

Proposta N° 441 / Prot. Data 28/11/2016		Immediata esecuzione ☒ SI ☐ NO
--	---	--

Comune di Alcamo

LIBERO CONSORZIO DEI COMUNI DELLA EX PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI

Copia deliberazione della Giunta Municipale

N° 394 del Reg. Data 30/11/2016	OGGETTO :	Lite Condominio Medici c/Comune di Alcamo dinanzi il Giudice di Pace di Alcamo – autorizzazione alla transazione
Parte riservata alla Ragioneria Bilancio _____ ATTO n. _____ Titolo _____ Funzione _____ Servizio _____ Intervento _____ Cap. _____		

L'anno duemilasedici il giorno trenta del mese di novembre alle ore 16,00 nella sala delle adunanze del Comune, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei signori:

		PRESENTI	ASSENTI
1)	Sindaco Surdi Domenico	X	
2)	Vice Sindaco Scurto Roberto	X	
3)	Assessore Russo Roberto	X	
4)	Assessore Butera Fabio		X
5)	Assessore Di Giovanni Lorella	X	
6)	Assessore Saverino Nadia	X	

Presiede il Sindaco, Avv. Domenico Surdi.

Partecipa il Segretario Generale, Dr. Vito Antonio Bonanno, con funzioni di verbalizzazione ed assistenza.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione ed invita a deliberare sulla proposta di seguito trascritta.

Il sottoscritto responsabile del procedimento di cui all'art. 5 della L.R. 10/91, propone la seguente deliberazione avente ad oggetto: **Lite Condominio Medici c/Comune di Alcamo dinanzi il Giudice di Pace di Alcamo – autorizzazione alla transazione** attestando di non trovarsi in nessuna ipotesi di conflitto di interessi nemmeno potenziale, né in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione ai sensi del D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento interno, e di aver verificato che i soggetti intervenuti nella istruttoria che segue non incorrono in analoghe situazioni

- con Decreto ingiuntivo n. 24/2016, n. rg. 937/2015, notificato a questo Ente in data 3/02/2016, il Giudice di Pace di Alcamo ingiungeva al Comune di Alcamo, di pagare in favore del Condominio Medici, entro il termine di quaranta giorni dalla notifica, la somma complessiva di **€ 3.026,76** oltre ad interessi dalla domanda al soddisfo e spese di procedura complessive liquidate in € 396,00 oltre accessori come per legge;
- in particolare con il predetto decreto ingiuntivo, veniva intimato il pagamento della somma di **€ 3.026,76** quale quota relativa alle spese condominiali per l'anno 2013 da versare al 31.12.2014, come risultanti dal rendiconto consuntivo per l'anno 2013 e relativo piano di riparto spese analitico approvati nella seduta del 18/11/2014, nonché dal rendiconto consuntivo relativo all'anno 2014 e relativo piano di riparto spese analitico approvati nella seduta del 31/03/2015;
- con delibera di G.M. n. 73 del 8/03/2016, si autorizzava il Comune di Alcamo a proporre opposizione dinanzi il Giudice di Pace di Alcamo al sopra citato decreto ingiuntivo;
- con atto di citazione in opposizione, notificato in data 14/3/2016, il Comune di Alcamo, conveniva in giudizio, dinanzi il Giudice di Pace di Alcamo, il Condominio Medici in persona del suo amministratore all'udienza del **06/05/2016**, per sentire dichiarare in via preliminare *“l'insussistenza dei presupposti per la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto ove richiesta; nel merito la nullità del decreto ingiuntivo opposto per carenza dei presupposti di cui all'art. 633 cpc e l'insussistenza di qualsiasi credito del Condominio Medici nei confronti del Comune di Alcamo e revocare il D.I. opposto; in subordine ritenere e dichiarare all'esito della richiesta CTU, dovute somme minori che risulteranno eventualmente dovute”*;
- in data 06.05.2016 il Condominio Medici si costituiva con comparsa, chiedendo: **“Preliminarmente, concedere l'esecuzione provvisoria, ex art. 648 c.p.c. del decreto ingiuntivo ex adverso opposto, atteso che l'opposizione non è fondata su prova scritta e non è di pronta soluzione; nel merito, accertare che il Condominio Medici è titolare del diritto di credito, portato dal decreto ingiuntivo ex adverso opposto nei confronti dell'opponente; rigettare le domande ed eccezioni formulate dall'opponente in quanto infondate in fatto ed in diritto e per l'effetto confermare in ogni sua parte il decreto ingiuntivo n. 24/2016 (R.G. 937/2015), emesso dal Giudice di Pace di Alcamo in data 23/01/2016 e notificato in data 3/02/2016; condannare, in ogni caso, per i titoli di cui al ricorso, l'opponente, al pagamento dell'importo ingiunto oltre alle spese legali in esso liquidate, oltre interessi dalla domanda al soddisfo; con vittoria di spese del presente giudizio”**;
- la causa civile in questione recante il n. r.g. 333/2016 è stata regolarmente istruita;
- in particolare, alla prima udienza di comparizione del 13/5/2016, il Giudice di Pace dott. Pintacuda Salvatore, ritenuta l'opposizione non di pronta soluzione, ha concesso la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto n. 24/16, ha rigettato la richiesta di CTU e l'ordine di esibizione nei confronti di parte opposta e ha rinviato la causa per la

precisazione delle conclusioni e discussione all'udienza del 12/12/2016, concedendo termine alle parti per l'espletamento del tentativo di mediazione obbligatoria, condizione di procedibilità, richiesto dall'opponente Comune all'esito della concessione della provvisoria esecutività del D.I. opposto;

- si è esperita la procedura di mediazione e in data 25/07/2016, presso l'organismo di conciliazione AR Net, si è tenuto l'incontro per il tentativo di mediazione al quale, per motivi di opportunità, le parti non hanno aderito;
- il decreto ingiuntivo, munito di formula esecutiva, notificato al Comune di Alcamo in data 09/06/2016, non è stato posto in essere;
- che le parti intendono transigere la causa civile attualmente pendente innanzi Giudice di Pace di Alcamo e recante n. di R.G. n. 333/2016;
- pertanto allo stato il Comune di Alcamo è debitore nei confronti del Condominio Medici della somma complessiva di € **4.755,52** comprensive delle spese del procedimento monitorio e delle spese processuali della fase di merito, come da prospetto inserito all'interno della proposta atto di transazione allegata al presente atto;
- considerato che le parti intendono transigere la causa civile, attualmente pendente innanzi Giudice di Pace di Alcamo e recante n. di R.G. n. 333/2016, convengono che venga corrisposta **in unica soluzione entro il 12/12/2016**, in favore del Condominio Medici a saldo, stralcio e tacitazione totale di ogni pretesa nei confronti del medesimo Comune, la somma complessiva di € **4.100,00**;
- che le parti, nel predetto atto, dichiarano che, una volta adempiuti tutti gli obblighi derivanti dal presente atto di transazione ed allorché essa transazione avrà spiegato tutti i suoi effetti, il giudizio in corso recante il n. R.G. n. 333/2016, la cui prossima udienza è fissata in data 12/12/2016, verrà abbandonato sino alla cancellazione dal ruolo e non più riassunto sino alla sua estinzione;
- con l'adempimento degli obblighi nascenti dalla presente transazione le parti riconoscono espressamente che il decreto ingiuntivo n. 24/2016, reso in data 22.01.2016 dal Giudice di Pace di Alcamo, per la somma di € 3.026,76 è ormai privo di ogni effetto tra di loro ed i loro aventi causa;
- le parti convengono che in mancanza o ritardo del pagamento entro la data fissata per la prossima udienza il presente atto sarà privo di efficacia con conseguente prosecuzione dell'azione in via giudiziaria;
- ritenuto opportuno, a parere del responsabile il Servizio Patrimonio e del Dirigente l'Avvocatura Comunale, attesa la congruità della richiesta chiudere transattivamente la vicenda in oggetto ed evitare la definizione del giudizio dinanzi l'Autorità competente, al fine di contenere anche le spese di eventuale soccombenza a carico dell'Ente che a seguito di giudizio sarebbero superiori al pattuito, oltre le spese di registrazione a carico della parte soccombente;
- che è necessario sottoporre la proposta di transazione all'organo di governo, competente per materia, ai sensi dell'art.15, comma 3, lett. a) della l.r. n.44/1991 e ss.mm.ii. giusta anche l'orientamento espresso a riguardo dalla Giurisprudenza (cfr: C.G.A., Sezione Consultiva, parere del 7 marzo 2000, n.1; T.A.R. Sicilia, Catania, sez. I, 4 novembre 1997, n.2245) e dall'Assessorato Regionale alla Famiglia, alle Politiche Sociali e alle Autonomie Locali (n.2/1999);

- che si può far fronte alla spesa complessiva di € **4.100,00** attingendo dal cap. 132540 “*locazioni ed utilizzo beni di terzi per il servizio gestione beni demaniali e patrimoniali*” cod. class.ne 01.05.1.103 cod. trans. elem. 1.3.02.07.999 bilancio esercizio in corso;
- visto il D.lgs. 267/2000;
- vista la deliberazione di C.C. n. 129 del 26/10/2015 di approvazione del bilancio di previsione esercizio finanziario 2015 e del bilancio pluriennale 2015 - 2017;
- visto il PEG adottato con delibera n. 336 del 12/11/2015;
- vista la L.R. 15/3/63, n. 16 e successive modifiche ed aggiunte;
- visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica e contabile ex art. 49 D. Lgs. 267/2000 recepito dall'art. 1 comma 1 lett. i) della L.R. 48 del 11/12/1991, così come novellato dall'art. 12 della L.R. n. 30 del 23/12/2000, espresso dai competenti Dirigenti di Settore e dal Dirigente il settore Economico Finanziario, pareri che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;

PROPONE DI DELIBERARE

- _ di autorizzare il Comune di Alcamo, in persona del suo rappresentante legale *pro-tempore*, per i motivi espressi in narrativa, la stipula della transazione con il Condominio Medici, in persona dell'amministratore di condominio e legale rappresentante *pro tempore* società Pierre Consulting S.r.l., amministrata e legalmente rappresentata dal sig. Amodeo Francesco Saverio;
- dare atto che alla spesa di € **4.100,00**, può farsi fronte attingendo al capitolo già individuato in narrativa;
- di demandare al Responsabile del Servizio Patrimonio, l'attuazione dei conseguenziali adempimenti gestionali, ovvero l'impegno di spesa e liquidazione;
- di volere dichiarare ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. 44/91, il presente atto immediatamente esecutivo.

Il Dirigente l'Avvocatura Comunale

Il Responsabile il Servizio Patrimonio

F.to avv. Giovanna Mistretta

F.to dott. Giuseppe Regina

LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la superiore proposta di deliberazione;

Visti gli allegati pareri resi ai sensi di legge, anche ai fini dell'art. 147-bis, 1° comma del d. lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Ritenuta la propria competenza

Ad unanimità di voti espressi palesemente;

D E L I B E R A

approvare la superiore proposta.

condivise le ragioni a supporto della richiesta di immediata eseguibilità

visto l'art. 12, comma 2, della legge regionale n. 44/1991;

con separata deliberazione, ad unanimità di voti palesemente espressi;

D E L I B E R A

dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo .

Proposta di deliberazione della Giunta Municipale avente per oggetto: **Lite Condominio Medici c/Comune di Alcamo dinanzi il Giudice di Pace di Alcamo – autorizzazione alla transazione**

Pareri ex art. 1, comma 1, lett. i), punto 01 della l.r. 48/91 e s.m.i.

I sottoscritti Responsabile del Servizio Patrimonio e Dirigente l'Avvocatura Comunale;

Vista la legge Regionale 11/12/1991 n.48 e successive modifiche ed integrazioni;

Verificata la rispondenza della proposta di deliberazione in esame alle vigenti disposizioni;

Verificata, altresì, la regolarità dell'istruttoria svolta dal Responsabile del procedimento, secondo quanto previsto dalla L. 241/90 come modificata dalla L. 15/2005 e s.m.i.

Ai sensi dell'art.1, comma 1, lett. i) punto 01 della L.R. 48/91 e successive modifiche ed integrazioni, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Alcamo, li _____

Il Responsabile del Servizio Patrimonio
dott. Giuseppe Regina

Il Dirigente l'Avvocatura Comunale
avv. Giovanna Mistretta

avv. Silvana Maria Calvaruso

Il sottoscritto Dirigente del Settore Servizi Economico-Finanziari

Vista la Legge Regionale 11/12/1991 n.48 e successive modifiche ed integrazioni;

Verificata la rispondenza della proposta di deliberazione in esame allo strumento finanziario;

Ai sensi dell'art.1, comma 1 lett. i) punto 01 della L.R. 48/1991 e successive modifiche ed integrazioni, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Alcamo, li

25-11-16

Il Dirigente di Settore
Il Direttore di Ragioneria
(Dr. Sebastiano Luppino)

Letto, approvato e sottoscritto, come segue:

IL SINDACO
F.to Avv. Surdi Domenico

L'ASSESSORE ANZIANO
F.to Roberto Russo

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Vito Antonio Bonanno

=====

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(Art.11, comma 1, L.R. 44/91 e s.m.i.)

