

# **A fronte di un decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio, unico legittimato a proporre l'opposizione è il condominio in persona dell'amministratore**

**A fronte di un decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio, unico legittimato a proporre l'opposizione è il condominio in persona dell'amministratore**

**Corte d'Appello di Milano, Sezione III Civile, Sentenza del 22/01/2019**

Con sentenza del 22 gennaio 2019, la Corte d'Appello di Milano, Sezione III Civile, in tema di recupero crediti, ha stabilito che a fronte di un decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio, unico legittimato a proporre l'opposizione ex art. 645 c.p.c. è proprio il condominio in persona dell'amministratore.

**Corte d'Appello di Milano, Sezione III Civile, Sentenza del 22/01/2019**

**A fronte di un decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio, unico legittimato a proporre l'opposizione è il condominio in persona dell'amministratore**

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE

In persona dei Magistrati

Dott. \_\_ – Presidente rel. est.

Dott. \_\_ – Consigliere

Dott. \_\_ – Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civili in grado di appello iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione notificato il \_\_

DA

CONDOMINIO (omissis) – APPELLANTE

CONTRO

P. S.r.l. – APPELLATA

OGGETTO: somministrazione di servizi.

Svolgimento del processo – Motivi della decisione

1. – Con sentenza n. \_\_, resa ai sensi dell'art. 281-sexies c.p.c. in data \_\_, il G.U. del Tribunale di Milano, definitivamente decidendo sull'opposizione proposta dal Condominio avverso il decreto ingiuntivo n. \_\_, emesso nei suoi confronti dallo stesso Tribunale per il pagamento in favore della P. S.r.l. della somma di Euro \_\_ (oltre interessi legali di mora e spese) a titolo di corrispettivo per la fornitura del "*servizio di pulizia*"

*scale e rotazione sacchi", nonché sulla domanda di ripetizione di indebito contestualmente proposta in via riconvenzionale dal Condominio intimato, per l'importo complessivo di Euro \_\_, in relazione ai versamenti effettuati per il servizio anzidetto in favore della P. nel periodo \_\_; ha revocato il provvedimento monitorio di cui innanzi e condannato il Condominio opponente al pagamento in favore della società opposta del minore importo di Euro \_\_ (oltre accessori di legge ed interessi legali di mora dal \_\_ al saldo), nonché alla rifusione in favore della controparte delle spese di lite.*

*Il giudice di primo grado, premesso che "la ricorrente allegava al ricorso n. 7 rapportini di intervento ed una sola fattura (fatt. n. (...) del 16.06.2015 – di quest'ultima è richiesto solo il minore saldo di Euro \_\_), attestante, a dire della P., i lavori di pulizia e servizi di pattumiera eseguiti a favore del Condominio nel periodo da novembre \_\_ ad aprile \_\_, con indicazione di quanto sarebbe dovuto per ciascuna attività e spesa", ha così motivato, quanto al merito, la propria decisione: "... Si evidenzia che i sette rapportini di intervento, di provenienza della ricorrente, sono privi di accettazione o sottoscrizione del legale rappresentante del Condominio".*

Con atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo, il Condominio citava in giudizio P. sostenendo l'insussistenza del credito perché trattasi di importi superiori a quanto pattuito e comunque, nei limiti delle somme concordate, già pagati dalla committente. Si costituiva la P. eccependo la tardività dell'opposizione e, nel merito, insistendo per il riconoscimento del proprio credito. Con ordinanza del \_\_, che qui si richiama, il giudice rigettava l'eccezione di tardività dell'opposizione, rilevando che l'atto fosse stato consegnato tempestivamente all'Ufficiale giudiziario; rigettava altresì la domanda di provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo

opposto sia perché non provati i maggiori costi richiesti rispetto agli accordi contrattuali, sia perché la documentazione allegata al ricorso monitorio non è costituita da fatture e da corrispondenti scritture contabili, disattendendo l'art. 634 secondo comma c.p.c., ma solo da rapportini di provenienza unilaterale di parte ricorrente e non sottoscritti per accettazione dalla committente, inidonei, ab origine, a valere come prova scritta per l'emissione del decreto ingiuntivo. Assegnati alle parti i termini ex art. 183, c.6, c.p.c., la sola parte opposta formulava capitoli per la prova orale. Atteso che non è contestato che i lavori di pulizia ed i servizi di pattumiera siano stati correttamente resi, oggetto della prova è l'accordo di un aumento del corrispettivo, il costo di servizi extra rispetto al quantum concordato con il contratto del \_\_ (doc. 1 fasc. monitorio) e quanto sia stato già effettivamente pagato dal Condominio.

