

Con atto di citazione ritualmente notificato il 12/16.1.2017, [REDACTED] condomino del [REDACTED] [REDACTED] in Roma (in quanto proprietario dell'unità abitativa contrassegnata dal numero interno 11, palazzina C1), ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 24907/2016 (n. 70596/2016 r.g.), ottenuto contro di lui, il 24.10.2016, dall'amministrazione supercondominiale e notificato (unitamente al pedissequo atto di precetto) il 5.12.2016, di pagamento senza dilazione della complessiva somma di € 16.333,15 (oltre interessi legali dalla domanda e spese del procedimento e del precetto), a titolo di: saldo gestione riscaldamento centralizzato esercizio 2014/2015 (quanto a € 13.011,60); sei rate gestione riscaldamento centralizzato esercizio 2015/2016 (quanto a € 1.644,00) saldo gestione ordinaria esercizio 2015 (quanto a € 1.579,55) e, infine, due rate preventivo gestione ordinaria esercizio 2016 (quanto a € 98,00).

L'opponente espone di essere divenuto proprietario dell'unità immobiliare in questione per successione a [REDACTED] [REDACTED] (deceduta in Roma, il 24.5.2010) e di averne conseguito l'effettivo possesso soltanto il 29.12.2016 e lamenta la mai avvenuta convocazione alle assemblee condominiali e la mai avvenuta comunicazione dei relativi verbali, chiedendo, perciò, al Tribunale di voler dichiarare sia «la nullità delle delibere assembleari tutte» dalle quali origina l'ingiunzione ricevuta sia «la nullità e/o l'annullamento del decreto ingiuntivo qui opposto» (*sic*) e, conseguentemente, rigettare ogni avversa pretesa di pagamento o, almeno, in subordine (*sic*), «dichiarare la prescrizione» di qualsivoglia credito vantato nei propri confronti dal Supercondominio sulla scorta dell'approvazione di



rendiconti e riparti «antecedenti alla data del 5.12.2011».

Il Condominio convenuto, ritualmente costituitosi in giudizio con comparsa di risposta depositata il 31.5.2017 (giorno stesso dell'udienza di prima comparizione fissata *ex art.* 168-*bis* cod. proc. civ.), ha resistito all'opposizione, difendendo la regolarità sia della convocazione del [REDACTED] (sia pure a nome della defunta condomina [REDACTED] [REDACTED] – del cui decesso non era mai stato notiziato l'amministratore, ma la cui posta condominiale è stata, anche in seguito, sempre ritirata –) alle assemblee del 2.12.2015 e 12.5.2016 sia dello svolgimento delle stesse, con la partecipazione dei rappresentanti di palazzina correttamente designati; rilevando l'intervenuta decadenza dal potere d'impugnare tali deliberazioni e contestando la fondatezza dell'eccezione di parziale prescrizione del credito monitoriamente azionato.

La causa, istruita con le rispettive produzioni documentali, viene ora in decisione (dopo lo scambio delle memorie *ex art.* 183, sesto comma, cod. proc. civ.) sulle conclusioni rassegnate all'udienza indicata in epigrafe e alla scadenza degli assegnati termini per lo scambio degli scritti difensivi conclusionali e di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione non può essere accolta.

È noto, infatti, che le eccezioni attinenti alla validità delle delibere assembleari invocate come titoli della pretesa monitoria non possono essere prese direttamente in considerazione in questa sede, nella quale, infatti, la connaturata efficacia delle delibere medesime è, di per sé, senz'altro bastevole a giustificare, *in partibus quibus*, la perdurante legittimità della giudiziale tutela – tanto anticipatoria



quanto di cognizione ordinaria – delle ragioni creditorie (a mente dell'art. 1137 cod. civ., *«le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condòmini»*; *«contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa»*): ogni condòmino, dunque, è tenuto senza meno – cioè, *indipendentemente* non soltanto dal proprio dissenso, ma *anche da qualunque eventuale vizio della deliberazione assunta* – a corrispondere la quota di spesa a lui riferibile, siccome risultante da quella deliberazione – che costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la soccombenza del condomino nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto –, salvo a ottenere, nella opportuna sede giudiziale, la caducazione di tale obbligo con il vittorioso esperimento della tutela d'annullamento – o di quella di nullità – a seguito di impugnazione ritualmente proposta – *«nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo tale sindacato riservato al giudice davanti al quale dette delibere sono state impugate»*: cfr. Cass., 23 febbraio 2017, n. 4672; Cass., 14 novembre 2012, n. 19938; Cass., 18 settembre 2012, n. 15642; Cass., 20 luglio 2010, n. 17014; Cass. Sez. Un., 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass. Sez. Un., 27 febbraio 2007, n.



