

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
Avv. Roberto Bottoni
Avv. Rossana Rosati
Via Damiano Chiesa n. 54 - Grosseto
GIUDICE DI PACE DI GROSSETO

Comparsa di costituzione e risposta per

Condominio via Mozart nn.17/23, sito in Grosseto, in persona dell'Amministratore pro-tempore Gianluca Epifanio, elettivamente domiciliato in Grosseto, via Damiano Chiesa, 54, presso e nello studio degli Avv.ti Roberto Bottoni e Rossana Rosati, che lo rappresentano e difendono, giusta delega a margine del presente atto,

contro

Falzea Bruno

- Avv.ti A. Oneto e M. Carollo -

* * *

Con atto di citazione ritualmente notificato il Sig. Bruno Falzea proponeva opposizione all'ingiunzione di pagamento n. 359/04, provvisoriamente esecutiva, emessa dal Giudice di Pace di Grosseto in data 27/03/04 in favore del Condominio via Mozart nn.17/23, per saldo oneri condominiali.

L'opponente, sostenendo non dovuta la somma ingiunta, chiedeva, previa sospensione della provvisoria esecuzione, la revoca del decreto ingiuntivo, con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, e in via riconvenzionale la condanna della ricorrente ex art.96 c.p.c., alla refusione delle spese di lite e al risarcimento dei danni derivanti dalla temerarietà dell'azione monitoria intrapresa, nella misura di giustizia.

* * *

Delego a rappresentarmi e difendermi nel presente procedimento, in ogni sua fase e grado e nelle eventuali fasi successive occorrente, anche di esecuzione e/o di opposizione gli avv.ti Roberto BOTTONI e Rossana ROSATI, conferendo agli stessi ogni più ampia facoltà, ivi compresa quella di farsi sostituire da altri procuratori, conciliare o transigere, rinunciare agli atti, riscuotere, rilasciare quietanze e comunque per quant'altro occorrer possa, con espressa preventiva accettazione di ogni loro atto e operato. Eleggo domicilio presso e nello studio dei medesimi difensori in Grosseto, via Damiano Chiesa n. 54. Grosseto, li

F. Epifanio
.....Gianluca Epifanio

Per autentica

F. Bottoni
.....avv. Roberto Bottoni
F. Rosati
.....avv. Rossana Rosati

Si costituisce con il presente atto il Condominio via Mozart nn.17/23, per ottenere il rigetto dell'opposizione e la conferma, in ogni sua parte, del decreto ingiuntivo opposto, stante l'infondatezza dei motivi addotti da controparte.

Avv. ROBERTO

In primo luogo si eccepisce la palese insussistenza del I° e II° motivo di opposizione, relativi alla carenza di procura e di legittimazione attiva del Sig. Gianluca Epifanio.

Come si evince infatti dall'intestazione del decreto ingiuntivo opposto, il Sig. Epifanio non ha agito nei confronti dell'opponente in proprio, ma quale amministratore del Condominio di via Mozart 17/23, come da nomina in data 30.4.02, successivamente confermata.

Inoltre, con verbale assembleare dell'8/10/03, il suddetto condominio ha dato espresso incarico all'avv. Bottoni di agire in giudizio per recuperare gli oneri accessori dovuti dal Sig. Falzea, occupante l'appartamento condominiale, scala 23.

L'infondatezza di quanto addotto da controparte è pertanto talmente evidente da non meritare ulteriori approfondimenti.

Avv. ROBERTO BOTTONI

Anche gli altri motivi di opposizione devono ritenersi destituiti di ogni fondamento.

Contrariamente a quanto sostenuto da controparte, il sig. Falzea è tenuto al pagamento della somma ingiunta, trattandosi di oneri condominiali dovuti per legge dal soggetto occupante l'immobile condominiale.

E' bene subito evidenziare che l'opponente, nel tentativo di sottrarsi

al pagamento richiesto, cade in continua contraddizione sul ruolo dallo stesso rivestito nella vicenda per cui è causa.