Ammesso l'unico capitolo formulato sul punto da P., veniva sentita la testimone indicata e disposto l'interrogatorio formale dell'amministratore del Condominio. La testimone sentita, signora L.A., ha confermato la ricezione della mail dall'amministratore del condominio (doc. 5 fasc. opposta), con la quale egli, a fronte di una richiesta di P. di aumento del corrispettivo di Euro \_\_ + IVA annuali, rispondeva che "*andava bene*". A conforto dell'attendibilità della dichiarazione della teste vi è la dichiarazione resa dallo stesso amministratore del Condominio, signor A., che viene elevata a valore di confessione giudiziale, limitatamente al punto in cui, in risposta al cap. 3 della memoria n. 2 di parte opposta, riconosce di sua provenienza la e-mail allegata sub doc. 5 fasc. opposta, contenente la sua accettazione dell'incremento annuo di Euro \_\_ + IVA del costo di fornitura sacchi immondizia. Non si tiene conto delle altre dichiarazioni rese dall'amministratore del Condominio, in quanto trattasi di circostanze favorevoli per lo stesso opponente. Il materiale probatorio con il quale questo giudice può arrivare ad una decisione è costituito, pertanto, dai documenti scritti

allegati dalle parti, con particolare riferimento al contratto stipulato (doc. 1 fasc. monitorio), dalla mail di accettazione dell'aumento annuo del corrispettivo (doc. 5 fasc. opposta), dalla deposizione testimoniale e dalla dichiarazione confessoria dell'amministratore circa l'aumento annuo del costo di fornitura sacchi. Con riferimento all'aumento del corrispettivo secondo indici Istat, si evidenzia che il contratto prevede espressamente, in ultima pagina, sottoscritta dal Condominio, l'aumento annuale Istat. La circostanza, pertanto, si considera provata documentalmente. Con riferimento ai mesi in cui le prestazioni non sarebbero state pagate secondo l'assunto dell'opposta (da novembre \_\_ ad aprile \_\_, con un residuo a saldo riferito a giugno \_\_ – fatt. n. (...) – doc. 9 fasc. monitorio), il Condominio non prova, pur avendone l'onere, di aver estinto l'altrui pretesa mediante il pagamento (Sent. Cass. n. 13533/2001). A questo riguardo il documento allegato (senza numero) da parte opponente che attesta l'avvenuto bonifico dal Condominio a P. di Euro \_\_, riguarda il *"pagamento fattura n. (...) del 31 agosto 2015"*, fattura che non è stata azionata in via monitoria, e pertanto non si tiene conto di tale pagamento. Quanto alla domanda riconvenzionale svolta dal Condominio opponente, circa la restituzione della somma indebita di Euro \_\_, tale richiesta è generica e non viene precisato dal Condominio da dove deriverebbe l'asserito credito e come esso viene calcolato. In ogni caso, la circostanza non è stata provata dalla parte, pur avendone l'onere. Per quanto sopra detto l'opposizione va accolta ed il decreto ingiuntivo deve essere revocato perché emesso in mancanza della prova scritta ex art. 634 c.p.c.

Tuttavia il Condominio deve essere condannato al pagamento a favore di P. di una somma di denaro nei limiti in cui è stata raggiunta la prova del credito. Tale somma è data dall'importo mensile concordato contrattualmente (Euro \_\_ + accessori di legge), moltiplicato per i sei mesi *"scoperti"* (da novembre \_\_ ad aprile \_\_) pari ad Euro \_\_ + accessori di legge, oltre al costo mensile del servizio pattumiera (Euro \_\_ + accessori di

legge) sempre moltiplicato per i sei mesi, pari ad Euro \_\_ + accessori di legge, oltre al saldo di Euro \_\_ di cui alla fattura n. (...), oltre all'aumento annuo di cui alla e-mail diviso a metà (sei mesi) pari ad Euro \_\_ + accessori di legge. Il totale di quanto sopra è di Euro \_\_ oltre accessori di legge. Gli interessi legali decorreranno dalla data di messa in mora del Condominio (PEC avv. \_\_ del \_\_).

