

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE VIII CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice, dott. Daniela Gaetano, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 24843 del ruolo generale per gli affari  
contenziosi dell'anno 2015, e vertente

TRA

[REDACTED]

[REDACTED], codice fiscale [REDACTED], in persona

del legale rappresentante in carica *pro tempore*, Dott. [REDACTED]

rappresentata e difesa dall'Avv. Nicola Giuliani, elettivamente domiciliata

in Roma, Via Germanico n. 96, presso l'Avv. [REDACTED] per procura a

marginem dell'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado

APPELLANTE

E

[REDACTED] c.f. [REDACTED] rappresentato e difeso

dall'Avv. [REDACTED] presso la quale è elettivamente domiciliato in

Roma, Viale [REDACTED] per procura a margine della comparsa

di costituzione e risposta del giudizio di primo grado

APPELLATO

OGGETTO: appello avverso la sentenza n. 3644/2015 resa dal Giudice di

Pace di Roma a definizione della causa civile n. 99507/2010 R.G.



## FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 28.7.2010, la [REDACTED]  
[REDACTED], da ora [REDACTED]  
citava [REDACTED] dinanzi al Giudice di Pace di Roma ed esponeva  
che, quale proprietaria dell'edificio in Roma, Via [REDACTED], gli  
aveva alienato l'unità immobiliare ivi situata e distinta con l'interno n. 8,  
Pal. A/4, e aveva gestito tutti i servizi comuni, effettuando la ripartizione  
delle spese tra i vari condomini, in base all'allegato prospetto;  
che il convenuto non le aveva rimborsato la complessiva somma di €  
4.792,16 anticipata quale quota di sua spettanza per spese comuni dal  
1.7.2007 al 30.6.2009;  
che lo aveva sollecitato invano a effettuare tale pagamento con lettere  
raccomandate in date 3.10.2008, 12.10.2009, 27.11.2009 e con missive del  
proprio legale in date 21.8.2009, 1.9.2009, 19.9.2009 e 13.5.2010.  
Ciò premesso, la [REDACTED] proponeva la domanda di condanna del convenuto al  
pagamento di euro 4.792,16 oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.  
Instaurato il contraddittorio, [REDACTED] si costituiva in giudizio e  
contestava la fondatezza della domanda avversaria, di cui chiedeva il rigetto.  
Il Giudice di Pace rigettava la domanda proposta dalla parte attrice e  
compensava le spese processuali, con la sentenza n. 3644/2015, resa in date  
13.12.2013/23.1.2015, con il cui atto di citazione in appello, notificato il  
17.4.2016, la Cassa ha proposto al Tribunale di Roma la domanda:  
*“Voglia il Tribunale di Roma, in funzione di Giudice di appello, in totale  
riforma della sentenza oggetto di impugnazione:  
accertare e dichiarare che il signor [REDACTED] è debitore della  
somma residua di Euro 4.792,16 nei confronti della [REDACTED]”*





portiere, pulizia, ecc...)che, in assenza della continuità gestionale della [redacted] che gratuitamente si era offerta di prestare tale servizio in favore di tutti i condomini sino al subentro di un amministratore, sarebbero venuti meno, con evidente ed irrimediabile pregiudizio per tutti i soggetti facenti parte del Condominio di via [redacted].”

L'appellante ha aggiunto di aver ricevuto dalla controparte il rimborso delle spese di gestione dei servizi condominiali per il primo anno e che poi egli aveva lamentato l'assenza di un amministratore e la mancanza di tabelle millesimali.

[redacted] si è costituito in giudizio, ha contestato la fondatezza dell'appello, di cui ha chiesto il rigetto e ha formulato la domanda:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale di Roma, in funzione di Giudice di appello, disattesa ogni contraria istanza reiterata:

rigettare l'appello proposto in quanto infondato in fatto ed in diritto, non essendo stata raggiunta la prova di quanto asserito unilateralmente da controparte, dovendosi invece intendere onere di parte attrice la prova dei fatti addotti a sostegno delle proprie argomentazioni che – nel caso de quo – non appaiono giustificati da alcun documento probante che giustifichi le pretese di parte attrice e/o un obbligo di pagamento a carico del [redacted] né a voler applicare l'art. 1134 c.c. che prevede il diritto al rimborso del condominio che ha effettuato le spese nell'interesse comune, è stata prospettata né tanto meno dimostrata l'urgenza.

Condannare la [redacted] [redacted] al pagamento delle spese e competenze professionali di entrambi i gradi di giudizio, invero il primo grado inopinatamente compensato tra le parti, oltre Iva e Cpa come per legge.”



