

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, la UL S.p.A., nella qualità di proprietaria delle unità immobiliari site in Roma, via X, scala X, int. X e scala X int X, facenti parte del Condominio di via X, ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo n. X, provvisoriamente esecutivo, emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 26.03.2010 nel procedimento recante R.G. n. 5451/2010 ad istanza del suddetto Condominio, con cui le è stato ingiunto il pagamento della complessiva somma di € 17.506,27 - oltre interessi legali e spese di procedura - a titolo di oneri condominiali di cui € 2.229,00 per n. 5 ratei preventivo 2009/2010, € 14.930,02 per saldo consuntivo 2008/2009, da imputarsi, per lo più, al consumo dell'acqua, ed € 347,25 per saldo gestione straordinaria ex amministratore A tutti approvati con la delibera assembleare del 16.10.2009. Ha, altresì, spiegato domanda riconvenzionale chiedendo dichiararsi la nullità e/o annullabilità delle delibere adottate dal Condominio opposto dal 2002 ad oggi e la condanna del Condominio convenuto ad ottenere il riaccredito di tutte le somme versate in eccedenza dal 2002 ad oggi a titolo di oneri condominiali relativi al consumo dell'acqua.

In particolare, l'opponente ha contestato la pretesa creditoria fatta valere dal Condominio opposto deducendo la nullità di tutte le delibere assembleari con le quali sono stati approvati e modificati i criteri di ripartizione delle spese relative al consumo dell'acqua per violazione dell'art. 1123 c.c. e dell'art. 6 del regolamento di Condominio, nonché la loro nullità o annullabilità per la violazione del combinato disposto degli artt. 1136, comma 6, c.c. e 66, comma 3, disp. att. c.c. stante la sua omessa convocazione a partecipare alle stesse. Ha, inoltre, dedotto che a causa dell'erronea ripartizione delle spese per il consumo dell'acqua le sono state illegittimamente addebitate tutte le somme in eccedenza rispetto al consumo fisso registrate sul contatore del Condominio.

Il Condominio di Via X, in Roma, nel costituirsi tempestivamente in giudizio, ha eccepito, in via preliminare l'improcedibilità dell'opposizione per essersi la società opponente costituita in giudizio oltre il termine di cinque giorni dal perfezionamento della notifica dell'atto di citazione in opposizione; nel merito, ha contestato punto per punto le allegazioni avversarie chiedendo il rigetto sia dell'opposizione che della domanda riconvenzionale spiegata.

In primo luogo, deve dichiararsi l'inutilizzabilità della documentazione (ossia il bilancio consuntivo 2014/2015 del Condominio opposto) prodotta dalla società opponente unitamente alla prima comparsa conclusionale in quanto introdotta nel giudizio oltre i termini decadenziali.

In via preliminare, deve essere esaminata l'eccezione di improcedibilità dell'odierna opposizione proposta dal Condominio opposto.

Sul punto, deve in primo luogo rilevarsi che *"Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, in applicazione della norma di interpretazione autentica dell'art. 165, primo comma, cod. proc. civ., dettata dall'art. 2 della legge 29 dicembre 2011, n. 218, la riduzione alla metà del termine di costituzione dell'opponente si applica solo se questi abbia assegnato all'opposto un termine di comparizione inferiore a quello di cui all'art. 163-bis, primo comma, cod. proc. civ."* (cfr. Cass, Sez.

Ebbene, nella specie, avendo parte opponente passato l'atto per la notifica a mezzo del servizio postale in data 9.6.2010 ed avendo indicato nello stesso, quale data dell'udienza di comparizione, il 20.09.2010 (poi confermata) alcun dubbio può porsi circa l'operatività del termine abbreviato di cinque giorni per la sua costituzione in giudizio.

Ciò posto, considerato che, per giurisprudenza consolidata (ctr.Cass.,Sez. 3, n. 18203 del03/07/2008) - citata da entrambe le parti - il dies a quo per la verifica del rispetto di tale termine decorre dal perfezionamento della notifica per il destinatario, risulta dirimente stabilire se tale perfezionamento sia avvenuto al momento della consegna del piego al portiere dello stabile in data 11.6.2010 - secondo la prospettazione di parte opposta - ovvero al momento dell'invio della CAN (Comunicazione Avvenuta Notifica) al destinatario dell'atto in data 21.6.2010 o, ancora, a quello della sua ricezione - come dedotto dall'opponente -, atteso che l'iscrizione a ruolo dell'opposizione è avvenuta in data 18.6.2010.

