



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott., ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di II° Grado iscritta al n. r.g./2019 promossa da:
.....S.P.A., c.f., in persona del legalerappresentante pro
tempore,
con il patrocinio degli avv.ti:,

Parte appellante

contro

CONDOMINIO VIA N. ..., IN ROMA, c.f., in
persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,
con il patrocinio dell'avv.:

Parte appellata

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, la società
S.P.A. ha evocato dinanzi a questo Ufficio il CONDOMINIO VIA
N. ..., IN ROMA, impugnando la sentenza n./19 emessa in data
18.3.2019 dal Giudice di Pace di Roma.
Tale sentenza aveva deciso su due cause riunite, aventi ad oggetto:
- opposizione al decreto ingiuntivo n. .../17, emesso dal Giudice di
Pace di Roma in data 21.3.17;



- impugnazione della delibera assembleare del 16.11.16, sulla base della quale era stato richiesto ed ottenuto il decreto ingiuntivo.

La sentenza aveva dichiarato inammissibile, per tardività ai sensi dell'art. 1137 c.c., l'impugnazione della delibera assembleare, e aveva rigettato l'opposizione, confermando il decreto ingiuntivo e ponendo a carico di s.p.a. le spese del giudizio.

L'appellante ha richiesto l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

"Voglia l'adito Tribunale, in accoglimento del presente appello ed in riforma della sentenza della sentenza n/19, non notificata resa in data 28.02.2019 e depositata il 18.03.19 dal Giudice di Pace di Roma, in relazione ai giudizi riuniti aventi rispettivamente n. R.G...../17 e n. R.G. /17, promossi dall'odierna appellante, in accoglimento dei motivi del presente gravame e con le specifiche dicui all'art. 342 n. 2 c.p.c. nel nuovo testo introdotto con la legge 134/2012 sopra esposte per ogni singolo motivo da intendersi qui, integralmente trascritte, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così provvedere :

1) accertata la tempestività ed ammissibilità della domanda di impugnazione della delibera assembleare del giorno 16.11.2016 della assemblea del Condominio di Via, ... in Roma, proposta dalla s.p.a., dichiararne l'illegittimità e la conseguente nullità, o comunque annullabilità per i motivi esposti in narrativa con ogni conseguenza di legge;

2) per l'effetto, in accoglimento della proposta opposizione dichiarare nullo ed inefficace il decreto ingiuntivo n./17 (R.G./17) emesso da Giudice di Pace di Roma il 21.03.2017, disponendone la revoca e condannando il Condominio appellato a rifondere la somma di €.3.308,04 da questo portate come intimato con l'atto di precetto notificato il 12.05.2017 e corrisposte dalla odierna appellante in data 24.05.2017 al solo fine di evitare ulteriori costi di esecuzione e con espresso animo di rivalsa e con interessi datale data;

3) ancora per l'effetto della richiesta riforma, regolare differentemente le spese relative al primo grado e condannare il Condominio appellato a restituire la somma di €. 1.441,18 che è stata corrisposta al difensore distrattario di controparte in data 10.06.2019 al solo fine di evitare la più gravosa messa in esecuzione del titolo e con dichiarato espresso animo di rivalsa e con interessi da tale data;

4) in tutti i casi con condanna del Condominio opposto al pagamento di tutte le spese, compensi e rimborso spese generali nonché IVA e



CA del doppio grado di giudizio con attribuzione ai sottoscritti difensori.

Con salvezza di ulteriori motivi, ragioni, azioni ed ogni diritto.

Sentenza esecutiva ex art.282 c.p.c."

Si è costituito il Condominio, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *"- In via pregiudiziale nel rito: dichiarare improcedibile l'opposizione a decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 647 c.p.c. e per l'effetto rigettare l'appello.*

- In via ulteriormente pregiudiziale nel rito: dichiarare la nullità dell'atto di citazione per omessa indicazione del codice fiscale dell'appellata e del suo procuratore e in ogni caso comminare la sanzione di cui all'art. 13 D.P.R. 605/1973 come modificato dal D.L. 203/2005.

- In via preliminare nel merito: rilevare che l'asserito vizio della delibera denunciato da parte appellata attiene all'annullabilità della stessa e non alla nullità e pertanto dichiarare applicabile l'art. 1137 c.c.

- In via principale nel merito: rilevare la mancanza di prova di impugnativa della delibera assembleare in data precedente al 16/12/2016 e per l'effetto dichiarare la decadenza dall'azione ai sensi dell'art. 1137 c.c.. Rigettare, quindi l'appello poiché infondato.

- In subordine nel merito: Accertare che i frontalini sono parte del prospetto di facciata dell'immobile, che attenendo al decoro dello stesso sono da considerare parte comune e per l'effetto dichiarare la validità della delibera impugnata, rigettando così l'appello nel merito.

