

UFFICIO REGISTRO IN BOLLO
VERSATO CONTRIBUTO



SENT 862/20
RG 58/20
REP 300/20

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Ufficio del Giudice di Pace di Roma
Sezione II civile

Il Giudice di Pace di Roma - Dott.ssa Claudia Scalia - ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 58 Ruolo Generale Contenzioso dell'anno 2020

TRA

~~_____~~ in persona del l.r. rappresentata e difesa, per delega in atti, dall'avvocato ~~_____~~ presso il cui studio sito a Roma in via ~~_____~~ elegge domicilio

opponente

E

Supercondominio ~~_____~~ degli ~~_____~~ in persona dell'a.p.t. rappresentato e difeso, per delega in atti, dall'avvocato ~~_____~~ presso il cui studio sito a Roma in via ~~_____~~ n. 43 elegge domicilio

opposto

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo

Conclusioni: come da note conclusive in trattazione scritta per l'udienza del 30 dicembre 2020

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo, ritualmente notificato, l'odierno opponente proponeva opposizione al decreto ingiuntivo n. 14693/2019, R.G. n. 20395/2019 chiedendone la revoca, decreto emesso per il mancato pagamento di oneri condominiali per la somma di euro 2334,66 oltre accessori.

L'opponente eccepiva:

- il difetto di legittimazione passiva trattandosi di supercondominio;
 - la mancata convocazione dell'assemblea di deliberazione delle spese.
- Si costituiva l'opposto contestando la domanda e l'eccezione e ne chiedeva il rigetto. Affermava, altresì, che vi fosse la legittimazione anche perchè l'opponente non aveva mai comunicato la costituzione del condominio e la cessione degli immobili di sua proprietà. Precisate le conclusioni e depositate note autorizzate per trattazione scritta, all'udienza del 30 dicembre 2020 la causa veniva trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Claudia Scalia

L'opposizione proposta è infondata e va, pertanto, rigettata ed il decreto ingiuntivo impugnato confermato per quanto di seguito si dirà.

In termini generali deve osservarsi che l'opposizione a decreto ingiuntivo dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione che si svolge secondo le norme del procedimento ordinario, con la conseguenza che il Giudice dell'opposizione è investito del potere-dovere di pronunciarsi sulla pretesa fatta valere con la domanda di ingiunzione e sulle eccezioni formulate ex adverso; in tale giudizio, secondo i principi operanti in tema di onere della prova, incombe su chi fa valere un qualsiasi diritto in giudizio il compito di fornire gli elementi probatori a sostegno della propria pretesa. E ciò, in quanto, nel giudizio de quo, solo da un punto di vista formale, l'opponente assume la posizione di attore e l'opposto quella di convenuto, mentre, in termini sostanziali, è il creditore ad avere veste sostanziale di attore, con i conseguenti oneri probatori, a fronte dell'opponente - convenuto cui spetta di addurre eventuali fatti estintivi, impeditivi o modificativi del credito; cosicchè le difese con le quali l'opponente miri ad evidenziare l'inesistenza, l'invalidità o la non azionabilità del credito non si collocano sul versante della domanda -che rimane quella prospettata dal creditore nel ricorso per ingiunzione- ma configurano delle eccezioni.

Nella fattispecie dedotta in giudizio occorre precisare che l'opposto, su cui incombeva il relativo onere, ha provato documentalmente il fondamento della pretesa azionata in via monitoria anche in ordine alla proprietà, in capo alla ~~_____~~, delle unità immobiliari.

Va osservato quanto segue.

Il titolo per agire ex art. 63 disp att. cc è costituito dalla delibera che integra, da sola, idonea prova del credito anche nella fase dell'opposizione.