2. – Avverso la suddetta sentenza ha proposto tempestivamente appello il Condominio, con atto di citazione notificato il \_\_, assumendone la erroneità nella parti concernenti: 1) *“... i mesi richiesti in pagamento”* da parte della P., giacché *“il Tribunale avrebbe dovuto riconoscere il corrispettivo e di conseguenza anche l'incremento annuo di Euro \_\_ + IVA per i mesi richiesti nel ricorso per decreto ingiuntivo e nel giudizio di primo grado, che sono cinque e non sei (novembre e dicembre \_\_, febbraio, marzo ed aprile -)”*; 2) il *“pagamento di Euro \_\_ per il mese di novembre \_\_, giacché il primo giudice avrebbe dovuto dedurre tale importo dal debito complessivo accertato”*, visto che, contrariamente a quanto dal medesimo affermato, la fattura n. (...), cui si riferiva il pagamento in questione (eseguito a mezzo bonifico bancario) *“riguarda il rapporto di intervento n. \_\_”*, allegato al ricorso monitorio di P.; 3) il mancato accoglimento della *“domanda riconvenzionale”* svolta da esso Condominio, *“in relazione a quei servizi esposti nelle fatture in aggiunta al mensile concordato, ... tuttavia... ricompresi in tale corrispettivo mensile”*, per un totale di Euro \_\_ (specificamente per le voci *“servizio rotazione sacchi in giorni festivi”*, *“servizio spalatura neve”*, *“fornitura di sale in caso di neve”* e *“liberazione delle canne di caduta”*).

3. – L'appellata, costituitasi in giudizio con comparsa datata \_\_, ha contestato la fondatezza dell'appello ex *adverso* proposto, eccependone peraltro pregiudizialmente

la nullità *“per difetto dello jus postulandi, stante l’assenza di autorizzazione assembleare a radicare il presente giudizio”*.

4. – All’udienza del \_\_, precisate come in epigrafe le conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini di cui all’art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.
5. – L’eccezione di difetto di legittimazione processuale dell’amministratore del Condominio appellante (e, quindi, di nullità dell’atto di appello *“per difetto dello jus postulandi stante l’assenza di autorizzazione assembleare a radicare il presente giudizio”*, sollevata dalla P. S.r.l., è infondata.

Ed invero, premesso che nella specie, trattandosi di decreto ingiuntivo emesso nei confronti del Condominio, unico legittimato a proporre l’opposizione ex art. 645 c.p.c. era appunto il Condominio in persona dell’amministratore (v. Cass. 15567/2018), e che rientra tra le attribuzioni di quest’ultimo *“erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell’edificio e per l’esercizio dei servizi comuni”* (art. 1130, n. 3, c.c.); deve osservarsi che *“l’amministratore di condominio, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell’assemblea, può proporre opposizione a decreto ingiuntivo, nonché impugnare la decisione del giudice di primo grado, per tutte le controversie che rientrino nell’ambito delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c., quali quelle aventi ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di un’obbligazione assunta dal medesimo amministratore per conto dei partecipanti, ovvero per dare esecuzione a delibere assembleari, erogare le spese occorrenti ai fini della manutenzione delle parti comuni o l’esercizio dei servizi condominiali”* (v. Cass. 16260/2016. V. anche Cass. 12622/2010, nel senso che l’amministratore è legittimato a proporre opposizione al decreto ingiuntivo emesso nei

confronti del condominio, senza necessità di autorizzazione assembleare, stante la posizione di convenuto assunta dall'intimato/opponente nel giudizio ex art. 645 c.p.c. e considerato che la legittimazione passiva dell'amministratore pro tempore del condominio, prevista dall'art. 1131, 2 comma, c.c., ha portata generale, in quanto estesa ad ogni interesse condominiale).

Non può validamente dubitarsi, dunque, che l'amministratore pro tempore del Condominio fosse autonomamente legittimato, senza bisogno di autorizzazione dell'assemblea, sia a proporre opposizione avverso il provvedimento monitorio in questione, sia ad impugnare la sentenza di primo grado, ove sfavorevole al Condominio.

