ruperto il 22.10.2015 (iscritto on il n. di RG 72537/2015: "...ritenuto che, per quel che concerne la ragione creditoria condominiale riferibile alla causale 'manutenzione condominiale' dai documenti all'uopo prodotti risulta che solamente con il deliberato assembleare del 06.07.2015...veniva approvato 'il riparto provvisorio' della relativa spesa che era stata oggetto di pregressa approvazione con le delibere del 5.07.2012 e del 17.09.2012 e, pertanto poiché il ricorso

per l'emissione dell'opposto titolo ingiuntivo era presentato il 4.08.2015, la deduzione di parte opponente, relativa alla esigibilità della sola prima rata pari ad euro 650,50 + 709,60, appare fondata, tenuto conto dell'articolazione rateale del detto riparto che...in base ad una esegesi ordinaria deve intendersi avere una cadenza mensile e quindi riferibile a lassi temporali successivi alla sua adozione."; "Quanto alle somme richieste per le rate di manutenzione condominiale...in linea con quanto già osservato in sede di ordinanza di sospensione datata 22.02.2016, alla data di deposito della domanda monitoria era divenuta esigibile la sola prima rata di quanto dovuto per tale causale...dovendosi prendere come riferimento non già la data della delibera di approvazione dei lavori, bensì di quella che abbia ripartito le spese tra i condomini rendendo esigibile il debito. Il prospetto di riparto...diversamente da quanto ritenuto da parte convenuta non contiene affatto una rateizzazione con decorrenza dal 2014 (non contiene, in effetti, alcun riferimento al passato e dunque deve ritenersi che la rateizzazione operasse solo per il futuro, ossia che la prima rata decorresse da quel momento) mentre quanto prodotto nella memoria ex art. 183 c.p.c. è costituito da meri avvisi di pagamento...del tutto irrilevanti rispetto al documento votato dall'assemblea."), oltre che da questo stesso giudice nel procedimento avente n. R.G. 63343/2015.

Non appare invece condivisibile quanto eccepito dal Condominio, laddove, nel rivendicare la legittimità delle proprie richieste, rileva come i crediti discendano da delibere risalenti addirittura al 2012. Ai fini della esigibilità del credito è necessario, infatti, guardare al momento in cui viene approvato il riparto in sede condominiale; in tale sede, ed in particolare con la delibera del 6 luglio 2015, è stato altresì stabilito il beneficio della rateizzazione, senza escludere nessuno e senza stabilire decorrenze diverse da quella della delibera. Né potrebbe assumere rilievo l'avvenuta adozione di altra delibera in data 26.10.2015 da parte del Condominio, per ratificare quella del 6 luglio 2015, essendo stata la nuova delibera dichiarata nulla, e dunque priva di efficacia da questo Tribunale con sentenza n. 6870/2018.

Per quanto detto, l'opposizione va ritenuta parzialmente fondata in relazione agli importi relativi alle dieci rate successive alla prima (euro 9.084,00), risultando esigibile, al momento della richiesta monitoria solo la prima rata pari ad euro 881,40.

Per ciò che riguarda gli ulteriori importi oggetto di ingiunzione si tratta di spese oggetto di bilancio e relativo riparto approvati con delibere non impugnate e quindi efficaci nei confronti anche dell'opponente, le cui contestazioni (peraltro smentite da quanto puntualmente dedotto dal Condominio nel presente giudizio) possono essere vagliate solo nell'ambito del giudizio impugnatorio ex art. 1137 c.c., non integrando vizi di nullità.

In conclusione, va revocato il decreto ingiuntivo (oltre che per avere l'opponente corrisposto, sia pure con salvezza di ripetizione, parte delle somme ingiunte v.si verbali del 16.5.2019 e del 13.9.2019), per l'importo non dovuto di euro 9.084,00 (corrispondente alle rate non ancora scadute ed oggetto di ingiunzione).

Va invece condannato l'opponente al pagamento del residuo importo di euro 2.050,55 (o quello ancora che residua in seguito ai pagamenti *medio tempore* effettuati).

Tenuto conto dell'esito del giudizio e della prevalente soccombenza del Condominio, le spese vanno poste a suo carico e liquidate come da dispositivo per il 70 % e compensate per il restante 30%.

P.Q.M.

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

revoca il decreto ingiuntivo limitatamente all'importo di euro 9.084,00.

Condanna l'opponente al pagamento di euro 2.050,55.

Condanna altresì il Condominio a rimborsare alla parte attrice il 70% delle spese di lite, quota che si liquida in € 700,00 per spese, comprensive di contributo unificato, € 3.890,00 per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali al 15% ed i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Compensa le spese per il restante 30%.

Roma, 20 ottobre 2020

Il Giudice

dott. ssa Fabiana Corbo

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com