N. Reg. pubbl. _____

Certifico io sottoscritto Segretario Generale, su conforme dichiarazione del Responsabile Albo Pretorio on line, che copia del presente verbale viene pubblicato a decorrere dal giorno 01/12/2016 all'Albo Pretorio on line ove rimarrà visionabile per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile Albo Pretorio on line

Il Segretario Generale
F.to Dr. Vito Antonio Bonanno

Alcamo, li _____

=====

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 30/11/2016

X decorsi dieci giorni dalla data di inizio della pubblicazione all'albo on line (art. 12 comma 1, L.R. 44/91)

☐ dichiarata immediatamente esecutiva (art. 12, comma 2, L.R. 44/91)

Alcamo, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Vito Antonio Bonanno

=====

E' copia informatica dell'originale analogico formata ai fini delle pubblicazioni di legge.

Alcamo li 01/12/2016

Il Segretario Generale
Bonanno

COPIA X UFF. PATRIMONIO

Avv. LEONARDO LABITA
Corso Gen. Del Medici, 61
91011 Alcamo (TP)
Tel./Fax 0924 514402
Cell. 339 4382565



N 937/15 R.G.
N 24/16 D.I.
N REP.

N° 201/16 CRON

CITTA' DI ALCAMO

POSTA IN ARRIVO

03 FEB. 2016

Prot. n. 5007 del

GIUDICE DI PACE DI ALCAMO assegnata al settore

AVVOCATURA

RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO

03 FEB. 2016

Segretario Generale

Per il **CONDOMINIO MEDICI (C.F. 93052210817)** con sede in C/so Generale Medici 61 - 91011 Alcamo (TP), rappresentato dall'amministratore di condominio **PIERRE CONSULTING SRL** in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* sig. Amodeo Francesco Saverio nato a Alcamo il 27.04.1966 c.f. (MDAFNC66D27A1760) e residente in Alcamo in Via delle Magnolie 15/A, rappresentato e difeso dall'Avv. Leonardo Labita (c.f. LBTLRD79A14A176W - pec. leonardolabita@pec.it), giusta procura resa a margine del presente atto ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Alcamo C/so Generale Medici 61,

PREMETTENDO

- Il Comune di Alcamo è attuale proprietario dell'immobile adibito a magazzino, sito al terzo piano del Condominio Medici ricorrente, in Catasto Fabbricati al FG. 41 Part. 641 sub. 15 un. Imm. N. 5 dall'ottobre del 2013, giusto decreto di acquisizione gratuita a patrimonio comunale del 29/10/2013 trascritto in data 08/11/2013 come da allegata copia ispezione ipotecaria.
- La **PIERRE CONSULTING SRL** in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* sig. Amodeo Francesco Saverio nato a Alcamo il 27.04.1966 c.f. (MDAFNC66D27A1760) odierna ricorrente, è stata nominata, quale condomino, amministratore del Condominio in epigrafe con delibera assembleare del 12/05/2014, all'esito dell'assemblea di condominio tenutasi, nei locali del Condominio medici, nella predetta data.
- Nella predetta assemblea condominiale è stato revocato l'incarico al

Mandato: Il sottoscritto **CONDOMINIO MEDICI (C.F. 93052210817)** con sede in C/so Generale Medici 61 - 91011 Alcamo (TP), rappresentato dall'amministratore di condominio **PIERRE CONSULTING SRL** in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* sig. Amodeo Francesco Saverio, delega a rappresentarmi e difendermi nella presente causa ed in ogni sua fase, stato e grado, e nelle eventuali fasi di esecuzione ed opposizione, a lui conferendo ogni e più ampio mandato ai sensi di legge, ivi espressamente compreso quello di nominare sostituti, rinunciare agli atti e accettare rinunce, chiamare in causa terzi l'avvocato Leonardo Labita. Dichiaro di eleggere domicilio presso il suo studio in Alcamo nel Corso Generale medici, 61. Dichiaro ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 196/2003, di essere stato informato che i dati personali richiesti verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico anche da collaboratori e domiciliatari, e presto consenso al loro trattamento. Dichiaro inoltre di essere stato informato ex d. lgs. 28/2010 chiaramente e per iscritto, della possibilità di avvalersi del procedimento di mediazione disciplinato dal predetto decreto e delle agevolazioni fiscali previste dagli artt. 17 e 20 e di avere ricevuto l'informativa di cui al predetto decreto.

CONDOMINIO MEDICI
L'AMMINISTRATORE

CONDOMINIO MEDICI
Corso Generale Medici, 61
91011 ALCAMO (TP)
P.IVA 93052210817

Alcamo, 14 dicembre 2015

Per autentica

Leonardo Labita

Leonardo Labita 08-2-2016

1005.0516 (707) 4557

21/05/1970 09:05 1005.0516 (707) 4557



precedente amministratore di condominio, la CO. Ser. Sas di Piero Vella & C., per inadempienze varie nell'amministrazione del condominio Medici.

- A tal proposito, il precedente amministratore di condominio CO. Ser. Sas di Piero Vella & C. come da verbale di assemblea condominiale del 20/05/2013 riunitasi per l'approvazione tra i vari punti all'ordine del giorno del rendiconto consuntivo anno 2012 e bilancio preventivo anno 2013, era stato onerato all'unanimità dei condomini presenti di effettuare i conteggi di ripartizione delle spese condominiali dal 2007 al 2012 secondo le tabelle millesimali approvate nella riunione assembleare del 20/05/2013 e di provvedere ai relativi conguagli.

- Tale onere, mai adempiuto dal precedente amministratore CO. Ser. Sas di Piero Vella & C, è stato eseguito dall'attuale amministratore, il condomino, Pierre Consulting Srl.



Ed infatti, in data 18/06/2014, in virtù della revoca del precedente amministratore CO. Ser. Sas di Piero Vella & C. e della contestuale nomina dell'odierna ricorrente quale amministratore del condominio in epigrafe, la stessa provvedeva a ritirare la documentazione contabile ed amministrativa tenuta dal precedente amministratore come da verbale di consegna che si allega.

- Come da verbale di assemblea del 18/11/14, il Condominio in epigrafe si riuniva in assemblea straordinaria di seconda convocazione, presso i locali siti in Alcamo Corso Generale Medici 61, e con relativa delibera approvava, tra i vari punti dell'ordine del giorno, a maggioranza il rendiconto consuntivo per l'anno 2013 ed il relativo piano di riparto spese analitico, nonché il bilancio preventivo relativo all'anno 2014 ed il relativo piano di riparto spese analitico.

- Con pec del 25/11/2014 l'amministratore di condominio Pierre

Consulting Srl n.q., notificava al condomino Comune di Alcamo in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* il verbale di assemblea del 18/11/2014 di cui sopra si è detto unitamente ai rendiconti e bilanci approvati.

- In particolare come esplicitato nella relazione allegata al rendiconto consuntivo anno 2013 (vedi all.1 pag. 2 e 3), ai fini dell'approvazione di detto rendiconto, è stato necessario dapprima:

1. Inserire i saldi iniziali (condomini e cassa) ripresi dal bilancio al 31/12/2012 approvato nella precedente amministrazione condominiale;
2. riconteggiare le spese sostenute dal 2007 al 2012 riprese dai rendiconti approvati precedentemente e ripartirle secondo le tabelle millesimali approvate in data 20/5/2013 e calcolare i relativi importi a congruaggio contabilizzati ed inseriti per l'anno 2013;
3. inserire in contabilità tutte le fatture non registrate dall'Amministratore condominiale CO.SER sas e non pagate, datate fino al 31/12/2012, e suddividere le relative spese secondo le tabelle millesimali approvate (vedi all. 1 pag. 15-20 registro di contabilità).

- Orbene dall'esame della suddetta documentazione contabile approvata in data 18/11/14, il **CONDominio MEDICI (C.F. 93052210817)** risulta creditore, nei confronti del condomino Comune di Alcamo in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* (Codice Condomino 505.00005), della somma di **€ 3.026,76** quale quota relativa alle spese condominiali per l'anno 2013 da versare al 31.12.2014.

- Il credito totale di **€ 3.026,76** nei confronti del condomino (Cod. Cdn.



505.00005) Comune di Alcamo\Rica Srl\GM Costruzioni Srl è riportato nella situazione patrimoniale al 31/12/2013 alla voce attività (All. n.1 Pag. 7 del rendiconto consuntivo gestione 2013), ed è determinato dalla somma dei seguenti importi:

- A. € 2.540,79 quota spese contabilizzate nell'anno 2013 (vedi All. n.1 pag.14 piano di riparto spese analitico anno 2013 Cod. Cdn. 5).
- B. € 485,97 residuo debito/contributi non pagato al 01/01/2013, debito riferito ai contributi dovuti e non pagati pregressi al 2013 (vedi all. n.1 pag. 37-38 scheda contabile al 31/12/2013 del condomino Cdn 505.00005 Comune di Alcamo\Rica Srl\GM Costruzioni Srl).
- C. € 0,00 pagamenti effettuati nel 2013.

TOTALE DEBITO/CONTRIBUTI DOVUTI € 3.026,76

Tale rateo passivo € 3.026,76, in ultimo, è stato riportato per il Condomino (Cod. Cdn 505.00005) Comune di Alcamo\Rica Srl\GM Costruzioni Srl anche nell' ultimo rendiconto consuntivo gestione condominiale anno 2014 e piano riparto spese analitico 2014 (vedi all. 4 pag. 7 e 9-11), approvato dall'assemblea condominiale con deliberazione assembleare del 31/03/2015 anch'essa notificata al Comune di Alcamo con pec del 02/04/2015.

- Tali contributi condominiali sono dovuti dall'attuale condomino Comune di Alcamo in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* in solido, quale condomino subentrante in data 29/10/2013 ai precedenti condomini Rica srl\Gm Costruzioni srl) ai sensi dell'art. 63 IV comma Disp. Att. C.C. che così dispone: "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*".



- L'amministratore dunque deve richiedere tali contributi all'attuale proprietario condomino, poiché lo *status* di obbligato sorge nel momento in cui si diventa titolari del diritto reale di proprietà sull'immobile, in quanto l'obbligazione di ciascun condomino di contribuire alle spese necessarie per la conservazione dei beni comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali viene ricompresa tra le obbligazioni *propter rem*, obbligazioni cioè connesse con la titolarità di un diritto reale sull'immobile e che preesistono all'approvazione da parte dell'assemblea, della spesa e/o piano di riparto. *Ne consegue che il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi può essere emesso soltanto nei confronti di colui che rivesta la qualità di condomino trovando applicazione nei suoi confronti l'art. 63 comma 1 disp. Att. C.c.(Cass. Sent. N. 23345/2008).*

- L'amministratore deve riscuotere i contributi solo da chi è condomino proprietario non da chi non lo è più, non a caso l'art. 63 cit. parla di << *Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato.....>>.*

- Dunque, con comunicazione a mezzo pec del 29.12.2014 l'amministratore di condominio Pierre Consulting Srl richiedeva all'attuale legittimo condomino Comune di Alcamo, il pagamento della suddetta somma entro giorni 15 dal ricevimento della stessa, ma senza ottenere alcun riscontro positivo.

- In data 15/4/2015, l'amministratore di condominio Pierre Consulting Srl reiterava la richiesta di pagamento della suddetta quota condominiale all'attuale proprietario condomino Comune di Alcamo, dovuta in solido con i precedenti condomini Rica Srl\Gm Costruzioni srl.

- In ultimo, a ministero del sottoscritto procuratore, con pec del 23.11.2015, veniva intimato al condomino Comune di Alcamo in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* il pagamento di quanto ancora



dovuto per le quote condominiali di cui sopra descritte.

- Ad oggi, nessun pagamento risulta essere pervenuto alla odierno
ricorrente, conseguenza questa che rende necessario il ricorso alla
Autorità Giudiziaria adita.

- Il credito per cui si ricorre risulta liquido ed esigibile e sussistono i
presupposti per la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ai
sensi dell' art. 63 comma I disp. Att. C.c.. che così recita: *"Per la riscossione
dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea,
l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere
un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante
opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti
che lo interpellino i dati dei condomini morosi"*.

Per tutte le motivazioni sopra esposte, ricorrendo gli estremi per la tutela
nelle forme previste dagli art. 633 del codice di procedura civile e dell'art.
63 Disp. Att. C.C., il **CONDOMINIO MEDICI (C.F. 93052210817)** come in
epigrafe rappresentato, difeso e domiciliato

Ricorre

Alla S. V. Ill.ma, ai sensi e per gli effetti degli articoli 633 C.P.C. e art. 63
Disp. Att. C.C., affinché voglia ingiungere al condomino Comune di Alcamo
in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* domiciliato per la
carica in Alcamo nella Piazza Ciullo n.1 (P. IVA 80002630814), di pagare
immediatamente al ricorrente, per le causali indicate in premessa, la
somma di euro **3.026,76** oltre interessi, nonché spese, competenze ed
onorari di questo procedimento come da nota spese allegata e successive
occorrende, con espresso avvertimento che in mancanza si procederà ad
esecuzione forzata.

Ai sensi e per gli effetti del d.p.r. 115/2002 si dichiara che il valore del



presente procedimento è di euro **3.026,76**.

