

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI GENOVA  
TERZA SEZIONE CIVILE

In persona del giudice monocratico dott. Chiara Daniela Fioravanti  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n.  
DSS

promossa da :

domiciliata in

,

elettivamente

di mandato in atti.

, che lo rappresenta e difende in forza

**PARTE ATTRICE IN OPPOSIZIONE**

**CONTRO**

**COND.** MRB

(c.f.

elettivamente domiciliata in

presso lo studio dell'avv.

, che lo rappresenta e difende in forza di mandato in atti.

**PARTE CONVENUTA**

**Conclusioni:**

**Attrice in opposizione:** “Voglia l’Ill.mo Tribunale di Genova, contrariis reiectis,  
previa ogni meglio ritenuta

statuizione

in via preliminare sospendere immediatamente, e successivamente revocare,

l'esecuzione provvisoria del decreto ingiuntivo n. \_\_\_\_\_ per i motivi di cui in narrativa;  
nel merito accertare e dichiarare, previa verifica della correttezza della tenuta della contabilità condominiale, la non corretta quantificazione dell'importo addebitato e monitoriamente ingiunto con il decreto in oggi opposto a DSS \_\_\_\_\_  
e, per l'effetto revocare annullare/dichiarare nullo il predetto decreto ingiuntivo;  
in via subordinata previo accertamento e quantificazione delle somme eventualmente dovute per spese condominiali da DSS \_\_\_\_\_, ridurre la somma ingiunta nella misura corrispondente a quanto risulterà effettivamente dovuto a carico della comparente, anche in considerazione dei versamenti effettuati;  
in ogni caso accertare e dichiarare l'intervenuta prescrizione quinquennale degli oneri posti a carico di DSS \_\_\_\_\_ in riferimento agli esercizi antecedenti al 2013.

In via istruttoria:

si insta per l'esibizione ex art. 210 c.p.c. da parte dell'amministrazione del Condominio

di MRB \_\_\_\_\_ dei bilanci, dei rendiconti consuntivi e preventivi e dei piani di riparto relativi al Condominio di MRB \_\_\_\_\_

a far data dal 2010 al 2015, nonché di copia di tutte le relative comunicazioni e delle convocazioni assembleari.

Si insta altresì per l'esibizione, sempre da parte dell'amministrazione condominiale, di tutta la documentazione contabile (comprensiva di parcelle, fatture, bollette ed addebiti vari) inerente la contabilità del Condominio di MRB \_\_\_\_\_ dal 2010 al 2017.

Con vittoria di spese ed onorari del presente procedimento”.

**Convenuto opposto:** “Piaccia all'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Civile di Genova, accertata l'infondatezza delle avverse conclusioni, respinta ogni contraria istanza per i motivi già evidenziati in atti,

*in via preliminare:*

- confermare la provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo n. \_\_\_\_\_, emesso il 27 settembre 2017, dall' Ill.mo Giudice Unico del Tribunale di Genova, Dott. Alberto La Mantia, dotato d'immediata esecutività, ex art.642 c.p.c., munito di formula esecutiva, dal 9 ottobre 2017, per la somma d' €.6.325,77, al 23 giugno 2017, per oneri accessori condominiali scaduti, oltre interessi legali, maturati e maturandi, dalla data della delibera condominiale, del 19 gennaio 2017, sino al dì dell' effettivo soddisfo, di cui il precetto d'€8.052,77, del 13 ottobre 2017, comprensivi d'€145,50 per esborsi, d'€540,00 per compensi, d'€5,63 per interessi legali, d'€315,00 per il precetto, d'€200,00 per imposta di registro, d'€150,08 per spese generali, d'€46,02 per cassa avvocati e d'€263,25 per I.V.A.; oltre il costo dell'effettuate notifiche per €43,98, (All.28 e 29); detratta la cifra d'€500,00, versata dalla controparte, il 04/12/17; oltre successive occorrenze, nei confronti della DSS \_\_\_\_\_, con sede in MRB