4421 –):

«È esatto il presupposto da cui muove la sentenza impugnata, che, cioè, in tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente *non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima: tale delibera, infatti, costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto* (Cass., Sez. Un., 27 febbraio 2007, n. 4421; Cass., Sez. 2, 20 luglio 2010, n. 17014; Cass., Sez. 2, 18 settembre 2012, n. 15642). In altri termini, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa attività riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate (Cass., Sez. Un., 18 dicembre 2009, n. 26629)». (cfr. Cass. n. 19938/2012 cit.).

Nella specie, per altro, le impugnazioni apparentemente e cumulativamente proposte dal ██████████ in questa stessa sede di opposizione a decreto ingiuntivo non possono essere prese in considerazione alcuna, sia perché affatto generiche (è stato, invero, chiesto al Tribunale di voler dichiarare «la nullità delle *delibere assembleari tutte*» dalle quali origina l'ingiunzione ricevuta – senza, tuttavia, indicare quali esse, esattamente, siano –); sia perché carenti di motivi sia, infine, perché – avendo prospettato, al più, soltanto possibili di vizi di annullabilità – l'attore, non soltanto ha chiesto una ben più radicale declaratoria di nullità, ma è, comunque, decaduto – come eccepito dal Supercondominio convenuto in opposizione – dal diritto potestativo d'impugnare, quanto meno, le due assemblee del 2.12.2015 e del 12.5.2016 (posto che ne ha avuto conoscenza – al più tardi – con la notificazione del decreto ingiuntivo opposto).

Senza contare, poi, che – sempre come eccepito dal Supercondominio convenuto in opposizione – è stato più volte



sostenuto, in giurisprudenza, che, nell'ipotesi di subingresso nella titolarità di una porzione particolare di edificio condominiale, affinché il nuovo proprietario si legittimi, di fronte al condominio, quale avente diritto a partecipare alle assemblee, occorre almeno, pur nel silenzio della legge al riguardo, una qualche iniziativa, esclusiva dell'avente causa o concorrente con quella del dante causa, che, in forma adeguata, renda noto al condominio detto mutamento di titolarità.

È ben vero, tuttavia, che (secondo il perspicuo chiarimento fornito da Cass., 30 aprile 2015, n. 8824):

«come è stato affermato in più occasioni da questa Corte (sent. n. 7849 del 2001, n. 2616 del 2005, in coerenza con il principio enunciato dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 5032 del 2002), alle assemblee condominiali devono essere convocati solo i condòmini, cioè i veri proprietari e non coloro che si comportano come tali senza esserlo. Nei rapporti tra il condominio e i singoli partecipanti allo stesso, infatti, mancano le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, volto, essenzialmente, alla tutela dei terzi di buona fede; e terzi, rispetto al condominio non possono essere ritenuti i condòmini. D'altra parte, e in generale, la tutela dell'apparenza del diritto non può essere invocata da parte del soggetto (nel nostro caso dal Condominio) che abbia trascurato di accertare l'effettiva realtà sui pubblici registri, contro ogni regola di prudenza. Del resto, il regime giuridico di pubblicità rappresenta un limite invalicabile all'operatività del principio dell'apparenza: pubblicità e apparenza sono, infatti, istituti che si completano l'un l'altro, rispondendo alle medesime finalità di tutela dei terzi di buona fede; ma, proprio per ciò,



stesso alternativi. La tutela dell'apparenza non può tradursi in un indebito vantaggio per chi abbia colpevolmente trascurato di accertarsi della realtà delle cose, pur avendone la concreta possibilità».

Orbene, quantunque non si possano, certamente, intendere i menzionati precedenti nel senso di affermare l'esistenza (fin quando non vi sia un'adeguata comunicazione dell'avvenuto mutamento di titolarità) di una legittimazione sostitutiva giustificata dall'apparenza (tale, cioè, che l'"*ex*" proprietario, da un lato, possa, a buon diritto, continuare a reclamare per sé lo *status* di condomino – con le annesse prerogative in ordine alla convocazione e alla partecipazione alle assemblee –; dall'altro, possa continuare a essere perseguito, anche giudizialmente, dall'amministratore per il pagamento dei contributi condominiali), nondimeno il "nuovo", che (e fin tanto che) abbia ommesso di assolvere l'onere di segnalare il proprio subingresso nella posizione dominicale, non può pretendere il riconoscimento della sua qualità dal Condominio e, soprattutto, dolersi di non essere stato invitato a partecipare all'assemblea ordinaria, impugnandone – soltanto se e quando gliene venga data formalmente "notizia" – le deliberazioni in merito alle spese condominiali (cfr. Cass., 29 maggio 1998, n. 5307).