Si allegano:

1. Copia rendiconto consuntivo gestione condominiale anno 2013 e piano di riparto spese analitico 2013.
2. Copia bilancio preventivo gestione condominiale anno 2014 e piano di riparto spese analitico.
3. Copia verbale assemblea straordinaria seconda convocazione del Condominio Medici del 18.11.2014 notificato e relativa pec del 25/11/2014.
4. Copia rendiconto consuntivo gestione condominiale anno 2014 e piano di riparto spese analitico 2014.
5. Copia verbale assemblea del 31/03/2015 notificato al Comune di Alcamo con pec del 02/04/2015.
6. Copia decreto di acquisizione gratuita a patrimonio comunale del 29/10/2013 ed ispezione ipotecaria.
7. Copia verbale assemblea nomina Pierre Consulting del 12/05/2014.
8. Copia verbale di assemblea condominiale del 20/05/2013.
9. Copia verbale di consegna documentazione condominiale del 18/6/2014.
10. Copia sollecito pagamento a mezzo pec del 29.12.2014.
11. Copia sollecito pagamento all'attuale proprietario condomino Comune di Alcamo con pec del 15/4/2015.
12. Copia diffida legale di pagamento inviata con pec del 23.11.2015.
13. Nota spese diritti e onorari.
14. Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà della soc. Pierre Consulting.

Alcamo, 23 dicembre 2015

Avv. Leonardo Labita



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ALCAMO

Depositato in cancelleria

Ord.

28 DIC 2015



REPUBBLICA ITALIANA

Il Giudice di Pace di Alcamo

Letto il ricorso che precede, ritenuta la propria competenza, esaminati i documenti prodotti, visti gli artt. 633 C.p.c. e 63 disp. Att. C.c.

INGIUNGE

Al Comune di Alcamo in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* domiciliato per la carica in Alcamo nella Piazza Ciullo n.1 (P. IVA 80002630814), di pagare immediatamente a favore del **CONDOMINIO MEDICI (C.F. 93052210817)** con sede in C/so Generale Medici 61 - 91011 Alcamo (TP), rappresentato dall'amministratore di condominio PIERRE CONSULTING SRL, la somma di euro **3.026,76**, oltre agli interessi legali sino all'effettivo soddisfo, oltre alle spese del presente procedimento, che liquida in complessivi €..... di cui €.....

*per onorari, ed € per spese, oltre rimborso spese generali, ed I.V.A. come per legge e successive occorrende.

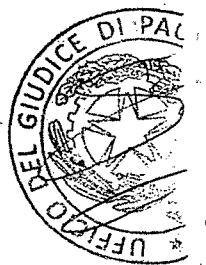
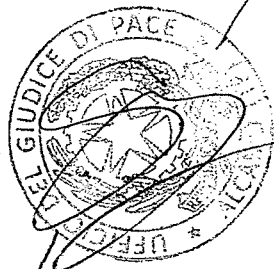
Dichiara il presente decreto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 63 disp. Att. C.c., con avvertimento che entro il termine di 40 giorni dalla notifica del presente decreto può essere proposta opposizione davanti a questo Giudice di Pace.

Alcamo,

Il Giudice di Pace

Il Cancelliere







UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI
ALCAMO

DECRETO INGIUNTIVO

IL GIUDICE DI PACE

letto il ricorso per la concessione di decreto ingiuntivo depositato dal
CONDOMINIO MEDICI, in persona dell'amministratore in carica,
corrente in Alcamo nel Corso Generale Medici al n. 61, C.F. 93052210817,
a mezzo del procuratore avv. Leonardo Labita;

letti gli atti del procedimento civile iscritto al n. 937/2015 del Ruolo
Generale;

ritenuta la propria competenza;

ritenuto che del credito è data prova scritta e che si tratta di somma di
denaro liquida ed esigibile;

ritenuto che ricorrono le condizioni previste dagli artt. 633 e ss. c.p.c. per
l'accoglimento del ricorso;

INGIUNGE

al **COMUNE DI ALCAMO**, in persona del legale rappresentante in carica,
con sede in Alcamo nella Piazza Ciullo al n. 1, P. I.V.A. 80002630814, di
pagare al Condominio ricorrente la somma di **€ 3.026,76** per le causali di
cui in narrativa, oltre interessi nella misura legale dalla domanda al
soddisfatto e spese di procedura liquidate in **€ 396,00** di cui **€ 320,00** per
compensi professionali ed **€ 76,00** per spese vive, oltre rimborso per spese
forfettarie (15%), I.V.A. (22%) e C.P.A. (4%) entro il termine di
QUARANTA GIORNI dalla notificazione del presente decreto,

AVVERTE

l'ingiunto che entro il detto termine di **QUARANTA GIORNI** potrà
proporre opposizione dinanzi a questa autorità giudiziaria e che, in
mancanza, si procederà ad esecuzione forzata.

Alcamo lì 22.01.2016.

Il Giudice di Pace

(Dott. Paolo Tesoriere)

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE ALCAMO
Deposito in cancelleria

Oggetto: **23 GEN. 2016**

IL CANCELLIERE

Giuseppina Virgadamo

È copia fotostatica conforme all'originale
composta da n. 9 fasciate, che
si rilascia a richiesta dell'Avv. _____

LAPORTA LEONARDO

Alcamo, li 01 FEB. 2016

IL CANCELLIERE
Francesco Beninati



ALCAMO

RELATA DI NOTIFICA

Ad istanza del **CONDOMINIO MEDICI (C.F. 93052210817)** con sede in C/so
Generale Medici 61 - 91011 Alcamo (TP), rappresentato dall'amministratore
di condominio **PIERRE CONSULTING SRL** in persona del suo legale
rappresentante *pro tempore*, come in atti rappresentato, difeso ed
elettivamente domiciliato, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto
all'Ufficio Notifiche presso il Giudice di Pace di Alcamo, ho notificato
l'allegata copia conforme del Ricorso per decreto ingiuntivo (N. RG. 937/15) e
pedissequo decreto N. 24/2016 al:

Comune di Alcamo in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*
domiciliato per la carica in Alcamo nella Piazza Ciullo n.1 (P. IVA
80002630814) e ciò mediante consegna di una copia a mani

della r.p. ca. Gi. M. Costantino

Nella qualità d'impiegato, mi addetto alla ricezione
degli atti tale qualificatosi.

Alcamo, li.....

03/02/2016

*88.400 20000 il
11-3-2016*

Nicola Giagalone
MESSO DEL GIUDICE DI PACE
ALCAMO

UFFICIO LEGALE COMUNE DI ALCAMO
Via Sen. F.sco Parrino, n. 51
Tel./fax: 0924.507129

Avv. Giovanna Mistretta
Email avvmistretta@gmail.com
PEC: giovanna.mistretta@avvocatitrapani.legalmail.it

Avv. Silvana Maria Calvaruso
Email silvanacalvaruso@virgilio.it
PEC: silvanamaria.calvaruso@avvocatitrapani.legalmail.it

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ALCAMO
ATTO DI CITAZIONE
IN OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO

Il **COMUNE DI ALCAMO** - p.i. 80002630814 -, in persona del suo rappresentante legale pro tempore Commissario Straordinario dr. Giovanni Arnone, rappresentato e difeso, sia unitamente che disgiuntamente dagli avv.ti Silvana Maria Calvaruso (C.F. CLVSVN68P41A176P) e Giovanna Mistretta (C.F.: MSTGNN53A54D086R), giusta procura rilasciata a margine del presente atto, elettivamente domiciliato presso gli Uffici dell'Avvocatura comunale siti in Alcamo via Sen. F.sco Parrino, 51; ai fini delle notifiche e/o comunicazioni dichiara tel/fax: 0924/507129;

pec: giovanna.mistretta@avvocatitrapani.legalmail.it

a mezzo del presente atto propone formale opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 24/2016, iscritto ai nn. 937/15 di R.G. e 101/16 di Cron., **notificato il 3 FEBBRAIO 2016**, emesso dal Giudice di Pace di Alcamo ad istanza del **CONDOMINIO MEDICI (C.F./P.I.: 9305220817)**, rappresentato dall'amministratore di condominio, PIERRE CONSULTING s.r.l. in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, sig. Amodeo Francesco Saverio, e con il quale D.I. viene ingiunto all'odierno opponente di pagare la somma di € **3.026,76** oltre gli interessi nella misura legale dalla domanda al soddisfo e le spese di procedura liquidate in € 396,00, oltre spese generali 15% e c.p.a. 4% sui compensi e a tal fine

C I T A

il **CONDOMINIO MEDICI (C.F./P.I.: 9305220817)**, rappresentato dall'amministratore di condominio, PIERRE CONSULTING s.r.l. in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, sig. Amodeo Francesco Saverio, elettivamente domiciliato ai fini del presente giudizio in Alcamo nel Corso Generale Dei Medici, 61 presso lo studio dell'avvocato Leonardo Labita che lo rappresenta e difende, giusta

P. 7.50
URGENTE SINGOLARE
OGGI 14.03.2016

AVVOCATO
G. Mistretta

ORIGINALE

Copia
25/3/16

Nella qualità di Commissario Straordinario - tempore del Comune di Alcamo nomino a rappresentarmi e difendere in ogni stato e grado del presente giudizio, sia unitamente che disgiuntamente l'avvocato Giovanna Mistretta, e l'avv. Silvana Maria Calvaruso, con ogni facoltà di legge, compresa quella di proporre riconvenzionale, domanda incidentale, chiamata di terzo, motivi aggiunti, proporre appello, impugnare qualsiasi provvedimento ritenuto lesivo dei propri interessi, transigere e rinunciare, totalmente e/o parzialmente all'azione o agli atti del giudizio, promuovere procedimento esecutivo, atto di precetto, pignoramenti mobiliari / immobiliari.

Eleggo domicilio presso gli
Uffici dell'Avvocatura
Tribunale Comunale
di Alcamo
via Sen. F.sco Parrino
n. 51

Alcamo li.....

Il Commissario Straordinario
(Giovanni Arnone)

E' autentica
avv. Giovanna Mistretta

procura a margine del ricorso per Decreto Ingiuntivo, a comparire davanti il Giudice di Pace di Alcamo, nei suoi locali di via Verga, G. di P. designandi, all'udienza del **6 MAGGIO 2016**, ore di rito, invitandolo a costituirsi nel termine di giorni venti prima dell'udienza indicata, ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c. e comparire nell'udienza indicata, dinanzi al Giudice designato ai sensi dell'art. 168 bis c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre il predetto termine implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e che in difetto di costituzione si procederà in sua contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni per la cui migliore intelligenza si premette:

IN FATTO

Sostiene il Condominio Medici di essere creditore del Comune di Alcamo, quale condomino subentrante dal **29/10/2013** e in solido ai precedenti condomini Rica srl/Gm Costruzioni srl, ai sensi dell'art. 63 IV comma Disp. Att. C.C. il quale dispone: chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si legge a pag. 2 del ricorso primo cpv:*il precedente amministratore di condominio CO. Ser. Sas di Piero Vella & C. come da verbale di assemblea condominiale del 20/05/2013 riunitasi per l'approvazione tra i vari punti all'ordine del giorno del rendiconto consuntivo 2012 e bilancio preventivo anno 2013, era stato onerato all'unanimità dei condomini presenti di effettuare i conteggi di ripartizione delle spese condominiali dal 2007 al 2012 secondo le tabelle millesimali approvate nella riunione assembleare del 20/05/2013 e di provvedere ai relativi conguagli.*

Questo dato di fatto riportato dal medesimo odierno opposto è utile per fare chiarezza sulla situazione del Comune di Alcamo in rapporto all'immobile che fa parte del Condominio Medici.

Il Comune di Alcamo diventa proprietario dell'immobile, giusta decreto di acquisizione gratuita al patrimonio comunale del 29/10/2013, in quanto trattavasi di costruzione abusiva;

tuttavia subentra nella materiale detenzione soltanto in data 13/06/2014.

Ed invero, l'immobile sito in Alcamo, Corso Generale dei Medici, 61, in catasto al foglio 41, particella 641, sub 15, medio tempore, viene posto in

sequestro ex d. lgs. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136.);

in data 3 giugno 2014 presso il Tribunale di Trapani – Sez. Misure di prevenzione, alla presenza del Dott. Piero Grillo, Presidente della Sezione, nonché Giudice Delegato, nell’ambito del procedimento 31/2013, proposto Montalbano Giuseppe, alla presenza, fra gli altri, di rappresentanti del Comune di Alcamo, del rag. Giuseppe Sanfilippo Amministratore Giudiziario nel citato procedimento, si conviene, con l’autorizzazione del G.D., la consegna dell’immobile al Comune di Alcamo in comodato gratuito, con facoltà di farne uso solamente conservativo e non distruttivo.

In data 13 giugno 2014, si concretizza la consegna delle chiavi dell’immobile, sui luoghi e nelle mani dell’arch. Bertolino Dirigente *pro tempore* del Settore Urbanistica e Responsabile del Patrimonio del Comune di Alcamo. (**All. n. 1**).