Inizialmente infatti il Sig. Falzea, nell'atto di opposizione, si dichiara mero detentore dell'appartamento, e per tale motivo sostiene di non dover pagare nulla al ricorrente; successivamente pone però in rilievo la propria figura di condomino, avanzando a tale titolo pretese e presunti diritti, quale quello relativo alla convocazione assembleare e alla contestazione e pretesa revisione delle tabelle millesimali, ritenute errate.

Il comportamento dell'opponente è pertanto chiaramente ambiguo e finalizzato a creare confusione e giocare sull'equivoco del ruolo rivestito dal Sig. Falzea (condomino o meno).

La questione è in realtà molto più semplice di quella prospettata da controparte.

Lo stesso Sig. Falzea infatti, in ripetute lettere inviate nel corso degli anni al condominio ricorrente, ha rivendicato e riconosciuto il proprio ruolo di condomino a tutti gli effetti, evidenziando inoltre l'avvenuto pagamento nel tempo degli oneri condominiali tipici posti dalla legge a carico del conduttore.

Il ricorrente inoltre, in risposta ad una richiesta di chiarimenti avanzata dal Sig. Falzea, specificava chiaramente che, stante le problematiche esistenti tra quest'ultimo e la società venditrice, Biemme Costruzioni s.n.c., in attesa della definizione della vertenza, avrebbe posto a carico del Sig. Falzea solo le spese che riguardavano la gestione ordinaria del condominio, e a carico della

Biemme Costruzioni s.n.c. tutto quel che concerneva la gestione straordinaria, come poi avvenuto.

Se si esamina infatti gli importi richiesti all'opponente, emerge che gli stessi sono relativi alle sole spese di consumo e conduzione, poste dall'art.9 L.392/78 a carico del conduttore.

Avv. ROBERTO

Stante infatti, come pacifica, l'assenza di un valido titolo di trasferimento della proprietà immobiliare, il Sig. Falzea non può essere ritenuto proprietario, bensì mero conduttore dell'appartamento condominiale dallo stesso occupato: da cui segue legittima la richiesta degli oneri accessori, posti per legge a carico di tale soggetto.

Si osserva infine che le contestazioni sollevate in ordine alle tabelle millesimali sono infondate e irrituali.

Trattandosi infatti nel caso di specie di tabelle redatte dal costruttore dell'immobile, le stesse, in caso di contestazione, debbono per legge essere impugnate in altra sede giudiziaria e con ben altre modalità rispetto a quelle adottate nel presente giudizio dal Sig. Falzea.

Ciò chiarito, in ogni caso si ribadisce che le tabelle millesimali attualmente adottate dal Condominio via Mozart 17/23 sono corrette e applicabili.

Avv. ROBERTO

Per i motivi esposti è inoltre evidente l'infondatezza e l'inesistenza nel caso de quo di ogni responsabilità aggravata del condominio ex art.96 c.p.c., con conseguente rigetto di ogni richiesta avversaria sul punto.

E' inoltre palese l'assenza dei gravi motivi richiesti dall'art.649 c.p.c.

per ottenere la sospensione della provvisoria esecuzione.

P.Q.M.

il Condomino di via Mozart. 17/23, come in atti rappresentato e difeso, così

CONCLUDE

ROTTONI

“Voglia il Giudice di Pace di Grosseto, previo rigetto dell’istanza di sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto,

in via principale: respingere l’opposizione e confermare in ogni sua parte il decreto ingiuntivo opposto;

in via subordinata: nell’impugnata e denegata ipotesi di revoca del decreto ingiuntivo opposto, condannare comunque il Sig. Bruno Falzea al pagamento della somma di euro 719,71, oltre interessi dal dovuto al saldo, e rigettare la domanda riconvenzionale avanzata dall’opponente per essere la stessa infondata.

In ogni caso con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa, sia del procedimento monitorio, che di opposizione”.

Si deposita:

ROTTONI

- atto di citazione in opposizione notificato
- lettera avv. De Cesaris del 23/3/99
- lettera condominio
- lettera Falzea del 5/2/01
- racc. a.r. condominio del 19/9/02
- verbale assemblea del 27/2/03
- racc. a.r. del 23/6/03

- bilancio consuntivo e preventivo

- verbale assemblea 8/10/03

- verbale assemblea 30.4.02.

Grosseto li, 15.06.2004

F.10 - avv. Rossana Rosati -