In primo luogo, al fine di sgombrare il campo da qualsivoglia incertezza o confusione creata dalle parti nell'invocare la disciplina in tema di notifiche da applicare al caso in esame, occorre rilevare che la notificazione per cui è causa è stata effettuata a mezzo del servizio postale ai sensi dell'art. 149 c.p.c.; ne segue che per la sua regolarità e per il suo perfezionamento deve farsi esclusivo riferimento alla normativa di cui agli artt. 7 e 8 della legge n. 890/82 - alla quale fa rinvio la stessa legge n. 53/1994 in tema di notificazione degli atti civili da parte degli avvocati - e non anche alle previsioni degli artt. 139 o 140 c.p.c. il cui richiamo - da parte dell'opponente - appare del tutto inconferente.

Ciò posto, risulta dall'originale della cartolina di ricevimento (cfr. originale atto di citazione all. fasc.opp.nte) che detta notifica, indirizzata allo studio del domiciliatario del Condominio opposto all'epoca dei fatti, ossia l'avv. FI, sito in Roma, viale X, è stata consegnata dall'agente postale al portiere dello stabile l'11.06.2010 e che, in data 21.06.2010, lo stesso agente ha emesso l'avviso di avvenuta notifica mediante spedizione della (seconda) raccomandata n. X (cfr. cartolina di ricevimento in atti).

Ebbene, tale notifica deve considerarsi pienamente valida in quanto aderente alla modifica introdotta del D.L. 31 dicembre 2007 n. 248 art. 36, comma 2-quater, convertito, con modificazioni, nella L. 28 febbraio 2008 n. 31. Detta disposizione, invero, ha aggiunto un'ulteriore (ultimo) comma nel citato art. 7, secondo cui, se il piego non viene consegnato personalmente al destinatario dell'atto, l'agente postale dà notizia al destinatario medesimo dell'avvenuta notificazione dello stesso a mezzo di lettera raccomandata senza ricevuta di ritorno (CAN).

La notifica, dunque - per giurisprudenza consolidata -, si ha per avvenuta nella data di invio della suddetta raccomandata informativa dato che "In tema di notificazione a mezzo posta, in caso di consegna del piego a persona diversa dal destinatario dell'atto, l'omessa attestazione della spedizione della lettera raccomandata prevista dall'art. 7, quinto comma, della legge 20 novembre 1982, n. 890, aggiunto dall'art. 36, comma 2-quater, del d.l. 31 dicembre 2007, n. 248, convertito nella legge 28 febbraio 2008, n. 31, costituisce non una mera irregolarità, ma un vizio dell'attività dell'agente postale che determina, fatti salvi gli effetti della consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario, la nullità della notificazione nei riguardi del destinatario." (Cass., Sez. 5, Ordinanza

interlocutoria n. 1366 del 25/01/ in effetti, l'invio della CAN - e non la sua ricezione - rientra nell'iter costitutivo del processo notificatorio tanto che, in difetto, si determina la nullità della notificazione; ne segue che solo dalla data di espletamento di detto adempimento può ritenersi che il destinatario abbia conoscenza legale dell'atto e, per l'effetto che la notifica si sia perfezionata.

Nella specie, pertanto, essendo detto invio stato effettuato in data successiva (il 21.06.2010) alla costituzione in giudizio dell'opponente (il 18.06.2010), l'eccezione in esame deve essere rigettata.

Sempre in via preliminare deve essere analizzata l'eccezione di inammissibilità della domanda di nullità e/o annullabilità delle delibere assembleari adottata dal Condominio opposto dal 2002 ad oggi per essere stata proposta contestualmente al giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo.

In primo luogo, deve evidenziarsi come detta domanda - ancorché non espressamente qualificata in tal modo dall'opponente - abbia natura di domanda riconvenzionale avendo la UL chiesto una pronuncia accertativa/dichiarativa sul punto e non una mera valutazione incidentale.

