

Sentenza n. 12287/2019 pubbl. il 11/06/2019

RG n. 77213/2016

Repert. n. 12370/2019 del 11/06/2019



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

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.77213 del Ruolo Generale per l'anno 2016, trattenuta in decisione all'udienza del 20 febbraio 2019 e vertente

TRA

Immobiliare [redacted] in persona dell'Amministratore Unico, elett.te dom.to in via [redacted], presso lo studio dell'Avv. [redacted] che lo rappresenta e difende per procura in atti

- OPPONENTE -

E

Condominio di Roma [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore elettivamente domiciliato in Roma [redacted] presso lo studio degli Avv.ti [redacted] e [redacted] che lo rappresentano e difendono per procura in atti.

- OPPOSTO -

Conclusioni: all'udienza del 20 febbraio 2019 le parti hanno concluso come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione ritualmente notificata la Immobiliare [redacted] S.a.s., proprietaria di un locale commerciale facente parte del Condominio di Roma [redacted] e condotta in locazione dalla [redacted], ha proposto opposizione avverso il decreto [redacted] emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 26 agosto 2016, R.G. [redacted], provvisoriamente esecutivo, che ha ingiunto il pagamento dell'importo di euro 11.215,26, oltre interessi e spese del monitorio, che sarebbero dovuti al condominio per aver l'opponente mancato di versare gli oneri condominiali relativi al saldo condominiale 2014/2015 nonché il saldo relativo al consumo di acqua relativo alle gestioni 2003/2013 ed il saldo per il riscaldamento di cui al bilancio 2014/2015 approvati nell'assemblea condominiale del 22 ottobre 2015.

A supporto dell'opposizione il ricorrente ha riferito che, a partire dal 23.03.2007, il locale era condotto in locazione dalla [redacted] la quale si era contrattualmente impegnata nei confronti della Immobiliare [redacted] S.a.s. al pagamento di tutte le spese di condominio di carattere ordinario gravanti pro-quota sull'immobile concesso in locazione nonché di quelle relative alla nettezza urbana, alla luce all'acqua e ad ogni altra utenza.



Sentenza n. 12287/2019 pubbl. il 11/06/2019

RG n. 77213/2016

Repert. n. 12370/2019 del 11/06/2019

Ha inoltre evidenziato di aver comunicato all'Amministratore dello stabile l'intervenuto subentro della [REDACTED], nella conduzione dell'immobile, trasmettendo altresì copia del contratto di locazione nel quale erano spiegati gli obblighi della conduttrice tra i quali vi era quello di effettuare i pagamenti direttamente agli enti eroganti e/o all'amministratore dello stabile.

Aveva quindi chiesto che fosse chiamata in giudizio la conduttrice [REDACTED] sia a titolo di garanzia che per la ricostruzione dell'effettivo dare ed avere tra le parti con specifico riguardo agli oneri condominiali.

L'opponente ha inoltre eccepito la nullità della delibera adottata in data 22.10.2015 nella parte in cui aveva imputato l'importo di € 4.272,95 a titolo di saldo riscaldamento 2014/2015 rilevando che il proprio immobile non utilizzava il riscaldamento condominiale e non era interessato dal passaggio delle relative tubature.

Ha infine eccepito la prescrizione con riguardo a parte della somma ingiunta, segnatamente dell'importo di € 5.909,76 imputato a saldo bilancio acqua gestione 2003/2013 essendo decorso il periodo di 5 anni di cui all'art. 2948 comma 4 c.c. .

Ha pertanto chiesto la revoca del decreto ingiuntivo opposto nonché la declaratoria di nullità della delibera del 22 ottobre 2015 e di una precedente delibera del 12.11.2013.

in via subordinata ha chiesto che il credito fosse limitato nella minor somma che sarebbe stata riconosciuta a seguito della verifica dei pagamenti effettuati prima, durante e successivamente alla emissione del decreto ingiuntivo e della eccezione di prescrizione sollevata.

