

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ V

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di secondo grado, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero 31103 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2018

TRA

CONDOMINIO VIA [REDACTED] in  
Roma

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]  
[REDACTED] che lo rappresenta e difende con procura in atti

APPELLANTE

E

[REDACTED]  
elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]  
[REDACTED] che la rappresenta e difende con procura in atti

APPELLATO

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di via [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED] proponendo appello avverso la sentenza del Giudice di Pace di Roma n. 31592/17, pubblicata in data 16.11.2017, con la quale era stata accolta l'opposizione proposta dalla [REDACTED] volta a conseguire la revoca del decreto ingiuntivo n. 7491/16 emesso dal Giudice di Pace di Roma, in favore del Condominio, per il mancato pagamento della somma di €1666,66 dovuta a titolo di oneri condominiali non corrisposti in forza della delibera dell'assemblea approvata il 6-6-2011 con conseguente condanna dell'appellante al pagamento delle spese processuali.

Deduceva che il Giudice di Pace aveva errato nell'affermare, accogliendo l'eccezione di controparte, che il credito non aveva trovato riscontro (assunto che era stato fondato sul rilievo che non era sufficiente la sola prodotta delibera di approvazione



della spesa per come formulata la delibera stessa e che mancava l'ulteriore delibera di approvazione del piano di riparto) posto che il credito era stato oggetto di valida delibera assembleare mentre la somma chiesta era stata il frutto del conseguente riparto operato dall'amministratore. Allegava altresì che l'amministratore aveva correttamente ripartito la spesa ex art. 1126 cc e che il giudice di prime cure parimenti aveva errato nel ritenere assorbita l'ulteriore eccezione inerente vizi del precetto senza avere vagliato dapprima la questione della competenza ex artt. 480 e 617 cpc.

Ciò premesso, in riforma della sentenza appellata, chiedeva solo che il decreto opposto fosse 'confermato'. In via subordinata chiedeva che, ove revocato il decreto, controparte fosse condannata al pagamento, in suo favore, della somma di €1666,66 oltre onorari, spese ed accessori. Con vittoria di spese, competenze ed onorari.

Si costituiva l'appellata evidenziando l'inammissibilità dell'appello laddove controparte aveva introdotto un fatto nuovo costituito dall'applicazione del criterio di riparto di cui all'art. 1126 cc. Contestava nel merito quanto ex adverso affermato e concludeva chiedendo che l'appello fosse dichiarato inammissibile e/o rigettato nel merito.

All'udienza del 25-9-2019, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini ex art. 190 cpc per note conclusionali e repliche.

In primo luogo si deve osservare che l'effetto devolutivo dell'appello è fissato dai motivi di impugnazione nel senso che, quando con i motivi del gravame il *thema decidendum* risulti limitato ad una parte soltanto dell'oggetto originario della controversia, le statuizioni del giudice d'appello non possono estendersi oltre, senza violare il principio del *tantum devolutum quantum appellatum*, a punti non compresi nelle richieste delle parti (Cass. 2529/18 e Cass. 24040/19).

Con riguardo alle eccezioni già sollevate in primo grado dalla appellata al fine di paralizzare la pretese del creditore appellante si deve osservare che i motivi di opposizione al decreto proposti dall'appellata innanzi al giudice di pace e



segnatamente quelli che sono stati quindi riproposti all'esame di questo giudicante dall'ente di gestione per una nuova valutazione tesa a rimuovere la pronunzia del giudice di primo grado e ad accertare l'esistenza del suo diritto di credito coinvolgono questioni inerenti l'affermata inesistenza di un valido titolo ex art. 63 disp att cc sul duplice rilievo che la delibera approvata non recherebbe alcuna approvazione di spesa e che sarebbe assente la parimenti necessaria (perché il creditore abbia titolo), contestuale delibera, dell'assemblea, di riparto della spesa (di tal guisa interpretata l'eccezione di parte debitrice dall'esame del ricorso in opposizione proposto innanzi al Giudice di Pace ed anche alla luce del fatto che, in questa sede, detta parte ha reclamato la novità della questione inerente la scelta del criterio di riparto concretamente applicato). Ebbene, come fondatamente eccepito da parte appellata, non può costituire oggetto di esame in quanto fatto nuovo, non oggetto di delibazione innanzi al giudice di prime cure, la questione circa la legittimità dello specifico criterio di riparto come individuato in concreto dall'ente di gestione a mente dell'art. 1126 cc. La delibazione deve riguardare pertanto solo la questione se la delibera fondante il credito abbia, nel caso in esame, i requisiti formali e sostanziali per fondare e provare il diritto dell'ente di gestione e non quali e se corretti siano stati i criteri di riparto (che peraltro non possono costituire motivi per paralizzare il credito in quanto devono essere fatti valere in sede di impugnazione della delibera: Cass. SSUU 4421/07).

