

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 marzo 2021

Integrale

**Condominio - Tabelle millesimali - Domanda revisione - Sussistenza presupposti - Onere prova**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

- SEZIONE V CIVILE -

in composizione monocratica, nella persona del

dott. PAOLO D'AVINO - Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 70387 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2017, vertente

tra

(...) (cod. fisc. (...)), residente in S. G. a C. (N.), Via P. T. n. 52, elett.te dom.ta in Napoli, Viale (...), presso lo studio dell'avv.to Gi.Cu., che la rappresenta e difende giusta procura speciale allegata all'atto di citazione,

Attrice opponente

e

CONDOMINIO NELL'E. DI VIA (...), R. - "RESIDENZE DI (...)" (cod. fisc. (...)), in persona dell'ammin.re pro tempore, (...), dom.to per la carica in Roma, Via (...), e ivi elett.te dom.to in Via (...), presso lo studio dell'avv.to St.Ca., che lo rappresenta e difende giusta procura speciale in calce alla copia notificata dell'avversario atto di citazione in opposizione e in calce alla comparsa di costituzione e risposta depositata in Cancelleria il 14.3.2018,

Convenuto in opposizione

OGGETTO: opposizione a d.i. n. 16068/2017 (n. 40478/2017 R. G.)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con decreto n. 16068/2017 (n. 40478/2017 R. G.), pronunciato il 5.7.2017 e notificato il 2/7.9.2017, questo Tribunale ordinario, su ricorso dell'amministratore dell'edificio in condominio sito in R., Via (...), ha ingiunto a (...) (proprietaria esclusiva dell'unità immobiliare contrassegnata con l'interno A/20) il pagamento della somma di Euro 7.115,58, oltre interessi legali e spese del procedimento, per oneri condominiali insoluti.

Con atto di citazione ritualmente notificato con il servizio di PEC il giorno 17.10.2017, l'ingiunta ha proposto opposizione, esponendo che:

- l'edificio di cui trattasi (in catasto al foglio (...), p.lla (...)), risalente, all'incirca, al 1920, è "ubicato all'interno del Parco dell'Appia Antica, zona sottoposta a vincoli paesaggistici, ambientali e dei Beni Culturali e, allo stato, non è ancora abitabile né commerciabile, in quanto, oltre a necessitare di sostanziosi lavori di ristrutturazione ... risulta carente dei requisiti di legge per il rilascio del certificato di agibilità"; inoltre, i già onerosi costi di detta ristrutturazione sono "ulteriormente esorbitati" poiché l'edificio, già "privo di allacciamento al sistema fognario comunale" e, perciò, "originariamente ... dotato di un impianto di smaltimento con canalizzazione e pozzetto cd. "a dispersione", poi dismesso in quanto vietato dalle sopraggiunte normative in materia ambientale" ha bisogno di un nuovo impianto di depurazione delle acque reflue, per la realizzazione del

quale (e del vano tecnico in cemento armato dedicato a contenerlo) non dispone di idonei spazi esterni limitrofi di proprietà comune e deve necessariamente utilizzare (per deliberazione unanime e a spese di tutti i condòmini, secondo la tabella generale di proprietà, in considerazione dell'utilità collettiva dell'opera) un'area retrostante di appartenenza esclusiva, in via di acquisizione;

- "la maggioranza in ambito assembleare ... è riconducibile, direttamente o indirettamente, a un unico soggetto - ... (...) -, che, di fatto, detiene il 51% dell'intera caratura millesimale";

- per successiva decisione unilaterale di quest'ultimo, la destinazione d'uso dell'area e del manufatto in cemento armato è mutata in "residenziale", perdendo, perciò, ogni interesse per la restante compagine condominiale;

- ciononostante, l'assemblea del 26.4.2017 ha stabilito (con il voto contrario della minoranza e, in particolare, della stessa opponente) di suddividere secondo la tabella di proprietà generale tutte le spese di ristrutturazione, senza distinguere fra quelle concernenti l'edificio (e, perciò, effettivamente comuni) e quelle concernenti, invece, il solo manufatto in cemento armato (di spettanza, perciò, dei soli proprietari esclusivi) ed è stata, perciò, tempestivamente impugnata (fra gli altri, anche) dall'odierna opponente.