In particolare, l'appellato ha eccepito la carenza di legittimazione della controparte e ha esposto che il contratto di acquisto della proprietà aveva previsto la costituzione di un condominio entro un anno, *“impegno questo formalmente disattesa dalla [redacted] che [aveva] continuata ad amministrare arbitrariamente i beni comuni secondo criteri del tutto illogici e privi di qualsivoglia fondamento anche con riferimento ai criteri adottati per la riparazione delle spese.”*

Ha aggiunto di non aver negato il pagamento di *“eventuali somme dovute – a condizione le stesse avessero rispettato un iter procedurale corretto; fossero quindi state approvate da una regolare assemblea condominiale di un condominio regolarmente costituito con regolari tabelle millesimali che in modo veritiero avrebbero calcolato le quote di ciascuna spettanza.”*

Ha invocato l'applicazione dell'art. 1134 c.c. e dedotto l'inesistenza del diritto al rimborso di spese non prospettate come urgenti.

Prodotta documentazione, acquisito il fascicolo d'ufficio di primo grado, all'udienza del 8.1.2019 il precedente Giudice assegnatario della causa tratteneva in decisione la causa, poi assegnata a questo Giudice con decreto in data 1.4.2019; all'udienza del 3.7.2019 le parti precisavano le conclusioni e la causa passava in decisione, con i termini ex art. 190 c.p.c., indicati in complessivi cinquanta giorni.

La sentenza n. 3644/2015 resa dal Giudice di Pace di Roma a definizione della causa civile n. 99507/2010 R.G. reca la motivazione:

*“Prima di esaminare il contesto giuridico in cui si sono svolti i fatti dedotti dalle parti, occorre precisare che dall'esame della documentazione prodotta in atti, prima ancora che dall'esame delle risultanze orali, è emerso che lo stabile di cui al giudizio è stato, originariamente, di proprietà esclusiva dell'attrice che lo ha, pertanto, gestito in completa autonomia sino almeno al 2006, addebitando i costi correlativi ai propri inquilini, pro quota tenuti ai rimborsi richiesti.*



Così come è emerso che dal 2006 l'attrice ha alienato alcuni degli appartamenti presenti nello stabile ed in particolare che da tale data il convenuto è divenuto proprietario dell'appartamento sito nella palazzina A/4, int. 8.

In occasione della vendita, la [REDACTED] si era impegnata alla redazione delle tabelle millesimali dell'intero stabile - che il convenuto si era impegnato ad accettare -, ma nulla fu previsto in ordine alla gestione della comunione (o del condominio) scaturente dalla vendita di alcune consistenze immobiliari dall'originario proprietario unico ai rispettivi acquirenti.

Da tale periodo, dunque, la posizione giuridica della [REDACTED] rispetto allo stabile è mutata, passando da unica proprietaria a comproprietaria - seppure in proporzione maggiore rispetto agli altri condomini.

Dall'esame della documentazione versata in atti, è emerso altresì che le spese di cui l'attrice ha chiesto la restituzione in quota parte afferiscono tutte al periodo successivo all'acquisto da parte del Sig. [REDACTED] dell'appartamento per cui oggi è causa (lettera 3.10.2008 - [REDACTED] - [REDACTED]), ovvero al periodo in cui l'attrice non era più unica proprietaria dello stabile.

Così come è emerso che le tabelle millesimali in base alle quali l'attrice ha ritenuto di addebitare la quota di riferimento al Sig. [REDACTED] sono state redatte in epoca di molto successiva alla previsione contenuta all'articolo 3 dell'atto di compravendita fra la [REDACTED] e il convenuto e che il condominio dello stabile si è formato solo nei primi mesi dell'anno 2010.

Sta, dunque, di fatto che tutto quanto è stato anticipato dall'attrice ed oggi richiesto pro quota, seppur speso per la migliore fruizione della cosa comune, dev'essere valutato ai sensi delle norme sulla comunione le quali consentono al comproprietario di ottenere il rimborso delle spese autonomamente sostenute solo se le stesse sono state affrontate per sopperire alla trascuranza dimostrata dagli altri comproprietari e comunque per la conservazione della cosa comune. I E tanto specie in assenza di idonea delibera assembleare (che la [REDACTED] ben poteva sollecitare indicando l'apposita adunanza).

Le spese sostenute dalla [REDACTED] dunque, sia per non essere state dirette alla conservazione dell'immobile, sia per non dipendere dalla trascuranza degli altri comunisti, non possono essere ripetute in questa sede e con le modalità azionate dall'attrice.

Le testimonianze indotte, poi, non hanno mutato la situazione di diritto così descritta, nulla avendo aggiunto alla questione dal punto di vista degli accordi tra le parti che, a ben vedere, non risultano aver mai preso in considerazione le voci di spesa richieste dall'attrice.

Né si può desumere dal mandato conferito in sede di compravendita per la redazione delle tabelle millesimali, l'esistenza di un ulteriore mandato alla gestione dei servizi comuni.

In assenza delle condizioni richiamate dall'articolo 1110 c.c. e di accordo tra le parti, dunque, la domanda della [REDACTED] non può essere accolta.