Diversamente, per quel che concerne la domanda di ripetizione di indebito svolta in via riconvenzionale dal Condominio, si osserva che per principio acquisito, discendente direttamente dalla formulazione dell'art. 1131 c.c., l'amministratore è legittimato ad agire autonomamente in giudizio in rappresentanza del condominio, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, esclusivamente *"nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea"*. Tuttavia, in caso di azione non rientrante nelle sue attribuzioni (sostanziali), il difetto di rappresentanza processuale dell'amministratore, determinato dalla mancanza della preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condomini, può essere sanato, in qualsiasi fase e grado del giudizio, con effetti *ex tunc*, da una delibera assembleare che ratifichi il suo operato (v. Cass. 12525/2018, Cass. 27236/2017); con la precisazione, peraltro, che tale ratifica opera *"soltanto per la rispettiva fase del procedimento"* cui si riferisce, e non può quindi sanare la mancanza della relativa autorizzazione assembleare per i precedenti gradi del giudizio (v. Cass. 15838/2012).

Orbene, nella specie, se appare evidente che la domanda di

ripetizione di indebito proposta dall'amministratore del Condominio qui appellante non rientra in alcuna delle attribuzioni elencate dall'art. 1130 c.c., e che quindi per la sua proposizione l'amministratore avrebbe dovuto premunirsi di apposita autorizzazione dell'assemblea dei condomini; a sanare utilmente tale mancanza è intervenuta la delibera di ratifica (dell'operato dell'amministratore, sia con riferimento all'opposizione al decreto ingiuntivo n. \_\_, sia con riferimento alla proposizione del presente appello) adottata dall'assemblea condominiale del \_\_, il cui verbale è stato tempestivamente (al contrario di quanto eccepito da controparte) prodotto dal procuratore dell'appellante all'udienza di prima comparizione e trattazione ex art. 350 c.p.c. del \_\_, in risposta alla eccezione al riguardo sollevata, per la prima volta, dall'appellata con la sua comparsa di costituzione in appello.

6. – Passando al merito della controversia; i primi due motivi di appello svolti dal Condominio sono fondati, alla stregua della documentazione in atti.

Ed invero, premesso che la P. non ha impugnato (facendo quindi ad essa acquiescenza) la decisione del giudice di prime cure, il quale ha accolto la sua domanda per il minore importo (rispetto a quello portato dal decreto ingiuntivo opposto) di *"Euro \_\_ oltre accessori di legge"* (oltre agli interessi legali di mora dal \_\_ al saldo), determinando nella misura complessiva di Euro \_\_ il corrispettivo mensile dovuto a P. dal Condominio (Euro \_\_ quale *"importo concordato"* + Euro \_\_ per *"servizio pattumiera"* + 1/6 di Euro \_\_ pari ad Euro \_\_, per *"aumento... di cui alla e-mail"* di cui al doc. 5 fasc. opposta) ed escludendo la sussistenza per il resto del credito dalla prima fatto valere, salvo per l'importo di Euro \_\_ di cui alla fattura n. (...); si osserva:

1. a) quanto al primo dei detti motivi di censura, che effettivamente il giudice di prime cure ha errato nel moltiplicare l'anzidetto corrispettivo per *"6 mesi"*

'scoperti" ("da novembre \_\_ ad aprile \_\_"), giacché, come risulta chiaramente dagli atti di causa, e segnatamente dal ricorso monitorio e dalla documentazione prodotta dalle parti, la domanda di P. riguardava soltanto \_ mesi, e cioè novembre e dicembre \_\_ e febbraio, marzo ed aprile \_\_ (la fattura relativa al gennaio \_\_ rapporto di intervento n. \_\_ del \_\_ risulta infatti azionata solo per l'importo di Euro \_\_, riferibile ad una "voce" non riconosciuta dal primo giudice). Dalla somma liquidata dal Tribunale a P. deve essere, quindi, detratto l'importo di Euro \_\_ oltre accessori di legge, relativo alla mensilità di gennaio \_\_, in quanto attribuito dal giudice in violazione dell'art. 112 c.p.c.;