Genova, e/o in via solidale e/o alternativa, nei confronti dei singoli due soci-rappresentanti, IS

ed ES

I, come risulta dalla visura della CCIA di Genova, (All.22 e 23) e personalmente, respingendo qualunque richiesta di sospensione dell'esecutività del decreto ingiuntivo, in quanto, come dimostrato, i motivi di opposizione appaiono non manifestamente fondati e non del tutto plausibili;

*in via principale:*

- respingere l'opposizione, in quanto inammissibile ed immotivata, come dedotto nel presente atto, ed accertare e

dichiarare fondato, in fatto ed in diritto, il decreto ingiuntivo n. \_\_\_\_\_, emesso il 27 settembre 2017, dall' Ill.mo Giudice Unico del Tribunale di Genova, Dott. Alberto La Mantia, dotato d' immediata esecutività, ex art.642 c.p.c., munito di formula esecutiva, dal 9 ottobre 2017, per la somma d' €.6.325,77 al 23 giugno 2017, per oneri accessori condominiali scaduti, oltre interessi legali, maturati e maturandi, dalla data della delibera condominiale, del 19 gennaio 2017, sino al dì dell' effettivo soddisfo, di cui il precetto d'€8.052,77, del 13 ottobre 2017, comprensivi d'€145,50 per esborsi, d'€540,00 per compensi, d'€5,63 per interessi legali, d'€315,00 per il precetto, d'€200,00 per imposta di registro, d'€150,08 per spese generali, d'€46,02 per cassa avvocati e d'€263,25 per I.V.A.; oltre il costo dell'effettuate notifiche per €43,98, (All.28 e 29); detratta la cifra d'€500,00, versata dalla controparte, il 04/12/17; oltre successive occorrenze, nei confronti della DSS

\_\_\_\_\_, con sede in MRB

Genova, e/o in via solidale e/o alternativa, nei confronti dei singoli due soci-rappresentanti, IS

ed ES

\_\_\_\_\_,  
(All.22 e

23) e personalmente, in quanto, come dimostrato, i motivi di opposizione appaiono non manifestamente fondati e non del tutto plausibili;

- condannare DSS \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_, e/o in via solidale e/o alternativa, i singoli due soci-rappresentanti,

IS

\_\_\_\_\_, 1

ed ES

\_\_\_\_\_, 1

....., come risulta dalla visura della CCIA di Genova, (All.22 e 23) e personalmente, a pagare la somma, di cui il precetto d'€.**8.052,77**, del 13 ottobre 2017, comprensivi d' €.145,50 per esborsi, d'€.540,00 per compensi, d' €.5,63 per interessi legali, d'€.315,00 per il precetto, d'€.200,00 per imposta di registro, d'€.150,08 per spese generali, d'€.46,02 per cassa avvocati e d'€.**263,25** per I.V.A.; oltre il costo dell' effettuate notifiche per €.**43,98**, (All.28 e 29); detratta la cifra d' €.**500,00**, versata dalla controparte, il 04/12/17; oltre interessi al tasso legale, maturati e maturandi, dalla data della delibera condominiale, del 19 gennaio 2017, oltre successive occorrenze, come da decreto ingiuntivo n.3089/2017, R.G.10883/2017, emesso il 27 settembre 2017, dall'Ill.mo Giudice Unico del Tribunale di Genova, Dott. Alberto La Mantia, dotato d' immediata esecutività, ex art.642 c.p.c..

In ogni ipotesi, con vittoria di esborsi, compensi ed accessori di legge e fiscali del presente procedimento.

### **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Sull'opposizione proposta da DSS ..... : avverso il decreto ingiuntivo n. 3089/2017 si osserva quanto segue.

