

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI BENEVENTO

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice di Pace di Benevento, \_\_\_\_\_, ha pronunciato la seguente SENTENZA nella causa iscritta al R.G. n. 1751/C - 2005 R.G.,

vertente tra: Il Condominio di via \_\_\_\_\_ in Benevento, in persona del suo amministratore, \_\_\_\_\_, rappresentato e difeso dall'avv. \_\_\_\_\_, mandato a margine dell'atto di citazione del 30.03.2005, a tanto autorizzato con delibera di assemblea condominiale del 14.02.2004 e del 23.10.2004, ed selettivamente domiciliato presso lo studio di questi in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_, - Attore -

E'

\_\_\_\_\_ res. in \_\_\_\_\_, rappresentata e difesa dall'avv. \_\_\_\_\_, ed elettivamente domiciliata presso lo studio di questi in Benevento al Viale \_\_\_\_\_, giusta mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale, - Convenuta - attrice in riconvenzionale -

OGGETTO: Pagamento.

CONCLUSIONI

All'udienza del 17 maggio 2006 i difensori di entrambe le parti hanno concluso riportandosi ai rispettivi atti.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione in rinnovazione, notificato in data 12.07.2005 parte attrice, ha convenuto in giudizio \_\_\_\_\_ per sentirla dichiarare debitrice nei confronti del Condominio e condannarla alla restituzione in favore dello stesso dell'importo di euro 1.216,64 oltre interessi; condannare la convenuta al pagamento delle spese di lite con attribuzione. Parte attrice ha a tal fine dedotto di essere creditore della signora \_\_\_\_\_ di cui € 1.216,64 per quote condominiali straordinarie relative a lavori fogne (€ 773,83), spurgo fogne (€ 105,52), rimborso spese legali (€ 149,23), spese legali per lavori fogne, conguaglio bilancio consuntivo e gestione 30/08/2003 - 31/08/04 (€ 188,06) come da estratto conto rilasciato il 19.02.2005 dall'amministratore del condominio nonché della delibera dell'Assemblea Condominiale del 29.08.03, del 14.02.04 e 23.10.04; che vano era risultato ogni sollecito per ottenere il pagamento; che con atto di citazione notificato 30.03.2005 aveva citato la convenuta dinanzi questo ufficio per l'udienza del 27.05.2005 ma che la causa erroneamente non era stata iscritta a ruolo. Instaurato il giudizio, si costituiva in giudizio la convenuta e con comparsa di costituzione e risposta contrastava la domanda e spiegava domanda riconvenzionale tesa ad accertare che il condominio, in persona dell'amministratore p.t., era responsabile dei danni patrimoniali ed esistenziali arrecati alla sua proprietà da lavori di manutenzione straordinaria condominiale ordinati dall'amministratore p.t. dopo la delibera assembleare del 26.09.2002 per l'importo di euro 1489,00 o di ogni altra somma che l'adito giudice ritenesse opportuna sempre nei limiti di euro 2.500,00; Rigettare la domanda attorea perché inammissibile ed infondata e, per l'effetto, in via riconvenzionale, condannare a titolo di responsabilità ex art. 2043 c/o 2049 c/o 2050 c/o 2051, il condominio al risarcimento dei danni subiti dalla stessa da quantificarsi sempre nei limiti di euro 2.500,00, con vittoria delle spese di lite.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Non vi è dubbio sulla fondatezza della pretesa avanzata dal Condominio di via \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_

Infatti il pagamento delle spese condominiali è configurato dalla prevalente dottrina e giurisprudenza come obbligazione propter rem, cioè legata al diritto di proprietà del singolo condomino, su di una porzione di edificio del condominio. Nella fattispecie l'esistenza del credito pari a euro 1.216,64 per quote condominiali risulta dall'estratto conto del 19.02.2005 nonché delle delibere di assemblea condominiale del 29.08.2003, 14.02.2004 e 23.10.2004 tutte agli atti. Inoltre

esistenza e l'ammontare del credito vantato dal Condominio non è mai stato contestato dalla convenuta Cristallo la quale agisce in riconvenzionale per ottenere il risarcimento dei danni arrecati alla sua proprietà a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria condominiale ordinati dall'amministratore p.t. del condominio.

Da quanto innanzi ne consegue che la domanda proposta dall'attore con l'atto introduttivo del presente giudizio è fondata e provata e va accolta e la convenuta ..... va condannata al pagamento in favore del Condominio della somma di euro 1.216,64 .

