

R.G. n. 2486/2021



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

Il Tribunale di Grosseto, in composizione monocratica, in persona del Giudice Dott. Valerio Medaglia ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **2486/2021 R.G.**,

promossa da

Parte_1 (C.F. *C.F._1*) rappresentato e difeso dall'Avv. FESTELLI MARCO;

ATTORE

contro

Controparte_1
(C.F. *P.IVA_1*) rappresentato e difeso dall'Avv. PIOZZI FRANCESCA;

CONVENUTO

Oggetto: azione di accertamento negativo del credito condominiale.

Conclusioni: all'udienza di precisazione delle conclusioni del 19.03.2024, sostituita dalla trattazione scritta, le parti precisavano le conclusioni come in atti.

MOTIVAZIONE IN FATTO E IN DIRITTO

In via preliminare deve darsi atto che con decreto presidenziale n. 51/2022 del 15.06.2022 il presente fascicolo è stato riassegnato a questo Giudice.

Ancora in via preliminare, si dà atto che, in ragione della tardiva costituzione in giudizio della parte convenuta, all'udienza del 20.04.2022 è stata rigettata l'istanza di autorizzazione alla chiamata in causa del terzo formulata dal convenuto.

Ciò posto, la parte attrice chiede accertarsi l'inesistenza del credito affermato dal condominio con lettera del 28.10.2021 per un totale di 9.586,00 euro e relativo ai consumi idrici imputati all'attore, quale condomino, in ragione del mancato funzionamento del contatore a defalco ovvero di una scorretta lettura delle fatture dell' Organizzazione_1 o, in subordine, accertato il concorso di colpa totale o parziale del condominio ai sensi dell'art. 1227 c.c., dichiararsi non tenuto l'attore al pagamento del credito ovvero tenuto al pagamento di quella minore somma che risulterà provata.

Il CP_1 convenuto si è costituito chiedendo il rigetto delle domande attoree.

Le domande proposte da parte attrice sono infondate e vanno respinte.

Dalla lettura della documentazione in atti, risulta che con lettera del 28.10.2021 l'Avv. Francesca Piozzi, per conto del CP_1 convenuto, ha intimato all'attore, quale condomino, il pagamento dell'importo di 9.286,00 euro a titolo di oneri condominiali insoluti inerenti alla gestione dell'anno 2021 (cfr. all. 3 fasc. attore).

Come si evince dagli allegati della suddetta comunicazione, il credito affermato dal condominio è costituito dal saldo della gestione ordinaria dell'anno 2020 e dalle rate dell'anno 2021 relative al mese di marzo (insoluta per il solo importo di 45,00 euro), aprile, maggio, giugno, luglio, agosto, settembre e ottobre.

Inoltre, alla comunicazione sono allegate le tabelle della contabilità sui consumi idrici dei condomini degli anni 2018-2019 e dell'anno 2020, da cui risultano oneri a carico dell'unità dell'attore, pacificamente locata al signor CP_2 per 8.517,31 euro complessivi.

Pertanto, dalla lettura della documentazione in atti, risulta che il credito contestato dall'attore afferisce a oneri condominiali insoluti dell'esercizio ordinario del 2020 e a rate mensili insolte relative all'esercizio ordinario del 2021.

Secondo la prospettazione attorea, il credito sopra descritto è insussistente in quanto si fonda sui consumi idrici dell'appartamento dell'attore, i quali sarebbero eccessivi e comunque indimostrati, non avendo il CP_1 convenuto provato la corretta lettura dei contatori e il corretto funzionamento di essi.

La deduzione attorea non può trovare accoglimento.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, i bilanci condominiali contenenti le poste passive a carico dei singoli condomini, una volta approvati con delibera condominiale, devono essere contestati con apposita azione di annullamento ai sensi dell'art. 1137 c.c. nel termine di decadenza ivi stabilito, sicché, in caso di mancata impugnazione della delibera di approvazione, questa costituisce titolo di credito del CP_1 e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima il CP_1 alla sua riscossione (cfr. Cass. Civ. n. 17863/2020; Cass. Civ. n. 3847/2021; Cass. Civ. n. 3354/2016; n. 22573/2016).

Dunque, il CP_1 che intende contestare la fondatezza di un credito affermato nel bilancio e approvato con delibera condominiale, ha l'onere di impugnare tempestivamente quest'ultima, non potendo altrimenti contestare la legittimità del credito in altro e diverso giudizio, giungendosi, altrimenti, a una elusione del termine di decadenza per l'impugnazione delle delibere condominiali illegittime.

Ebbene, nel caso di specie, risulta che il bilancio consuntivo dell'anno 2020, gli atti di contabili dei consumi idrici, il bilancio preventivo del 2021 e le previsioni di consumo idrico del 2021 sono stati approvati all'assemblea condominiale del 29.06.2021 (cfr. all. 1 fasc. convenuto).