Ciò premesso, deve riconoscersi la possibilità, per il condomino, di far valere i vizi della delibera anche nel medesimo atto di opposizione al decreto ingiuntivo dato che per giudizi separati, ai quali fa riferimento la giurisprudenza di legittimità richiamata dall'opposto (cfr. Cass. 24.08.2005 n. 17206), devono intendersi quelli nei quali l'impugnativa della delibera avvenga con domanda autonoma rispetto alla richiesta di revoca del decreto ingiuntivo ed, a seconda delle censure lamentate, nel rispetto dei termini decadenziali previsti, non potendo certamente escludersi il ricorso al *simultaneous process* e l'applicazione della regola processuale codificata dall'art. 104 c.p.c.

Ne segue che anche detta eccezione deve essere rigettata.

Sempre in via preliminare, deve essere analizzata l'eccezione di inammissibilità della domanda di nullità e/o annullabilità delle delibere assembleari adottate dal Condominio opposto dal 2002 ad oggi per essere stata proposta contestualmente al giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

In primo luogo, deve evidenziarsi come detta domanda - ancorché non espressamente qualificata in tal modo dall'opponente - abbia natura di domanda riconvenzionale avendo la UL chiesto una pronuncia accertativa/dichiarativa sul punto e non una mera valutazione incidentale.

Ciò premesso, deve riconoscersi la possibilità, per il condominio, di far valere i vizi della delibera anche nel medesimo atto di opposizione al decreto ingiuntivo dato che per giudizi separati, ai quali fa riferimento la giurisprudenza di legittimità richiamata dall'opposto (cfr. Cass. 24.08.2005 n. 17206), devono intendersi quelli nei quali l'impugnativa della delibera avvenga con domanda autonoma rispetto alla richiesta di revoca del decreto ingiuntivo ed, a seconda delle censure lamentate, nel rispetto dei termini decadenziali previsti, non potendo certamente escludersi il ricorso al *simultaneous process* e l'applicazione della regola processuale codificata dall'art. 104 c.p.c.

Ne segue che anche detta eccezione deve essere rigettata.

Parimenti da respingere è l'eccezione di decadenza dalla possibilità di impugnare le delibere

sollevata dal Condominio opposto in quanto tardivamente proposta solo nella seconda memoria ex art. 183, comma 6, c.p.c.

In effetti, *"La decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione dell'assemblea dei condomini dinanzi all'autorità giudiziaria prevista dal terzo comma - attualmente secondo - dell'art. 1137 cod. civ., trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice. (Nella specie, la S.C. ha confermato quanto deciso dal giudice di merito che aveva dichiarato inammissibile l'eccezione di decadenza perché proposta dal condomino solo con la comparsa conclusionale e, dunque, tardivamente.)"* (Cass., Sez. 2, n. 15131 del 28/11/2001); ne segue che la stessa deve essere fatta valere nella comparsa di costituzione depositata nei termini di cui agli artt. 166 e 167 c.p.c.

Passando ad esaminare il merito della suddetta domanda di impugnativa delle delibere Condominiali deve, innanzitutto, delimitarsene il *petitum* stante la sua formulazione aperta, ossia tutte le delibere adottate dal Condominio "dal 2002 ad oggi" ponendo quale termine iniziale il 23.04.2002, data di acquisto delle unità immobiliari scala X int. X e scala X in. X facenti parte del Condominio di via X da parte della L S.p.A. con la quale si è fusa la UL S.p.A. (cfr. doc. nti 1 e 5 all. fasc. opp.n.te) e termine finale quello di instaurazione del presente procedimento coincidente con la notifica dell'atto di opposizione trattandosi di domanda riconvenzionale, ossia il 21.06.2010.

Con riguardo, dunque, al periodo dall'1.01.2002 al 22.04.2002, la domanda deve essere respinta per carenza di legittimazione attiva in campo alla società opponente.