Proseguiamo nella disamina della corrispondenza intervenuta fra il Condomino Medici e il Comune di Alcamo:

Con pec del 2 maggio 2014, indirizzata anche al Comune di Alcamo, ritenuto condomino giusta visura catastale allegata all’invito, si comunica a tutti i condomini la convocazione di Assemblea per il giorno **12 maggio 2014** in prima convocazione e, occorrendo, in **seconda convocazione per il giorno 14 maggio 2014**;

in data 8 maggio 2014, con nota prot. di entrata n. 24719, perviene altra convocazione, senza che sia stata revocata la prima, per il **giorno 13 maggio 2014 e in seconda per il giorno 14 maggio 2014????!!**

Comunque l’Assemblea si riunisce il giorno 12 maggio 2014.

Partecipa anche il Comune di Alcamo nella persona del dr. Giuseppe Regina, il quale rileva che pur essendo il Comune di Alcamo proprietario dell’immobile dal mese di ottobre 2013 (decreto di acquisizione gratuita al patrimonio comunale perché l’immobile risultava abusivo),....**alla data di oggi** (12 maggio 2014 convocazione assemblea), **lo stesso Comune di Alcamo non è ancora nel possesso del detto sottotetto in quanto è subentrato ai procedimenti avviati di presa del possesso....., un amministratore giudiziario nella persona del rag. Sanfilippo Giuseppe**; rileva altresì che**inoltre non ha copia del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali.**

In data 3 novembre 2014, l'Amministratore del Condominio Medici, invia pec con la quale, revocando una precedente convocazione, riconvoca tutti i condomini per la seduta del 17.11.2014 e 18.11.2014 in seconda convocazione, allegando un rendiconto consuntivo gestionale anno 2013, dal quale si desume a pag. 2, punto 2. La voce **CONGUAGLI RIPARTO SPESE 2007-2012 SECONDO LE TABELLE MILLESIMALI**. Viene anche specificato che è stato generato un report riepilogativo per tabella dal quale sono stati tratti i dati poi inseriti nel **"piano di riparto spese analitico 2007-2012"**.

Alla seduta del 18.11.2014, il dr. Regina, delegato per il Comune di Alcamo, rappresenta che l'Ente è detentore dell'immobile dal 13 giugno 2014, data in cui sono materialmente consegnate le chiavi dall'Amministratore giudiziario rag. Giuseppe Sanfilippo; riferisce, quindi, di ritenere tenuto il Comune di Alcamo a regolare il suo dare a partire da quest'ultima data. Chiede la consegna del Regolamento Condominiale, con le relative quote millesimali... come già peraltro richiesto nella precedente convocazione di assemblea. Tale ultima richiesta si rende necessaria, spiega il dr. Regina per la verifica:

1. dell'attribuzione della quota per il tipo di destinazione: civile abitazione o sottotetto abusivo non abitabile?

2. Del criterio di calcolo in millesimi della somma riportata nell'allegato 1 a carico del Comune di Alcamo.

In data 29 dicembre 2014, con pec, l'Amministratore del Condominio, invece di trasmettere quanto richiesto dal dr. Regina, invia una nota con la quale, senza specificare in modo analitico gli anni di riferimento, richiede il pagamento delle quote condominiali, per € 4.056,23.

In data 17 febbraio 2015, con nota prot. n. 7273, il Comune di Alcamo risponde all'Amministratore di Condominio e chiede, ancora una volta, in dettaglio le spese condominiali di competenza per il periodo 2012 e 2013. Ritiene e quindi richiede altresì, *...utile farci conoscere nei confronti del condomino moroso RICA srl/G.M. Costruzioni il tentativo di escussione, accompagnato dalla prova d'impossibilità di aggredire altri beni del condomino moroso.*

In data 20 aprile 2015, prot. n. 17672, perviene dal Condominio Medici, nota di sollecito al pagamento del residuo;

in data 15/20 aprile 2015 prot. 17658 perviene al Comune di Alcamo altra nota del condominio Medici con la quale insiste nella richiesta di pagamento di € 3.026,76, (somma oggi ingiunta), precisa che non risultano atti di recupero forzoso nei confronti del precedente proprietario e, in relazione alle richieste di invio delle scritture contabili periodo 2013/2012 rappresenta che trattandosi di materiale, dal condominio posseduto

solo in formato cartaceo non si poteva inviare ma visionare presso gli uffici.

in data 4 maggio 2015, con nota prot. n. 1979, il Comune di Alcamo riscontra il sollecito di cui sopra, ribadisce ex art. 63 Disp. Att. CC. che l'Ente è obbligato, solidalmente al pagamento delle quote dell'anno 2013 e a quello precedente alla data dell'8/11/2013; chiede altresì il dettaglio delle spese condominiali relative a servizi usufruiti nell'anno 2013; spese per servizi usufruiti dal 2007/2012 per la quota annua 2012.

Piuttosto che riscontrare e rendere i chiarimenti richiesti dal Comune di Alcamo, in data 03.02.2016 viene notificato il decreto ingiuntivo oggi opposto.

Premessi i fatti, si rileva,

IN DIRITTO

VIOLAZIONE DEL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 63, DISP. ATT. AL CODICE CIVILE.

Appare pacifico che il Comune di Alcamo diventa proprietario dell'immobile de quo solo in data 13 ottobre 2013, e sarà dimostrato documentalmente che la detenzione dell'immobile venne acquisita solo in data 13.06.2014 giusta verbale del 03.06.2014 con conseguente consegna delle chiavi in data 13.06.2014.

La premessa è opportuna perché a seconda dei titoli, sussiste una fondamentale differenza fra gli obblighi che il Comune di Alcamo ha nei confronti del condominio Medici dal 2014 rispetto al 2013 e anni precedenti.

Ed infatti, divenendo proprietario nell'ottobre 2013, ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 Disp. Att. C.C. sarà tenuto, in solido, con il precedente proprietario a pagare l'annualità in corso e quella antecedente secondo le date delle delibere con le quali vengono accertate queste spese e soltanto quale proprietario che non ha in uso l'immobile.

Divenendo detentore dell'immobile con la consegna delle chiavi solo nel giugno del 2014, è solo da questa data che possono essere imputati in capo all'odierno opponente le spese di uso.

Ed ancora, non possono essere opposte al Comune di Alcamo le spese riportate nel consuntivo 2013, che fanno riferimento a spese sorte e/o deliberate nel 2011 ed anche successive, riferite agli anni 2007/2012.

Com'è evidente da questa breve premessa, la genericità delle richieste formulate dal creditore procedente in seno al D. I. oggi opposto, non consente

di articolare una efficace difesa perché non permette di ricostruire l'esatta genesi dei pagamenti sia sotto il profilo cronologico che sostanziale.

Come già esplicitato, ai sensi dell'art. 63 disp. Att. Cc, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente, intendendosi, per giurisprudenza concorde sul punto il riferimento all'anno come relativo all'annualità condominiale, attesa anche l'assenza di qualsiasi accordo tra *alienante/acquirente* su chi deve sopportare le relative spese (Corte Cass. 10235/2013; 24654/2010).

A tal proposito si trascrive parte essenziale della sentenza n. 541 del 28/05/2015, la quale riporta autorevole giurisprudenza della Suprema Corte nella materia de qua:

“....3. Preliminarmente è opportuno osservare, in linea generale, che la determinazione del momento di maturazione dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali è importante sia con riferimento ai rapporti interni tra l'alienante e l'acquirente della singola unità immobiliare, sia avuto riguardo ai rapporti esterni con il condominio, tenendo conto, in special modo, della puntuale disciplina dettata dall'art. 63 disp. att. c.c. (che, in quanto tale, prevale su quella generale in tema di comunione prevista dall'art. 1104 c.c.: cfr. Cass. 18 agosto 2005, n. 16975). In proposito, si rileva come gli indirizzi giurisprudenziali più incisivi (cfr. Cass. 22 febbraio 2000, n. 1956) abbiano avuto modo di chiarire che il principio dell'ambulatorietà passiva in ambito condominiale trova riscontro proprio nel citato art. 63, comma 2, disp. att. c.c., in virtù del quale l'acquirente di un'unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra questi ultimi. In questo secondo rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto tra le parti, è invece operante il principio generale della personalità delle obbligazioni, con la conseguenza che l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino e se, in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva di tali obbligazioni, sia stato chiamato a rispondere

delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa.

In altri termini, il menzionato art. 63 disp. att. c.c. (che individua un logico corollario detta natura "propter rem" dell'obbligo di contribuire alle spese afferenti le cose e i servizi comuni) costituisce, per certi aspetti, un'applicazione specifica dell'art. 1104, comma 3, c.c. relativo alla comunione in generale, con la previsione della limitazione in base alla quale l'obbligazione del cessionario, caratterizzata dal vincolo di solidarietà con quella del condomino cedente, investe soltanto i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente - intendendosi il riferimento all'anno come relativo all'annualità condominiale (cfr. Cass. n° 10235 del 2.05.2013).

Sulla questione, in effetti, si sono, in precedenza, formati essenzialmente due contrapposti orientamenti: per l'uno (maggiormente risalente nel tempo), nel caso di alienazione di un appartamento ricompreso in condominio, obbligato al pagamento dei contributi condominiali deve ritenersi il proprietario nel momento in cui la spesa viene deliberata (cfr. Cass. 5 novembre 1992, n. 11981; Cass. 26 ottobre 1996, n. 9366, e Cass. 2 febbraio 1997, n. 4393); per l'altro (ribadito anche in tempi più recenti), l'obbligazione di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione dei beni comuni nasce nel momento in cui è necessario eseguire le relative opere, mentre la delibera dell'assemblea di approvazione della spesa, che ha la funzione di autorizzarla, rende liquido il debito di cui in sede di ripartizione viene determinata la quota a carico di ciascun condomino, sicché, in caso di compravendita di un'unità immobiliare sita in edificio soggetto al regime del condominio, è tenuto alla spesa colui che è condomino al momento in cui si rende necessario effettuare la spesa (cfr. Cass. 17 maggio 1997, n. 4393; Cass. 18 aprile 2003, n. 6323, e Cass. 1° luglio 2004, n. 12013).

Con la più recente sentenza della Suprema Corte (cfr. Cass. n. 24654 del 2010), è stata prospettata una soluzione della problematica più articolata e fondata su principi logici di ordine sistematico, che appare convincente e condivisibile.

Con tale pronuncia, pur partendosi dalla natura "propter rem" delle obbligazioni condominiali, si è affermato che la risoluzione alla quaestio iuris proposta risulta dipendente dalla diversa origine della spesa al quale il

singolo condomino è tenuto a contribuire, dovendosi distinguere tra spese necessarie relative alla manutenzione ordinaria e spese attinenti ad interventi comportanti innovazioni o, comunque, di straordinaria amministrazione.

Con riferimento alla prima ipotesi si è rilevato che l'insorgenza dell'obbligazione deve essere individuata con il compimento effettivo dell'attività gestionale relativa alla manutenzione, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi, sul presupposto che l'erogazione delle inerenti spese non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea condominiale (ma soltanto l'approvazione in sede di consuntivo), trattandosi di esborsi dovuti a scadenze fisse e rientranti nei poteri attribuiti all'amministratore in quanto tale (ai sensi dell'art. 1130, comma, n. 3, c.c.), e non come esecutore delle delibere assembleari riguardanti l'approvazione del bilancio preventivo, che hanno valore meramente dichiarativo e non costitutivo (cfr. in questo senso, già Cass. 21 maggio 1964, n. 1251, nonché Cass. 26 gennaio 2000, n. 857, e Cass. 22 febbraio 2000, n. 1956).

Con riguardo alla seconda ipotesi si è sostenuto che l'obbligo in capo ai singoli condomini non può essere ricollegato all'esercizio della funzione gestionale demandata all'amministratore in relazione alla somme indicate nel bilancio preventivo, ma deve considerarsi quale conseguenza diretta della correlata delibera assembleare (avente valore costitutivo e, quindi, direttamente impegnativa per i condomini che l'adottano) con la quale siano disposti gli interventi di straordinaria amministrazione, ovvero implicanti l'apporto di innovazioni condominiali.

Per giungere a tale conclusione la sentenza n. 24654 del 2010 ha valorizzato il coordinamento sistematico di una serie di indici normativi imprescindibili, quali: l'art. 1104 c.c., in base al quale, in materia di comunione in generale, gli obblighi dei partecipanti ad essa per le spese necessarie alla conservazione e al godimento del bene comune devono essere fondati sulle spese "deliberate" dalla maggioranza secondo le specifiche disposizioni; l'art. 1121, comma 2, c.c., ad avviso del quale, in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, qualora l'utilizzazione separata non sia possibile, l'innovazione può ritenersi consentita a condizione che la maggioranza dei condomini che l'ha "deliberata" o accettata intenda sopportarne integralmente le spese; l'art. 1123 comma 1,

c.c., in virtù del quale anche la ripartizione delle spese necessarie per le innovazioni (che i condomini devono sostenere in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno) deve avvenire in base alla deliberazione della maggioranza.

Alla stregua di queste argomentazioni, si è giunti ad affermare il principio di diritto secondo il quale "in caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione; di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c. "

4. Da quanto sopra risulta chiaramente che il disposto di cui all'art. 63 co 2 disp att. c.p.c., su cui si sono formati gli elaborati orientamenti giurisprudenziali citati, entra in gioco solo in mancanza di diversa pattuizione tra le parti che, qualora esistente, prevale, tra le parti, sul generale dettato normativo applicabile in assenza di diverso accordo.”.

