

N. R.G. 2626/2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonina Giardina Giardina
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2626/2017 promossa da:

CONDOMINIO [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in persona
dell'amministratore pro tempore Dott. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] pec:
[REDACTED], che lo rappresenta e difende per mandato in atti

OPPONENTE

contro

CONDOMINIO [REDACTED] (GESTIONE ACQUA) C.F.
[REDACTED] in persona del suo legale rappresentante pro-tempore sig. [REDACTED] nato a
Palermo il [REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliato in sito in Palermo P.zza
[REDACTED] nr. [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende per
mandato in atti

OPPOSTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Preliminarmente, deve darsi atto che la presente sentenza viene estesa ai sensi delle indicazioni
di cui al secondo comma dell'art. 132 cod. proc. civ., come modificato per effetto dell'entrata in vigore
dell'art. 45, comma 17, della legge 18 giugno 2009, n. 69, e pertanto viene omesso lo svolgimento del



processo e la motivazione viene espressa in modo conciso.

Il presente giudizio prende le mosse dall'opposizione proposta dal Condominio [REDACTED] - Palermo avverso il decreto ingiuntivo n. 5918/16, emesso dal Tribunale di Palermo il 10/12/2016 e notificato il 28/12/2016, con il quale veniva ingiunto il pagamento in favore della parte ricorrente, Condominio di via [REDACTED] della somma di euro 21.300,82 per il mancato pagamento di quote di consumo idrico, oltre interessi dalla domanda nonché le spese del relativo procedimento, liquidate in € 800,00 per compensi, € 145,50 per esborsi, oltre 15% per spese generali, I.v.a. e c.p.a..

L'odierno opponente, in via preliminare, ha eccepito il difetto di legittimazione passiva del Condominio di via [REDACTED] Palermo, essendo l'odierno opposto un supercondominio, costituito con il compito di gestire il servizio idrico comune ai Condomini di [REDACTED] [REDACTED] provvedendo alla rilevazione del consumo idrico dei singoli condomini, addebitando a ciascuno di essi il costo e provvedendo alla riscossione di quanto dovuto da ciascun condòmino presso il relativo domicilio. Tali circostanze dimostrano che nella fattispecie manca il potere rappresentativo dell'amministratore del Condominio opponente, in quanto, ai sensi dell'articolo 1131 c.c., le questioni relative ai singoli obblighi di contribuzione alle spese riguardanti ciascuno dei condòmini esorbitano dalle sue attribuzioni.

Il Condominio di via [REDACTED] sempre in via preliminare, ha rappresentato che la domanda creditoria avanzata dal supercondominio opposto deve essere ritenuta inammissibile ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni attuative al codice civile, dal momento che la riscossione in via monitoria dei contributi condominiali deve essere fondata sullo "stato di ripartizione approvato dall'assemblea", documento non presente tra gli atti depositati dall'opposto. L'opponente ha rappresentato, altresì, che, dalla sua costituzione ad oggi, il supercondominio istante non ha mai presentato un bilancio di gestione, né ha mai convocato un'assemblea per la conferma dell'amministratore, sig. [REDACTED] e che, pertanto, quest'ultimo difetta di legittimazione attiva, trovandosi nel c.d. stato di "prorogatio imperii".

Nel merito, l'opponente, rilevando che dalla sua costituzione ad oggi il supercondominio istante non ha mai presentato un bilancio di gestione, né ha mai convocato un'assemblea per l'approvazione di un bilancio di gestione, né ha mai costituito in mora il Condominio odierno opponente, ha eccepito la prescrizione di tutte le quote relative ai consumi precedenti al 28.12.2011, ai sensi dell'art. 2948, comma 4 c.c..

Per i motivi suindicati, l'odierno opponente ha chiesto che, preliminarmente, siano accertati e



dichiarati: 1) il difetto di legittimazione passiva del Condominio di [REDACTED] Palermo; 2) la infondatezza e inammissibilità della richiesta di pagamento in favore del Condominio di [REDACTED] in quanto non fondata su bilanci approvati dall'assemblea del supercondominio; 3) il difetto di rappresentanza dell'amministratore p.t. del Condominio di [REDACTED] Palermo e, nel merito, la nullità del decreto ingiuntivo n.16539/16 emesso dal Tribunale di Palermo, e, per l'effetto, la revoca dello stesso, con vittoria di spese di lite.

La parte opposta si è costituita con comparsa di costituzione e risposta, con la quale ha contestato le domande dell'opponente, sostenendo, con riguardo all'eccezione di difetto di legittimazione passiva, che l'amministratore del Condominio di via [REDACTED] Palermo, sig. [REDACTED] si occupa della gestione dell'utenza intrattenuta con l'Amap di Palermo per il consumo idrico dei condomini di via [REDACTED] provvedendo alla lettura del contatore generale di ogni singolo condominio e alla lettura delle singole unità immobiliari, suddividendo le quote tra i 5 condomini ed indicando ai singoli amministratori le quote singole, alla cui riscossione questi ultimi procedono.