Tale sistema normativo si fonda sul rilievo prevalente che, attraverso le norme di cui agli artt. 1130 e 1137 cc e dell'art. 63 disp, att. cc in relazione agli artt. 633 e 634 cpc, viene garantita preminenza all'interesse della collettività condominiale rispetto a quello dei singoli condomini consentendo al condominio, che agisca nei confronti del condomino per conseguire le quote da questi dovute, di ottenere, sulla sola base della delibera approvata e del piano di riparto allegato, prova del credito di per sé sufficiente anche nell'eventuale giudizio ordinario, decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo e titolo per iniziare l'espropriazione forzata non sospendibile con la sola impugnazione. Ciò al fine di consentire al condominio di conseguire in concreto la sua istituzionale finalità di conservazione e gestione della cosa comune nei confronti della collettività dei partecipanti mediante la possibilità di far fronte con regolarità al pagamento delle spese necessarie. Il che postula la puntuale riscossione dei contributi dovuti secondo il piano di riparto approvato. E ciò anche nell'ipotesi, come quella di specie, di supercondominio che si ha e nasce, di fatto, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, essendo sufficiente che i singoli edifici di cui si

Clavette (m)

compone, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, (art. 1117 bis cc.) ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c., collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno dei fabbricati" spettando, quindi di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità pro quota su tali parti comuni, con l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione (Cass. civ., sez. II, 26 agosto 2013, n. 19558). Ai fini della configurabilità del supercondominio, inoltre, non è indispensabile l'esistenza di beni o impianti comuni, essendo invece sufficiente l'esistenza soltanto di servizi comuni a più edifici (v., in proposito, Cass. civ., Sez. II, 19 settembre 2014, n. 19800). I partecipanti del supercondominio, quindi, sono i singoli proprietari delle unità immobiliari legittimati e non gli amministratori dei singoli condomini.

Orbene, come chiaramente emerge dalla documentazione allegata al ricorso per decreto ingiuntivo, i crediti oggetto di ingiunzione ineriscono oneri non versati fondati su delibere valide ed efficaci e l'assemblea del supercondominio risulta essere stata regolarmente convocata e regolarmente trasmesso all'odierna opponente il verbale dell'assemblea (v. doc. in atti).

Va ulteriormente osservato, inoltre, che l'opponente risulta essere tenuto al pagamento non avendo provveduto a comunicare, all'odierno opposto, la costituzione del condominio e la cessione degli immobili di sua proprietà. E ciò perchè l'art. 63 disp. att. c.c., al comma IV, prevede la solidarietà tra acquirente e venditore per i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Il V comma dell'art. 63 disp. att. c.c., poi, prevede che chi cede diritti su unità immobiliari rimane responsabile solidamente con chi compra "fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto" e il venditore, solo con tale comunicazione, si libera dal proprio obbligo contributivo. Il nuovo quinto comma prevede l'onere a carico del cedente di comunicare all'amministratore l'avvenuta cessione mediante deposito di copia autentica dell'atto che determina il trasferimento; fino a tale momento il cedente rimarrà obbligato solidalmente con il cessionario per i contributi condominiali maturati.

L'art. 63 V comma disp. att. c.c., del resto, va letto anche in relazione all'art. 1130 comma IV c.c., in tema di tenuta del Registro Anagrafico, qualora non venga comunicata all'Amministratore la variazione dei dati, il soggetto che ne subisce le conseguenze è il venditore, che, pur avendo venduto, conserva inalterato il proprio obbligo di pagamento delle spese per l'unità di cui non è più proprietario.

Il nuovo art. 1117 bis c.c., prevede espressamente l'applicabilità delle norme del condominio degli edifici in tutti i casi in cui più edifici o unità immobiliari abbiano delle parti comuni.

Alla luce delle svolte considerazioni il decreto ingiuntivo impugnato va, pertanto, confermato.

In ordine al regolamento delle spese processuali, le stesse, seguono la soccombenza e si liquidano d'ufficio come da dispositivo in relazione al valore della causa, all'attività prestata, all'oggetto del

Cherubino

giudizio ed alla natura delle questioni trattate alla luce della Tabella 1 D.M. n. 55 del 2014 oltre le spese del monitorio.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace di Roma, definitivamente pronunciando sull'opposizione proposta da Cospra Costruzioni Progettazioni Appalti srl nei confronti del Supercondominio Z41 Isola degli Aceri in persona dell'a.p.t. così provvede:

rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo n. 14693/2019, R.G. n. 20395/2019, emesso dal Giudice di Pace di Roma;

condanna l'opponente al pagamento delle spese di lite liquidate in complessive euro 870,00 oltre accessori di legge e spese del monitorio.

Così deciso in Roma il 30 dicembre 2020

Il Giudice di Pace

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
14 GEN 2021
Dot.ssa Marilisa Cianfrone