ONERE DELLA PROVA NEL GIUDIZIO MONITORIO

A seguito dell'inversione processuale dell'onere probatorio incombente alle parti, nel caso che ci occupa il Condominio Medici, attore sostanziale, ha l'onere di provare rigorosamente i fatti costitutivi dei suoi vantati diritti.

Tale onere, nella presente fase di cognizione ordinaria, non può ritenersi assolto alla sola stregua della documentazione allegata al ricorso per D.I.

Ed invero le scritture contabili ed i rendiconti prodotti possono avere valore probatorio solo nella fase monitoria ma, nella fase di cognizione ordinaria, conseguente all'opposizione al D.I. non costituiscono prova del diritto di credito.

Quindi e senza inversione dell'onere della prova, si contestano le scritture contabili e i rendiconti prodotti ed allegati al fascicolo del monitorio che, per stessa ammissione dell'attuale Amministratore condominiale, sono stati elaborati sulla scorta di una documentazione lacunosa e parziale acquisita dal precedente amministratore. Dovranno pertanto essere prodotte fatture, ricevute bollette etc. e tutto quanto necessario a fornire prova delle quote richieste e contabilizzate

Alla luce di tutto quanto sopra, atteso che nell'importo richiesto di €. 3.026,00 non è dato sapere la specifica dei singoli importi e che appare, alla luce del rendiconto consuntivo gestione condominiale anno 2013, redatto dall'attuale Amministratore condominiale, ove viene premessa una nota esplicativa dei criteri di contabilità adottati, che nelle somme oggi richieste al Comune di Alcamo siano ricompresi conguagli di riparto spese per gli anni 2007- 2012, che tra le somme richieste siano ricomprese quote di conguaglio ritenute non dovute, appare necessario ed indispensabile conferire incarico ad un Consulente tecnico di Ufficio affinché individui secondo i superiori principi e sulla scorta della documentazione contabile di gestione condominiale per gli anni 2013/2014 gli importi effettivamente dovuti, se dovuti, dal Comune di Alcamo.

Tutto quanto sopra premesso ed articolato in uno con i documenti tutti prodotti, con il presente atto di opposizione, il Comune di Alcamo come in epigrafe rappresentato e difeso, propone opposizione al citato decreto ingiuntivo al fine di sentire accogliere le conclusioni che seguono:

VOGLIA L'ILL.MO GIUDICE DI PACE ADITO

Adversis reiectis,

In via preliminare:

- ritenere e dichiarare l'insussistenza dei presupposti per la concessione delle provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, ove richiesta;
nel merito:
- ritenere e dichiarare la nullità del D.I. opposto per carenza dei presupposti di cui all'art. 633 cpc;

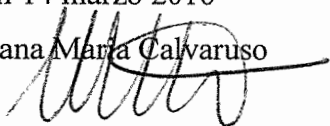
ALC

- ritenere e dichiarare l'insussistenza di qualsiasi credito del Condominio Medici nei confronti del Comune di Alcamo e, per l'effetto revocare il D.I. opposto;
in subordine
- ritenere e dichiarare, all'esito della CTU che si andrà a chiedere, dovute somme minori che risulteranno eventualmente dovute;
in linea istruttoria, si chiede:
- ordinare al Condominio Medici di esibire/produrre la documentazione sulla base della quale sono stati redatti i rendiconti consuntivi anni 201/2014;
- disporre CTU al fine di determinare ed accertare la corretta elaborazione dei rendiconti 2013 e 2014 e determinare gli esatti importi dovuti, se dovuti, a far data dall'acquisto e della proprietà e della detenzione, dal Comune di Alcamo.

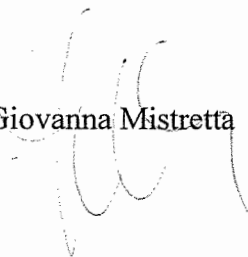
Salvis juribus

Alcamo li 14 marzo 2016

avv. Silvana Maria Calvaruso



avv. Giovanna Mistretta



ALCAMO

RELATA DI NOTIFICA

L'anno 2016, il giorno quattordici del mese di marzo, ad istanza del Comune di Alcamo come in atti rappresentato e difeso, io sottoscritto Messo addetto all'ufficio notifiche del Giudice di Pace di Alcamo ho notificato copia del sopraesteso atto, per ogni effetto di legge,

al CONDOMINIO MEDICI (C.F./P.I.: 9305220817), rappresentato dall'Amministratore di Condominio, PIERRE CONSULTING s.r.l. in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, sig. Amodeo Francesco Saverio, elettivamente domiciliato ai fini del presente giudizio in Alcamo nel Corso Generale Dei Medici, 61 presso lo studio dell'avvocato Leonardo Labita che lo rappresenta e difende, ivi facendone consegna a mani di *proprie dell'atto*

Leonardo Labita

ALCAMO

14 MAR 2016

Il Messo del Giudice di Pace di Alcamo

(Nicola Giacalone)

Fatto avvisare in Concelleria e norme di legge, e consegnato alle dott. me Calabrese Antonina, m. g. di funzionamento giudiziario

ALCAMO

14 MAR 2016

Il Messo del Giudice di Pace di Alcamo

(Nicola Giacalone)

SPECIFICA

N. *238* CRON.

Diritto notif.... € *3.87*

Trasf. € *3.27*

Totale € *7.14*

10% su trasf. .. € *0.33*

Spese post. ... €

TOTALE € *7.47*

Alcamo, *14* MAR 2016

NICOLA GIACALONE
MESSO DEL GIUDICE DI PACE

ALCAMO

GIUDICE DI PACE DI ALCAMO

COMPARSA DI COSTITUZIONE E RISPOSTA ALL'OPPOSIZIONE A

DECRETO INGIUNTIVO N. 24/2016 - N. R.G. 937/2015

Per il **CONDOMINIO MEDICI (C.F. 93052210817)** con sede in C/so Generale Medici 61 - 91011 Alcamo (TP), in persona dell'Amministratore *pro tempore* condomino PIERRE CONSULTING SRL in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* sig. Amodeo Francesco Saverio nato a Alcamo il 27.04.1966 c.f. (MDAFNC66D27A176O) e residente in Alcamo in Via delle Magnolie 15/A, rappresentato e difeso dall'Avv. Leonardo Labita (c.f. LBTLRD79A14A176W - pec. leonardolabita@pec.it; FAX. 0924/514402), giusta procura resa a margine del presente atto ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Alcamo C/so Generale Medici 61,

opposto

CONTRO

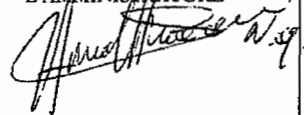
Il Comune di Alcamo in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* domiciliato (P. IVA 80002630814) rappresentato e difeso dagli avv.ti Giovanna Mistretta e Silvana Calvaruso;

opponente

In data 23/01/2016 il Giudice di Pace di Alcamo emetteva decreto ingiuntivo n. 24/2016, n. rg. 937/2015 con il quale ingiungeva al Comune di Alcamo, odierno opponente, di pagare in favore del Condominio Medici, entro il termine di quaranta giorni, la somma complessiva di € 3.026,76 oltre ad interessi dalla domanda al soddisfo e spese di procedura complessive liquidate in € 396,00 oltre accessori come per legge.

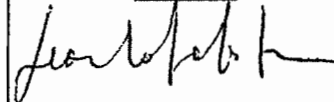
Mandato: Il sottoscritto
CONDOMINIO MEDICI (C.F. 93052210817) con sede in C/so Generale Medici 61 - 91011 Alcamo (TP), rappresentato dall'amministratore di condominio PIERRE CONSULTING SRL in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* sig. Amodeo Francesco Saverio, delego a rappresentarmi e difendermi nella presente causa ed in ogni sua fase, stato e grado, e nelle eventuali fasi di esecuzione ed opposizione, a lui conferendo ogni e più ampio mandato ai sensi di legge, ivi espressamente compreso quello di nominare sostituti, rinunciare agli atti e accettare rinunce, chiamare in causa terzi l'avvocato Leonardo Labita. Dichiaro di eleggere domicilio presso il suo studio in Alcamo nel Corso Generale Medici, 61. Dichiaro ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 196/2003, di essere stato informato che i dati personali richiesti verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico anche da collaboratori e domiciliatari, e presto consenso al loro trattamento. Dichiaro inoltre di essere stato informato ex d. lgs. 28/2010 chiaramente e per iscritto, della possibilità di avvalersi del procedimento di mediazione disciplinato dal predetto decreto e delle agevolazioni fiscali previste dagli artt. 17 e 20 e di avere ricevuto l'informativa di cui al predetto decreto.

CONDOMINIO MEDICI
L'AMMINISTRATORE

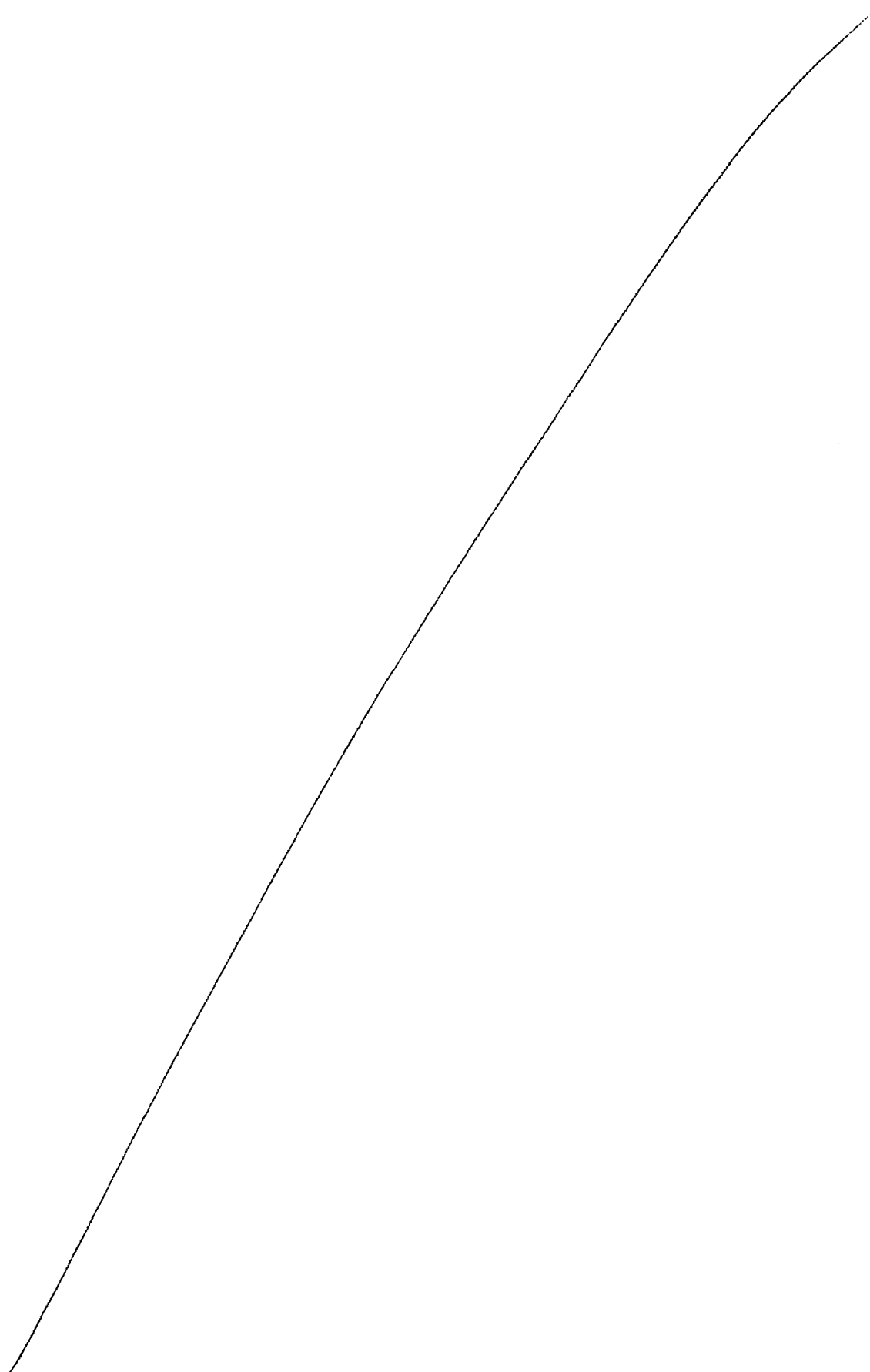


Alcamo, 04 Maggio 2016

Per autentica



APPROXIMATE
DATE OF DEATH
OF THE
PERSON
WHO
DIED



100

100

100

Il suddetto decreto ingiuntivo veniva notificato al Comune di Alcamo in data 03/02/2016.