Ciò posto, quanto alla natura dei vizi fatti valere dall'opponente, giova ricordare che, secondo l'orientamento della Corte di Cassazione, meritevole di essere condiviso, in tema di condominio negli edifici, mentre 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; debbono, invece, qualificarsi "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 (cfr. per tutte Cass. civile, sez. un., 07 marzo 2005, n. 4806). In particolare, "Le delibere, in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri di riparto stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condomini), mentre sono annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano violati o disattesi" (cfr. Cass., Sez. 2, n. 16793/2006); in effetti, le Sezioni Unite della Suprema Corte (cfr. sent. 7.3.2005, n. 4806) hanno definitivamente chiarito che le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle, perché rese al di fuori delle attribuzioni che competono all'assemblea ex art. 1135 c.c. - "circoscritte alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge" - quando modificano i suddetti criteri o quelli già fissati in precedenza (cioè quelli convenzionalmente stabiliti, in deroga ai criteri legali, con il consenso di tutti i condomini); mentre sono annullabili quando - come dedotto nella specie - violano, in sede di ripartizione, i criteri in precedenza stabiliti. Parimenti annullabili sono le delibere nelle quali si contesti l'omessa convocazione di uno dei condomini

riguardando, tale censura, la regolare costituzione dell'assemblea.

Ne segue che nel caso in esame, le doglianze fatte valere dalla società opponente possono determinare esclusivamente l'annullamento delle delibere e impugnate; sicché deve ritenersi inoperante la sequenza tra le domande spiegate in via principale e quella spiegata in via subordinata.

In considerazioni di quanto sopra, deve esaminarsi il vizio relativo all'omessa convocazione della ULS.p.A. (già L S.p.A.) alle assemblee in questione in quanto assorbente rispetto all'altra censura sollevata.

In primo luogo occorre rilevare, in punto di diritto, che la disposizione dell'art. 1136, sesto comma, c.c. — secondo cui l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione - implica che ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea e deve quindi essere messo in condizione di poter partecipare alla stessa. In tema la Suprema Corte ha, anche recentemente, affermato che: "Ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea e deve quindi, essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione previsto dall'art. 66, ultimo comma, disp. att. cod. civ., nel testo previgente, quale atto unilaterale recettizio, sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per radunanza, avendo riguardo alla riunione dell'assemblea in prima convocazione. Ne consegue che la mancata conoscenza di tale data, da parte dell'avente diritto, entro il termine previsto dalla legge, costituisce motivo di invalidità delle delibere assembleari, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., come confermato dal nuovo testo dell'art. 66, terzo comma, disp. att., cod. civ., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, a nulla rilevando, ai fini della tempestività dell'avviso, né la data di svolgimento dell'assemblea in seconda convocazione, né che la medesima data sia stata eventualmente già fissata." (Cass., Sez. 6 -2 n. 22047 del 26/09/2013).

Ciò posto, a fronte della contestazione di un condominio per non aver ricevuto l'avviso di convocazione dell'assemblea, è onere del condominio provare che lo stesso sia stato regolarmente e tempestivamente convocato. *"Qualora il condomino impugni la deliberazione assembleare lamentando la mancata menzione della regolarità delle convocazioni, la prova che tutti i condomini siano stati tempestivamente avvisati incombe sul condominio, non potendosi porre a carico del condomino l'onere di una dimostrazione negativa, quale quella dell'omessa osservanza dell'obbligo di convocare l'universalità dei condomini, trattandosi di elemento costitutivo della validità della delibera"* (Cass., Sez. 6 - 2, n. 22685 del 24/10/2014).

Nella specie, di fronte all'eccezione di parte attrice in riconvenzionale di non aver ricevuto alcuna convocazione relativa alle assemblee del Condominio opposto tenutesi nel periodo sopra indicato, quest'ultimo si è limitato ad allegare - e solo in parte a documentare (cfr. doc. nti 12, 13 e 15 all. fasc. opposta) - di aver convocato, per le stesse, la società CD s.n.c., titolare di un contratto di locazione finanziaria degli immobili in esame (cfr. doc. 4 all. fasc. opp. nte), senza che a ciò fosse stata espressamente autorizzata dalla società proprietaria.

Ne segue che essendo la possibilità di partecipare alle assemblee condominiali strettamente connessa all'esistenza di diritti reali su beni immobili presenti nel Condominio - salva l'eccezione prevista dall'art. 10 della legge 27 luglio 1978 n. 392 -, deve ritenersi che le suddette assemblee non siano state validamente costituite non essendo stato invitato a parteciparvi uno dei condomini, ossia

la UL S.p.A. e non potendo supplire tale carenza la partecipazione all'assemblea condominiale di un soggetto titolare di un mero diritto personale di godimento sulle medesime unità immobiliari.