L'attore *ex art.* 1137 cod. civ., infatti, ha pur sempre l'onere di dimostrare il vizio di costituzione: nel senso, però, non già di non aver materialmente ricevuto la comunicazione cui aveva senz'altro diritto (perché sarebbe, semmai, il condominio a dover provare di avergliela inviata – cfr., *e pluribus*, Cass. ord., 14 settembre 2017, n. 21311; Cass., 21 ottobre 2014, n. 22685 – e di averla recapitata al suo indirizzo – cfr. Cass., 25 marzo 2019, n. 8275 –), ma di essere egli



effettivamente tra coloro che (a norma dell'art. 1136, 6° comma, cod. civ.) deve constare siano stati regolarmente invitati alla riunione, poiché il compito istituzionale dell'amministratore, da un lato, può considerarsi assolto e il procedimento di convocazione dell'assemblea, dall'altro, può considerarsi corretto, allorché *l'invito alla partecipazione sia stato rivolto a tutti coloro* (non già che siano stati individuati – in vista di ogni assemblea – con una puntuale ed esaustiva consultazione dei registri immobiliari, ma) *che risultano nel registro anagrafico dei condòmini, adeguatamente tenuto e regolarmente aggiornato secondo le variazioni, di volta in volta, comunicate* da chi ne abbia il titolo e l'onere *ovvero*, comunque, *acquisite*, con l'uso della normale diligenza, da chi lo gestisce e ne ha la custodia.

Nel caso particolare, poi, del decesso del condomino, poiché, fra l'altro, non sarebbero sufficienti (per l'individuazione dei chiamati e – men che meno – degli eredi) neanche la notizia dell'apertura della successione o l'esame della relativa denuncia (che non implica accettazione della delazione *ex lege* o *ex testamento*) né si può ritenere sussistente, in capo all'amministratore, un dovere di provocare la nomina di un curatore dell'eredità giacente, è onere di chi sia subentrato, *mortis causa*, nella qualità di condomino in luogo del defunto (con la conseguente assunzione dei diritti e obblighi correlativi) darne idonea comunicazione, in mancanza della quale, pertanto, egli non può denunciare il vizio di costituzione dell'assemblea condominiale, così come convocata dall'amministratore sulla base dei dati in suo possesso (costui, anzi – secondo Cass., 22 marzo 2007, n. 6926 –, pur essendo «a conoscenza



del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità, non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca, non sarà tenuto a inviare alcun avviso» ovvero – così la più risalente Cass., 29 luglio 1978, n. 3798 – invierà «l'avviso all'ultimo domicilio» noto, dove si possa verosimilmente trovare qualcuno – successore oppure no – in grado di portare l'avviso a conoscenza degli interessati, «sincerandosi, quindi, della [avvenuta] ricezione dell'avviso» medesimo «da parte di persona addetta a quel domicilio», senza che poi rilevi che la persona consegnataria lo recapiti effettivamente agli eredi).

Infine, il Supercondominio convenuto in opposizione ha, giustamente, contestato che l'avversaria eccezione di prescrizione sia stata sollevata in termini sufficientemente specifici (e, per di più, nella giusta sede d'impugnazione assembleare e non già – soltanto – in quella – non più idonea – di opposizione alla pretesa monitoria).

L'esito della lite comporta che siano dovute dall'opponente, secondo soccombenza, oltre alle spese del monitorio e del precetto, anche quelle del presente giudizio di opposizione, liquidate come in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sull'opposizione proposta da [REDACTED] [REDACTED] con atto di citazione ritualmente notificato il 12/16.1.2017, avverso il decreto ingiuntivo n. 24907/2016 (n. 70596/2016 r.g.), ottenuto contro di lui, 24.10.2016 (con successiva notificazione – unitamente al pedissequo atto di precetto – il 5.12.2016), dal [REDACTED] in



Roma, convenuto costituito, così decide:

- a) Rigetta l'opposizione e, per l'effetto, dichiara definitivamente efficace il decreto ingiuntivo opposto n. 24907/2016 (n. 70596/2016 r.g.);
- b) Condanna, infine, l'opponente [REDACTED] [REDACTED] a rimborsare al convenuto costituito [REDACTED] [REDACTED] anche le spese del presente giudizio d'opposizione a decreto ingiuntivo, che liquida in complessivi € 4.000,00 per competenze difensive, oltre oneri tutti, fiscali e previdenziali, di legge.

Così deciso in Roma, il 22 aprile 2020.

IL GIUDICE
(DOTT. PAOLO D'AVINO)

