

## GIURISPRUDENZA

**Tribunale** | Crotone | Sezione 1 | **Civile** | **Sentenza** | 3 marzo 2021 | **n. 212**

Data udienza 3 marzo 2021

Integrale

**Condominio - Amministratore - Legittimazione ad agire - Contro il condominio moroso - Recupero degli oneri condominiali - Limiti**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE

PRIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonio Albenzio, all'esito della camera di consiglio, ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 2480/2019 promossa da:

CONDominio VIA (...) "PALAZZO (...)" (C.F. (...)) rappresentato e difeso dall'avv. BA.AL. elettivamente domiciliato in VIA (...) 88900 CROTONE presso lo studio dell'avv. BA.AL.

ATTORE/I

contro

PA.LA. (C.F. (...)) rappresentato e difeso dall'avv. FA.GI. elettivamente domiciliato in VIA (...) 88900 CROTONE presso lo studio dell'avv. FA.GI.

CONVENUTO/I

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, Pa.La. ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 166/2014, con cui il Giudice di Pace di Crotone ha ingiunto, in favore del Condominio di Via (...), il pagamento della somma di Euro 4860,00, oltre interessi e spese del monitorio.

Ha dedotto l'infondatezza del credito ingiunto in ragione dell'inesistenza di qualsivoglia delibera assembleare concernente le spese condominiali asseritamente dovute e, in ogni caso, l'infondatezza del credito ingiunto in ragione dell'uso esclusivo/prevalente dei beni comuni oggetto dei lavori a beneficio/servizio degli altri condomini. Ha inoltre formulato in via riconvenzionale domanda di risarcimento per i danni subiti.

Si è costituito in giudizio il Condominio, contestando quanto ex adverso dedotto in ragione della prassi consolidata, all'interno del condominio, di non adottare bilanci e delibere formali.

La causa è stata decisa con sentenza n. 882/2019, di accoglimento dell'opposizione proposta.

Avverso la suddetta pronuncia ha proposto appello il Condominio di Via (...), chiedendone la riforma in ragione dei fatti comunque rimasti incontestati e della documentazione comunque prodotta e in ragione dell'asserita violazione dell'art. 1123 c.c..

Si è costituito nel presente grado Pa.La. chiedendo la conferma della pronuncia di I grado.

La causa è stata trattenuta in decisione in data odierna, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c..

L'appello è infondato.

Preliminarmente deve ritenersi inammissibile tutta la nuova produzione documentale avvenuta nel presente grado di appello, ad opera di parte appellante.

Si rammenta infatti che la L. 7.8.2012, n. 134, di conversione, con modificazioni, del D.L. 22.6.2012, n. 83, ha espunto dal testo dell'art. 345 c.p.c. la valutazione di indispensabilità dei nuovi mezzi di prova e dei nuovi documenti, ai fini della possibilità di una loro ammissione nel giudizio di appello. In tal modo, nel giudizio di appello si è chiusa la porta definitivamente a nuovi mezzi di prova, salva l'ipotesi, che rimane immutata, di assunzione, in grado di appello, di prove costituenti e precostituite che la parte richiedente dimostri di non aver potuto assumere in primo grado per causa ad essa non imputabile.

L'ammissibilità dei mezzi di prova che la parte dimostri non aver potuto proporre nel giudizio di primo grado per causa ad essa non imputabile altro non è se non l'applicazione al giudizio d'appello dell'istituto della rimessione in termini sì che la previsione si rivela, stante il rinvio di carattere generale alle norme dettate per il procedimento di primo grado, del tutto inapplicabile nel caso di specie atteso che parte appellante non ha in alcun modo allegato alcuna causa, alla stessa non imputabile, a giustificazione della mancata produzione della documentazione in questione in primo grado.

Né può dubitarsi dell'operatività del principio suddetto anche in ipotesi di prove precostituite (i.e. prove documentali), rilevanti nel caso di specie, atteso che, secondo l'insegnamento della Suprema Corte, l'art. 345 co. 3 c.p.c. sancisce un principio generale di inammissibilità dei nuovi mezzi di prova, riferibile, pertanto, anche alle produzioni documentali.

Nel caso di specie, parte appellante ha pensato di produrre seriore documentazione a supporto delle proprie pretese senza neanche allegare un qualsivoglia impedimento che abbia ostacolato la sua produzione anche nel giudizio di primo grado.

Ne consegue la totale inammissibilità di tutta la documentazione prodotta nel presente grado di appello.

Nel merito delle doglianze fatte valere da parte appellante, giova rammentare che, secondo l'insegnamento granitico della Suprema Corte, "la deliberazione dell'assemblea condominiale di ripartizione della spesa, finalizzata alla riscossione dei conseguenti oneri dei singoli condomini, costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima, senz'altro, 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, e il cui ambito è dunque ristretto alla sola verifica della esistenza e della efficacia della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere" (ex multis C. 27292/2005; C. 2387/2003; Cass. civ., Sez. Unite, 18/12/2009, n. 26629; conformi: Cass. civ. Sez. VI - 2, Ord., 24-03-2017, n. 7741; Cass. civ. Sez. VI - 2, Ord., 23-03-2017, n. 7603; Cass. civ. Sez. II, Ord., 21-02-2017, n. 4432; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3354 del 19/02/2016; Cass. civ. Sez. II, 19/03/2014, n. 6436; Corte App. Milano, 22/06/2011 - Pres. Di Leo - Est. Carla Romana Raineri).

Tenuto conto di tali principi giurisprudenziali, pertanto, solo tali delibere di approvazione e di riparto del relativo onere possono costituire fonte e riscontro dei crediti derivanti dal mancato pagamento di oneri condominiali (art. 63 disp. att. c.c.), in quanto vincolanti ed efficaci ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1137.