- In subordine nel merito: Accertare l'impossibilità per il condominio di Via n. ... di agire in compensazione con i crediti di S.p.A. per assoluta incertezza circa la porzione di immobile di proprietà e per l'effetto rigettare la domanda di compensazione come promossa.

In ogni caso, condannare parte appellante alle spese e competenze professionali difensive del giudizio di gravame, oltre rimborso forfettario e CA".

Acquisito il fascicolo di primo grado, non essendo necessaria istruttoria ai sensi dell'art. 356 c.p.c., il G.U. fissava udienza per la precisazione delle conclusioni; a tale udienza assegnava alle parti i termini ex artt. 352 e 190 c.p.c. per conclusionali e repliche.



Preliminarmente, va esaminata l'eccezione di nullità dell'atto d'appello sollevata dal Condominio per l'omessa indicazione (ex art. 163 n. 2 c.p.c.) del codice fiscale della parte appellata e del suo procuratore.

L'eccezione è infondata.

Non sarà forse inutile ricordare la regola generale secondo la quale le norme processuali debbono essere interpretate in modo razionale e in correlazione con il principio costituzionale del giusto processo (art. 111 Cost.), in guisa da rapportare gli oneri di ogni parte alla tutela degli interessi della controparte, dovendosi escludere che l'ordinamento imponga nullità non collegabili con la tutela di alcun ragionevole interesse processuale delle parti (art. 156 c.p.c., comma 3) (v. Cass. Civ., I Sezione, sentenza n.25727 del 24/10/08).

Nella specie, è di palmare evidenza il carattere puramente formalistico dell'eccezione, con la quale si vorrebbe veder travolto tutto l'atto introduttivo del gravame (e possibilmente l'intero giudizio di secondo grado) per un'omissione che in alcun modo ha compromesso l'individuazione del soggetto appellato e del suo procuratore.

Passando al merito, l'impugnazione della delibera del 16.11.16 è fondata e merita accoglimento.

Innanzitutto, riguardo alla questione relativa all'eccepita tardività dell'impugnazione della suddetta delibera, il Giudice di Pace non ha considerato l'effetto interruttivo, sul termine di cui all'art. 1137 c.c., prodotto dalla proposizione dell'istanza di mediazione (v. art. 5 co. 6 del D.lgs. 28/2010, in forza del quale la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale ed 'impedisce' la decadenza).

L'istanza determina un effetto di tipo interruttivo e non sospensivo, per cui il termine per impugnare, dopo il deposito del verbale negativo della mediazione, è, di nuovo e per intero, quello di trenta giorni previsto dall'art. 1137 co. 2° c.c. (v. Tribunale di Milano, sentenza n. 13360/2016 pubbl. il 02/12/2016 RG n. 17984/2015; Tribunale di Monza, sentenza 65/2016 del 12/1/2016, oltre a diversi precedenti di questa V Sezione).

Nel caso in esame, l'istanza è stata ricevuta dall'organismo di mediazione Concormedia in data 13.12.16, come risulta dallo stesso avviso di convocazione inviato da detto organismo. Nello stesso giorno, è stata inviata mail all'indirizzo dell'amministratore studio....@gmail.com, informandolo dell'avvio della procedura.



Può quindi ritenersi che il termine di 30 giorni sia stato efficacemente interrotto. L'art. 8 comma 1 D.L.vo 28/2010 prevede che la stessa parte interessata possa comunicare all'altra la domanda di mediazione con ogni mezzo idoneo, non necessariamente con PEC o con racc. a.r. ("...La domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante ...)". La mail ordinaria è uno strumento comunemente utilizzato e tecnicamente idoneo ad "assicurare", cioè a rendere (ragionevolmente) certa la ricezione del messaggio, specie quando sia lo stesso titolare dell'indirizzo e-mail ad indicarlo come canale di comunicazione di sua preferenza.

Il Condominio ha sostenuto di non aver ricevuto la mail e ha invocato l'inadeguatezza della posta elettronica semplice a "provare" la ricezione, ma non ha negato che l'indirizzo stesso fosse quello abitualmente utilizzato dall'amministratore né ha addotto ipotetici disservizi che possano spiegare la mancata ricezione di detta mail. Tra l'altro, lo stesso Condominio aveva fornito all'organismo di mediazione proprio detto indirizzo mail, evidentemente ritenendolo un mezzo più che affidabile per le comunicazioni.

Considerando, quindi, regolarmente prodottosi l'effetto interruttivo correlato alla proposizione dell'istanza di mediazione, se ne ricava che s.p.a. ha proposto tempestivamente l'impugnazione della delibera assembleare.

La questione dell'asserita tardività, peraltro, riveste limitata rilevanza perché la nullità delle delibere può esser fatta valere indipendentemente dal rispetto dei termini ex art. 1137 c.c. e, come si dirà *infra*, le delibere di cui si tratta sono nulle.