In considerazione di quanto sopra, le delibere adottate dal Condominio di via X dal 23.04.2002 al 21.06.2010 devono essere annullate.

Dalla superiore statuizione deriva che, essendo venuta meno anche l'efficacia della delibera assembleare del 16.10.2009 posta a base della richiesta monitoria - la quale, come si dirà, risulta viziata anche in ordine al criterio adottato per il riparto delle spese per il consumo dell'acqua -, debba altresì disporsi la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

In effetti, nel procedimento di opposizione ex art. 645 c.p.c, promosso dal singolo condomino avverso l'ingiunzione giudiziale di pagamento emessa ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'ambito cognitivo attiene all'esecutività del o dei deliberato/i assembleare/i condominiale/i posto/i a suo fondamento di tal che, qualora essa venga meno - a seguito di pronuncia interinale di sospensiva resa cautelatamente nell'ambito del procedimento di gravame avverso la delibera medesima, ovvero per effetto del ritiro dell'atto da parte del medesimo organo che l'aveva adottato, o, ancora, a causa di declaratoria giudiziale di annullamento o di nullità -, il titolo emesso rimane privo del suo supporto probatorio risultando carente l'effettività del debito, pertanto, "il giudice deve accogliere l'opposizione qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice del l'impugnazione, ex art. 1137, secondo comma, cod. civ., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione (Cass., Sez. 2, n. 19938 del 14/11/2012).

Quanto, infine, alla domanda di accertamento del diritto della UL ad ottenere il riaccredito di tutte le somme versate in eccedenza al Condominio di Via X dal 2002 ad oggi, a titolo di oneri condominiali relativi al consumo dell'acqua, deve, in primo luogo, chiarirsi effettuato per la domanda di impugnativa delle delibere - che essa è limitata al periodo compresa tra il 23.04.2002 ed il 21.06.2010.

Ciò posto, dall'istruttoria svolta e dalla c.t.u. espletata in corso di causa è emerso che non tutte le unità immobiliari facenti parte del Condominio convenuto erano, all'epoca dei fatti, munite di sottocontatori funzionanti (cfr. verbali di causa) e che, pertanto, il criterio utilizzato in concreto per il riparto delle spese relative al consumo dell'acqua nei bilanci consuntivi approvati dal 2005 al 2009 non è conforme a quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento di Condominio (cfr. c.t.u. in atti e doc. 17 all. fasc. opp.nte).

Tuttavia, trattandosi di domanda di ripetizione dell'indebito, non avendo parte attrice dimostrato di aver pagato direttamente a tale titolo, al Condominio, somme ulteriori rispetto a quelle oggetto del decreto ingiuntivo opposto - versate con riserva - la cui restituzione è diretta conseguenza della revoca disposta, la stessa deve essere respinta.

Stante il parziale accoglimento della domanda, le spese di lite devono essere compensate per 1/4, i restanti 3/4, liquidati come in dispositivo - secondo quanto previsto dal D.M. n. 55/2014, applicabile al caso in esame aderendo all'interpretazione resa dal Cass. Sez. Un. n. 17405/2012 -, seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico dell'opposto così come le spese di c.t.u.

liquidate come da separato decreto emesso in corso di causa.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, disattesa ogni contraria domanda, eccezione, deduzione ed istanza così provvede:

- 1) annulla le delibere adottate dal Condominio di via X dal 23.04.2002 al 21.06.2010 e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. X emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 26.03.2010 nel procedimento recante R.G. n. 5451/2010;
- 2) rigetta per il resto la domanda riconvenzionale spiegata dall'opponente;
- 3) compensa per 1/4 le spese di lite e condanna parte opposta alla refusione, in favore della società opponente, dei restanti 3/4 che liquida in complessivi € 4.339,98, di cui € 4.200,00 per compensi ed € 139,98 per esborsi, oltre spese generali al 15%. Iva e C.p.a. come per legge, da distrarsi in favore dell'avv. M. Cardillo, dichiaratosi antistatario;
- 4) pone definitivamente a carico del Condominio opposto le spese di c.t.u.

Roma, 13.01.2016

Il Giudice

(Simona Santaroni)