

pagina 1 di 5
N. R.G. 1841 /2020

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Lecce, Sezio ne I Civile, nella persona del dott. Antonio Barbetta in funzione di Giudice unico , ha pronunciato la seguente

SENT ENZA

nel giudizio n.1841/2020 R.G., promossa
da

Corsano R****R R****i, (C.F.: F****G), rappresentata e difesa dallavv. Ada V****o

Opponente

Contro

Condominio S****a, (C.F.: 93032380755), in persona dellB****i pro tempore,
rapp resentato e difeso dallavv. E****e P****o

Opposto

Oggetto: Opposizione a decreto ingiuntivo

Fatto e Diritto

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, Corsano R****R R****i censurava il decreto ingiuntivo

n.3137/2019, n.11280/2019 R.G., notif icato il 15.01.2020, avente ad oggetto il pagamento della somma

di euro 8.253,44, a titolo di spese per lerogazione dellacqua, riferite al periodo che andava dallanno 2012 allanno 2019, nonché per oneri condominiali.

Lopponente deduceva preliminarmente la nullità delle delibere condominiali poiché adottate in violazione dellart. 1136, comma 6, c.c..

Sentenza n. 2073/2022 pubbl. il 06/07/2022

RG n. 1841/2020

pagina 2 di 5

Inoltre, listante contestava la parziale prescrizione del credito ex art. 2948 c.c. relativa alle annualità 2013, 2014, 2015. L'opponente, sul punto, deduceva che l'approvazione delle spese e il relativo piano di riparto fossero state adottate il 28.11.2013 per l'anno 2003, il 28.02.2014 per l'anno 2014 e il 16.11.2015 per l'anno 2015; per tali crediti l'azione monitoria sarebbe dovuta essere intrapresa entro e non oltre cinque anni dall'approvazione del piano di riparto.

Contestava ancora l'insussistenza della solidarietà dell'obbligazione in ragione di quanto disposto dall'art. 752 c.c., affermando che il presunto credito attivato avrebbe avuto esclusivamente natura di debito ereditario e pertanto, ogni erede dovrebbe rispondere in proporzione della quota ereditaria.

1.2. Si costituiva il condominio contestando le eccezioni avversarie ed in particolare sosteneva che l'appartamento situato nel Condominio S****a, non era di esclusiva proprietà dell'opponente poiché prima della morte della madre dell'opponente era in comproprietà con la stessa e successivamente in comproprietà con il fratello. Per tale motivo il condominio sosteneva l'applicabilità dell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, concludendo che in caso di comproprietà, i comproprietari

avevano diritto a un solo rappresentante designato dagli stessi ai sensi dell'art. 1106 c.c.

In ordine alla mancata notifica degli avvisi di convocazione dell'assemblea condominiale, l'opponente assumeva che l'asserito vizio avrebbe potuto comportare l'annullabilità della delibera e non la sua nullità, con la conseguenza che tale vizio non poteva essere rilevato d'ufficio in sede di giudizio di

opposizione a decreto ingiuntivo.

Quanto alla eventuale prescrizione il condominio convenuto sosteneva di aver fatto recapitare alla xxxxx il 24.12.2014 una lettera raccomandata a/r di messa in mora per il pagamento degli oneri condominiali degli anni 2012, 2013 e parte del 2014, ritenendo tale missiva idonea ad interrompere il decorso del termine di prescrizione quinquennale.

Pertanto, il condominio convenuto concludeva che l'opponente, essendo già stata comproprietaria dell'immobile e prima della morte della madre, ed avendo poi in seguito della morte di quest'ultima accettato l'eredità, risultava essere obbligata in solido al pagamento degli importi contestati.

1.3 All'udienza del 17.02.2022 le parti precisavano le proprie conclusioni mediante il deposito di note scritte di udienza e la causa è stata trattenuta per la decisione, con termini ex art. 190 c.p.c..

2. L'opposizione è infondata e va pertanto rigettata.

2.1. Sulla nullità delle delibere condominiali per violazione dell'art. 1136 c.c.

Invero, giova dapprima rammentare il quadro normativo di riferimento.

