

REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE V CIVILE  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico  
Dr. Luigi Cavallo  
ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 3751 7 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2019, posta in deliberazione all'udienza del 6 ottobre 2021, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

Tra

Condominio di Via A\*\*\*\*o B arone 51, in persona del suo Amm.re p.t. Dott. C\*\*\*\*i di G\*\*\*\*O, elettivamente domiciliato in Roma, Via R\*\*\*\*I 5, presso lo E\*\*\*\*o degli Avv. S\*\*\*\*d B\*\*\*\*e e T\*\*\*\*M B\*\*\*\*e, che lo rappresentano e difendono per procura in atti

OPPONENTE

E

Sig. M\*\*\*\*A C\*\*\*\*e, elettivamente domiciliato in Roma, Via I\*\*\*\*O F\*\*\*\*E 185, presso lo E\*\*\*\*o dell'Avv. S\*\*\*\*R A\*\*\*\*C, che lo rappresenta e difende per procura in atti

OPPOSTO

OGGETTO: Opposizione a decreto ingiuntivo  
Sentenza n. 1094/2022 pubbl. il 25/01/2022  
RG n. 37517/2019  
Repert. n. 1383/2022 del 25/01/2022

## CONCLUSIONI

Alludienza del 6 ottobre 2021, svolta a mezzo della cd trattazione scritta, le parti concludevano riportandosi ai propri atti e alle proprie istanze.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio di Via A\*\*\*\*o I\*\*\*\*E 51 proponeva opposizione avverso il decreto emesso dal Tribunale di Roma in data 8 aprile 2019, e con cui gli era stato ingiunto il pagamento, nei confronti del Sig. M\*\*\*\*A C\*\*\*\*e, della somma di euro 13.111,84, oltre interessi e spese.

Contestava l'opponente il credito azionato da controparte in sede monitoria, nulla emergendo in tal senso dalla contabilità condominiale, anche tenuto conto dei pagamenti effettuati negli anni 2011 2014 e privi di giustificazione; evidenziava poi le violazioni commesse da controparte ex artt. 1129 e 1130 bis c.c., con conseguente alterazione del sinallagma contrattuale e proposizione delleccazione ex art. 1460 c.c.

Concludeva pertanto richiedendo la revoca del decreto opposto.

Si costituiva in giudizio il Sig. M\*\*\*\*A C\*\*\*\*e, che contestava l'opposizione e concludeva richiedendone il rigetto.

La causa veniva trattenuta in decisione alludienza del 6 ottobre 2021, svolta a mezzo della cd trattazione scritta, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo evidenziare che, a fondamento della domanda avanzata in sede monitoria, il Sig. M\*\*\*\*A C\*\*\*\*e ha posto gli importi ancora dovuti dall'opponente nei suoi confronti, quale amministratore del condominio, a titolo di compenso maturato per gli anni dal 2011 al 2015; in particolare, in sede monitoria, l'opposto ha prodotto, fra

l'altro, le fatture emesse e la relazione redatta dal consulente tecnico nominato dall'Organismo di Mediazione e di Conciliazione cui la medesima parte si era rivolta.

Deve quindi ritenersi come, attesa la produzione effettuata, le censure dell'opponente in ordine all'insussistenza dei requisiti previsti ex lege per l'emissione del decreto non debbano essere condivise, e ciò tenuto conto dell'illustrata prova scritta posta a base della richiesta in sede monitoria.

Chiarito ciò, si deve rilevare che la consulenza tecnica disposta in sede di mediazione e volta alla verifica della regolarità contabile di tutte le gestioni, sia ordinarie che straordinarie, condotte dal Sig. C\*\*\*\*e, dall'anno del suo conferimento di incarico quale amministratore di condominio fino alla cessazione, ha concluso affermando la regolarità contabile delle gestioni, evidenziando come il credito ancora vantato dall'opposto in relazione ai propri compensi e alle anticipazioni

effettuate, risulta pari alla cifra di euro 13.112,00.

Nella detta relazione, in particolare, il consulente nominato evidenzia di aver esaminato tutta la documentazione fornita dall'attuale amministratore del condominio opponente, come ad esempio fatture, contabili di pagamento, estratti conto, corrispondenza e riepiloghi contabili, rilevando che la regolarità contabile emerge dallo E\*\*\*\*o condotto sui bilanci consuntivi e sulle situazioni contabili ufficiali, procedendo poi al riordino, anno per anno e gestione per gestione, dei vari documenti e contabili di pagamento, e pervenendo alla completa ricostruzione di tutti i libri di cassa, tranne quello relativo alla gestione 2006 2007.

Ha evidenziato il consulente che il confronto analitico, anziché a campione, delle entrate e delle uscite rilevate nei libri cassa con le entrate ed uscite delle situazioni contabili relative alle medesime

gestioni e annualità ha consentito di verificare la regolarità contabile delle gestioni ordinarie dal 2007/2008 al 2015, come anche di quelle relative al riscaldamento e ai lavori straordinari.

