



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

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente
 SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al n.79714 del R.G.A.C.C. dell'anno 2018.

TRA

██████████ elett.te dom.to in Roma Via ██████████, presso lo studio dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende per delega in atti.

-APPELLANTE -

E

Condominio Via ██████████ in Roma in persona dell'amministratore, elettivamente domiciliato in Roma, Via ██████████, presso lo studio dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende per procura in atti

- APPELLATO -

CONCLUSIONI

alla udienza del 3 luglio 2019 i procuratori delle parti hanno concluso come da verbale.

Svolgimento del processo

A seguito di ricorso in via monitoria proposto dal Condominio di Via ██████████ n/ri 191/237 in Roma il Giudice di Pace di Roma aveva emesso nei confronti di ██████████ il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 12211/2017 (R.G. 35560/2017) per l'importo di € 1.267,52, oltre a spese monitorie, chiesto a titolo di quote condominiali oggetto delle delibere condominiali del 14 febbraio 2014, 13 aprile 2015 e 12 gennaio 2017 che avevano rispettivamente approvato il bilancio preventivo della gestione condominiale per i periodi 1 gennaio 31 - dicembre 2014, 1 gennaio-31 dicembre 2015 e 1 gennaio - 31 dicembre 2016 nonché i relativi piani di riparto.

Le rate non saldate dal ██████████ erano state indicate in quelle con scadenza gennaio 2014, 1 aprile 2014, 31 gennaio 2015, 30 aprile 2015, 31 ottobre 2015, 1 luglio 2016 e 1 ottobre 2016.

L'ingiunto inoltre avrebbe corrisposto solo parzialmente l'importo delle rate con scadenza 1 luglio 2017 e 1 luglio 2014.

In sede di opposizione avverso tale decreto ingiuntivo il ██████████ aveva eccepito l'inesistenza del credito non essendo oggetto di bilanci preventivi e consuntivi regolarmente approvati e non essendo stato l'opponente mai convocato per le assemblee condominiali.

Aveva inoltre sostenuto di non aver ricevuto alcuna richiesta di pagamento degli oneri condominiali e nessuna lettera di messa in mora.

Aveva pertanto concluso chiedendo *"Piacchia all'Ecc.mo Giudice di Pace adito, previa sospensione della provvisoria esecuzione del decreto opposto, in via principale*



annullare incidentalmente le delibere di approvazione dei bilanci preventivi ex adverso prodotte e revocare il decreto ingiuntivo impugnato perché emesso per somma allo stato non dovuta, con vittoria di spese e compensi professionali; in via subordinata dichiarare non dovute le spese monitorie, con integrale compensazione delle spese di lite”.

Si si era costituito il condominio concludendo per il rigetto delle domande.

Con sentenza n.16425/2018, emessa il 4/5/2018 e depositata il 16/5/2018, il Giudice di Pace ha rigettato l’opposizione confermando integralmente il decreto opposto con condanna dell’opponente alle spese del giudizio.

Tale sentenza è oggetto di appello avendo [REDACTED] sostenuto che il giudice di primo grado avrebbe omesso di decidere sui motivi 1 e 3 dell’opposizione - che l’appellante ha inteso riproporre in sede d’appello - rilevando, quanto al motivo 1, che la giurisprudenza ritiene sufficienti, per l’emissione del decreto ingiuntivo, i bilanci preventivi ma solo finché non siano o debbano essere approvati i bilanci consuntivi e che nel caso in esame i presunti debiti erano relativi agli anni 2014, 2015 e 2016. Ne discenderebbe che il decreto ingiuntivo avrebbe dovuto essere revocato per inammissibilità della domanda di pagamento avanzata dal creditore.

Circa il motivo 3 ha rilevato di aver ricevuto il decreto ingiuntivo senza alcuna lettera di messa in mora, per cui non sarebbero dovute le spese monitorie.

Ha quindi concluso chiedendo *“in riforma della sentenza di primo grado di cui in epigrafe, in via principale revocare il decreto ingiuntivo impugnato perché emesso per somma non dovuta e rigettare la domanda dell’opposto in quanto inammissibile, infondata in fatto e diritto e comunque non provata, con vittoria di spese del doppio grado di giudizio; in via subordinata dichiarare non dovute le spese monitorie, con integrale compensazione delle spese del doppio grado di giudizio”.*

Si è costituito il Condominio concludendo per il rigetto dell’appello.