Venendo ai motivi di impugnazione, la società attrice ha contestato:

- la delibera con la quale è stato approvato il piano di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria riguardanti cornicioni, parapetto, facciata, frontalini balconi, perché in base a tale ripartizione tutti i condòmini dovevano contribuire in ragione dei rispettivi millesimi di cui alla tab. A, sebbene le spese relative agli interventi sui frontalini dei balconi non potessero considerarsi relative a beni comuni e dovessero essere attribuite in via esclusiva ai proprietari dei balconi aggettanti;
- la delibera con cui è stato stabilito che l'introito della locazione dell'appartamento condominiale ex portiere fosse detratto dalla quota di spese addebitata a s.p.a. nella misura di 12/1000 risultante dalla Tab. B, perché, in tal modo, era stato illegittimamente



disposto che la quota di tale introito spettante a Vigna Fabbri s.p.a. dovesse calcolarsi sulla base della Tab. B anziché sulla base della Tab. A (proprietà generale), la cui applicazione avrebbe determinato l'innalzamento dei millesimi a 106.

Entrambi i motivi di censura non sono stati esaminati dal Giudice di Pace, che si è limitato a valutarli (peraltro erroneamente) ai fini della qualificazione dei vizi dedotti nella categoria di quelli che, ove sussistenti, determinerebbero l'annullabilità - non nullità - della delibera.

Entrambi i motivi sono fondati.

Riguardo ai frontalini, va premesso che *"i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso. Tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata"* (così Cass. 21.01.2000 n. 637; v. anche Cass. 23.09.2003 n. 14076; Cass. 30.07.2004 n. 14576).

Nel caso di specie, muovendo dalla visione delle rappresentazioni fotografiche prodotte in atti, non può di certo ritenersi che i balconi insistenti sulla facciata dello stabile del Condominio appellato assolvano a funzione alcuna incidente, in senso positivo, sul decoro e/o sull'assetto architettonico dello stabile.

Si può infatti osservare, senza dover ricorrere alla valutazione tecnica di un esperto, che il fabbricato, ad uso intensivo, ha caratteristiche estetiche piuttosto dozzinali e i balconi, privi di qualsiasi fregio o decorazione (in pratica si risolvono in una soletta sormontata dal parapetto) si inseriscono nella facciata in modo casuale, senza che sia dato ravvisare, nella loro forma, allineamento e composizione, alcuna precisa scelta stilistica e progettuale.

Le spese relative agli interventi sui frontalini, dunque, devono far carico ai proprietari dei relativi balconi e non essere ripartite sui condòmini secondo le tabelle millesimali; l'assemblea, disponendo in quest'ultimo senso, ha di fatto attratto alla proprietà comune dei beni che, invece, sono di pertinenza individuale, esorbitando dai suoi poteri e violando il diritto dei condòmini non proprietari di balconi, costretti al pagamento pro quota delle relative spese, all'integrità del loro patrimonio.

La delibera che ha approvato il riparto impugnato è, pertanto, nulla.



Non rileva il fatto che, oltre ai frontalini, gli interventi di straordinaria manutenzione interessassero anche altri elementi della facciata e che le relative spese dovessero ripartirsi secondo le tabelle millesimali: i criteri di riparto adottati vanno infatti valutati singolarmente, in relazione alla tipologia di interventi cui si riferiscono.

E' fondata anche l'impugnazione della delibera con la quale l'assemblea ha deciso di riconoscere a s.p.a. l'introito derivante dall'appartamento ex portiere calcolando la quota ad essa spettante sulla Tab. B (ove la società ha 12/1000) anziché sulla Tab. A (dove ha 106/1000).

Poiché la Tab. B riguarda (come da Regolamento) i "contributi spese per l'amministrazione e per il servizio di portierato", non si coglie il motivo per cui si sia adottata tale tabella per suddividere gli introiti dell'appartamento condominiale. La ripartizione avrebbe dovuto, infatti, avvenire sulla base della tabella riferita alla proprietà generale (Tab. A).

Risulta non pertinente la tesi del Condominio secondo cui, dal momento che s.p.a. aveva alienato alcune unità immobiliari senza fornire documentazione completa all'amministratore, sarebbe stato "impossibile" calcolare la somma precisa da riconoscerle.

E' abbastanza ovvio, infatti, che il vizio della delibera di cui si discute attiene alla scelta della tabella, ed è estraneo alla diversa questione del conto dei millesimi relativi alle unità immobiliari della società condomina.

Tale vizio, costituendo una violazione, adottata a maggioranza, dei criteri di ripartizione fissati dalle tabelle annesse al regolamento contrattuale (le quali, in mancanza di diversa indicazione regolamentare, ineriscono al riparto delle entrate, oltre che alle spese), determina la nullità della delibera.

