

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI SULMONA

in composizione monocratica e nella persona del Giudice Onorario dott. Angelo Di Francescantonio, ha pronunciato la seguente SENTENZA n. 284/2022 pubblicata il 19/12/2022 nella causa civile TRA

T = attore =

CONTRO

CONDOMINIO = convenuto =

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Visto l'atto di citazione ritualmente notificato con il quale T, nella qualità di procuratore generale della sig.ra TM, e TGB hanno impugnato la delibera di approvazione, in particolare, del bilancio consuntivo e riparto 01.07.2018 - 30.06.2019 e del bilancio preventivo e riparto 01.07.2019 30.06.2020, adottata dall'assemblea condominiale in data 29.02.2020, chiedendone conclusivamente l'annullamento con vittoria delle spese di causa.

2. A sostegno della predetta impugnazione hanno dedotto che: (a.) che nel primo punto dell'ordine del giorno diretto ad approvare il consuntivo dell'esercizio 2018-2019, vi era stato l'illegittimo inserimento, di presunti oneri arretrati a carico degli odierni opposenti, rispettivamente, di € 10.482,85, per la sig.ra M e di € 12.107,58 per il sig. GBT; (b.) che detti importi erano stati già oggetto di due giudizi svoltisi innanzi al medesimo Tribunale, l'uno (R.G. n. 1101/2014) avente analogo oggetto di impugnativa di delibera assembleare, conclusosi con l'annullamento della delibera assunta dal Condominio (Sent. n. 293/2016), l'altro (R.G. n. 207/2016) di opposizione a D.I. ottenuto dal Condominio per il pagamento degli oneri, conclusosi con l'accoglimento dell'opposizione e la revoca del decreto ingiuntivo (Sent. n. 338/2017); (c.) che i predetti oneri erano stati inseriti sotto la voce saldi precedenti della gestione ordinaria 2019-2020 senza altra indicazione per cui non erano stati messi in grado di verificare e di contestare la pretesa.

3. Vista la comparsa di costituzione con la quale il Condominio AEDES ha resistito alla domanda azionata dinanzi al Tribunale, ha contestato tutto quanto dedotto dalla parte avversa siccome infondato in fatto e in diritto, ha eccepito in particolare: (a.) l'inammissibilità della spiegata impugnazione per tardività del deposito dell'istanza di mediazione obbligatoria; (b) la carenza di interesse ad agire asserendo che la delibera impugnata in questa sede era stata superata dalla

successiva delibera del 3.10.2020 non impugnata dagli odierni attori; (c.) la cessazione della materia del contendere asserendo che l'organo deliberativo, seppur non avesse riportato all'approvazione i bilanci di cui alla delibera impugnata, aveva comunque approvato, senza opposizione degli odierni attori, quelli dell'esercizio successivo (rendiconto consuntivo 2019-20 e bilancio preventivo 2020-21, con i relativi riparti di spesa) con i medesimi criteri di ripartizione; (d.) l'infondatezza in fatto ed in diritto delle doglianze avversarie asserendo che il riparto delle quote approvate e l'ammontare delle stesse era da ritenersi corretto, completo e dettagliato per ogni singola voce.

4. Ha pertanto chiesto di accertare e dichiarare: (a.) l'inammissibilità dell'impugnazione per tardività del deposito dell'istanza di mediazione obbligatoria nel termine perentorio previsto dalla legge; (b.) in subordine, rigettare la domanda per la carenza di interesse ad agire in capo agli attori per l'avvenuto consolidamento della delibera del 3.10.2020; (c.) in via gradata l'avvenuta cessazione della materia del contendere; (d.) in via residuale l'infondatezza in fatto ed in diritto della domanda; (e.) con vittoria di spese e competenze di lite.

5. Richiamati, per quanto non espressamente riportato, gli atti delle parti ed i verbali di causa per ciò che concerne lo svolgimento del processo, e ciò in ossequio al disposto contenuto al n. 4 dell'art. 132 c.p.c. così come introdotto dall'art. 45 legge 18/06/2009, n. 69.

5. La causa, istruita con solo produzioni documentali, previa precisazione delle conclusioni, è stata assegnata a decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

6. Esaminati e valutati gli atti di causa e la documentazione prodotta dalle parti.

7. L'opposizione proposta dal sig. T, nella qualità di procuratore generale della sig.ra TM e dal sig. TGB è infondata per le ragioni qui di seguito esposte e, pertanto, va respinta.

8. Rilevato:

a. che gli oppositori lamentano sostanzialmente che, nel consuntivo esercizio 2018-2019 approvato con la delibera del 29.02.2020, oggetto della presente impugnazione, vi era stato l'illegittimo inserimento a loro carico, di presunti oneri arretrati, rispettivamente, di € 10.482,85, per la sig.ra M e di € 12.107,58 per il sig. GBTe che detti oneri, a loro dire, erano stati già oggetto di due giudizi svoltisi innanzi al medesimo Tribunale di Sulmona, l'uno (R.G. n. 1101/2014) avente analogo

oggetto di impugnativa di delibera assembleare, conclusosi con l'annullamento della delibera assunta dal Condominio (Sent. n. 293/2016), l'altro (R.G. n. 207/2016) di opposizione a D.I. ottenuto dal Condominio per il pagamento degli oneri, conclusosi con l'accoglimento dell'opposizione e la revoca del decreto ingiuntivo (Sent. n. 338/2017);

b. che il condominio convenuto ha invece dedotto tra le altre, la carenza di interesse ad agire e la cessazione della materia del contendere asserendo che l'organo deliberativo, seppur non avesse riportato all'approvazione i bilanci di cui alla delibera impugnata, con successiva delibera del 03.10.2020, aveva comunque approvato, senza opposizione degli odierni attori, quelli dell'esercizio successivo (rendiconto consuntivo 2019-20 e bilancio preventivo 2020-21, con i relativi riparti di spesa) con i medesimi criteri di ripartizione.

