



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n 7800 del Ruolo Generale per l'anno 2020, trattenuta in decisione all'udienza del 17 novembre 2021 e vertente

TRA

[redacted] elettivamente domiciliati in Roma, [redacted]
presso lo Studio dell'Avv. [redacted] che li rappresenta e difende come da delega
in atti

- OPPONENTE -

E

Condomino in Roma [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] in persona
dell'Amministratore pro tempore elettivamente domiciliato in Roma, [redacted]
presso lo studio dell'Avv.to [redacted] che lo rappresenta e difende insieme
all'avv.to [redacted] come da delega in atti

- OPPOSTO -

Conclusioni: all'udienza del 17 novembre 2021 le parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

Con citazione ritualmente [redacted] proprietario dell'appartamento
int. B/19 sita in Roma e facente parte dell'edificio in Condominio [redacted]
[redacted] ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo n. [redacted] del
23/10/2019 (R.G. 51375/2019), provvisoriamente esecutivo, con il quale il Tribunale di
Roma ha ingiunto di pagare, in favore del condominio la somma complessiva di €. 5.722,98 oltre interessi e spese del procedimento che sarebbe dovuta per essersi l'istante reso moroso nel pagamento dei seguenti oneri condominiali: - 1^a - 8^a rata lav. facciate e balconi 2019/20 (561,00 x 8) 4.488,00 - saldo consuntivo gestione riscaldamento 2017/2018 775,98 - preventivo gestione riscaldamento 2018/19 459,00.

Tali importi sono oggetto delle ripartizioni approvate dall'assemblea dei condomini nelle date del 20/12/18 e del 11/03/19.

A supporto della opposizione ha evidenziato di aver proposto separati giudizi per l'annullamento delle delibere del 20 dicembre 2018 e del 11 Marzo 2019 poste a fondamento delle pretese azionate ed ha al riguardo sostenuto l'illegittimità delle spese approvate e ripartite.

Si è costituito il condominio rilevando che, in sede di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino non avrebbe potuto far valere questioni attinenti alla validità delle delibere condominiali ma solo questioni riguardanti l'efficacia delle medesime.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.



Motivi della decisione

Il condominio in corso di causa ha dato atto dell'intervenuto pagamento degli importi ingiunti per i lavori straordinari sulla base dello stato di riparto approvato dall'assemblea dei condomini nonché degli ulteriori importi ingiunti unitamente agli interessi legali ed alle spese legali liquidate nel decreto ingiuntivo.

Ha pertanto concluso per la declaratoria di cessazione della materia del contendere e per il riconoscimento delle spese di lite sulla base della soccombenza virtuale.

Rileva al riguardo il giudicante che non può essere dichiarata la cessazione della materia del contendere avendo la parte opponente, come anche ribadito in sede di conclusioni, corrisposto gli importi ingiunti con riserva di ripetizione nonché sostenuto di non dover corrispondere le somme alla luce della illegittimità delle delibere presupposte.

E' quindi da ricordare che il merito delle delibere emesse dall'assemblea di un condominio non è sindacabile in sede di opposizione ex art. 645 cpc (Cass. 17206/05 e Cass. SSUU 4421/07) come motivo precipuo di doglianza in quanto il legislatore prevede uno specifico e tipico mezzo per l'impugnazione (v. art. 1137 cc) dei vizi dell'atto frutto della volontà dell'assemblea e dei fatti nello stesso rappresentati e che, pertanto, quanto rappresentato nella delibera non può costituire motivo per contestare in sede di opposizione il credito salva la possibilità di proporre, parimenti in sede di opposizione, autonoma domanda (v. art. 104 cc) di impugnazione delle delibere fondanti il diritto dell'ente di gestione. E, nell'ambito di questo giudizio, si potrà pertanto procedere solo alla verifica dell'esistenza e dell'efficacia (nel caso in cui questa fosse stata successivamente sospesa o revocata) delle delibere di approvazione delle spese e di ripartizione del relativo onere.

In altri termini l'oggetto del giudizio ex art. 645 cpc deve essere circoscritto all'accertamento dell'idoneità formale (esistenza del verbale) e sostanziale (pertinenza della pretesa azionata alla deliberazione allegata) della documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione e della persistenza o meno dell'obbligazione dedotta in giudizio alla luce di eventuali fatti successivi.

Tale sistema normativo si fonda sul rilievo prevalente che il legislatore, attraverso le norme di cui agli artt. 1130 e 1137 cc e dell'art. 63 disp. att cc in relazione agli artt. 633 e 634 cpc, garantisce preminenza all'interesse della collettività condominiale rispetto a quello dei singoli condòmini consentendo al condominio, che agisca nei confronti del condòmino per conseguire le quote da questi dovute, di ottenere, sulla sola base della delibera approvata e del piano di riparto allegato, prova del credito di per sé sufficiente anche nell'eventuale giudizio ordinario, decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo e titolo per iniziare l'espropriazione forzata non sospendibile con la sola impugnazione. Ciò al fine di consentire al condominio di conseguire in concreto la sua istituzionale finalità di conservazione e gestione della cosa comune nei confronti della collettività dei partecipanti mediante la possibilità di far fronte con regolarità al pagamento delle spese necessarie. Il che postula la puntuale riscossione dei contributi dovuti secondo il piano di riparto approvato. Con la conseguenza che laddove si proceda, come avviene in sede di decreto di ingiunzione, al recupero di contributi non versati è assai limitato l'ambito entro il quale l'ingiunto può sollevare domande o eccezioni proprio per evitare che il corretto funzionamento del condominio possa essere compromesso dall'introduzione di eccezioni volte a paralizzare il diritto dell'ente di gestione alla rapida e sollecita riscossione dei contributi.



Ciò premesso, è da considerare che, in questa controversia l'opponente, oltre a formulare generiche contestazione alle due delibere fondanti i crediti azionati in sede monitoria, non ha prospettato alcun vizio delle delibere valutabile in termini di nullità.

Non resta pertanto che da rilevare che le delibere che hanno approvato le ripartizioni delle spese oggetto della ingiunzione in questa sede opposta non risultano sospese, annullate o comunque caducate e sono pertanto idonee a supportare validamente il provvedimento monitorio.

Pertanto - previa revoca del decreto ingiuntivo opposto, in ragione dell'integrale pagamento degli importi ingiunti - la parte opponente, soccombente in questo giudizio, deve essere condannata al pagamento delle spese di lite che si liquidano come da dispositivo.

PQM

il tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

- revoca il decreto ingiuntivo opposto n.20740/2019 emesso dal Tribunale di Roma in data 23/10/2019 all'esito del procedimento R.G. 51375/2019;
- condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite in favore del Condomino in Roma [REDACTED] che si liquidano in euro 2.738,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 04/04/2022

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

