



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

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 35995 del Ruolo Generale per l'anno 2019,

TRA

CONDOMINIO [redacted] (C.F. [redacted])
elettivamente domiciliato in Roma, Via [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted]
come da procura in atti.

OPPONENTE

E

CONDOMINIO [redacted] (C.F. [redacted])
elettivamente domiciliato in Roma, Via [redacted] presso lo studio dell'Avv.
[redacted] come da procura in atti.

OPPOSTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di [redacted] ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 4788/2019 emesso dal Tribunale di Roma in favore del Condominio di [redacted] con il quale gli è stato ingiunto il pagamento della somma di euro 7.498,31 oltre interessi di legge e spese di procedura per quote condominiali insolute.

A fondamento dell'opposizione ha eccepito la propria carenza di legittimazione passiva.

Ha esposto che il Condominio [redacted] è istituito solo tra i proprietari dei box ubicati nell'omonima via al solo fine della gestione delle parti e dei servizi ad essi comuni mentre i singoli proprietari dei box sono condomini del Condominio [redacted]



Ha precisato, al riguardo, che originariamente il locale autorimessa ubicato in Via dei [REDACTED] era interamente della [REDACTED] a r.l. e che il predetto locale ha sempre fatto parte del Condominio [REDACTED]

A seguito di frazionamento del locale sono stati realizzati 15 distinti box auto la maggior parte dei quali alienati a vari acquirenti i quali, in virtù dell'acquisto, sono entrati a far parte del Condominio di [REDACTED] nella veste di condomini.

A dimostrazione di ciò l'opponente ha ulteriormente precisato ed allegato che in data 18 marzo 2013 la [REDACTED] S.R.L. (attualmente proprietaria dei box nn. 8 e 15) con atto a rogito Notaio [REDACTED] rep 72682, racc. 18020 ha depositato il regolamento di gestione patrimoniale con le relative tabelle millesimali del predetto piano interrato costituito dai quindici box laddove viene precisato che i singoli proprietari dei box, in quanto condomini, sono obbligati a rispettare il Regolamento del Condominio [REDACTED] [REDACTED] cui il locale fa parte.

Ha altresì affermato che solo in seguito è stato costituito il Condominio [REDACTED] [REDACTED] avente la sola funzione di disciplinare la comproprietà delle cose comuni ai proprietari dei box, il loro uso e la ripartizione delle spese restando in capo dei singoli proprietari la titolarità alla partecipazione del predetto Condominio.

Sostiene parte opponente che gli oneri richiesti dal Condominio [REDACTED] [REDACTED] con il monitorio dovevano essere ottenuti solo dagli effettivi proprietari dei box, unici legittimati passivamente all'azione avanzata dal Condominio opposto.

In subordine, l'opponente ha eccepito l'invalidità delle deliberi poste a fondamento dell'ingiunzione in quanto né gli avvisi di convocazione né i verbali delle relative assemblee sono mai stati inviati ai singoli proprietari dei box.

Ha concluso chiedendo: *"IN VIA PRELIMINARE: accertata la sussistenza dei gravi motivi di cui all'art. 649 c.p.c per le eccezioni e deduzioni esposte in narrativa, sospendere, anche inaudita altera parte, la provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo n.4788/2019 depositato il 06.03.2019 e notificato a mezzo posta in data 26.04.2019. NEL MERITO: accertato il difetto di legittimazione passiva del Condominio [REDACTED] [REDACTED] revocare e/o comunque annullare il decreto ingiuntivo opposto in quanto infondato, ingiusto e illegittimo, e per l'effetto, dichiarare che nulla è dovuto dall'odierno opponente per le causali ivi indicate. In tutti i casi con condanna del Condominio opposto al pagamento delle spese e compenso del presente giudizio, 15% per spese generali, IVA e CPA come per legge"*

Costitutosi il condomino convenuto, ha contestato in fatto ed in diritto le ragioni dell'opposizione e ne ha chiesto il rigetto. In particolare, ha sottolineato che l'opponente non avrebbe prodotto in giudizio gli atti di trasferimento comprovanti la proprietà dei box da parte dei singoli condomini e ha dedotto un riconoscimento del credito vantato dall'opposto da parte dell'Amministratore del Condominio [REDACTED] [REDACTED] come dimostrerebbe la corrispondenza in atti intercorsa tra l'amministratore del



Condominio opponente e l'amministratore del condominio opposto. Ha concluso chiedendo: *"IN VIA PRELIMINARE ED IN RITO, rigettare la richiesta di sospensione della provvisoria esecuzione al decreto ingiuntivo e confermarsi la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, in quanto l'opposizione non è fondata su prova scritta, né di pronta soluzione, né sussistono i gravi motivi richiesti dall'art. 649 c.p.c. E NEL MERITO, rigettare l'opposizione per cui si procede e confermarsi il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.4788/2019 (R.G.N. 4181/2019) emesso dal Tribunale di Roma in data 2.03.2019 e pubblicato in data 6.03.2019, per l'importo di euro 7.498,31 oltre interessi di legge e spese di procedura"*.