9. Considerato che secondo il consolidato indirizzo della giurisprudenza di legittimità e di merito, al quale l'odierno Giudicante intende dar seguito anche in questa sede, il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolte (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea può 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 dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (cfr. Cass. civ. sez. VI, 15/02/2021, n. 3847; nel medesimo senso si veda; Cass. civ. sez. II, 25/02/2014, n. 4489; Tribunale Cosenza sez. II, 03/08/2022, n. 1488). Una volta inseriti nel rendiconto di un determinato esercizio i nominativi dei condomini morosi nel pagamento delle quote condominiali e gli importi da ciascuno dovuti, tali pregresse morosità, ove rimaste insolte, devono essere riportate altresì nei successivi anni di gestione, costituendo esse non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quei partecipanti nei confronti del condominio. **Il rendiconto condominiale, in forza di un principio di continuità, deve, cioè, partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente, a meno che l'esattezza e la legittimità di questi ultimi non siano state negate con sentenza passata in giudicato, ciò soltanto imponendo all'amministratore di apporre al rendiconto impugnato le variazioni imposte dal giudice, e, quindi, di modificare di conseguenza i dati di partenza del bilancio successivo. Non ha senso invocare al riguardo il limite della dimensione annuale della gestione condominiale, la quale vale ad impedire, piuttosto, la validità della delibera condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una**

previsione pluriennale di spese (cfr. in motivazione Cass. civ. sez. VI, 24/09/2020, n. 20006; nel medesimo senso si veda Cass. civ. sez. II, 21.08.1996, n. 7706).

10. Ne consegue dunque che, una volta inseriti nel rendiconto di un determinato esercizio i nominativi dei condomini morosi nel pagamento delle quote condominiali e gli importi da ciascuno di questi dovuti, tali pregresse morosità, ove rimaste insolute, facendo applicazione del richiamato indirizzo, devono essere riportate altresì nei successivi anni di gestione, come peraltro è avvenuto nel caso in esame.

11. Deve dunque ritenersi corretto, legittimo e conforme al richiamato indirizzo, l'inserimento nel consuntivo approvato con la delibera impugnata delle pregresse morosità, non sanate, degli odierni attori. Inoltre anche dall'esame degli altri rendiconti e consuntivi depositati con la seconda memoria ex art. 183, comma 6, c.p.c. risulta il credito che il Condominio vanta nei confronti degli attori. La pregressa morosità, non sanata, risulta altresì inserita nel rendiconto consuntivo 2019-2020 approvato dal condominio con la summenzionata delibera del 03.10.2020, non oggetto di impugnativa

12. Peraltro, non sono state formulate dagli attori, se non genericamente, ulteriori specifiche contestazioni circa la sussistenza ed entità della morosità nel pagamento degli oneri condominiali riportata nel predetto consuntivo. Inoltre, nessuno rilievo può attribuirsi alle sentenze (peraltro contestate dal condominio convenuto) richiamate dagli attori in citazione, atteso che le stesse non risultano nemmeno prodotte in giudizio.

13. Rilevato infine come, nel caso di specie, sia pacifico che la citata delibera del 03.10.2020 (allegato fasc. convenuto) non sia stata nemmeno oggetto di impugnazione, sicché essa costituisce ulteriore prova del credito vantato dal Condominio convenuto.

14. In conclusione, per i motivi esposti, in applicazione degli indirizzi richiamati, ritiene il Giudicante che la domanda attore debba essere rigettata e la delibera impugnata debba quindi essere confermata. Ogni altra questione resta assorbita.

15. Le spese di giudizio vanno poste a carico della parte opponente, sostanzialmente soccombente, ed in favore del Condominio opposto, e liquidate come da dispositivo secondo lo scaglione del valore della domanda, sulla base dei valori medi di cui al D.M. 55/2014, avuto riguardo allo svolgimento del processo e all'attività defensionale.

P.Q.M.

Il Tribunale di Sulmona, in composizione monocratica e nella persona del Giudice Onorario dott. Angelo Di Francescantonio definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da T, nella qualità di procuratore generale della sig.ra TM, e da TGB nei confronti del Condominio Aedes, in persona dell'amministratore pro tempore, iscritta al n. 828 del registro generali degli affari contenzioni civile dell'anno 2020, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

1. rigetta per i motivi esposti l'opposizione formulata dal sig. T, nella qualità di procuratore generale della sig.ra TM, e dal sig. TGB avverso la citata delibera di approvazione, in particolare, del bilancio consuntivo e riparto 01.07.2018 - 30.06.2019 e del bilancio preventivo e riparto 01.07.2019 - 30.06.2020, adottata dall'assemblea condominiale in data 29.02.2020

2. condanna T, nella qualità di procuratore generale della sig.ra TM, e dal sig. TGB a rifondere, al Condominio convenuto, le spese del presente giudizio, che liquida in € 3.715,00 (la fase istruttoria conteggiata al minimo stante l'assenza di specifiche richieste istruttorie), oltre spese generali al 15%, iva e cpa, come per legge.

Sulmona, 16.12.2022

Il Giudice Onorario

f.to digit. Angelo Di Francescantonio