Relativamente alla domanda riconvenzionale spiegata dalla convenuta ..... e tesa ad ottenere il risarcimento dei danni arrecati al giardino di sua proprietà osserva questo giudicante che i detti danni non sono mai stati contestati dal Condominio. Al contrario il Condominio, nelle varie assemblee, ha riconosciuto i danni lamentati dalla convenuta ..... deliberando altresì l'esecuzione dei lavori necessari per il ripristino del giardino della suddetta da realizzarsi ad opera della ditta Zollo come si evince dal verbale dell'assemblea condominiale 29.08.2003. E, nel successivo verbale del 14.02.2004, l'assemblea condominiale dichiarava che null'altro era dovuta alla convenuta oltre quanto già oggetto dell'impegno nell'assemblea del 18.10.2003.

Tale documentazione evidenzia la pacifica sussistenza della pretesa creditoria da parte del Condominio di via ..... nei confronti della ..... e la sussistenza anch'essa pacifica dei danni arrecati al giardino di esclusiva proprietà di quest'ultima nel corso della esecuzione dei lavori condominiali di manutenzione autorizzati dall'amministratore.

Invero l'orientamento della Suprema Corte di Cassazione, cui questo giudicante ritiene di aderire, ha statuito che il verbale di assemblea condominiale può essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condomini, purché il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti. In tal modo esso acquista effetto probante e la funzione propria della scrittura privata, fa fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e la sottoscrizione vale a conferire alla convenzione la forma scritta che sia richiesta ad substantiam ovvero ad probationem (Cass. 19 marzo 1996, n. 2297).

Inoltre, nel caso di specie, come innanzi detto, la sussistenza del danno arrecato alla convenuta discende da un documento inequivocabile quale è la delibera assembleare del 29.08.2003 approvata all'unanimità dalla assemblea condominiale. In definitiva il condominio, con le delibere agli atti, si è assunta la paternità dei lavori e ha riconosciuto i danni arrecati alla ..... deliberando altresì la esecuzione dei lavori necessari al ripristino del giardino.

Attesa l'avvenuta deliberazione, come innanzi detto, era onere del Condominio, nella persona del suo legale rappresentante p.t., di provvedere a far eseguire quanto deliberato dall'assemblea condominiale, ovvero ripristinare il giardino. Né può avere rilievo l'assunto dell'attore che responsabile dei danni è la ditta appaltatrice dei lavori, atteso che, nel caso in esame, trattatisi di lavori di manutenzione della rete fognaria, come dedotto dalla stessa parte attrice, commissionati dall'amministratore del Condominio, sul quale incombeva,

quindi, l'onere di vigilare sulla regolare esecuzione degli stessi al fine di evitare che venisse arrecato pregiudizio ad alcuno.

Relativamente al quantum debeatur, sono state avanzate varie richieste di risarcimento danni in sede di assemblee condominiali dal Condomino ..... a mezzo del suo delegato .....

E' stata altresì depositata agli atti dalla convenuta perizia tecnica giurata redatta dal geom. che ne ha quantificato l'importo in euro 1.517,95 oltre iva.. L'importo determinato dal CTP appare a questo giudicante eccessivo rispetto al danno effettivo quale emerge dalla documentazione in atti e dalle fotografie allegate alla perizia stessa. Ritiene questo giudicante che, tenuto conto della documentazione in atti e che i lavori di manutenzione da cui sono conseguiti i lamentati danni sono stati eseguiti a beneficio di tutto il condominio e, quindi, anche del condomino ....., appare giusto ed equo determinarli in euro 1.000,00.

Non va accolta la domanda di risarcimento del danno esistenziale proposta dalla Convenuta Cristallo perché non provata.

Il Condominio di via ..... va pertanto condannato al pagamento in favore di ....., della somma di euro 1.000,00 oltre interessi legali dalla domanda, a titolo di risarcimento dei danni arrecati al giardino di sua esclusiva proprietà a seguito dei lavori di manutenzione del fabbricato condominiale

Sussistono giustificati motivi, in relazione all'esito del giudizio, per compensare interamente tra le parti le spese di lite.

P. Q. M.

Il Giudice di Pace di Benevento, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Condominio Via ..... in Benevento, in persona del suo amministratore, contro ..... e sulla spiegata domanda riconvenzionale, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

1) Accoglie la domanda proposta dalla parte attrice e per l'effetto condanna ..... al pagamento nei confronti del Condominio della somma di euro 1216,64 oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;

2) Accoglie, per quanto di ragione, la domanda riconvenzionale spiegata dalla convenuta ..... e per l'effetto condanna il Condominio di ..... al pagamento nei confronti della convenuta-attrice in riconvenzionale Cristallo Antonietta, per la causale di cui alla parte motiva, della somma di euro 1.000,00 oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;

3) ) Compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Benevento il 18 luglio 2006.

Il Giudice di Pace

**Lavori manutenzione straordinaria condominiale - compensazione quote condominiale e danni arrecati a condomino-Giudice di Pace di Benevento Sentenza n. 1751/C/2006 del 18/07/2006**