Con atto di citazione in opposizione notificato in data 14/3/2016, l'odierno opponente, conveniva in giudizio il Condominio Medici in persona del suo amministratore all'udienza del **06/05/2016**, per sentire dichiarare in via preliminare *"l'insussistenza dei presupposti per la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto ove richiesta; nel merito la nullità del decreto ingiuntivo opposto per carenza dei presupposti di cui all'art. 633 cpc e l'insussistenza di qualsiasi credito del Condominio Medici nei confronti del Comune di Alcamo e revocare il D.I. opposto"*; in subordine ritenere e dichiarare all'esito della CTU che si andrà a chiedere, dovute somme minori che risulteranno eventualmente dovute".

Costituendosi nel presente giudizio, il Condominio Medici contesta integralmente il contenuto del suindicato atto di citazione in opposizione perché infondato in fatto ed in diritto nonché eccependo, precisando e domandando, quanto segue per i motivi che ci si appresta a spiegare e a cui si premette.

IN FATTO

Con il suddetto atto di citazione in opposizione, il Comune di Alcamo premette una ricostruzione dei fatti alquanto imprecisa adducendo argomentazioni, infondate e non veritiere, al solo scopo di eludere il pagamento di quanto richiesto. Come già narrato nel ricorso per decreto ingiuntivo, *ex adverso* opposto, il Comune di Alcamo è (allo stato) proprietario dell'immobile adibito a magazzino, sito al terzo piano del Condominio Medici, in Catasto Fabbricati al FG. 41 Part. 641 sub. 15 un. Imm. N. 5 dall'ottobre del 2013, giusto decreto di acquisizione gratuita a patrimonio comunale del **29/10/2013** trascritto in data 08/11/2013 come da allegata copia ispezione ipotecaria (Cfr. all. n. 6 fasc. monitorio).

In particolare il Comune di Alcamo è subentrato nella proprietà dell'immobile in questione, prima appartenente alla società Rica srl proprietaria dal 25/10/2010 che a sua volta l'aveva acquistato da potere della GM Costruzioni srl che ne era

proprietaria dal 19/10/2006. (vedi visura catastale storica, di cui sopra, nonché alla presente comparsa di costituzione **doc. n.4**).

Comunque la proprietà del suddetto immobile è anche pacificamente riconosciuta e dichiarata dall'odierno Comune di Alcamo a pag. 2 e 5 dell'atto di citazione in opposizione: ".....il Comune di Alcamo diventa proprietario dell'immobile, giusta decreto di acquisizione gratuita al patrimonio comunale del **29/10/2013**.....;appare pacifico che il Comune di Alcamo diventa proprietario dell'immobile de quo solo in data **13/10/2013**.....".

Ciò posto giova ricordare che la Pierre Consulting Srl, odierna opposta, è stata nominata, quale condomino amministratore del Condominio in epigrafe, con delibera assembleare del **12/05/2014**, all'esito dell'assemblea di condominio tenutasi, nei locali del Condominio Medici, nella predetta data.

La predetta assemblea, infatti, è stata regolarmente convocata **su richiesta dei condomini ai sensi dell'art. 66 Disp. Att. c.c.**, Pierre Consulting srl, L'Orizzonte Sas e Corso Antonino, con avviso del **30/04/2014**, notificato, tra gli altri, al Comune di Alcamo con pec del 02 maggio 2014 a mezzo della quale veniva convocata (a fronte dell'inerzia del precedente Amministratore CO.SER sas) l'assemblea condominiale per il giorno **12/05/2014 (in prima convocazione)** ed eventualmente per il giorno **14/05/2014 (in seconda convocazione)** (Cfr. alleg. 7 fasc. monitorio)

In data 12/05/2014 si teneva l'indetta assemblea all'esito della quale il Condomino Pierre Consulting srl veniva nominato Amministratore del Condominio odierno opposto.

La diversa assemblea cui fa riferimento la controparte è quella indetta in carenza di potere dall'Amministratore CO.SER sas dopo che gli erano scaduti i termini di cui all'art. 66 Disp. Att. c.c., la quale è risultata superata proprio dagli esiti dell'assemblea condominiale convocata dai condomini sopra indicati e tenuta in data 12/05/2016, con la conseguenza che la predetta successiva riunione non assume né può assumere alcun rilievo ai fini del presente giudizio.

Nel prosieguo il Condominio Medici si riuniva in data **18/11/14** (Cfr. all. n. 3 fasc. Monitorio) in assemblea straordinaria di seconda convocazione, presso i locali siti in Alcamo Corso Generale Medici 61, e con relativa delibera approvava a maggioranza, tra i vari punti dell'ordine del giorno, il rendiconto consuntivo per l'anno 2013 ed il relativo piano di riparto spese analitico, nonché il bilancio preventivo relativo all'anno 2014 ed il relativo piano di riparto spese analitico (Cfr. all. n.1,2, fasc. monitorio).

Nella suddetta assemblea condominiale a cui inizialmente ha partecipato il Comune di Alcamo rappresentato dal delegato dr. Regina, lo stesso rappresentava che *"il Comune di Alcamo detiene l'immobiledal 13/6/2014 ritenendo tenuto il Comune di Alcamo a regolare il suo dare a partire da quest'ultima data"*. Richiedeva altresì copia del regolamento di condominio e relative tabelle millesimali ai fini di *"1. verificare destinazione dell'immobile e 2. calcolo in millesimi....."*.

L'amministratore di condominio in quella sede evidenziava al dr. Regina che:

- *"lo stesso Comune di Alcamo, intervenuto alla riunione assembleare del 12.05.2014, ha dichiarato di essere proprietario del sottotetto non abitabile posto al terzo piano dell'immobile "Medici", sottotetto identificato al fg. 41 p.lla 641 sub. 15 sin dal mese di ottobre 2013 (precisando oggi che l'immobile citato è stato acquisito al patrimonio comunale con provvedimento n.489/2013) e dunque a nulla rileva il fatto che il comune ne sia entrato in possesso soltanto il 13/06/2014 come dichiarato";*
- *"per quanto riguarda i punti 1. e 2, della dichiarazione del dott. Regina, nell'allegato n. 4 (PIANO DI RIPARTO SPESE ANALITICO 2013), trasmesso al Comune di Alcamo unitamente all'avviso di convocazione della presente assemblea con pec del 31.10.2014 (doc. n. 5), sono riportati sia la destinazione dell'unità immobiliare n. 5 (riferita all'immobile di proprietà del Comune) sia i relativi millesimi utilizzati per il calcolo delle relative quote.*

Deve rilevarsi che, subito dopo il rilascio di tali dichiarazioni, il delegato del Comune di Alcamo dr. Regina, abbandonava senza motivo l'assemblea prima della relativa votazione sui punti all'ordine del giorno. (Cfr. all. n. 3 fasc. monitorio).

Ma quello che più rileva è che, contrariamente a quanto *ex adverso* infondatamente sostenuto, l'Amministratore del condominio, odierno opposto, con pec del 25/11/2014 (Cfr. all. n. 3 fasc. monitorio), provvedeva a notificare al Comune di Alcamo, il verbale di assemblea del 18/11/2014 **unitamente ai rendiconti e bilanci regolarmente approvati NONCHÉ IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO RICHIESTO CON LE RELATIVE TABELLE MILLESIMALI.**

Conseguentemente, dopo l'approvazione del rendiconto consuntivo per l'anno 2013 ed il relativo piano di riparto spese analitico, e del bilancio preventivo relativo all'anno 2014 ed il relativo piano di riparto spese analitico suddetti, con pec del 29/12/2014 l'Amministratore di condominio inviava (Cfr. all. n. 10 fasc. monitorio) al Comune di Alcamo, richiesta di pagamento delle quote condominiali dovute per le spese relative all'unità immobiliare di Sua proprietà per complessivi € 4.056,23 avendo cura di specificare, contrariamente a quanto *ex adverso* infondatamente sostenuto, che di detto importo, la somma di € **3.026,76** era dovuta dal Comune di Alcamo per l'anno 2013 in solido con i precedenti proprietari (Cod. Cdn. 505.00005 Comune di Alcamo\Rica Srl\GM Costruzioni Srl) e che invece la somma di € **1.029,47** era dovuta per l'anno 2014 esclusivamente dal Comune di Alcamo (Cdn 505.00010 – Comune di Alcamo).

Detto importo, peraltro, risulta dettagliatamente specificato nel rendiconto consuntivo anno 2013, negli allegati piani di riparto, registro di contabilità, schede contabili (Cfr. all. n.1 pag. 7, pag.14 pag. 37-38 Cod. Cdn. 5 fasc. monitorio).

In particolare dalla disamina della relazione allegata al rendiconto consuntivo anno 2013 (cfr. all. n.1 pag. 2 e 3 fasc. monitorio) risulta chiaramente esplicitato l'iter contabile necessario per addivenire alla redazione e successiva approvazione

del rendiconto consuntivo gestione condominiale 2013, sintetizzabile nei seguenti passaggi:

1. Inserimento dei saldi iniziali (condomini e cassa) ripresi dal bilancio al 31/12/2012 approvato nella precedente amministrazione condominiale;
2. riconteggio delle spese sostenute dal 2007 al 2012 riprese dai rendiconti approvati precedentemente per ripartirle secondo le tabelle millesimali approvate in data 20/5/2013 e calcolo dei relativi importi a congruaggio contabilizzati ed inseriti per l'anno 2013;
3. Inserimento in contabilità di tutte le fatture non registrate dall'Amministratore condominiale CO.SER sas e non pagate, datate fino al 31/12/2012, e suddivisione delle relative spese secondo le tabelle millesimali approvate (Cfr. all. n.1 pag. 15-20 registro di contabilità fasc. monitorio).

E' stato così contabilizzato ed approvato, come detto, il credito di € 3.026,76 determinato dalla somma dei seguenti importi:

- A. **€ 2.540,79** quota spese anno 2013 (cfr. all. n.1 pag.14 fasc. monitorio).
- B. **€ 485,97** residuo debito/contributi non pagato al 01/01/2013, debito riferito ai contributi dovuti e non pagati pregressi al 2013 (cfr. all. n.1 pag 37-38 fasc. monitorio).

Successivamente, il Condominio Medici si riuniva in assemblea straordinaria di seconda convocazione il **31/03/2015**, presso i locali siti in Alcamo Corso Generale Medici 61, e con relativa delibera assembleare notificata al Comune di Alcamo con pec del 02/04/2015 (Cfr. all. n. 5 fasc. Monitorio), approvava, tra i vari punti dell'ordine del giorno, a maggioranza, il rendiconto consuntivo per l'anno 2014 ed il relativo piano di riparto spese analitico, nonché il bilancio preventivo gestione condominiale relativo all'anno 2015 ed il relativo piano di riparto spese analitico.

Si evince dall'esame della documentazione contabile appena indicata ed approvata con delibera del 31/3/2015, che il rateo passivo **€ 3.026,76**, relativo ai contributi condominiali pregressi per il condomino (Cod. Cdn 505.00005) Comune di

Alcamo\Rica Srl\GM Costruzioni Srl, è stato riportato anche nel rendiconto consuntivo gestione condominiale anno 2014 e piano riparto spese analitico 2014 (Cfr. all. n. 4 pag. 7 e 9-11 fasc. monitorio).

Con pec del 15/4/2015, l'amministratore di condominio, in riscontro a quanto richiesto dal Comune di Alcamo con comunicazione del 17/2/2015, informava lo stesso che: *dal verbale di consegna della documentazione condominiale del 18/6/2014* (Cfr. all. n.9 fasc. monitorio) *"non risulta nessun atto relativo al recupero forzoso delle somme dovute dal condomino moroso né tanto meno procedure esecutive azionate"* *".....riguardo il dettaglio delle spese condominiali di competenza per il periodo 2013/2012 dovute in solido con il precedente condomino, la copiosa documentazione giustificativa delle spese, è tenuta solo in formato cartaceo"*.....; che il Comune di Alcamo avrebbe *"potuto chiedere lumi e visionare tutta la documentazione relativa alle spese condominiali durante l'assemblea tenutasi in data 18/11/2014"*.....che l'amministratore *"previo appuntamento, era a completa disposizione per l'esibizione e l'eventuale rilascio di copie (dietro pagamento) di tutta la documentazione di interesse del Comune di Alcamo"*.

Inoltre, come risulta dal contenuto della medesima pec in atti, contestualmente l'amministratore del condominio reiterava per la seconda volta, la richiesta di pagamento di quanto dovuto già avanzata con pec del 29/12/2014. (Cfr. all. n. 11 fasc. monitorio).

Successivamente, con comunicazione datata 04/05/2015, il Comune di Alcamo, anziché concordare l'appuntamento con l'amministratore di condominio al fine di visionare e ritirare quanto richiesto, inoltrava una nuova richiesta di dettaglio delle spese condominiali.

Con una successiva nota del 16/06/2015 prot. 27049, sempre il Comune odierno opponente, anziché procedere al pagamento di quanto dovuto, comunicava *"l'Ufficio ... ha chiesto la Conferenza di Servizio per discutere i vari aspetti di natura giuridica-contrattuale-contabile, prima di procedere al pagamento di € 3.026,76....."* (doc. n. 6)

In data 12/6/2015 il Comune di Alcamo si limitava ad eseguire il pagamento parziale della somma di € 1.029,47 relativa alle spese condominiali preventivate per l'anno 2014.