Con ordinanza riservata è stata sospesa la provvisoria esecuzione del d.i. opposto Esperita la mediazione con esito negativo e concessi alle parti i termini di cui all'art. 183, co. 6, c.pc., la causa, giunta al vaglio di questo giudicante, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 1.4.2022. Precisate le conclusioni in detta udienza la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

E' fondata l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dalla opponente (rectius di carenza di titolarità passiva del rapporto controverso).

A norma degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c. l'amministratore del Condominio può riscuotere pro-quota ed in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni e per i servizi prestati nell'interesse comune, rivolgendosi direttamente ed esclusivamente ai condòmini, intendendosi per tali coloro che risultano proprietari di beni solitari facenti parte del condominio e comproprietari dei beni comuni.

L'obbligazione di corrispondere i contributi condominiali, invero, è tradizionalmente considerata da dottrina e giurisprudenza un'obbligazione *propter rem* in quanto vi è un'oggettiva e ineludibile connessione tra la titolarità del diritto di proprietà sull'unità immobiliare soggetta al regime del condominio e la suddetta obbligazione.

In ordine all'ambito applicativo dell'art. 63, il quarto comma, disp. att. c.c. usa l'espressione "chi subentra nei diritti di un condomino" con ciò volendosi intendere qualsiasi vicenda circolatoria dell'unità immobiliare in condominio, che si realizzi sia mediante un atto *inter vivos* sia tramite una successione *mortis causa*.

Nell'ipotesi poi in cui la proprietà solitaria di un bene venga frazionata in più parti ed alienata, sempre che ciò non rechi pregiudizio agli altri condomini e non sia vietato dal regolamento di natura contrattuale, ne va data notizia all'amministratore il quale è tenuto all'aggiornamento dell'anagrafe condominiale posto che, in ogni caso - come precisa la



Cassazione – le spese devono gravare esclusivamente sul proprietario effettivo delle unità immobiliari e l'amministratore è tenuto ad aggiornare i propri dati alla realtà della composizione dell'edificio, ai fini del riparto, eventualmente consultando i registri immobiliari (cfr. Cass. n. 15109/2019).

Nella specie, il decreto ingiuntivo per il pagamento degli oneri condominiali ordinari e straordinari è stato richiesto ed ottenuto dal Condominio di [REDACTED] nei confronti del solo Condominio di [REDACTED] (in verità nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] che non è titolare di alcun immobile facente parte del condominio istante bensì semplice ente di gestione di una comunione per così dire "qualificata" sul locale autorimessa di cui fanno parte direttamente i singoli proprietari dei box che in quanto tali sono a tutti gli effetti condòmini del Condominio [REDACTED]).

Ne consegue, che legittimati passivi al pagamento delle quote condominiali sono i singoli condòmini (proprietari dei box) e non il Condominio di [REDACTED] il quale non può essere destinatario dell'ingiunzione di pagamento e, in quanto tale, non è tenuto a pagamento del credito ingiunto.

Di nessun rilievo è l'eccezione sollevata dal Condominio opposto il quale, nel contestare gli eventi ricostruiti nell'atto di opposizione, vale a dire il frazionamento e la successiva alienazione dei singoli box, ha ritenuto che l'opponente non avrebbe fornito la prova della titolarità dei beni (box) in capo ai vari proprietari facenti parte del Condominio [REDACTED] [REDACTED] con la conseguenza che quest'ultimo (o meglio la [REDACTED] [REDACTED] rimarrebbe il solo soggetto tenuto alla contribuzione.

Al riguardo è utile evidenziare che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il mancato pagamento di oneri condominiali, rimane invariata la posizione sostanziale delle parti, per cui la qualità di attore spetta al condominio - creditore, sul quale incombe l'onere di provare i fatti costitutivi del suo credito, offrendo in comunicazione quanto all'uopo dovuto, mentre l'opponente assume la veste sostanziale di convenuto. Ciò in quanto l'opposizione non introduce un giudizio autonomo e neppure un grado autonomo, ma costituisce solo una fase, del tutto eventuale, del giudizio già pendente a seguito della proposizione del ricorso per ingiunzione da parte del creditore.

Inoltre, occorre chiarire che la titolarità del diritto fatto valere in giudizio è un elemento costitutivo della domanda, come tale soggetto alla regola probatoria delineata dall'art. 2697 c.c., nel senso che spetta all'attore l'onere di offrirne la dimostrazione. Ne discende che se il convenuto nega di essere titolare passivo del rapporto azionato dall'attore svolge un'attività di contrasto che va ricondotta nell'attività di mera difesa e l'eventuale eccezione può essere sollevata in ogni stato e grado del giudizio, mentre spetterà all'attore l'onere di fornire la prova della titolarità, dal lato passivo, del diritto controverso.