2. b) quanto al secondo motivo, contrariamente a quanto affermato dal giudice di prime cure, risulta documentalmente che la "fattura n. (...) del \_\_" (per l'importo di Euro \_\_ + Iva: doc. 46 fasc. I grado appellante), cui si riferisce – con specifica imputazione fatta dall'ordinante Condominio – il bonifico del \_\_ di cui al doc. 48 fasc. I grado appellante, è stata emessa da P. in riferimento al rapporto di intervento n. \_\_ del \_\_, ed è dunque tra quelle azionate da P. con il ricorso monitorio all'origine della presente controversia (v. doc. 2 fasc. monitorio). Si rileva peraltro che, come si è poc'anzi illustrato, per il mese di novembre \_\_, cui si riferiscono la fattura ed il rapporto di intervento anzidetti, il giudice di primo grado ha accertato come dovuto dal Condominio (così come per gli altri mesi in questione) il minore importo di Euro \_\_ oltre accessori di legge (Euro \_\_ quale "importo concordato" + Euro \_\_ per "servizio pattumiera" + 1/6 di Euro \_\_, pari ad Euro \_\_, per "aumento... di cui alla e-mail" di cui al doc. 5 fasc. opposta), e su tale accertamento di è formato il giudicato interno. Solo in tali limiti (Euro \_\_ oltre accessori di legge) può, dunque, tenersi conto del

suddetto pagamento nella rideterminazione del credito residuo in capo all'odierna società appellata.

3. – Non merita accoglimento, invece, il terzo motivo di appello, concernente la domanda riconvenzionale di ripetizione di indebitto proposta dal Condominio nei confronti di P.

Come correttamente sottolineato in motivazione dal giudice di prime cure, infatti, l'anzidetta domanda del Condominio era del tutto generica (come puntualmente rilevato nella sentenza appellata, *“non viene precisato dal Condominio da dove deriverebbe l'asserito credito e come esso viene calcolato”*: tale assoluta genericità risulta evidente, atteso il tenore non solo dell'atto di citazione introduttivo del giudizio, ma anche della memoria ex art. 183, c. 6, n. 1, c.p.c. dell'allora opponente), e giustamente è stata disattesa dal Tribunale, ancorché manchi nel relativo dispositivo una espressa declaratoria di inammissibilità o di rigetto per tale motivo. Né, attese le preclusioni processuali di cui all'art. 183 c.p.c., tale conclamata genericità può considerarsi suscettibile di sanatoria (e, quindi, utilmente sanata) attraverso le precisazioni fornite dal Condominio in sede *“note conclusive”* dinanzi al Tribunale e, poi, in sede di gravame con riferimento alle voci di spesa cui i singoli pagamenti indebiti sarebbero, a suo dire, riferibili.

8. – La sentenza appellata deve essere pertanto parzialmente riformata, nei sensi e nei limiti di cui innanzi, con la rideterminazione nel minore importo di Euro \_\_, oltre accessori di legge ed interessi legali di mora, della somma dovuta dal medesimo Condominio appellante alla P.
9. – Considerato l'esito complessivo del giudizio, si giustifica la compensazione per 1/3 delle spese processuali di entrambi i gradi; spese che, come liquidate per la totalità dal Tribunale quanto al primo grado e come qui liquidate nel dispositivo che segue (in

base ai parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014) quanto al presente grado, vanno poste per gli altri 2/3 a carico del Condominio appellante, stante la sua prevalente soccombenza.

P.Q.M.

La Corte d'appello di Milano, definitivamente decidendo sull'appello proposto dal Condominio, così provvede:

- in parziale riforma della sentenza n. \_\_ resa tra le parti dal Tribunale di Milano in data \_\_: a) ridetermina nell'importo di Euro \_\_, oltre accessori di legge ed interessi legali di mora, la somma di cui al capo 3. del dispositivo della sentenza appellata; b) compensa per 1/3 tra le parti le spese di lite di cui al capo 4. del dispositivo della stessa sentenza, riducendo conseguentemente ai 2/3 di esse la statuizione di condanna a carico del Condominio opponente;
- conferma nel resto l'impugnata sentenza;
- condanna l'appellante alla rifusione in favore dell'appellata dei 2/3 (due terzi) delle spese di lite del presente grado, che dichiara compensate per il resto, liquidando la frazione in Euro \_\_ (di cui Euro \_\_ per la fase di studio, Euro \_\_ per la fase introduttiva ed Euro \_\_ per la fase decisionale), oltre al 15% per rimborso spese forfettarie ed accessori di legge.

Così deciso in Milano, il 14 gennaio 2019.

Depositata in Cancelleria il 22 gennaio 2019.

[Corte\\_d\\_Appello\\_Milano\\_Sez\\_III\\_Sent\\_22\\_01\\_2019](#)

[Recupero crediti a \*\*Milano\*\* con \*\*ROSSI & MARTIN\*\* studio legale](#)