Con riguardo alla inammissibilità della domanda di pagamento delle quote di consumo idrico per la mancata osservanza dell'art. 63 delle disp. att. c.c., l'opposto ha osservato che nel caso della gestione del servizio idrico non è necessaria l'approvazione di un bilancio, trattandosi del pagamento del solo consumo dell'acqua.

In merito alla eccezione di decadenza del signor [REDACTED] dalla carica di amministratore del supercondominio, odierno opposto, lo stesso ha eccepito la legittima continuità della sua attività, fino a quando l'assemblea non avrà nominato il nuovo amministratore.

In merito alla eccezione di prescrizione, l'opposto ha obiettato che le somme ingiunte con il decreto opposto si riferiscono agli anni fino al 2016.

Per quanto sopra, l'odierno opposto ha chiesto il rigetto dell'opposizione, in quanto infondata sia in punto di fatto che di diritto e la conferma del decreto ingiuntivo opposto n.5918/2016, emesso dal Tribunale di Palermo in data 10/12/2016 nei confronti del Condominio [REDACTED] – Palermo, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, con la condanna di quest'ultimo al pagamento delle spese del presente giudizio e di quelle liquidate nel decreto opposto.

La causa è stata istruita con l'interrogatorio formale dell'amministratore del Condominio odierno opponente e con l'escussione della teste [REDACTED] e con ordinanza riservata del 3/12/2021 è stata trattenuta in decisione con l'assegnazione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c..



Motivi della decisione

Alla luce della documentazione depositata e delle difese spiegate dalla parti, l'opposizione proposta appare fondata e merita di essere accolta.

Con l'opposizione al decreto ingiuntivo viene ad instaurarsi un vero e proprio giudizio di cognizione, nel quale il giudice deve accertare il fondamento della pretesa fatta valere col ricorso per ingiunzione e in cui le posizioni di attore e convenuto si invertono, rivestendo l'opposto la posizione sostanziale di attore e l'opponente quella di convenuto, con le relative conseguenze in merito alla conseguente inversione dell'onere della prova.

Con riguardo alla particolare fattispecie oggetto del presente giudizio, si rileva che un supercondominio nasce, di fatto, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà, né di approvazioni assembleari, essendo sufficiente che i singoli edifici di cui si compone, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito dell'art. 1117 c.c. (cfr. Cass. n. 19800/2014). A tal proposito, si rileva che l'art. 1117-bis c.c. dispone che *“le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.”*.



Alla luce di quanto premesso, si osserva quanto segue.

1) Eccezione di difetto di legittimazione passiva.

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 28280/2019 ha spiegato che l'amministratore del supercondominio può richiedere le somme per la manutenzione dei beni comuni soltanto ai singoli proprietari e che il potere degli amministratori di ciascun condominio partecipante al supercondominio è limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più fabbricati.

Con riguardo pertanto al potere dell'amministratore del supercondominio di richiedere il pagamento degli oneri direttamente ai condòmini, si precisa che le delibere dell'assemblea del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli condòmini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale. Da ciò deriva che, nell'ipotesi di delibera relativa al pagamento di quote inerenti alla ripartizione delle spese dei servizi del supercondominio, l'amministratore di quest'ultimo potrà richiedere l'adempimento delle rispettive quote di spesa direttamente ai singoli condòmini (cfr. Cass. n. 19939/2012).

Con la recente ordinanza n. 2954/2022 la Suprema Corte ha specificato in modo chiaro i rapporti tra Supercondominio, Condominii facenti parte dello stesso e condòmini ad essi partecipanti.

Gli Ermellini affermano :” e tanto perché, a fronte della costituzione di un supercondominio, si applica la disciplina del condominio, con la conseguenza che partecipanti ad esso sono i singoli condòmini dei vari edifici e non i condominii. Sicché l'amministratore del supercondominio può agire nei confronti dei singoli partecipanti. La legittimazione del condominio non si giustifica neanche in mera rappresentanza dei condòmini di ogni condominio, poiché, a fronte dell'individuazione dei partecipanti al supercondominio nei singoli condòmini degli edifici, quali titolari pro quota sulle parti comuni e con l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione, l'amministratore del supercondominio può chiedere il pagamento di detti oneri direttamente ai partecipanti e non all'amministratore dei singoli condominii, in qualità di rappresentante dei condòmini di quel condominio. Infatti, l'amministratore del condominio rappresenta i condòmini nei rapporti con i terzi nelle sole controversie che riguardano interessi comuni al condominio e non già nei rapporti che i singoli condòmini possono direttamente intrattenere con il supercondominio, di cui i condòmini sono partecipanti”.