Nella specie, a fronte delle contestazioni sollevate dall'opponente, il Condominio [REDACTED] avendo agito ex art. 63 disp. att. c.c. per il recupero del credito aveva l'onere di dimostrare di aver agito nei confronti del Condominio di [REDACTED] in quanto effettivo proprietario dell'immobile in condominio (autorimessa).

Tra l'altro, l'amministratore nel recupero del credito non può agire nemmeno contro chi appare condomino (c.d. condomino apparente).

Le Sezioni Unite, intervenute per dirimere un passato contrasto, hanno affermato che "*in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale*". (Cass. 6653/98, Cass. SSUU 5035/02 e Cass. 15296/11). (Cass. civ. n. 5035/2002).

Il principio dell'apparenza del diritto è collegato all'esigenza di tutelare l'affidamento incolpevole, la buona fede del terzo che, senza sua colpa, abbia fatto affidamento su una determinata situazione, esistente però solo in apparenza, ed alla quale, quindi, al di fuori dell'applicazione del principio in argomento, non potrebbe collegarsi nessun effetto giuridico, con grave suo pregiudizio. Tuttavia tale principio non è configurabile nel rapporto che si instaura tra il condominio e il singolo condomino relativamente al pagamento degli oneri condominiali in considerazione del fatto che, innanzitutto, in tale rapporto il condominio non è terzo ma una parte del rapporto stesso ed in secondo luogo perché non è necessario, per consentire al condominio di soddisfare il suo credito, collegare effetti giuridici ad una situazione apparente (ossia creare, sulla base di una tale apparenza, un rapporto giuridico), dal momento che il rapporto giuridico tra il condominio e l'effettivo singolo condomino, proprietario esclusivo della unità immobiliare, esiste in ogni caso nella realtà in applicazione degli artt. 1123 c.c. e 63 disp.att.c.c..

In ogni caso, fermo restando lo specifico dovere imposto al proprietario di un immobile in condominio di comunicare all'amministratore eventuali frazionamenti e trasferimenti di proprietà ai fini dell'aggiornamento dell'anagrafe condominiale, resta il fatto che, in ogni caso è onere dell'amministratore, laddove intenda procedere per via giudiziaria, effettuare le necessarie ricerche presso la conservatoria al fine di individuare il reale proprietario dell'unità per il quale si afferma non essere stati versati gli oneri ciò anche al fine di evitare di dover in ipotesi recuperare coattivamente il credito nei confronti di un soggetto che non è proprietario e magari anche privo di beni sui quali soddisfarsi.

Infine, infondata è anche l'ulteriore questione della ricognizione del debito che, a dire del Condominio opposto, avrebbe operato l'opponente attraverso le dichiarazioni dell'amministratore del Condominio [REDACTED] contenuta nello scambio di corrispondenza tra i due amministratori.



Il riconoscimento di debito presuppone che chi lo effettua abbia la disponibilità del diritto o della vicenda giuridica cui si riferisce mentre il potere di rappresentanza ex mandato che lega l'amministratore al condominio è contenuto nei limiti delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c.c., limiti che possono essere superati solo se il regolamento di condominio o l'assemblea conferiscano maggiori poteri.

Non rientra, pertanto, tra le attribuzioni dell'amministratore del condominio, quale organo di rappresentanza dell'ente di gestione deputato all'ordinaria amministrazione dei beni comuni, il potere di effettuare una ricognizione di debito che inevitabilmente si riflette sulla sfera giuridico – patrimoniale dei singoli condomini.

Pertanto, solo l'assemblea condominiale avrebbe potuto validamente effettuare una ricognizione di debito o autorizzare l'amministratore in tal senso.

In sintesi, per tutti i motivi esposti va dichiarato il difetto di legittimazione passiva dell'opponente e va, pertanto, revocato il decreto ingiuntivo opposto.

Assorbite tutte l'ulteriori questioni.

Alla soccombenza segue la condanna di parte opposta a rifondere, in favore dell'opponente, le spese di questo giudizio che si liquidano come in dispositivo sulla base dei parametri fissati ex lege tenuto conto dell'attività processuale effettivamente espletata.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- in accoglimento dell'opposizione proposta, revoca il decreto ingiuntivo n. 4788/2019 emesso dal Tribunale di Roma il 2.3.2019 nel procedimento monitorio R.G. n. 4181/2019;
- condanna il Condominio di [REDACTED] in Roma al pagamento, in favore del Condominio di [REDACTED] in Roma delle spese di lite che liquida in complessivi euro 4.795,00 di cui euro 4.600,00 per onorari di giudizio ed euro 195,00 per spese, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15% .

Così deciso in Roma il 23 agosto 2022

IL GIUDICE

Maria Grazia Berti