Conseguentemente in data 23/11/2015 il condominio Medici dopo avere atteso per ben cinque mesi che il Comune eseguisse il pagamento di tutto quanto dovuto si rivolgeva al sottoscritto procuratore il quale con diffida legale intimava il pagamento di quanto dovuto dal Comune di Alcamo in favore del Condominio Medici per la residua somma di € 3.026,76. (Cfr. all. n.12 fasc. monitorio).

Da tutto quanto sopra esposto emerge con palmare evidenza, contrariamente a quanto ex adverso sostenuto, che il Condominio Medici prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria intestata abbia dovuto inviare al Comune di Alcamo ben tre richieste di pagamento bonario di quanto dovuto, oltre ad averlo invitato a prendere un appuntamento con l'amministratore di condominio al fine di visionare e richiedere tutta la documentazione necessaria.

Conseguentemente del tutto correttamente e legittimamente il Condominio, odierno opposto, ha chiesto ed ottenuto dall'adito Giudice di Pace il decreto ingiuntivo oggi *ex adverso* opposto, con cui è stato ingiunto al Comune di Alcamo il pagamento della somma di € 3.026,76 quale quota relativa alle spese condominiali per l'anno 2013 da versare al 31.12.2014, per l'immobile adibito a magazzino, sito al terzo piano del Condominio Medici.

Tali contributi condominiali sono stati richiesti all'attuale condomino Comune di Alcamo **in solido**, quale condomino subentrante in data 29/10/2013 ai precedenti condomini Rica srl\Gm Costruzioni srl, in ossequio al disposto di cui all'art. 63 IV comma Disp. Att. c.c.

L'odierno opposto con la presente opposizione, sostiene la *violazione del disposto di cui all'art. 63 IV comma Disp. Att. C.C.*

In particolare, il Comune di Alcamo, sebbene riconosca di essere divenuto proprietario dell'immobile condominiale in questione in data 29/10/2013, sostiene di averlo in detenzione soltanto dal giugno 2014 e che *"è solo da questa data che possono essere imputate all'odierno opponente le spese di uso"*; diversamente

"... divenendo proprietario nell'ottobre 2013 ai sensi e per gli effetti dell'art. 63 disp. Att. C.c. sarà tenuto in solido con il precedente proprietario ... soltanto quale proprietario che non ha in uso l'immobile".

Ed infatti, secondo l'odierno opponente tale premessa sarebbe opportuna in quanto *"sussiste una fondamentale differenza fra gli obblighi che il Comune di Alcamo ha nei confronti del condominio Medici dal 2014 rispetto al 2013 e anni precedenti"*.

Le superiori considerazioni sono palesemente infondate per le seguenti ragioni

IN DIRITTO

Ai fini della risoluzione della controversia che ci occupa, è necessario preliminarmente chiarire la portata giuridica della disposizione di cui all'art. 63 IV Comma Disp. Att. al c.c. ,della speciale solidarietà passiva ed della *ratio* ad essa sottesa. Autorevole dottrina in materia, sulla questione approfondisce proprio **la pacifica ed indiscussa funzione di garanzia** attribuita alla norma in esame e la **ripartizione delle spese tra il condomino precedente e quello subentrante:**

".....Sorge, infatti, il dubbio in ordine alla conclamata sua limitazione al pagamento dei contributi relativi « solo » all'anno in corso e a quello precedente. Limitazione interpretativa che non trova riscontro nella formulazione della norma che, al contrario, sembra diretta ad esaurire la configurazione dei pagamenti condominiali insoluti, in ragione proprio della sua precipua funzione di garanzia onnicomprensiva che appare incompatibile concettualmente con una limitazione che lasci fuori altri contributi. La funzione di garanzia implica, per insopprimibile consequenzialità logica e giuridica, che, al di là del predetto biennio, non sia assolutamente configurabile — in ragione della specificità del condominio — altra morosità condominiale, rovinando altrimenti la cennata funzione di garanzia. Tale considerazione sembra confortare testualmente una responsabilità diretta tout court del condomino subentrante per tutti gli obblighi contributivi deliberati precedentemente all'acquisto della qualità soggettiva di condomino, con una inversione della tradizionale posizione di obbligato in via diretta e di quello in via di regresso...."

I contributi relativi all'anno in corso, sono quelli del preventivo delle spese necessarie nel corso dell'anno (art. 1135, comma 1, lett. b) mentre quelli dell'anno precedente sono compresi nel « rendiconto » che l'amministratore deve rendere « alla fine di ciascun anno » (art. 1130, comma ult., c.c.) esauendo, così ogni residuo, di passività. La previsione normativa del biennio esaurisce, pertanto, la durata naturale della morosità del singolo condomino, in ragione della specificità del condominio che non può ammettere morosità ulteriore, anche a voler prescindere dalla funzione di garanzia della speciale solidarietà passiva

del condomino subentrante con quello precedente che, in quanto tale, non può essere illogicamente parziale. Altrimenti che garanzia sarebbe?(NUNZIO IZZO GIUST. CIV. 2011, FASC. 12)(doc. n. 7 pag. 9-10).

Tali soluzioni sempre secondo la dottrina in esame si fondano sulle due diverse ragioni che regolano il rapporto giuridico condominiale e quello di scambio:

“.....L'obbligo contributivo relativo al rapporto condominiale trova la sua ragione giuridica essenziale nell'esigenza di costituzione della provvista dei mezzi necessari per l'esecuzione di qualsiasi attività gestionale, per cui essa incombe al condomino subentrante in forza della speciale solidarietà passiva prevista dall'art. 63, a garanzia della gestione condominiale, indipendentemente dall'originario condomino individuato in ragione della nascita dell'obbligazione condominiale. La ripartizione, poi, delle stesse spese tra il condomino precedente e quello subentrante è regolata, non dalle norme condominiali che stabiliscono imperativamente l'onere indifferenziato in capo al condomino subentrante a fini strettamente gestionali, bensì dal rapporto interpretato di scambio avente contenuto tipico patrimoniale, fondato sull'equilibrio sinallagmatico delle prestazioni che legittima, pertanto, la rivalsa in aderenza a tale relazione di corrispettività, con l'esclusione, pertanto, della rivalsa per le spese relative all'attività compiuta effettivamente «dopo» il trasferimento ed estranee alla predetta relazione. (doc. n. 7 pag. 16, Dott. Cit).

In linea con il superiore orientamento dottrinario si è espressa la giurisprudenza di merito (Corte di Appello di Genova n. 513 del 11/05/2009) (doc. n. 8) che riconosce, ormai, pacificamente, la registrazione e quindi **l'inclusione nel rendiconto annuale di eventuali saldi passivi di esercizi precedenti che**, con l'approvazione della relativa deliberazione in relazione alle poste passive specificamente indicate, divengono oggetto di un riconoscimento di debito non più retrattabile in caso di omessa impugnativa ex art. 1137 c.c.. Il rendiconto, in quanto tale, non può concettualmente lasciare fuori di esso detti saldi.

Alla luce dei principi dottrinali e giurisprudenziali sopra esposti, appaiono del tutto superflue ed inconducibili per il rapporto giuridico che lega il Condominio Medici con il Comune di Alcamo, le contestazioni mosse dall'odierno opponente relative al fatto che non possono essere opposte al Comune di Alcamo le spese riportate nel rendiconto consuntivo 2013 che fanno riferimento a spese sorte negli anni precedenti, o in merito al momento in cui sarebbe sorto l'obbligo contributivo delle spese condominiali contestate.

Il momento in cui il condomino Comune di Alcamo diviene proprietario dell'immobile (29/10/2013) ed il momento in cui acquisisce la detenzione (13/6/2014), è irrilevante nel rapporto obbligatorio che ricorre tra il Condominio Medici ed il singolo condomino, qualora lo stesso venga chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali in solido con i precedenti proprietari.

Di contro la sentenza enunciata dall'odierno opponente in citazione pone l'attenzione, sul diverso momento in cui sorge l'obbligo contributivo delle spese condominiali, in relazione al tipo di spese ordinarie e/o straordinarie o innovative deliberate dall'assemblea; ponendo a carico del proprietario al momento in cui vengono eseguite, le spese ordinarie e a carico del proprietario al momento in cui vengono deliberate, le spese straordinarie.

Ma tutte queste considerazioni, rileverebbero in un'eventuale azione di regresso esperita dal Comune di Alcamo nei confronti dei precedenti proprietari, per la ripetizione di quanto pagato per loro in ragione della solidarietà speciale di cui all'art. 63 IV comma disp. Att. c.c..

Si veda quanto dispone la giurisprudenza di legittimità Sez. II civile n. 10235 del 2/5/2013: *"....., si rileva come gli indirizzi giurisprudenziali piu' incisivi (v. Cass. 22 febbraio 2000, n. 1956) abbiano avuto modo di chiarire che il principio dell'ambulatorietà passiva in ambito condominiale trova riscontro proprio nel citato articolo 63 disp. att. c.c., comma 2, in virtù del quale l'acquirente di un'unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra questi ultimi. In questo secondo rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto tra le parti, e' invece operante il principio generale della personalità delle obbligazioni, con la conseguenza che l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, e' divenuto condomino e se, in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva di tali obbligazioni sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa.*

Risulta dunque totalmente fondato legittimo, valido ed efficace, il decreto ingiuntivo oggi *ex adverso* opposto contenente l'intimazione di pagamento rivolta all'attuale condomino-proprietario Comune di Alcamo, **di tutti i contributi**

dovuti relativi alle spese dell'immobile in questione per l'anno di subentro 2013 e precedente 2012.

A tal proposito si chiarisce che per "annualità condominiale", cui fa riferimento l'art. 63 disp. Att. C.c., il regolamento del condominio Medici approvato in data 20/5/2013 (**doc. n.9**) indica all'art. 34 rubricato "*Scadenza dell'esercizio annuale*" la chiusura dell'esercizio finanziario al 31 Dicembre di ogni anno. Nel nostro caso l'annualità condominiale coincide con l'anno solare.

Inoltre tale rateo passivo **€ 3.026,76**, come detto prima, è stato riportato per il condmino (Cod. Cdn 505.00005) Comune di Alcamo\Rica Srl\GM Costruzioni Srl anche nel rendiconto consuntivo gestione condominiale anno 2014 e piano riparto spese analitico 2014 (Cfr. all. n 4 pag. 7 e 9-11 fasc. monitorio), approvato dall'assemblea condominiale con deliberazione assembleare del 31/03/2015 notificata al Comune di Alcamo con pec del 02/04/2015 e **mai ex adverso impugnato nei termini previsti** (Cfr. all. n. 5 fasc. monitorio).

E' perciò insussistente, la dedotta violazione da parte opponente, dell'art. 63 disp. Att. c.c..

In merito all'onere della prova nel giudizio monitorio, nel caso che ci occupa **si rileva la tardività delle contestazioni ed eccezioni proposte e formulate dal Comune di Alcamo in sede questa sede in punto di fatto e di diritto relative all'insussistenza di qualsiasi credito del Condominio Medici nei confronti del Comune di Alcamo, alla genericità delle richieste, ai conteggi e congruagli effettuati dall'amministratore di condominio per la redazione dei rendiconti consuntivi 2013/2014.**

L'odierno opponente contesta le scritture contabili e i rendiconti prodotti ed allegati al fascicolo monitorio sostenendo *che "su stessa ammissione dell'attuale amministratore, sono stati elaborati sulla scorta di una documentazione lacunosa e parziale acquisita dal precedente amministratore"*.

Tale eccezione È DOCUMENTALMENTE SMENTITA SIA DAL VERBALE DI CONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE (cfr. all. n.

9 fasc. monitorio), che indica tutta la documentazione contabile giustificativa degli anni 2007/2014 ritirata dall'attuale amministratore; sia dal fatto che dall'esame del registro di contabilità condominiale anno 2013 (cfr. all. n 5 del fasc. monitorio), si evincono chiaramente e dettagliatamente le singole voci di spesa registrate in contabilità al 01/01/2013 e le relative annualità di competenza. **E tale documentazione contabile è stata trasmessa al Comune di Alcamo unitamente al verbale di assemblea del 18/11/2014 e relativi allegati.**

Queste eccezioni avrebbero dovuto essere proposte (in ipotesi) entro il termine di decadenza di 30 giorni di cui all'art. 1137 c.c. *che decorre dalla data della delibera per gli astenuti e i dissenzienti o dalla data di comunicazione per gli assenti*, non potendo dunque trovare ingresso nella presente opposizione in quanto tardivamente proposte.

I conteggi fra il singolo condomino e l'amministratore, seppur predisposti da quest'ultimo, divengono atti del condominio a seguito di approvazione dell'assemblea, di guisa che i saldi degli esercizi precedenti rientrano a far parte integrante di quel rendiconto che può essere contestato solo con la regolare impugnazione e non più in sede di decreto ingiuntivo.