Più specificamente con l'odierno procedimento DSS ....., proprietaria di una unità immobiliare sita nell'edificio di via MRB ..... in Genova, ha ritenuto di proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 3089/2017 con cui le viene ingiunto di corrispondere al Condominio la somma di € 6.325,77 a titolo di spese condominiali, oltre interessi e spese legali.

L'opponente assume:

di aver acquistato l'immobile sito nel caseggiato di via MRB ..... in forza di rogito Not M. .... del 24.3.2010 (prod3);

che nel rogito era previsto che le spese ordinarie fossero a carico del venditore fino alla data del rogito sul quale avrebbero dovuto gravare anche quelle straordinarie deliberate prima del rogito:

che pertanto l'attrice provvedeva a pagare il saldo di quanto ancora dovuto nel 2010 a mezzo assegno (prod4);

che nel biennio successivo l'attrice provvedeva a versare spontaneamente alcuni acconti senza mai ricevere dall'amministrazione condominiale comunicazioni in merito alla contabilità condominiale;

che nel 2013 la sig.ra Zanardo Graziella, mandataria della società attrice, chiedeva dettaglio dei costi di gestione e solo in esito a detta iniziativa l'amministrazione evidenziava una morosità di circa €3.500,00 a carico dell'attrice;

che, analizzato il prospetto contabile fornito dall'amministrazione, emergeva come l'addebito alla società D.S.S. riguardasse debiti maturati fin dal 2005;

che l'attrice chiedeva copia dei rendiconti approvati fino a qual momento e della documentazione attestante gli oneri del condominio della società;

che detta richiesta restava priva di riscontro di talchè la società provvedeva a chiedere agli altri condomini di convocare un'assemblea per discutere degli errori e delle irregolarità rilevate (prod7) e depositava esposto presso la Procura della Repubblica nei confronti dell'amministratore F.O. (prod 8);

che il relativo faldone veniva smarrito (prod. 9);

che inoltre la società scopriva a seguito di ricerche che a fronte di una contabilizzazione di consumo di acqua pari a zero rilevata da IREN (prod 10) per il medesimo periodo risultava invece addebitato dall'amministratore a D.S.S.

semplice un costo per tale voce di €1500,00 (prod11);

che, una volta subentrato il nuovo amministratore R. , la società chiedeva nuovamente di verificare i conteggi e accertare la sussistenza e l'ammontare degli oneri a carico suo (prod12);

che la società provvedeva a consegnare la documentazione a propria disposizione e a versare la somma di 500,00 (prod13-14);

che l'attrice non partecipava né all'assemblea del 18.3.2016 in cui si deliberava l'approvazione del consuntivo es 2015 e preventivo es 2016 né all'assemblea del 19.1.2017 ove è stato approvato il consuntivo es 2016 e preventivo es 2017;

che infatti tanto le convocazioni come il verbale non sono stati inviati all'indirizzo indicato dalla mandataria bensì nella sede della società ovvero l'int 4 dello stabile condominiale e che tali comunicazioni non sono mai state ritirate dalla società predetta;

che solo con le produzioni del fascicolo della fase monitoria l'attrice è venuta a conoscenza dei bilanci e del contenuto delle delibere che li approvano;

che mai l'attrice ha reperito in cassetta agli avvisi relativi alla prodd. 8 e 9 avversarie;

che pertanto, a fronte del difetto di convocazione dell'attrice alle assemblee condominiali suddette, dell'errato addebito delle spese per consumo d'acqua e di quello di spese anteriori all'acquisto dell'immobile int 4 da parte della società D.S.S. la stessa chiede accertare la non corretta quantificazione dell'importo addebitato e per l'effetto revocare il decreto ingiuntivo opposto e, in subordine, ridurre la somma ingiunta a quanto effettivamente dovuto anche in considerazione dei versamenti effettuati e in ogni caso accertare e dichiarare l'intervenuta prescrizione in riferimento agli esercizi anteriori al 2013.

Si costituisce il Condominio convenuto contestando l'assunto avversario di cui chiede il rigetto.