Motivi della decisione

Il giudice di primo grado ha rigettato l’opposizione rilevando che *“il D.I. opposto ha ad oggetto spese condominiali straordinarie, dovute senza alcun dubbio dal proprietario ed avuto riguardo altresì al contenuto delle prove documentali acquisite che hanno confermato la fondatezza della pretesa creditoria vantata dall’odierna opposta, attore in senso sostanziale. Si evidenzia, con riferimento alle difese argomentate da parte opponente in ordine alla invocata pronuncia afferente la nullità delle delibere assembleari sottese alle somme ingiunte, che tale eventuale pronuncia esula dalla competenza per materia dell’adita giustizia e deve ritenersi, di guisa, inammissibile. Difatti, per contestare i conteggi, i condomini devono impugnare la deliberazione con cui sono stati approvati. Ciò vuol dire che se può ipotizzarsi l’annullabilità della deliberazione assenti, astenuti e dissenzienti potranno opporsi nei modi e nei termini di cui agli artt. 1137 c.c.. Senza l’impugnazione e fino alla sentenza definitiva che decida in merito, nessun condomino potrà avanzare supposte causa d’invalidità della deliberazione al fine di non rispettarla (e quindi non pagare gli oneri condominiali); così facendo egli si esporrebbe ad un’azione giudiziaria per morosità per omessa pagamento degli oneri condominiali ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c.. Spese di giudizio come da dispositivo”.*

Tali valutazioni vanno confermate con le seguenti precisazioni.

E’ 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 esige di certezza nell'assetto delle relazioni intersubiettive condominiali.

Alla luce dei rilievi svolti, è da rilevare che le delibere poste a base delle pretese avanzate in sede monitoria - pur risultando essere state oggetto di impugnativa dinanzi al Giudice di Pace - non hanno costituito oggetto di valutazione in ragione della rilevata incompetenza di quell'ufficio..... *Si evidenzia, con riferimento alle difese argomentate da parte opponente in ordine alla invocata pronuncia afferente la nullità delle delibere assembleari sottese alle somme ingiunte, che tale eventuale pronuncia esula dalla competenza per materia dell'adita giustizia e deve ritenersi, di guisa, inammissibile.*

Tale specifica questione non è peraltro oggetto di contestazione in questa sede.

Tali delibere pertanto costituiscono titolo di credito del condominio e provano, di per sé, l'esistenza di tali crediti, legittimando, senz'altro, non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del singolo condomino a pagare le somme all'esito del giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, il cui ambito, come già osservato, è ristretto solamente alla verifica dell'esistenza e dell'efficacia della deliberazione assembleare medesima relativa all'approvazione della spesa e alla ripartizione degli inerenti oneri.

Neppure può sostenersi che il credito condominiale diventi esigibile solo dopo la diffida. In base alla normativa sopra richiamata, il credito condominiale si considera "certo" e "liquido" con l'approvazione assembleare dello stato di ripartizione, indifferentemente che si tratti di riparto preventivo o consuntivo nonché "esigibile", quando la scadenza del termine, eventualmente riferito alle singole rate, rende attuale l'obbligo di pagamento ai sensi dell'art. 1182 c.c. (mora *ex re*).

Con riguardo allo stesso motivo di opposizione è da rilevare la legittimità della riscossione dei contributi condominiali da parte dell'amministratore sulla base del bilancio preventivo regolarmente approvato sino a quando questo non sia stato sostituito dal bilancio consuntivo.

A tale riguardo, la Suprema Corte (Cass. 24299/2008 - nello statuire in un caso in cui il giudice di pace aveva affermato il principio secondo cui il bilancio preventivo sarebbe azionabile sino a che non sia scaduto l'esercizio cui esso si riferisce - ha ritenuto che il giudice di prime cure avesse infranto un principio basilare e ineliminabile per la corretta gestione del condominio che consente all'amministratore di riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo sino a quando questo non sia sostituito dal



consuntivo regolarmente approvato e che tale principio, se applicato, renderebbe impossibile la riscossione degli oneri - e, quindi, inciderebbe sulla possibilità stessa di gestione del condominio - per tutto il tempo intercorrente tra la scadenza dell'esercizio e l'approvazione del consuntivo, periodo che potrebbe ipotizzarsi anche lungo in relazione a molteplici possibili eventi, tra cui, non ultimo, la non approvazione del progetto da parte dell'assemblea.

Per completezza della motivazione è anche da rilevare, con riguardo alla contestazione sulla possibilità di accedere al monitorio senza previa diffida, che la Corte di Cassazione ha avuto modo di chiarire che il sollecito al condomino moroso non è obbligatorio, né può essere una condizione di procedibilità del recupero del credito (neppure se il regolamento di Condominio preveda la previa diffida, in quanto la violazione di siffatta regola può al più far discendere in capo all'amministratore medesimo una responsabilità da inesatto adempimento del mandato: v. Cass. sez. II, 16/04/2013, n. 9181). Ad oggi, il principio è rafforzato anche dalla nuova normativa condominiale di cui ai novellati artt. 63 disp. att. c.c. e 1129 co. 9° c.c., in base alla quale il ricorso alla procedura monitoria rappresenta addirittura un obbligo per l'Amministratore che deve provvedere in tal senso entro stretti termini.

Le somme ingiunte sono pertanto dovute non avendo del resto la parte opponente provato di aver corrisposto in tutto o in parte importi in qualche modo riferibili alle somme oggetto dei riparti approvati.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- rigetta l'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza del Giudice di Pace di Roma n.16425/2018, emessa il 4/5/2018, depositata il 16/5/2018;
- condanna l'appellante alla rifusione delle spese sostenute dal Condominio Via [REDACTED] [REDACTED] in Roma che si liquidano in euro 1.150,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 07/01/2020

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

