



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI TERAMO

Il giudice onorario presso il Tribunale di Teramo, avv. Carla Fazzini, in funzione di giudice monocratico, ha pronunciato la seguente

**sentenza**

riservata all'udienza del 9 marzo 2023, nella causa civile iscritta al n. 3276/2018 R.G.C.A. e vertente

**tra**

██████████ ██████████ ██████████ residente in ██████████ ██████████ ██████████  
elettivamente domiciliata in ██████████ ██████████ presso lo studio  
dell'avv. ██████████ che la rappresenta e difende giusta mandato in calce alla  
comparsa di costituzione di nuovo procuratore del 4.02.2022-

Opponente

**Contro**

CONDOMINIO ██████████ sito in ██████████ in persona  
dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in ██████████  
██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e  
difende giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta del  
23.2.2018-

Opposto

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo - impugnazione delibera assembleare.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione ██████████ conveniva in giudizio il Condominio  
██████████ in persona dell'Amministratore *pro tempore*, chiedendo l'accoglimento delle  
seguenti conclusioni: " *In via principale*, 1) *Accertarsi e dichiararsi, stante l'inesistenza  
della società ██████████ la nullità del contratto di appalto ripassato con la predetta  
società, concretizzatosi in data 05/04/2017, con la deliberazione condominiale in pari data di  
approvazione del relativo preventivo del 05/04/2017, con conseguente accertamento e*



*dichiarazione dell'inesistenza del preteso credito azionato dal condominio, implicante revoca del decreto ingiuntivo opposto e condanna della parte ricorrente alle spese ed onorari di giudizio; 2) Accertarsi e dichiararsi la nullità delle delibere del 05/04/2017, dell'8/08/2017 e del 13/12/2017 con i relativi riparti di spesa; 3) Accogliersi la domanda riconvenzionale, accertandosi e dichiarandosi il risarcimento richiesto in €. 24.014,33 o in quella maggiore o minore che risulterà di giustizia; 4) In costanza della predetta nullità, determinata da evidente colpa grave, condannarsi parte ricorrente al risarcimento danni ex art. 96 cpc, da liquidarsi in via equitativa; In via secondaria e subordinata 1) Accertarsi e dichiararsi la mancata effettiva costituzione del fondo spese, anche a stati di avanzamento, la mancata esibizione della "contabilità finale dei lavori" e, in ogni caso, la realizzazione di lavori eseguiti in misura inferiore a quella programmata, anche per intervenuta risoluzione del contratto di appalto, implicante riduzione del costo complessivo ed individuale, la nullità delle delibere del 05/04/2017, dell'8/08/2017 e del 13/12/2017 con i relativi riparti di spesa, la conseguente revoca del decreto ingiuntivo con statuizione del dovuto da parte opponente in € 6.529,45 (domma dovuta in base ai lavori effettivamente eseguiti €. 11.253,23 meno acconti per €. 4.723,78, come provato in giudizio), con compensazione delle spese del giudizio; revocarsi o annullarsi il decreto ingiuntivo opposto, anche per le altre motivazioni indicate in narrativa, con accoglimento delle relative richieste; 2) Accogliersi la domanda riconvenzionale, accertandosi e dichiarandosi il risarcimento richiesto in €. 24.014,33 o in quella maggiore o minore che risulterà di giustizia, compensandosi tale somma con il residuo dovuto dall'opponente; 3) In costanza della mancanza di plurimi presupposti per l'esercizio dell'azione, determinata da evidente colpa grave, condannarsi parte ricorrente al risarcimento danni ex art. 96 cpc, da liquidarsi in via equitativa."*

Con comparsa di costituzione e risposta del 5.04.2019, si costituiva il Condominio convenuto, chiedendo il rigetto integrale dell'opposizione, la conferma del decreto ingiuntivo opposto e, in via riconvenzionale, la condanna della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] al pagamento in favore del Condominio dell'ulteriore somma di € 1.078,24, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

L'opposizione è infondata e non merita accoglimento.

In primo luogo, va osservato che, secondo i principi generali, l'opposizione a decreto ingiuntivo apre un ordinario giudizio di cognizione sulla domanda proposta dal creditore con il ricorso per ingiunzione, il cui oggetto non è ristretto alla verifica delle condizioni di ammissibilità e di validità del decreto stesso, ma si estende all'accertamento dei fatti costitutivi del diritto in contestazione, ossia al





merito del diritto fatto valere dal creditore con la domanda di ingiunzione (Cass., Sez. Un., n. 7448 del 07/07/1993; Cass., Sez. 2, n. 9708 del 17/11/1994; Cass., Sez. 3, n. 3984 del 18/03/2003; Cass., Sez. L, n. 21432 del 17/10/2011).