Passando al giudizio di opposizione avverso il decreto ingiuntivo n./17, il Condominio ha eccepito che l'opposizione dovrebbe dichiararsi improcedibile perché decreto è stato notificato in data 14/06/2017 e la causa è stata "iscritta a ruolo" in data 22/09/2017.

L'eccezione è infondata; ai sensi dell'art. 645 c.p.c., a seguito dell'opposizione il procedimento si svolge secondo le norme del procedimento ordinario dinanzi al Giudice adito, e la costituzione dinanzi al Giudice di Pace può avvenire in udienza, ai sensi dell'art. 319 c.p.c., come previsto dall'art. 319 c.p.c..

Nel merito, l'opposizione andava accolta.



Venendo meno il piano di riparto su cui il decreto ingiuntivo è fondato l'esito di tale giudizio non può essere che quello di revoca dello stesso decreto.

La giurisprudenza di legittimità ha infatti chiarito che, in materia di riscossione dei contributi condominiali, il legislatore ha dettato con l'art. 63 disp. attuaz. c.c. una disciplina speciale e derogatoria rispetto a quella ordinaria, caratterizzata dall'attribuzione, alla delibera di approvazione della spesa, dei caratteri propri di un titolo di credito dotato di speciale autonomia, contestabile soltanto attraverso la speciale impugnativa concessa dall'art. 1137 cod. civ. e sospendibile o annullabile dal giudice di questa impugnativa (Cass. S.U. n. 4421 del 2007).

Ne deriva che il decreto ingiuntivo emesso a carico del condomino per il pagamento di contributi condominiali trova il suo titolo esclusivamente nel deliberato assembleare che ha approvato la relativa spesa ed è stato posto a fondamento del ricorso in via monitoria; da ciò consegue, ulteriormente, che il giudice deve accogliere l'opposizione qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19938 del 14/11/2012).

La sentenza del Giudice di Pace va, quindi, interamente riformata.

In conclusione, devono dichiararsi nulle: la delibera adottata all'assemblea del 16.11.2016 nella parte in cui ha approvato il rendiconto lavori urgenti riparazione frontolini, cornicioni, parapetto e facciata e il relativo stato di riparto, e la delibera adottata dalla stessa assemblea nella parte in cui deciso che la partecipazione di s.p.a. all'introito dell'appartamento ex portiere va calcolata in base ai millesimi di s.p.a. nella Tab. B, anziché in base ai millesimi ad essa spettanti secondo la Tab. A di proprietà generale.

Il decreto ingiuntivo n./17, emesso dal Giudice di Pace di Roma in data 21.3.17, deve conseguentemente essere revocato.

Infine, parte appellata va condannata a restituire all'appellante quanto già da questa corrisposto con animo di rivalsa in ottemperanza al decreto ingiuntivo e alla sentenza di primo grado con la quale è stata condannata alla refusione delle spese di lite.

Le spese di entrambi i gradi di giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, tenendo conto delle numerose eccezioni, rivelatesi infondate, sollevate dal Condominio nei due giudizi riuniti.



P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale quale Giudice di secondo grado, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, in totale riforma della sentenza n./19 emessa in data 18.3.2019 dal Giudice di Pace di Roma:

dichiara la nullità della delibera adottata dall'assemblea del CONDOMINIO VIA N...., IN ROMA, nell'adunanza del 16.11.2016, con la quale è stato approvato il rendiconto lavori urgenti riparazione frontalini, cornicioni, parapetto e facciata e il relativo statodi riparto; dichiara la nullità della delibera, adottata dalla stessa assemblea, con la quale è stato deciso che la partecipazione di s.p.a. all'introito dell'appartamento ex portiere va calcolato in base ai millesimi spettanti a ... s.p.a. nella Tab. B;

revoca il decreto ingiuntivo n./17, emesso dal Giudice di Pace di Roma in data 21.3.17, dep. il 27.3.17;

condanna parte appellata a restituire a ... S.P.A. quanto già da essa già corrisposto con animo di rivalsa in ottemperanza al decreto ingiuntivo e alla sentenza di primo grado con la quale è stata condannata alla refusione delle spese di lite;

condanna il CONDOMINIO VIA . . . N. ... , IN ROMA, alla refusione, in favore di S.P.A., delle spese di lite relative al primo grado di giudizio, che liquida in euro 201,00 per esborsi ed euro 1.600,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge;

condanna il CONDOMINIO VIA N. ... 13, IN ROMA, alla refusione, in favore di ... S.P.A., delle spese di lite relative a questo secondo grado di giudizio, che liquida in euro 174,00 per esborsi ed euro 2.600,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Roma, 24/05/2021

Il Giudice

dott.