La questione sottoposta all'attenzione del Giudicante non attiene alle ipotesi disciplinate dall'art. 1136

pagina 3 di 5

c.c., bensì concerne quelle relative all'impugnazione di delibere condominiali e va correttamente ricondotta nell'alveo di operatività segnata dall'art. 1137 c.c..

In tema di impugnazione delle delibere condominiali, l'art. 1137 comma 2 c.c. prevede che contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e

dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

Possono, dunque, distinguersi due categorie di delibere invalide:

- delibere inesistenti e nulle, aggredibili in ogni tempo da chiunque dimostri di avervi interesse;
- delibere impugnabili (o annullabili) che possono essere portate innanzi all'autorità giudiziaria ordinaria entro 30 giorni.

Va aggiunto che, in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi:

- nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque

invalide in relazione all'oggetto;

- annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento

di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

Con specifico riferimento alla omessa comunicazione della convocazione dell'assemblea a taluno dei condomini, la Corte Regolatrice ha avuto modo di stabilire che una simile circostanza comporta, non

la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale (cfr. in tal senso, Cass. 4806/2005), la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione),

è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Nella fattispecie esaminata, l'opponente ha ricevuto (26.10. 2019) una lettera raccomandata a/r con cui veniva a conoscenza delle delibere condominiali di approvazione dei bilanci preventivi e consuntivi e dei piani di riparto delle spese ordinarie e straordinarie condominiali afferenti al periodo dall'anno

pagina 4 di 5

2013 all'anno 2019, senza provvedere ad impugnarle nel termine di trenta giorni indicato dall'art. 1137 c.c.. Pertanto, le decisioni assembleari devono ritenersi valide ed efficaci.

Per tali motivi, il primo motivo non può essere accolto.

2.2. Sulla parziale prescrizione del credito.

Il rigetto del primo motivo di impugnazione rende priva di fondamento l'eccezione in ordine alla parziale prescrizione del credito portata dal titolo opposto in quanto la validità e la inoppugnabilità delle delibere gravate cristallizza la ripartizione delle spese impuginate dall'odierno opponente e correttamente descritte nel Decreto Ingiuntivo n.3137/2019, emesso dal Tribunale di Lecce il 6.12.2019, impediscono di procedere alla valutazione.

2.3. Sulla solidarietà dell'obbligazione.

Ai sensi dell'art. 1292 c.c., l'obbligazione è in solido quando più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri, sicché tale situazione di solidarietà passiva, peraltro presunta, ex art. 1294 c.c., se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente, pacificamente ricorre nel

caso dei comproprietari di un piano o di una parte di piano condominiale, i quali devono appunto

ritenersi tenuti in solido verso il condominio per il pagamento delle relative spese
Lopponente erroneamente qualifica il credito vantato dal condominio - e perciò il debito a suo carico -
come debito avente natura esclusivamente ereditaria.

Come eccepito e provato dal condominio S****a, la Corsano risponde del credito preteso dal
condominio in quanto comproprietaria dell'immobile oggetto di controversia.

Come si evince dalla visura storica relativa all'immobile in atti, lopponente risulta essere
com proprietaria dell'immobile già dal 28.11.1994 e di conseguenza appare evidente che le somme
ingiunte non abbiano natura esclusivamente ereditaria come invece da ella sostenuto.

E noto che in tema di ripartizione delle spese condominiali i comproprietari di ununità immobiliare
sita in un condominio siano tenuti in solido e non pro quota, nei confronti del condominio medesimo,
al pagamento degli oneri condominiali, in quanto detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari
dell'unità immobiliare come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del
condominio, un insieme (cfr. in tal senso, Cass. Ord. n.33039/2018).

3. Alla luce di quanto detto, opposizione deve essere rigettata.

4. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nel giudizio n. 1841/2020 R.G., ogni contraria istanza o
eccezione disattesa, così provvede:

pagina 5 di 5

a) Rigetta opposizione;

b) DiE****e definitivamente esecutivo il decreto ingiuntivo opposto;

c) Condanna Corsano R****R R****i all a rifusione delle spese di lite in favore del Condominio
S****a, che si liquidano in euro 2.000,00 oltre spese generali, IVA e CAP come per
legge, se dovute , da distrarsi in favore del procuratore antista tario .

Lecce, 5 luglio 2022

Il Giudice

dott. Antonio Barbetta