In ordine all'impugnazione delle delibere assembleari del 5.04.2017, 08.08.2017 e del 13.12.2017, va rilevato che alla prima assemblea l'attrice era presente, e, quanto a quella del 13.12.2017, la stessa aveva delegato a presenziare in sua vece il condomino [REDACTED]

Va ora accertato se le delibere assembleari in parola, possano essere affette da nullità, intesa quale vizio radicale del negozio giuridico, impedisce, per sua natura, allo stesso di produrre alcun effetto nel mondo del diritto ("quod nullum est nullum producit effectum").

Ebbene, con riguardo alle delibere della assemblea di condominio aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni, occorre distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 c.c. ovvero sono modificati i criteri fissati in precedenza, per le quali è necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condomini, da quelle con le quali, nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, vengono in concreto ripartite le spese medesime (come la delibera di approvazione del riparto delle spese ordinarie e straordinarie del 08/08/2017), atteso che soltanto queste ultime, ove adottate in violazione dei criteri già stabiliti, devono considerarsi annullabili e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza, di trenta giorni, previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2 (Cass., Sez. 2, n. 1455 del 09/02/1995; Cass., Sez. 2, n. 1213 del 01/02/1993).

Come stabilito dal supremo consesso, infatti, il criterio distintivo tra "nullità" e "annullabilità" delle delibere condominiali, sta nella contrapposizione tra "vizi di sostanza", come tali afferenti al contenuto delle deliberazioni, e "vizi di forma", afferenti invece alle regole procedurali per la formazione delle deliberazioni assembleari: i "vizi di sostanza" determinanti la nullità delle deliberazioni assembleari - è detto - ricorrerebbero quando queste ultime presentano un oggetto impossibile o illecito; i "vizi di forma", determinanti invece l'annullabilità, ricorrerebbero quando le deliberazioni sono state assunte dall'assemblea senza l'osservanza delle forme prescritte dall'art. 1136 c.c. per la convocazione, la costituzione, la discussione e la votazione in collegio, pur sempre nei limiti delle



attribuzioni specificate dagli artt. 1120,1121,1129,1132,1135 c.c.: rimedio non azionato dall'attrice.

Quanto alle censure mosse in ordine alla presunta nullità del contratto di appalto con la [REDACTED] srl, va solamente detto che l'attrice stessa affermava nei suoi scritti di aver promosso l'azione rubricata al giudizio n. 2133/18 RG Tribunale di Teramo, inerente la risoluzione contrattuale nei confronti della Impredilco, ammettendo, in tal modo, l'esistenza e la validità del contratto di appalto stesso.

Relativamente alle domande riconvenzionali avanzate, va osservato che, ai sensi dell'art. 10 del regolamento di condominio inerente l'obbligo dei condomini a sostenere le spese necessarie per la conservazione ed il godimento dei beni comuni **prodotto in atti:** *"il dovere di versare i contributi condominiali, che per Legge fanno carico ad ogni condomino (art. 1123 del C.C.), sono del tutto distinti da quelli di risarcimenti danni che eventualmente il condominio abbia arrecato ad un condomino. Pertanto, la circostanza che il condomino abbia diritto di agire per essere indennizzato dei danni subiti dal condominio, non lo autorizza a ritardare o addirittura a non effettuare il pagamento dei contributi per la sua qualità di proprietario"*.

In particolare, quanto alla richiesta risarcitoria sub a), va detto che, risulta documentalmente che l'appartamento oggetto di locazione (peraltro mai registrata), non era interessato dai lavori contestati, in quanto non sovrastato dal lastrico, tanto da essere sottratto alla ripartizione delle relative spese, come si evince chiaramente dal prospetto predisposto dallo stesso dott. [REDACTED] marito dell'attrice).

In ordine alla richiesta sub b), inerente la richiesta di pagamento in favore dell'attrice della somma di €1.331,00 a titolo di retribuzioni per la pulizia delle scale, v'è da dire che l'assemblea si è limitata ad approvare nel preventivo della gestione 15/06/17 - 14/06/18 le spese per la pulizia scale, e non certo ha riconosciuto in debito in favore della [REDACTED] che, peraltro, attivava contenzioso di lavoro sul punto (n. 348/18 RG Tribunale di Teramo), conclusosi con sentenza di rigetto n. 963/2018.