Sono stati, quindi, eccepiti:

1) l'errore essenziale nel calcolo delle tabelle (con riguardo alla quadratura sia dell'intero fabbricato sia, in particolare, dell'unità dell'odierna opponente);

2) l'inesistenza di un piano approvato di ripartizione della voce di debito di cui al n. 11 del ricorso monitorio ("Progetto manufatto 2014"), da un lato, e la nullità o annullabilità (per violazione del disposto dell'art. 1123 cod. civ.), dall'altro, della già impugnata deliberazione del 26.4.2017 in ordine alla voce di debito di cui al n. 16 del ricorso monitorio ("Lavori manutentivi ditta (...)").

Il convenuto Condominio, ritualmente evocato in giudizio e costituitosi con comparsa di risposta depositata il 14.3.2018 (udienza di prima comparizione fissata, ex art. 168-bis, quinto comma, cod. proc. civ., per il successivo 4.4.2018), ha resistito all'opposizione, contestando, in rito, la deducibilità di motivi attinenti deliberazioni assembleari non impugnature o, comunque, non private giudizialmente di efficacia esecutiva, ancorché provvisoria, e replicando, nel merito, che l'assemblea ha approvato lo stato di ripartizione relativo alla voce di debito n. (...) del ricorso il 20.4.2015 (e non già - come indicato, per errore, nel ricorso medesimo - il 9.12.2014) e che i lavori alla struttura in cemento armato sull'area retrostante il fabbricato sono stati richiesti dal Parco Regionale dell'Appia Antica sia a fini di risanamento igienico edilizio sia a fini di salvaguardia statica del fabbricato medesimo.

La causa, disposto l'esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione e in mancanza di istanze istruttorie formulate con le scambiate memorie ex art. 183, sesto comma, cod. proc. civ., viene ora in decisione sulle conclusioni rassegnate all'udienza indicata in epigrafe e alla scadenza degli assegnati termini per il deposito degli scritti difensivi conclusionali e di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione è assolutamente infondata.

par.1. In primo luogo, infatti, è noto 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 condomino, 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 impugnature": 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. c.c. 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.).

Né si potrebbero prospettare, fra l'eventuale impugnazione della delibera assembleare e l'opposizione a decreto ingiuntivo, nessi di continenza o pregiudizialità, poiché, come ha chiarito Cass. Sez. Un. n. 4421/2007 cit.:

"La sospensione necessaria del processo ex art. 295 cod. proc. civ., nell'ipotesi di giudizio promosso per il riconoscimento di diritti derivanti da titolo, ricorre quando in un diverso giudizio tra le stesse parti si controverta dell'inesistenza o della nullità assoluta del titolo stesso, poiché al giudicato d'accertamento della nullità - la quale impedisce all'atto di produrre "ab origine" qualunque effetto, sia pure interinale - si potrebbe contrapporre un distinto giudicato, di accoglimento della pretesa basata su quel medesimo titolo, contrastante con il primo. Detto principio di inesecutività del titolo impugnato a seguito di allegazione della sua originaria invalidità assoluta è derogato, nella disciplina del condominio, da un sistema normativo che mira all'immediata esecutività del titolo, pur in pendenza di controversia, a tutela di interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione, sicché il giudice non ha il potere di disporre la sospensione della causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., in relazione alla pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, restando riservato al giudice dell'impugnazione il potere di sospendere ex art. 1137, comma secondo, cod. civ. l'esecuzione della delibera. Non osta a tale disciplina derogatoria il possibile contrasto di giudicati in caso di rigetto dell'opposizione all'ingiunzione e di accoglimento dell'impugnativa della delibera, poiché le conseguenze possono essere superate in sede esecutiva, facendo valere la sopravvenuta inefficacia del provvedimento monitorio, ovvero in sede ordinaria mediante azione di ripetizione dell'indebito".

Nella fattispecie, comunque, la proposta, autonoma impugnazione della deliberazione assembleare costituente titolo giuridico della pretesa monitoria non ha condotto in alcun modo (neppure transitoriamente) all'inibitoria della relativa efficacia "esecutiva".

par.2. In secondo luogo, e quanto alla revisione delle tabelle (si veda la lettera "c" delle conclusioni dell'atto di citazione: "accogliere l'opposizione per i motivi di cui sopra e, per l'effetto, disporre la revoca del decreto ingiuntivo opposto, dichiarando che nulla è dovuto a parte opposta a qualsiasi titolo, stante anche l'errore delle applicate tabelle millesimali, ovvero in quanto fondato su voci di spesa inesistenti o illegittimamente calcolate", e, "in subordine, rideterminare, sulla scorta delle nuove tabelle da determinarsi a mezzo C.T.U., le eventuali somme dovute dall'opponente ovvero a quest'ultima spettanti, effettuando la giusta compensazione tra le parti"), è noto che soltanto nel caso in cui "i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 cod. civ. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio e il valore proporzionale a esse attribuito nelle tabelle"; "ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condòmini)", questi ultimi "intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti e obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. cod. civ., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale a esse attribuito" (cfr. Cass., 26 marzo 2010, n. 7300).