Si è costituito il condominio rilevando che il soggetto obbligato a corrispondere gli oneri condominiali era il proprietario dell'immobile e non anche l'inquilino che non ha alcun rapporto con l'ente di gestione.

Ha inoltre rilevato che le somme dovute sono quelle risultante dai bilanci condominiali approvati con la delibera non impugnata e di aver correttamente contabilizzato e scorporato le somme che erano state spontaneamente versate dalla società conduttrice dell'immobile di proprietà della parte opponente.

Ha inoltre escluso che vi fosse stata una carenza informativa concernente le pendenze evidenziando al riguardo che il condominio era dotato di un proprio sito Web dal quale ciascun condomino, dotato di propria password di accesso, avrebbe potuto verificare la propria posizione anche con riguardo ai versamenti effettuati e contabilizzati.

Ha altresì escluso ogni profilo di nullità della delibera del 22 ottobre 2015 rilevando che la contestata delibera del 12 novembre 2013 non era stata richiamata a supporto delle pretese ingiunte ed ha inoltre evidenziato che il regolamento di condominio, di natura contrattuale, aveva previsto espressamente all'articolo 7 che le unità immobiliari non collegate all'impianto di riscaldamento centralizzato avrebbero dovuto contribuire alle spese di manutenzione ordinaria ed ai consumi nella misura ridotta al 30% delle proprie quote spettanti come se fossero utilizzatrici dell'impianto centralizzato.

Ha quindi rilevato che il locale della società opponente, contrassegnato con il numero planimetrico 50 citato dalla disposizione, rientrava esplicitamente tra quelle assoggettate all'obbligo di pagamento.

Ha infine ritenuta infondata l'eccezione di prescrizione evidenziando che gli importi ingiunti erano stati approvati con delibera assembleare del 22 ottobre 2015 e che, prima di tale data e sino all'anno 2014, non erano stati presentati bilanci di alcun



tipo e quindi neppure il bilancio relativo ai consumi di acqua circostanza questa che avrebbe reso i crediti inesigibili fino all'approvazione del progetto di riparto.

Ha pertanto concluso per il rigetto dell'opposizione nonché della domanda finalizzata alla declaratoria di nullità della delibera del 22 ottobre 2015.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della decisione

Nulla è dato sapere in merito alla contestata delibera che sarebbe stata adottata dal condominio in data 12.11.2013 né la stessa risulta azionata in sede monitoria.

E' a questo punto da rilevare che - anche dopo l'entrata in vigore della legge sul c.d. equo canone che disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio degli edifici - i soggetti tenuti a contribuire alle spese comuni sono esclusivamente i proprietari delle varie porzioni di piano di un edificio, pur se locate, salvo il diritto ad esserne rimborsati (in parte) dai conduttori (Cass.17619/2007). Tra questi ultimi e il condominio, pertanto, non si instaura alcun rapporto, che legittimi l'esercizio di azioni dirette verso gli uni da parte dell'altro sicché l'amministratore ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli art. 1123 cod. civ. e 63 disp. attuaz. stesso codice - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (v. anche le non recenti, ma non contraddette da alcuna successiva pronuncia, Cass. 12 gennaio 1994 n. 246, 3 febbraio 1994 n. 1104, 13 gennaio 1995 n. 1995).

Ne deriva altresì la carenze dei presupposti per la chiamata in causa del conduttore chiesta dalla parte opponente.

Parte opponente ha chiesto che venga dichiarata la nullità della delibera fondante il titolo azionato con specifico riguardo alla ripartizione delle spese per il riscaldamento.

E' a tale riguardo da considerare che il regolamento depositato presso il notaio [redacted] repertorio n. [redacted] Racc. [redacted] del [redacted] ha natura contrattuale.