Mentre le questioni inerenti la validità del precetto e la competenza per decidere le opposizioni ex art. 617 cpc non possono essere oggetto di statuizione in questa sede in quanto non risultano essere state riproposte, diversamente dalle altre, con *contestuale richiesta di pronunzia* come si ricava dall'esame *delle conclusioni in sede di citazione in appello* laddove nessuna domanda sul punto è stata avanzata.

L'eccezione preliminare di inammissibilità dell'appello sollevata nel presente giudizio non coglie pertanto nel segno laddove oggetto di esame sono gli stessi fatti già oggetto di esame innanzi al giudice di prime cure e qui riproposti. Fatti



concernenti, come detto, la capacità della delibera fondante il credito di produrre effetti perché conforme al modello legale previsto.

Ciò posto si deve osservare, in primo luogo, che la delibera fondante il credito (v. punto 7 all'o.d.g.), laddove è stato verbalizzato che 'i condomini approvano anche l'ipotesi di risarcimento per ripristino danni entro il limite di €8000,00', integra un atto di approvazione di spesa se si confronta la decisione con l'argomento all'o.d.g. (che prevedeva la discussione proprio in ordine ad una spesa da approvare) e se si ha riguardo all'utilizzo della congiunzione 'anche' che collega la delibera con la precedente che parimenti ha approvato una spesa (v. verbale). Laddove l'utilizzo del termine 'in ipotesi', anche alla luce di quanto detto, non deve essere interpretato in senso letterale (quale mera congettura) ed in guisa avulsa dal contesto ma con riferimento al fatto che la spesa si riferiva ad altro caso (altra ipotesi) rispetto alla precedente approvata e che si caratterizzava peraltro con l'indicazione solo di un tetto massimo non superabile.

Le delibere sono vincolanti ed efficaci ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1137 c.c.. Pertanto il condomino è obbligato a corrispondere la quota di spesa risultante dalle delibere medesime perchè le delibere costituiscono idoneo titolo fondante il credito potendo solo l'annullamento o la declaratoria di nullità delle stesse, a seguito di ricorso ex art.1137 c.c., far cessare tale obbligo.

Occorre inoltre evidenziare che il criterio di identificazione della quota di partecipazione al condominio, data dal rapporto tra valore della proprietà singola e valore dell'edificio, esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella millesimale e consente di valutare, anche a posteriori ed in giudizio, se le deliberazioni sono state raggiunte nel rispetto della legge. Perciò il condomino che ritenga che la ripartizione della spesa contrasti con il criterio della proporzione fra quota di spesa e quota di proprietà esclusiva deve impugnare la delibera o se contesti invece il criteri risultanti dalle tabelle deve impugnare la delibera di approvazione delle stesse.



Quando tabelle vi siano (anche se consuetudinarie) l'amministratore vi si deve attenere, avendo i criteri di riparto natura dichiarativa e non costitutiva di diritti, donde le operazioni di riparto integrano una mera operazione matematica che ben può essere fatta dall'amministratore quale organo esecutivo dell'organizzazione anche successivamente alla delibera di spesa non essendo necessaria una specifica ulteriore approvazione dell'assemblea (Cass. 4672/17). Con la conseguenza che, nel caso in esame, l'appellante risulta avere agito in giudizio in forza di valido ed efficace titolo costituito dalla delibera di approvazione della spesa come integrata dal piano di riparto predisposto dall'amministratore sulla base delle tabelle. Riparto che, per quanto detto, non deve essere oggetto di ulteriore deliberazione in quanto il riparto è frutto di operazione matematica mentre la scelta del criterio non è stata oggetto di contestazione innanzi al giudice di prime cure.

Del tutto errata è pertanto la pronuncia appellata laddove, nel motivare l'accoglimento dell'opposizione, il Giudice di Pace ha affermato, in violazione dei principi suesposti, che la sola delibera di spesa, in mancanza di un contestuale approvato piano di riparto, non era idonea a fondare il diritto di credito fatto valere dall'ente di gestione.