La documentazione contabile approvata di cui sopra, si ribadisce, è stata notificata al Comune di Alcamo con pec del 25/11/2014 unitamente al verbale del 18/11/2014. Ma anche prima con l'avviso di convocazione dell'assemblea in questione del 31/10/2014 trasmesso con pec nella stessa data. **(doc. 5).**

L'odierno opponente avrebbe ben potuto impugnare nei termini le delibere condominiali in questione, sia quella del 18/11/2014 sia quella del 31/03/2015 che ha riportato il rateo passivo di € 3.026,76. (Cfr all. n. 4 pag. 11 fasc. monitorio), in quanto **lo stesso è stato messo in condizione di conoscere realmente e dettagliatamente, sia prima, sia durante, sia dopo la riunione assembleare di approvazione dei bilanci in questione, la situazione contabile del Condominio Medici e relativa alle annualità 2013-2014.**

Per tali ragioni ci si oppone alle richieste istruttorie indicate in atto di citazione in opposizione per ciò che riguarda l'ordine di esibizione dei documenti.

Per quanto riguarda la richiesta di CTU ci si oppone all'ammissione in quanto ritenuta superflua ed esplorativa anche alla luce dei principi dottrinali e giurisprudenziali suesposti.

Pertanto se ne deduce la patente infondatezza dell'opposizione cui oggi si resiste.

Si insiste in questa sede per la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo oggi opposto ai sensi e per gli effetti dell'art. 648 cpc..

Nel caso che ci occupa la presente opposizione non è fondata su prova scritta, né la causa è di pronta soluzione.

Di contro nella comparazione che il Giudice è chiamato a compiere a proposito dei danni, non v'è dubbio che risulti certamente ben maggiore il pregiudizio che subirebbe il Condominio Medici rispetto al Comune di Alcamo (il quale potrà poi rivalersi sui precedenti proprietari) dalla mancata concessione della provvisoria esecuzione attesa la natura e la funzione dell'attività di gestione e amministrazione dei beni comuni al fine di garantirne la conservazione ed il migliore godimento degli stessi ai condomini.

In virtù delle esposte argomentazioni, il Condominio Medici, come sopra rappresentato e difeso, chiede che

VOGLIA L'ON. GIUDICE DI PACE

- **Preliminarmente**, concedere l'esecuzione provvisoria, ex art. 648 c.p.c. del decreto ingiuntivo *ex adverso* opposto, atteso che l'opposizione non è fondata su prova scritta e non è di pronta soluzione;
- **Nel merito**, accertare che il Condominio Medici è titolare del diritto di credito, portato dal decreto ingiuntivo *ex adverso* opposto nei confronti dell'opponente;
- rigettare le domande ed eccezioni formulate dall'opponente in quanto infondate in fatto ed in diritto e per l'effetto confermare in ogni sua parte il decreto ingiuntivo n. 24/2016 (R.G. 937/2015), emesso dal Giudice di Pace di Alcamo in data 23/01/2016 e notificato in data 3/02/2016;

- condannare, in ogni caso, per i titoli di cui al ricorso, l'opponente, al pagamento dell'importo ingiunto oltre alle spese legali in esso liquidate, oltre interessi dalla domanda al soddisfo;

- Con vittoria di spese del presente giudizio.

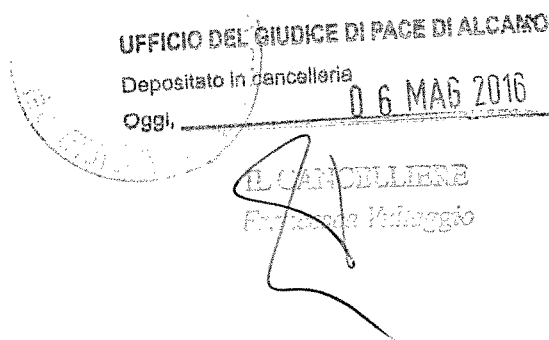
IN VIA ISTRUTTORIA

Si allegano e si offrono in comunicazione, i documenti di cui all'indice di produzione del fascicolo di parte opposta.

Con riserva di ulteriormente dedurre, produrre ed indicare mezzi di prova.

Alcamo, 04 Maggio 2016

Avv. Leonardo Iabita
Leonardo Iabita



ATTO DI TRANSAZIONE

L'anno il giorno del mese di..... in Alcamo, presso gli Uffici dell'Avvocatura Comunale, Via Sen. F.sco Parrinon. 51

TRA

Il **CONDOMINIO MEDICI**, (C.F. 93052210817) in persona dell'amministratore di condominio e legale rappresentante *pro tempore* società Pierre Consulting S.r.l., amministrata e legalmente rappresentata dal sig. Amodeo Francesco Saverio, con sede in Alcamo nel Corso Generale Medici, 61, all'uopo autorizzato giusta deliberazione assembleare del Condominio Medici del 27.06.2016

E

Il **COMUNE DI ALCAMO**, (C.F. 80002630814) in persona del dott. Giuseppe Regina, nella qualità di responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Alcamo domiciliato per la carica nella via T.te Vito Manno di Alcamo, ,

PREMESSO

- Con Decreto ingiuntivo n. 24/2016, n. rg. 937/2015 il Giudice di Pace di Alcamo ingiungeva al Comune di Alcamo, di pagare in favore del Condominio Medici, entro il termine di quaranta giorni dalla notifica, la somma complessiva di € **3.026,76** oltre ad interessi dalla domanda al soddisfo e spese di procedura complessive liquidate in € 396,00 oltre accessori come per legge.
- In particolare con il predetto decreto ingiuntivo, veniva intimato il pagamento della somma di € **3.026,76** quale quota relativa alle spese condominiali per l'anno 2013 da versare al 31.12.2014, come risultanti dal rendiconto consuntivo per l'anno 2013 e relativo piano di riparto spese analitico approvati nella seduta del 18/11/2014, nonché dal rendiconto consuntivo relativo all'anno 2014 e relativo piano di riparto spese analitico approvati nella seduta del 31/03/2015.
- Con atto di citazione in opposizione, notificato in data 14/3/2016, il Comune di Alcamo, conveniva in giudizio, dinanzi il Giudice di Pace di Alcamo, il Condominio Medici in persona del suo amministratore all'udienza del **06/05/2016**, per sentire dichiarare in via preliminare *“l'insussistenza dei presupposti per la concessione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto ove richiesta; nel merito la nullità del decreto ingiuntivo opposto per carenza dei presupposti di cui all'art. 633 cpc e l'insussistenza di qualsiasi credito del Condominio Medici nei confronti del Comune di Alcamo e*

revocare il D.I. opposto; in subordine ritenere e dichiarare all'esito della richiesta CTU, dovute somme minori che risulteranno eventualmente dovute".

- In data 06.05.2016 il Condominio Medici si costituiva con comparsa, chiedendo: "**Preliminarmente**, concedere l'esecuzione provvisoria, ex art. 648 c.p.c. del decreto ingiuntivo ex adverso opposto, atteso che l'opposizione non è fondata su prova scritta e non è di pronta soluzione; **nel merito**, accertare che il Condominio Medici è titolare del diritto di credito, portato dal decreto ingiuntivo ex adverso opposto nei confronti dell'opponente; **rigettare** le domande ed eccezioni formulate dall'opponente in quanto infondate in fatto ed in diritto e per l'effetto confermare in ogni sua parte il decreto ingiuntivo n. 24/2016 (R.G. 937/2015), emesso dal Giudice di Pace di Alcamo in data 23/01/2016 e notificato in data 3/02/2016; **condannare**, in ogni caso, per i titoli di cui al ricorso, l'opponente, al pagamento dell'importo ingiunto oltre alle spese legali in esso liquidate, oltre interessi dalla domanda al soddisfo; con vittoria di spese del presente giudizio".
- La causa civile in questione recante il n. r.g. 333/2016 è stata regolarmente istruita.
- In particolare, alla prima udienza di comparizione del 13/5/2016, il Giudice di Pace dott. Pintacuda Salvatore, ritenuta l'opposizione non di pronta soluzione, ha concesso la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto n. 24/16, ha rigettato la richiesta di CTU e l'ordine di esibizione nei confronti di parte opposta e ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni e discussione all'udienza del 12/12/2016, concedendo termine alle parti per l'espletamento del tentativo di mediazione obbligatoria, condizione di procedibilità, richiesto dall'opponente Comune all'esito della concessione della provvisoria esecutività del D.I. opposto.
- Il decreto ingiuntivo, munito di formula esecutiva, è stato notificato al Comune di Alcamo in data 09/06/2016.
- Pertanto allo stato il Comune di Alcamo è debitore nei confronti del Condominio Medici della somma complessiva di € 4.755,52 così determinata:

A) Sorte capitale di cui al D. I. n. 24/16	€ 3.026,76
Interessi legali dal 01/01/15 al 26.07.2016	€ 18,54
TOTALE A	€ 3.045,30
B) Compenso di cui al D.I. n. 24/16	€ 320,00

Spese generali 15%	€ 48,00
C.P.A. 4%	€ 14,72
IMPONIBILE IVA	€ 382,72
Iva 22%	€ 84,20
Spese esenti (C.U 49,00 e bollo 27,00)	€ 76,00
TOTALE B	€ 542,92
C) Compenso di cui al proc. Opp. n. rg. 333/16	€ 800,00
Spese generali 15%	€ 120,00
C.P.A. 4%	€ 36,80
IMPONIBILE IVA	€ 956,80
Iva 22%	€ 210,50
TOTALE C	€ 1.167,30
TOTALE A+B+C+	€ 4.755,52

CONSIDERATO

- Che le parti con il presente atto intendono transigere la causa civile attualmente pendente innanzi Giudice di Pace di Alcamo e recante n. di R.G. n. 333/2016 e per l'effetto

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1. La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto di transazione.
2. Il **COMUNE DI ALCAMO**, in persona del dott. Giuseppe Regina, nella qualità di responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Alcamo autorizzato alla stipula della presente transazione giusta delibera di G.M. n. del, **si obbliga a corrispondere in unica soluzione entro il 12/12/2016**, in favore del Condominio Medici a saldo, stralcio e tacitazione totale di ogni pretesa nei confronti del medesimo Comune, la somma complessiva di **€ 4.100,00** così determinata: **€ 2.600,00** per sorte capitale, **€ 76,00 (spese vive 49,00 C.U. + € 27,00 diritti)** del proc. per D.I. n. 24/16, **€ 42,69** (4,98x2 + 13,48x2 + 5,77) per spese di notifica e copia del D.I. n. 24/16 , **€ 382,72** per spese legali liquidate in D.I. n. 24/16, **€ 200,00** per imposta di registro del suindicato D.I. n. 24/16, **€ 798,60** per compenso legale nel procedimento di opposizione del D.I. n. 24/16 N. Rg. 333/16 GDP Alcamo.
3. Il Comune di Alcamo rinuncia all'opposizione proposta avverso il suddetto D.I. N. 24/16, pendente innanzi al Giudice di Pace di Alcamo (r.g. n. 333/2016);
4. Le parti dichiarano che, una volta adempiuti tutti gli obblighi derivanti dal presente atto di transazione ed allorché essa transazione avrà spiegato tutti i suoi effetti, il giudizio in corso recante il n. R.G. n. 333/2016, la cui prossima udienza

è fissata in data 12/12/2016, verrà abbandonato sino alla cancellazione dal ruolo e non più riassunto sino alla sua estinzione;

5. Con l'adempimento degli obblighi nascenti dalla presente transazione le parti riconoscono espressamente che il decreto ingiuntivo n. 24/2016, reso in data 22.01.2016 dal Giudice di Pace di Alcamo, per la somma di € 3.026,76 è ormai privo di ogni effetto tra di loro ed i loro aventi causa.
6. Le parti convengono che in mancanza o ritardo del pagamento entro la data fissata per la prossima udienza il presente atto sarà privo di efficacia con conseguente prosecuzione dell'azione in via giudiziaria;

La presente scrittura transattiva viene sottoscritta dagli avvocati Giovanna Mistretta e Silvana Maria Calvaruso da una parte e dall'avv. Leonardo Labita dall'altra, per rinuncia alla solidarietà nascente dalla legge sui compensi professionali ed ai fini dell'autentica delle firme.

La presente scrittura si compone di n. 4 facciate fin qui dattiloscritte e viene redatta in duplice copia originale ognuna delle quali rimane a ciascuna parte.

Alcamo,

COMUNE DI ALCAMO
in persona del l.r.p.t.

CONDominio MEDICI
in persona del l. r. p. t.

Sottoscrivono la presente anche gli avvocati Giovanna Mistretta e Silvana Maria Calvaruso da una parte e l'avv. Leonardo Labita dall'altra, per rinuncia espressa alla solidarietà ex art. 68, r.d.l. n. 1578/33, conv. in l. n. 36/34 ed autentica delle firme.

avvocato

avvocato

avvocato

Liquidazione giudiziale compenso avvocati in ambito Civile

Artt. 1 - 11 D.M. 55/2014

Competenza: **Giudice di pace**

Valore della Causa: **Da € 1.101 a € 5.200**

Fase	Compenso
Fase di studio della controversia	€ 225,00
Fase introduttiva del giudizio	€ 240,00
Fase istruttoria e/o di trattazione	€ 335,00
Compenso tabellare ex Art. 4, comma 5:	€ 800,00

PROSPETTO FINALE

Compenso tabellare ex Art. 4, comma 5	€ 800,00
Spese generali (15% sul compenso totale)	€ 120,00
Cassa Avvocati (4%)	€ 36,80
Totale Imponibile	€ 956,80
IVA 22% su Imponibile	€ 210,50
IPOTESI DI COMPENSO LIQUIDABILE	€ 1.167,30