Dunque, venendo in rilievo nel presente giudizio crediti relativi a oneri condominiali per saldo di precedente esercizio rispetto alla gestione ordinaria del 2021 e a rate preventive dell'anno 2021 non versate, può ragionevolmente presumersi che tali importi siano stati oggetto del bilancio consuntivo del 2020, degli atti di contabilità idrica e del bilancio preventivo del 2021 approvati alla suddetta assemblea, sicché, alla luce dei principi di diritto richiamati, la legittimità di tali crediti avrebbe dovuto essere contestata mediante l'impugnazione rituale delle delibere approvate dall'assemblea condominiale in data 29.06.2021 e risultano dunque inammissibili nel presente giudizio, come evidenziato correttamente anche dalla parte convenuta con la comparsa conclusionale.

Del resto, la contabilità sui consumi idrici effettuati dai condomini, contestata dall'odierno attore e allegata alla comunicazione del 28.10.2021 dell'Avv. Piozzi, è stata per l'appunto oggetto di approvazione ad opera dell'assemblea condominiale in data 29.06.2021, come si evince dall'ordine del giorno e dalla discussione assembleare, sicché non può essere posta in discussione nel presente giudizio, posto che l'attore avrebbe dovuto impugnare la delibera di approvazione nei termini di legge.

Inoltre, il fatto che i crediti contestati dall'attore siano stati oggetto di bilanci approvati in sede assembleare è stato affermato dallo stesso convenuto con la memoria istruttoria depositata e l'attore non ha proposto specifiche contestazioni su tale fatto, confermato altresì, nel contraddittorio tra le parti, dal difensore di parte convenuta all'udienza del 19.09.2023.

Dunque, non appare corretta la deduzione di parte attrice circa l'assenza di dimostrazione ad opera del CP_1 della fondatezza del credito oggetto di giudizio ovvero circa l'onere del CP_1 di provare il corretto funzionamento del contatore o la corretta lettura dei consumi, posto che la delibera di approvazione del bilancio costituisce valido titolo giuridico che consente, in caso di mancata impugnazione, di ritenere esistenti i crediti in esso affermati e al condominio di riscuotere utilmente gli oneri condominiali dovuti dal CP_1.

In definitiva, posto che i crediti contestati sono stati oggetto di rendiconti approvati ritualmente dall'assemblea condominiale con delibere che non risultano impugunate o annullate; ritenuto che l'approvazione assembleare dei rendiconti importa la prova dei crediti affermati in questi ultimi e che la contestazione di essi avrebbe dovuto proporsi mediante impugnazione tempestiva delle delibere, la domanda di accertamento negativo del credito proposta da parte attrice va respinta in quanto infondata.

Analogamente, va respinta la domanda proposta in via subordinata dall'attore in quanto comunque volta a contestare l'esistenza del credito oggetto di giudizio.

A questo punto va osservato che l'attore nelle conclusioni rassegnate ha chiesto la condanna del CP_1 convenuto alla consegna dei documenti indicati nella lettera del 27.01.2021 (cfr. all. 2 fasc. attore), da cui si evince che lo stesso ha richiesto al condominio il regolamento condominiale e/o la tabella di ripartizione dei consumi idrici con indicazione dei criteri di riparto, nonché le letture periodiche del contatore e le tariffe applicate.

Sul punto va osservato che la domanda di parte attrice appare generica, non avendo la parte illustrato quale sia il titolo giuridico in base al quale chiede la condanna del CP_1 convenuto.

Inoltre, va osservato che la tabella di ripartizione dei consumi idrici è stata depositata dal **CP_1** nel presente giudizio, munita dei criteri di computo delle spese idriche per ciascun condomino (all. 2 fasc. convenuto).

Quanto alle letture del contatore e alle tariffe applicate, come evidenziato in precedenza, l'attore non ha illustrato quale sia il titolo che fonda la pretesa azionata, né peraltro si può ritenere che vi sia un interesse di natura probatoria all'assunzione di tale documentazione, alla luce delle considerazioni poste a fondamento del rigetto delle domande di accertamento proposte da parte attrice.

Ciò importa il rigetto della domanda di parte attrice.

In conclusione, le domande attoree vanno respinte.

Le spese seguono il criterio di soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, secondo i parametri previsti dal D.M. n. 55/2014, tenuto conto delle attività concretamente eseguite dalle parti e del valore della controversia.

P.Q.M.

il Tribunale di Grosseto, definitivamente pronunciando, sulla causa civile iscritta a R.G. n. 2486/2021 e vertente tra le parti di cui in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza e deduzione, così provvede:

- 1) respinge tutte le domande proposte da parte attrice;
- 2) condanna l'attore al pagamento delle spese processuali in favore del convenuto che si liquidano nella somma di 5.077,00 euro a titolo di compensi, oltre ad accessori di legge.

Grosseto, 14.06.2024

IL GIUDICE

Dott. Valerio Medaglia