Ragioni di opportunità e la circostanza per cui la lite è stata decisa solo sotto il profilo del diritto, mentre i fatti prospettati da entrambe le parti sono stati tutti confermati, inducono a disporre la compensazione delle spese di lite."



L'anticipazione della somma di euro 4.792,16 effettuata dall'attuale parte appellante a soddisfacimento della quota del corrispettivo di utenze e servizi condominiali riferita all'unità immobiliare di proprietà di [REDACTED] e al periodo dal 1.7.2007 al 30.6.2009 non è stata contestata da quest'ultimo, il quale non ha specificamente segnalato alcuna eventuale discordanza tra i singoli importi componenti tale cifra e la misura millesimale riferita al bene immobile di cui è proprietario.

Al riguardo, va considerato che "L'onere di contestazione riguarda le allegazioni delle parti e non i documenti prodotti, né la loro valenza probatoria la cui valutazione, in relazione ai fatti contestati, è riservata al giudice." (Cass., Sez. 3 civ., sentenza n. 12748 del 21.6.2016, ivi, Rv. 640254-01; conf. Cass., Sez. 6-L, ordinanza n. 6606 del 6.4.2016; Cass., Sez. 6-3, ordinanza n. 30744 del 21.12.2017)

Si rileva che non trova applicazione l'art. 1134 c.c., che presuppone la nomina di un amministratore e la convocazione della assemblea condominiale, che non risultano siano intervenute nel suindicato periodo di tempo, durante il quale la [REDACTED] ha gestito utenze e servizi comuni dello stabile sito in Roma, Via [REDACTED], dei quali [REDACTED] ha pacificamente usufruito.

Né si ravvisa la necessità della formale predisposizione di tabelle millesimali, della nomina di un amministratore, né della convocazione dell'assemblea dei condomini per la configurazione di un condominio e come ha chiarito la giurisprudenza di legittimità: "Il condominio esiste per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, indipendentemente dall'approvazione di un regolamento e dalla validità del medesimo." (Cass., Sez. 2 civ., sentenza



n.14813 del 4.6.2008, C.E.D. Corte di Cassazione, Rv. 603502-01) e, nella parte della motivazione di questa pronuncia si precisa: "L'attuale ricorrente, poi, non poteva legittimamente rifiutarsi di pagare i contributi condominiali per il solo fatto della inesistenza delle tabelle millesimali, ma avrebbe dovuto provare che l'importo richiestogli non corrispondeva a quanto effettivamente dovuto."

Nella specie, nulla è stato dedotto o provato al riguardo.

Per conseguenza, l'appello va accolto e [redacted] deve essere condannato a pagare alla [redacted] la somma di euro 4.792,16 oltre interessi legali dal 21.8.2009 (documento n. 2) al saldo; a questo importo non accede la rivalutazione monetaria, trattandosi di debito di valuta e in mancanza di allegazione e prova del maggior danno risentito rispetto a quello soddisfatto dagli interessi legali, ai sensi dell'art. 1224 c.c. (cfr. Cass., Sez. 3 civ., sentenza n. 5639 del 12.3.2014; Cass., Sez. 3 civ., sentenze 15696/2002 e n. 10373/2003; Cass., Sez. 2 civ., sentenze n. 6758/2003 e n. 13339/2006).

Le spese processuali relative ai due gradi di giudizio sono poste a carico della parte appellata e liquidate come in dispositivo, in base al D.M. 37/2018, entrato in vigore nel corso del giudizio (cfr. Cass., Sez. Un. Civ., sentenza n. 17405 del 12.10.2012; Cass., Sez. 6-3, ordinanza n. 13628 del 2.7.2015), in considerazione del valore della causa e dell'attività svolta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza e domanda, eccezione e deduzione, riforma la sentenza n. n. 3644/2015 resa dal Giudice di Pace di Roma a definizione della causa civile n. 99507/2010 R.G. e condanna [redacted] a pagare alla [redacted]





[REDACTED] la somma di euro  
4.792,16 oltre interessi legali dal 21.8.2009 al saldo;

condanna [REDACTED] a rifondere alla [REDACTED]

[REDACTED] le spese  
processuali del primo grado del giudizio, che liquida in euro 1.305,00 (100  
anticipazioni, 225 fase di studio, 240 fase introduttiva, 335 fase di  
trattazione e istruttoria, 405 fase decisoria) oltre I.v.a., C.p.a. r rimborso  
spese generali come per legge;

condanna [REDACTED] a rifondere alla [REDACTED]

[REDACTED] le spese  
processuali del presente grado del giudizio, che liquida in euro 1.850,00  
(230 anticipazioni, 405 fase di studio, 405 fase introduttiva, 810 fase  
decisoria) oltre I.v.a., C.p.a. r rimborso spese generali come per legge.

Roma, 2.12.2019

Il Giudice

Daniela Gaetano