Nel caso di specie, pertanto, appare condivisibile la decisione del giudice di prime cure che ha rigettato la pretesa creditoria dell'odierna appellante proprio sul presupposto della mancata produzione di qualsivoglia delibera assembleare di approvazione del piano di riparto invocato dall'originario opposto a giustificazione del credito ingiunto.

Priva di pregio, in tale contesto connotato dalla grave carenza documentale riscontrabile ad opera dell'odierna appellante nel fascicolo di I grado che non ha minimamente prodotto tutta la documentazione sopra indicata, appare altresì l'asserita fondatezza del credito ingiunto sul presupposto, comunque, dell'operatività del principio di non contestazione.

Si rammenta infatti che il principio di non contestazione di cui all'art. 115 c.p.c. ha per oggetto solo i fatti storici sottesi a domande ed eccezioni e non può riguardare le conclusioni ricostruttive desumibili dalla valutazione di documenti.

Logico corollario di quanto testé dedotto è la sua inoperatività con riferimento a tutte le condizioni necessarie per l'instaurazione di un valido rapporto processuale che, non attenendo al merito della controversia, non soggiacciono all'ambito applicativo dell'art. 115 c.p.c..

Tanto premesso, occorre evidenziare che, nel caso di domande azionate dall'amministratore di condominio avverso il condomino moroso, la produzione delle sopra richiamate delibere assembleari incide, prima ancora che sul merito della controversia, proprio su una delle condizioni dell'azione, i.e. la legittimazione ad agire, coerentemente all'insegnamento della Suprema Corte: "questa Corte ha sempre affermato (cfr. tra le tante, tutte conformi, le sentenze n. 2452-1994 e n. 10427-2000) che l'amministratore di un condominio è legittimato ad agire, e a chiedere il decreto ingiuntivo previsto dall'art. 63 disp. att. c.p.c., contro il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali, volta che l'assemblea abbia deliberato sulla loro ripartizione, nonostante la mancanza dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea condominiale" (C. cit.).

Pertanto l'accertamento dell'esistenza della delibera assembleare sulla ripartizione degli oneri condominiali costituisce una condizione essenziale dell'azione stessa, di talché è evidente che le carenze documentali sopra evidenziate non possano essere sopperite dall'invocato principio di non contestazione.

Non meritevole di accoglimento è inoltre l'ulteriore presunta violazione dell'art. 1123 c.c., asseritamente fondata sul presupposto che, in ogni caso, la domanda attorea avrebbe dovuto essere accolta in ossequio alla citata disposizione codicistica.

Si premette innanzitutto che il motivo in questione è inammissibile in quanto non reca né la precisa indicazione dei termini in cui le questioni erano state poste in precedenza né le ragioni giuridiche o di fatto che le sorreggerebbero né tantomeno come tale invocata violazione sia riscontrabile nel ragionamento logico giuridico seguito dal giudice di prime cure.

Sul punto, in ogni caso, si evidenzia l'infondatezza nel caso di specie della pretesa creditoria, anche laddove fondata sull'invocato art. 1123 c.c..

Tale disposizione, infatti, come è noto, si limita a fissare il criterio di ripartizione delle spese condominiali necessarie per la conservazione delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi, indicando lo stesso, salvo diversa convenzione, nel valore della proprietà dei singoli condomini.

Ne consegue, pertanto, che, pur in difetto di una delibera di ripartizione delle spese, la pretesa del condominio di riscuotere i contributi dai condomini obbligati ex art. 1123 c.c. è fondata solo laddove sia comunque provata, tramite apposita delibera, l'approvazione assembleare dell'intervento manutentivo.

Ne consegue che anche laddove sia mancata l'approvazione dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea, l'amministratore del condominio è comunque munito di legittimazione all'azione per il recupero degli oneri condominiali promossa nei confronti del condomino moroso, in forza dell'art. 1130 c.c., n. 3., con la produzione del verbale di assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, a nulla rilevando la documentazione attestante gli esborsi fatti e la motivazione degli stessi (C. 2020/15696; Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569)

Pertanto, solo con l'approvazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1135 cod. civ., con cui sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria in relazione alle parti comuni dell'edificio, le relative spese dovevano essere ripartite ai sensi dell'art. 1123 cod. civ..

Nel caso di specie, per come osservato dal giudice di prime cure, "non è stato prodotto nemmeno un verbale dell'Assemblea dei condomini ... perché non sono stati mai redatti: né quello di approvazione dei bilanci sulla gestione annuale né preventivi né consuntivi né quelli relativi all'approvazione dei lavori straordinari ... né quello di approvazione delle nuove tabelle millesimali".

Ne consegue per tutte le ragioni sopra esposte l'evidente infondatezza dell'appello proposto.

La liquidazione delle spese segue la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115/2002, il Tribunale dà atto della sussistenza dei presupposti del sorgere in capo all'appellante, soccombente, dell'obbligo di versare una ulteriore somma equivalente all'importo del contributo unificato dovuto per la stessa impugnazione

P.Q.M.

Il Tribunale di Crotona, sezione civile, definitivamente pronunciando, così provvede:

- Rigetta l'appello e per l'effetto conferma la sentenza n. 882/2019

- Condanna il Condominio di Via (...) "Palazzo Me." a rifondere a Pa.La. le spese di lite che liquida in Euro 820,00, oltre rimborso forfettario al 15% delle spese generali, IVA e CPA come per legge - - dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante dell'ulteriore equivalente all'importo del contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. n. 115/2002.

Così deciso in Crotona il 3 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 3 marzo 2021.