Rileva al riguardo l'opposto:

che i fatti interni svoltisi tra venditore e società semplice non hanno rilevanza rispetto al condominio il quale ha titolo per agire nei confronti dell'acquirente dell'immobile;

che le comunicazioni delle convocazioni delle diverse assemblee, nelle quali sono stati approvati, anno dopo anno, l'esercizio del bilancio consuntivo e quello preventivo, mai sono stati colpiti da impugnazione da parte di condomini né dall'opponente di talché le relative delibere sono tutte in oggi efficaci, operative ed

immediatamente esecutive (prodd.3,4,6,7,8,9,10,11);

che l'amministratore ha scritto più volte alla società D.S.S

21 sede legale della società e ai suoi amministratori come risulta dalla numerosa documentazione prodotta (prodd. 6,8,9,11,12,13,14,15,16,17,18 e 19);

che , contrariamente alle affermazioni attoree in forza delle quali la società non ha mai ricevuto i chiarimenti e la documentazione richiesta né la corrispondenza ad essa indirizzata, il sig E.S. legale rappresentante della società è stato

rintracciato solo dopo che il Condominio ha effettuato numerose ricerche, i cui oneri dovranno gravare sull'opponente ex art 1130 c.c., non avendo ricevuto alcuna informazione sulla società e sui soci;

che l'amministratore ha inviato il 12.1.2017, tramite servizio Sail Post, il plico in raccomandata a.r. e posta prioritaria contenente riparti e bilanci consuntivo es 2016 e preventivo es 2017 con prospetto riepilogativo, avviso di convocazione e ordine del giorno per l'assemblea del 19.1.2017 (prod6);

che detto plico non veniva ritirato nonostante l'avviso lasciato dagli addetti e tornava indietro al mittente per compiuta giacenza;

che il riparto e i bilanci consuntivo 2015 e preventivo 2016 nonché la convocazione per l'assemblea del 18.3.2016 erano inviati con raccomandata a mano consegnata a un firmatario abitante nell'alloggio di via MRB

(prod.9);

che nonostante l'avvenuta consegna nessun compariva alla adunanza predetta (prod10);

che in data 13.4.2016 veniva inviato anche il verbale del 18.3.2016 (prod11) e anche detto plico non veniva ritirato e tornava al mittente per compiuta giacenza.

In forza di tali assunti il convenuto opposto chiede il rigetto dell'opposizione avversaria e dichiarare fondato il decreto opposto e condannare quindi la società e /o i soci in solido o in via alternativa a corrispondere la somma di €8052,77 oltre il costo delle notifiche e detratta la somma di €500,00 versate dalla società il 4.12.2017



Così delineate le posizioni delle parti e passando ad esaminare l'opposizione proposta, la stessa non appare fondata e non può essere accolta

Occorre in primo luogo rilevare che le spese condominiali di cui al decreto opposto risultano indicate nei documenti prodotti ed in particolare nel consuntivo es 2016 e preventivo es. 2017 con relativi riparti (prod 3 fase monitoria), come approvati con le delibere in atti ed in particolare con delibera del 19.1.2017 (prod. 7 della fase monitoria)

Peraltro la suddetta delibera, che approva appunto i rendiconti e riparti su cui si fonda il ricorso monitorio, non risulta impugnata di talchè la stessa si appalesa pienamente vincolante in questa sede ove, come è ben noto, non può esserne sindacata la validità.

E' certo infatti che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condomino opponente non possa far valere questioni attinenti la annullabilità della delibera condominiale di approvazione dello stato di riparto (Cass 22573/2016 e Cass 17486/2006 per tutte)

Come è ben noto, infatti, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impuginate (Cass. Sez. Un.26629/2009).

Tale delibera costituisce titolo di credito del condominio e di per sè prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, il cui ambito è dunque ristretto alla sola verifica della (perdurante) esistenza e dell'efficacia della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. Sez. Un. 26629/2009 cit. e Cass 4672/2017 per tutte).

Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione ex art 1137 c.c. o per aver questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorchè non passata in giudicato, annullato la deliberazione (Cass. 19938/2012 e Cass. 7741/2017).

In merito poi all'eventualità che il giudice dell'opposizione possa rilevare anche d'ufficio in via incidentale l'invalidità della sottostanti delibere allorchè si tratti di vizi implicanti la nullità, questo giudice ritiene di aderire ad orientamento ribadito anche con pronunce recentissime dalla Suprema Corte (cfr Cass. 21240/2019, Cass. 8685/2019, Cass. 4672/2017 e Cass. 3354/2016 per tutte) che ritiene ogni forma di invalidità della delibera sottratta alla cognizione del giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo.

Ritiene pertanto condivisibile l'assunto in forza del quale l'opposizione del condomino al decreto ingiuntivo emesso ex art 63 disp att c.c. non possa mai estendersi a questioni relative sia alla annullabilità che alla nullità della delibera condominiale di approvazione delle spese, delibera che dovrà essere impugnata separatamente ex art 1137 c.c. (Cass. 6436/2014).

Ne consegue che non può trovare spazio in questa sede, proprio per la peculiarità del giudizio improntato ad esigenze di celerità ed incisività della riscossione coattiva dei contributi condominiali perseguite dall'art 63 disp att c.c., ogni valutazione in merito ai vizi prettamente di annullabilità sollevati dall'opponente sia sotto il profilo della mancata convocazione alle assemblee in cui sono stati approvati i rendiconti e i riparti sottesi al decreto opposto, sia con riferimento ad asseriti errori nell'addebito di alcune spese trattandosi di ripartizione concreta di una spesa (Cass. sez un 4806/2005)

L'opposizione appare pertanto infondata e non può essere accolta.

Risulta peraltro come in corso di causa, ovvero dopo la notifica del decreto *de quo* e del pedissequo atto di precetto per € 8.052,77, parte attrice abbia corrisposto la somma di € 500,00 in data 4.12.2017, come riferito dallo stesso opposto.

A fronte di tale sopravvenuto pagamento il decreto deve essere revocato con condanna della società opponente a corrispondere la somma residua pari ad € 7.552,77 oltre spese di notifiche per € 43,98 (all. 28 e 29) e oltre interessi dalla delibera del 19.1.2017 al saldo.

2) Per quanto riguarda infine le spese di lite le stesse, liquidate alla luce del DM 10.3.2014 e parzialmente ridotte a fronte della non particolare complessità della causa, sono poste a carico della società opponente in quanto soccombente per le ragioni sopra evidenziate.

### PQM

Il Tribunale di Genova, in composizione monocratica Giudice Dott.ssa Chiara Daniela Fioravanti, definitivamente pronunciando nella causa vertente tra D.S.S.

(attrice in opposizione) e il Condominio di MRB

in persona dell'amministratore *pro tempore* (convenuto opposto), disattesa ogni altra eccezione, deduzione e istanza,

- a fronte dell'avvenuto versamento da parte della società opponente della somma di € 500,00 dopo la pronuncia del decreto n 3089/2017, revoca il suddetto decreto ingiuntivo e condanna l'opponente a corrispondere al Condominio la somma residua pari ad € 7.552,77 oltre spese di notifiche per € 43,98 (all. 28 e 29) e oltre interessi dalla delibera del 19.1.2017 al saldo, per le ragioni di cui in parte motiva;

- rigetta le altre domande attoree, nei limiti e per le ragioni di cui in parte motiva;

- condanna l'opponente a corrispondere al Condominio di MRB

in persona dell'amministratore *pro tempore* le spese di lite liquidate in € 100,00 per esborsi ed € 3.900,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie ex art 2, IVA e CPA come per legge, per le ragioni di cui in parte motiva.

Genova, 23 maggio 2020

Il Giudice

Dott. Chiara Daniela Fioravanti