E' a questo punto da rilevare che all'articolo 7 del regolamento è previsto che *"le unità immobiliari individuate dai numeri planimetrici: 44-47-48-49-50-51-101,111-117, non collegate l'impianto di riscaldamento centralizzato, per esplicita autorizzazione dei danti causa [redacted] contribuiscono alle spese di manutenzione ordinaria e consumi nella misura ridotta al 30% delle proprie quote spettanti come se fossero utilizzatrici dell'impianto centralizzato... "*

È quindi da considerare che tale regolamento contrattuale può modificare i criteri di riparto delle spese come previsti dalla legge non essendo le relative previsioni fra quelle dichiarate inderogabili con la conseguenza che le relative disposizioni che incidono sui diritti dei condomini sono opponibili a tutti i partecipanti al condominio che abbiano accettato il regolamento in sede di atti d'acquisto delle singole unità ad uso esclusivo.

In punto di esigibilità dei crediti è da ricordare che l'opposizione ex art. 645 c.p.c., promossa dal singolo condomino avverso l'ingiunzione giudiziale di pagamento emessa ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., non può riguardare questioni involventi la legittimità - valutabile in termini di annullabilità - della delibera assembleare condominiale posta a suo fondamento atteso che, come costantemente e condivisibilmente sostenuto dalla giurisprudenza, ciò che assume rilievo è unicamente l'esecutività della decisione dell'assemblea condominiale che, qualora non privata - 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 seguito di suo giudiziale annullamento o declaratoria di nullità - di detto carattere, supporta validamente il provvedimento monitorio fatto oggetto di opposizione.

Il procedimento di opposizione può, quindi, avere ad oggetto le sole doglianze in ordine alla sussistenza del debito o alla documentazione costituente prova scritta dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non anche la validità della stessa che può venire contestata, in via separata, solamente con l'impugnazione di cui all'art. 1337 c.c. poiché l'attualità del debito non è subordinata alla sua validità ma alla sua efficacia (Cass. n.17206/2005).

Va, infatti, rilevato che, laddove venisse ammessa la possibilità di poter sindacare la legalità della delibera in termini di annullabilità della stessa verrebbe, di conseguenza, ad ammettersi la possibilità di suo giudiziale scrutinio indipendentemente dal rispetto dei termini preclusivi dettati dall'art. 1137 c.c. per la tempestiva impugnazione e la cui previsione risponde ed esigenze di certezza nell'assetto delle relazioni intersubiettive condominiali.

I crediti ingiunti sono pertanto dovuti dovendo essere disattesa l'eccezione di prescrizione.

E' infatti da considerare che le spese condominiali hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale ex art. 2948, n. 4, c.c., con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condomino (Cass.4489/2014). Nel caso in esame gli importi oggetto di monitorio riguardano gli esercizi anni 2006 e 2007 che risultano essere stati approvati con delibera del 30 marzo 2009 nonché gli esercizi anni 2008, 2009 e 2010 che sono stati approvati con delibera 28.3.2011. Gli stessi importi poi risultano una prima volta richiesti con lettera del 10.1.2014 (punto 8 citazione) e successivamente con il decreto ingiuntivo notificato in data 28.9.2015.

Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

Tali spese sono da distrarsi in favore degli avvocati [redacted] e [redacted] che si sono dichiarati antistatari.

PQM

il tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

- rigetta l'opposizione proposta dalla Immobiliare [redacted] S.a.s. avverso il decreto ingiuntivo 20238/2016 emesso dal Tribunale Ordinario di Roma in data 26 agosto 2016, Repert. n. [redacted], NRG [redacted]
- rigetta le ulteriori domande proposte dalla parte opponente;
- condanna la Immobiliare [redacted] al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio di Roma di Roma [redacted] che si liquidano in euro 3.120,00 per compensi, oltre accessori come per legge. Tali spese sono da distrarsi in favore degli avvocati [redacted] e [redacted] che si sono dichiarati antistatari.

Così deciso in Roma l'11 giugno 2019

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