Quanto alla domanda riconvenzionale sub c), essa non può trovare accoglimento, poiché l'attrice non ha superato l'onere della prova su essa incombente.

Al riguardo vi sono consolidati principi secondo i quali la fattispecie di cui all'art. 2051 c.c., individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva e non una presunzione di





colpa, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo indipendentemente dalla pericolosità attuale o potenziale della cosa stessa (e, perciò, anche per le cose inerti) e senza che rilevi al riguardo la condotta del custode e l'osservanza o meno di un obbligo di vigilanza, poiché l'azione di responsabilità per custodia ex art. 2051 c.c., presuppone sul piano eziologico e probatorio accertamenti diversi, e coinvolge distinti temi di indagine rispetto all'azione di responsabilità per danni a norma dell'art. 2043 c.c., dipendente dal comportamento del custode, che; è invece elemento estraneo alla struttura della fattispecie normativa di cui all'art. 2051 c.c., nella quale il fondamento della responsabilità è la custodia, esclusa soltanto nel caso in cui l'evento sia imputabile ad un caso fortuito riconducibile al profilo causale e cioè quando si sia in presenza di un fattore esterno che, interferendo nella situazione in atto, abbia di per sé prodotto l'evento, assumendo il carattere del c.d. fortuito autonomo, ovvero quando si versi nei casi in cui la cosa sia stata resa fattore eziologico dell'evento dannoso da un elemento o fatto estraneo del tutto eccezionale (c.d. fortuito incidentale), e per ciò stesso imprevedibile (Cass. n. 12329/2004, 376/2005, 2563/2007), (Cass. Civ., sez. III, ord. 20 maggio 2009, n. 11695).

Le ulteriori domande sub d) ed e) possono essere trattate congiuntamente; entrambe si appalesano infondate e pretestuose, tenuto conto che, in ordine alle risultanze contabili, le relative delibere non sono state debitamente impugnate dall'attrice.

Va invece accolta la domanda riconvenzionale spiegata dal Condominio convenuto, perché documentalmente provata, volta ad ottenere la condanna al pagamento per gli ulteriori oneri condominiali maturati, di cui al riparto approvato dall'assemblea del 12/12/18, e segnatamente €306,24 per consuntivo relativo al periodo 15/06/17 - 14/06/18, dedotto l'importo di €1.446,03 di cui al riparto preventivo oggetto di ingiunzione, ed €772,00 pari alle prime due rate scadute il 15/12/18 ed il 15/02/19 del riparto preventivo gestione ordinaria 15/06/18 - 14/06/19, il tutto per complessivi €1.078,24

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

L'attrice soccombente dovrà essere condannata al pagamento, in favore del convenuto, ad un'ulteriore somma equitativamente determinata ex art. 96, comma 3,



c.p.c., al quale va riconosciuta funzione sanzionatoria per le condotte abusive o pretestuose, che comportano un complessivo pregiudizio alla tempestiva definizione dei procedimenti seriamente instaurati e, in definitiva, un ingiustificato spreco di una risorsa sempre più limitata quale il giudizio civile (in questo senso Cass., ord. 1 febbraio 2014, n. 3003 e, sia pure come *obiter dictum*, Cass., 30 luglio 2010, n. 17902; Cass. sent. n. 27623 del 21/11/2017, Cass. 8 febbraio 2017, n. 3311 e Cass. Sez. Lav. 9 aprile 2016, n. 7726), ed equitativamente liquidata in €.1.000,00.

**P.Q.M.**

il giudice onorario presso il Tribunale di Teramo, in funzione di giudice monocratico, definitivamente pronunciando sulla opposizione proposta da [REDACTED] [REDACTED] avverso il decreto ingiuntivo n. 678/2018 emesso dal Tribunale di Teramo in data 18.06.2018, così provvede:

-rigetta l'opposizione proposta e conferma il decreto ingiuntivo n.678/2018 emesso dal Tribunale di Teramo in data 18.6.2018;

-condanna l'attrice al pagamento di €1.078,24 in favore del CONDOMINIO [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t., a titolo di per gli ulteriori oneri condominiali maturati;

-condanna l'opponente alla refusione, in favore del CONDOMINIO VIBRATA 15 in persona dell'amministratore p.t. delle spese di lite che si liquidano in complessivi €2.540,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario spese generali in misura del 15% , iva e cpa come per legge;

-condanna l'attrice a corrispondere al Condominio convenuto, ex art. 96 c.p.c., la somma di €1.000,00.

Così deciso in Teramo 15 marzo 2023

IL GIUDICE ONORARIO  
(Carla Fazzini)