Pertanto, "il diritto di chiedere la revisione delle tabelle millesimali è condizionato dall'esistenza di uno o entrambi i presupposti indicati dall'art. 69 disp. att. c.c. ..., la cui ricorrenza va dimostrata, in base alla regola generale del riparto dell'onere probatorio e quantomeno con riferimento agli errori obiettivamente verificabili, da chi intende modificare le tabelle" (cfr. Cass. 14 dicembre 2016, n. 25790), ancorché la parte che chiede la revisione non abbia, peraltro, "l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio" e il Giudice, a sua volta, "sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse", debba "verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi - quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione - incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (Cass. Sez. 2, 25/09/2013, n. 21950; Cass. Sez. 2, 15/06/1998, n. 5942)", senza che - si ribadisce rilevi "decisivamente, a tal fine, il mero dato che le tabelle non abbiano "origine deliberativa, ma convenzionale"" (cfr. Cass. ord., 18 gennaio 2018, n. 1848).

Per altro, la pronuncia con cui il giudice rettifica o modifica le tabelle millesimali ha natura costitutiva (e non dichiarativa), sicché, fino al passaggio in giudicato della stessa, le vecchie tabelle, seppur errate, rimangono le sole valide e vigenti (cfr. Cass., 24 febbraio 2017, n. 4844; Cass., 10 marzo 2011, n. 5690; Corte appello Milano, 16 febbraio 2016, n. 564), pienamente fondando la validità delle delibere assembleari medio tempore adottate (cfr. Cass., 22 novembre 2000, n. 15094; Cass., 2 giugno 1999, n. 5399), senza possibilità, perciò, di metterle più in discussione con riguardo ai quorum né di pretendere, retroattivamente, alcuna diversa distribuzione degli oneri di rispettiva spettanza.

par.3. Si deve dare, tuttavia, atto del sopravvenuto, parziale pagamento della somma non contestata di Euro 1.345,00, sicché il decreto ingiuntivo va formalmente revocato, con pronuncia di condanna per la differenza e onere le spese processuali, liquidate come in dispositivo integralmente a carico dell'opponente.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sull'opposizione proposta da (...), con atto di citazione ritualmente notificato con il servizio di PEC il giorno 17.10.2017, contro il decreto ingiuntivo n. 16068/2017 (n. 40478/2017 R. G.), pronunciato il 5.7.2017 e notificato il 2/7.9.2017, ottenuto contro di lei dal Condominio nell'edificio in R., Via T. C. n. 97/B, convenuto costituito, così decide:

- a) Accoglie soltanto formalmente l'opposizione e revoca il decreto ingiuntivo opposto n. 16068/2017 (n. 40478/2017 R. G.);
- b) Condanna l'opponente (...) a pagare al Condominio nell'edificio in R., Via (...), la differenza di Euro 5.770,58, oltre interessi legali dal deposito del ricorso monitorio;
- c) Condanna, altresì, l'opponente a rimborsare integralmente al convenuto Condominio nell'edificio in R., Via (...), anche le spese del presente giudizio di opposizione, che liquida in complessivi Euro 3.000,00, per competenze difensive, oltre oneri fiscali e previdenziali di legge.

Così deciso in Roma il 23 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria l'1 aprile 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 23 marzo 2021

Massima redazionale

### **Condominio - Tabelle millesimali - Domanda revisione - Sussistenza presupposti - Onere prova**

---

In tema di condominio, il diritto di chiedere la revisione delle tabelle millesimali è condizionato dall'esistenza di uno o entrambi i presupposti indicati dall'art. 69 disp. att. c.c., la cui ricorrenza va dimostrata, in base alla regola generale del riparto dell'onere probatorio e quantomeno con riferimento agli errori obiettivamente verificabili, da chi intende modificare le tabelle.