A maggior chiarimento la Corte Suprema ha aggiunto che: *“sul fatto che le parti del supercondominio siano i singoli condòmini e non i condomini, si evidenzia che, ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell’originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell’ambito di applicazione dell’art. 1117 c.c., in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza a ciascuno dei condòmini dei singoli fabbricati la titolarità pro quota su tali parti comuni e l’obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione (cfr. anche cass. n. 27094/2017). Il supercondominio, pertanto, non è un ente di gestione che accorpa altri enti di gestione, cioè i condomini, ma è una comunione qualificata di cui fanno parte direttamente i condòmini, ossia una collettività di condòmini accomunati dal vincolo funzionale che ricorre tra parti comuni a più unità immobiliari o a più edifici ovvero a più condomini di unità immobiliari ex art. 1117- bis c.c.”.*

D’altra parte, la circostanza sostenuta dall’opponente secondo cui l’amministratore del Condominio opposto ha provveduto da sempre alla riscossione delle somme dai singoli condòmini, escludendo un primo periodo iniziale, è stata confermata dalla teste escussa, signora [REDACTED] [REDACTED] nonché dal verbale di assemblea del 3/8/2015, depositato da parte opposta, dal quale si evince che l’amministratore del supercondominio chiese ai rappresentanti dei vari condomini di assumersi l’obbligo di provvedere alla riscossione delle quote di consumo idrico, in considerazione del debito accumulato nei confronti dell’Amap. Dal contenuto del suindicato verbale si deduce che fino ad allora l’amministratore del supercondominio di via [REDACTED] Palermo [REDACTED] [REDACTED] si era occupato della riscossione delle quote dai singoli proprietari.

Alla luce delle ineccepibili delucidazioni fornite dalla Corte di Cassazione e delle risultanze istruttorie, va accolta l’eccezione di difetto di legittimazione passiva dell’opponente.

2) Inammissibilità del decreto ingiuntivo ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c.

Come è noto, ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c., *“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”.*

Secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, è diritto di ciascun proprietario di essere convocato all’assemblea dove il supercondominio approva le spese relative a parti e servizi comuni, come del resto disposto dagli artt. 1117-bis, 1136 c.c. e 67 disp. att. c.c.. Inoltre,



in assenza della convocazione del supercondominio la delibera condominiale emessa senza prova delle spese del supercondominio non sarà valida (cfr. Cass. n. 19800/2014).

Nel caso che ci occupa, parte opposta non ha depositato alcuna delibera di approvazione della ripartizione delle quote di consumo idrico e pertanto il relativo decreto ingiuntivo è stato emesso in assenza di uno dei presupposti richiesti dalla norma suindicata.

3) Prescrizione del diritto di riscossione ai sensi dell'art. 2948 c.c.

Anche il suindicato motivo di opposizione va accolto con riguardo alle quote di consumo idrico pretese dal Supercondominio relative agli anni antecedenti ai cinque precedenti l'azione promossa con il presente giudizio. Infatti, per le fatture emesse in data antecedente al 1/1/2020 la prescrizione applicabile è quella quinquennale, essendo la prestazione fornita dal servizio idrico di natura periodica.

4) Difetto di rappresentanza dell'amministratore p.t. del Condomino di [REDACTED]

[REDACTED] Palermo.

Ai sensi dell'art. 1129, comma 10, c.c. "*l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina di un nuovo amministratore*".

I poteri dell'amministratore uscente si estendono per un periodo di tempo indeterminato fino al momento della effettiva sostituzione e l'uscente cessato dalla carica è tenuto agli atti urgenti senza diritto al compenso. Come spiegato dalla Corte di Cassazione con le sentenze n. 19660/2012 e n.10607/2014: "*Egli ove sia scaduto il mandato ovvero la nomina sia stata dichiarata invalida, continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza dei comproprietari*" e ciò al fine di garantire al condominio la continuità nella gestione dando per conforme questa continuità alla volontà dei condòmini.

Pertanto, quest'ultima eccezione proposta dall'opponente va rigettata, sebbene la stessa risulti ininfluenza ai fini dell'accoglimento delle domande di parte opponente.

Alla luce di quanto sopra osservato, la presente opposizione va accolta e il decreto ingiuntivo opposto va revocato per i motivi spiegati. Conseguentemente, le spese del presente giudizio, in ossequio al principio della soccombenza, restano a carico di parte opposta, come liquidate in dispositivo nella fascia di valore indicata dall'opponente, ai sensi del DM 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:



.- accoglie l'opposizione proposta dal Condominio di via [redacted] e, per l'effetto, revoca e dichiara inefficace il decreto ingiuntivo n. 5918/2016 emesso dal Tribunale di Palermo in data 10/12/2016 e notificato il 28/12/2016;

.- Condanna altresì il Condominio di [redacted] Palermo (gestione acqua), in persona dell'amministratore pro tempore, a rimborsare al Condominio [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore, le spese di lite, che si liquidano in € 152,97 per spese e in € 2.738,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali.

Palermo, 12 agosto 2022

Il Giudice Onorario
Antonina Giardina Giardina