Ciò posto si deve osservare che può formare oggetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo solo l'accertamento esterno in ordine alla perdurante efficacia della delibera. Non è consentito, invece, di accertare la validità intrinseca della delibera, che può essere fatta valere, come detto, solo mediante l'impugnazione ex art. 1137 cc. In altri termini, in sede di accertamento di un credito portato da delibera assunta ai sensi dell'art. 1136 cc in sede diversa dal giudizio seguito ad impugnazione ex art. 1137cc, è consentito esaminare solo l'idoneità formale del verbale che documenta la delibera (che costituisce idoneo titolo anche in sede di opposizione) per verificarne l'esistenza ovvero per accertare l'idoneità sostanziale della pretesa azionata con riferimento alla documentazione posta a sostegno dell'ingiunzione, se sia effettivamente pertinente alla pretesa, ovvero alla persistenza dell'obbligazione dedotta in giudizio con particolare



riferimento ai fatti estintivi/modificativi dell'obbligazione stessa successivi alla consacrazione del credito nella delibera e non, invece, a quelli consacrati nella delibera stessa non esaminabili se non nell'alveo dello strumento esplicitamente accordato all'uopo dal legislatore, previsto chiaramente per evitare l'incertezza nei rapporti fra i partecipanti al condominio. Interesse quest'ultimo, teso a cristallizzare il dettato assembleare, ritenuto prevalente dall'ordinamento rispetto ai contrapposti diritti dei partecipanti al condominio (in tal senso v. Cass. SSUU 4421/07).

Orbene, nel caso in esame, la ██████████ non risulta avere impugnato, come era suo onere avendo addotto a sostegno dell'opposizione a decreto ingiuntivo motivi (errato riparto della spesa, spesa non deliberata) che avrebbero giustificato un'azione ex art. 1137 cc, la delibera del 6-6-2011 posta a fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo. Pertanto, non potendosi valutare la legittimità della stessa e procedere così al suo eventuale annullamento, si deve solo prendere atto della sua efficacia e vincolatività (non contestate) e, conseguentemente, emettere pronunzia di rigetto dell'opposizione, come erroneamente negato dal giudice di prime cure, basandosi, il diritto di credito, su delibera costituente fonte di obbligazioni pienamente efficaci e vincolanti.

Non risultando la delibera fondante il credito impugnata (e parte opponente, a mente dell'art. 104 cpc, ben avrebbe potuto impugnare l'atto collettivo, anche in seno a questo giudizio, con autonoma domanda), annullata o privata di effetti, l'opposizione proposta da parte appellata, in riforma della sentenza impugnata, deve pertanto essere rigettata.

Come è noto il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ha ad oggetto l'esame della fondatezza della pretesa creditoria (nel caso in esame di parte appellante, attore in senso sostanziale).

Non può essere pertanto, come richiesto, 'confermato' il decreto a fronte della pronunzia di revoca del giudice di prime cure ma parte appellata deve essere condannata al pagamento, in favore dell'appellante, della somma oggetto dell'ingiunzione e segnatamente della somma di €1666,66 per gli oneri non versati, con gli interessi legali dalla domanda al saldo.



Quanto alle spese di lite della fase monitoria e del giudizio di primo grado si deve osservare che il giudice d'appello, se riforma in tutto o in parte la sentenza come nel caso in esame, deve provvedere anche d'ufficio ad un nuovo regolamento di dette spese alla stregua dell'esito complessivo della lite stante il principio di cui all'art. 336 cpc (Cass. 1775/17 e Cass. 8400/18).

Ciò posto, essendo risultata soccombente in entrambe le dette fasi, la ██████████ deve essere condannata alla refusione, in favore dell'ente di gestione appellante, di dette spese.

Alla soccombenza segue la condanna di parte appellata alla rifusione, al Condominio di cui in epigrafe, delle spese di questo grado di giudizio.

#### PQM

Definitivamente pronunciando accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma parziale della sentenza del Giudice di Pace di Roma oggetto della presente impugnazione, condanna l'appellata al pagamento, in favore dell'appellante, della somma di €1666,66 oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo.

Condanna ██████████ alla refusione, in favore dell'ente di gestione di cui in epigrafe, delle spese del primo grado di giudizio e della fase monitoria che si liquidano in complessivi €1270,00 di cui €70,00 per spese vive ed €1200,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Condanna l'appellata alla refusione delle spese lite del presente grado, in favore dell'appellante, che si liquidano in complessivi €2190,00 di cui €90,00 per spese vive ed €2100,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Roma 8.1.2020

IL GIUDICE  
Dott Roberto Ghiron