A fronte di ciò, le censure dell'opponente e le formulate deduzioni circa la non corretta tenuta della contabilità, in riferimento a movimentazioni di spese prive di giustificazioni o a irregolarità compiute nella tenuta della contabilità, non devono essere condivise, tenuto conto che le conclusioni del consulente venivano raggiunte a seguito della disamina della documentazione prodotta dal medesimo condominio e che l'indagine, per come chiarito, è stata condotta con un confronto analitico, e non a campione, delle entrate ed uscite rilevate nei libri di cassa con quelle delle situazioni contabili relative alle medesime gestioni ed annualità.

Inoltre, nei casi in cui il consulente ha evidenziato di aver riscontrato carenze documentali o differenze tra la situazione contabile ufficiale e quanto riscontrato nel libro cassa, come per la verifica delle gestioni riscaldamento 2007 2008 e 2009 2010, è stata richiesta ulteriore documentazione e, alla luce di quanto prodotto, è stata affermata la regolarità contabile anche delle dette gestioni.

A ciò deve aggiungersi che del tutto generiche risultano essere le contestazioni avanzate in sede di atto di citazione in opposizione alle risultanze della consulenza disposta nel procedimento di mediazione, anche tenuto conto della metodologia seguita dal consulente, per come ivi illustrata, e dello E\*\*\*\*o della documentazione, in sede di indagini peritali, depositata e fatta pervenire dall'attuale amministratore del condominio.

In quest'ottica, peraltro, il consulente ha affermato che, ai fini della determinazione dei compensi dell'amministratore, è stata in via preliminare determinata la somma dovuta per ogni gestione attraverso

analisi dei relativi bilanci consuntivi, che erano stati regolarmente approvati con delibera dall'assemblea dei condomini, come rilevato dal libro verbali; successivamente, il consulente ha provveduto a verificare la spettanza delle somme in questione attraverso l'analisi delle movimentazioni finanziarie rilevate tramite i libri di cassa e le movimentazioni dei conti correnti intestati al condominio, forniti dalle stesse parti, utilizzando poi il medesimo criterio per la determinazione delle anticipazioni effettuate dallo stesso nei confronti del condominio. Il consulente ha pertanto concluso quantificando, all'esito della completa e attenta disamina della documentazione esaminata, in complessivi euro 13.112,00 l'importo ancora dovuto in favore del Sig. C\*\*\*\*e a titolo di compensi maturati per le gestioni ordinaria e riscaldamento, oltre che per le anticipazioni effettuate. A ciò consegue come le censure dell'opponente, anche riguardanti l'adempimento di controparte alle obbligazioni sullo stesso gravanti, sulla base del complesso degli elementi introdotti in giudizio, non debbano essere condivise e che l'avanzata opposizione debba essere rigettata.

In ultimo, sul punto, occorre evidenziare che la relazione redatta da un consulente tecnico nel corso di un procedimento di mediazione che si concluda senza accordo può essere prodotta nel successivo giudizio ad opera di una delle parti senza violare le regole sulla riservatezza in virtù di un equilibrato contemperamento fra l'esigenza di riservatezza che ispira il procedimento di mediazione e quella di economicità ed utilità delle attività che si compiono nel corso e all'interno di tale procedimento (in questo senso Trib. Rom a 17 marzo 2014); a ciò deve aggiungersi, per come precedentemente evidenziato, che la consulenza risulta redatta sulla base della documentazione fornita anche dal condominio e che, a fronte dell'indagine compiuta e della metodologia

seguita, la stessa merita di essere pienamente condivisa, anche tenuto conto, per come già rilevato, delle contestazioni formulate e degli elementi di prova introdotti da parte dell'opponente nella presente sede a sostegno delle doglianze formulate.

Peraltro, all'esito delle conclusioni della consulenza, del tutto irrilevante risulta essere la richiesta di modifica e/o revoca dell'ordinanza ammissiva dell'istanza ex art. 210 c.p.c., per come formulata da parte opposta nella propria memoria ex art. 183, sesto comma, n. 2 c.p.c., tenuto conto, avuto riguardo anche alle illustrate risultanze della consulenza, che l'opponente non ha tempestivamente contestato la nomina del Sig. C\*\*\*\*e quale proprio amministratore in relazione agli anni oggetto della richiesta formulata in sede monitoria. Alla luce delle considerazioni che precedono, assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto, l'avanzata opposizione deve pertanto essere rigettata. Deve poi essere rigettata l'avanzata domanda ex art. 96 c.p.c., non

ravvisandosi la sussistenza dei presupposti giustificativi la richiesta pronuncia, anche in relazione al necessario elemento soggettivo. Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

I) Rigetta l'opposizione;

II) Condanna parte opponente al pagamento delle spese di lite in favore dell'opposto, liquidate in complessivi euro 2.970,00, di cui euro 650,00 per la fase di E\*\*\*\*o, euro 500,00 per la fase introduttiva, euro 820,00 per la fase

istruttoria ed euro 1.000,00 per la fase decisoria, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 22 gennaio 2022

IL GIUDICE