REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunziato e dato lettura della seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n . 80477 del Ruolo Generale per lanno 2018,

TRA

AVV. X****I L****a , (C.F. C****e) che agisce in proprio nella qualità di avvocato ai sensi dellart. 86 c.p.c. e anche difeso dallavv. O****o S****O eleggendo domicilio in Roma, S****Y B****O n. 7, presso lo studio di entrambi come da procura in atti.

OPPONENTE

E

CONDOMINIO VIA G****I n. 97, ROMA (C.F./P. IVA C****e), elettivamente domiciliato in Roma, Viale G****O n. 10, presso lo studio dellAvv. G****a B****A come da procura in a tti.

OPPOSTO

CONCLUSIONI : come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * * * *

Con atto di citazione ritualmente notificato, lAvv. X****I L****a ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 23140/2018 R.G. n. 64998/2018, emesso dal Tribunale Ordinario di Ro ma in data 29.10.2018 in favore del Condominio di Via M****a n. 97 in Roma, con il quale gli è stato ingiunto di pagare in favore di questultimo la somma di euro 17.020,42, oltre interessi legali e spese del procedimento.
Ha rassegnato le seguenti co nclusioni: Voglia lOn.le Tribunale adito, reietta ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione e previa sospensione della provvisoria esecutorietà, accogliere la presente
opposizione e, per leffetto, dichiarare la propria incompetenza territoriale e i n via subordinata dichiarare
nullo, inefficace ed illegittimo il decreto ingiuntivo opposto; dichiarare la nullità, inesistenza ed illegittimità

@LeSentenze.it | www.LeSentenze.it | P.IVA 01733860629

pagina 2 di 6

delle delibere condominiali fondanti il credito azionato in via monitoria; accogliere leccezione riconvenziona le
e la domanda riconvenzionale e condannare lopposto al pagamento delle spese ed onorari di causa da distrarre al sottoscritto procuratore dichiaratosi antistatario. Si chiede, inoltre, che lEcc.mo Tribunale adito
voglia, alla luce delle gravi irregolar ità denunciate e delle irregolarità che emergeranno nel corso della

procedura: a) ordinare lispezione dellamministrazione condominiale ai fini dellaccertamento della sussistenza delle irregolarità denunciate; b) disporre gli opportuni provvedimenti caut elari e convocare
lassemblea per le conseguenti deliberazioni; c) revocare lamministratore condominiale e nominare, se necessario, un amministratore giudiziario, determinandone i poteri e la durata, con vittoria in spese ed onorari di giudizio.
Moltepli ci le ragioni dellattore assunte a fondamento dellopposizioni così sinteticamente riassunte:
1) eccezione di incompetenza territoriale per essere competente il foro di Bari sulla base del disposto di cui allart. 18 c.p.c. e dellart. 66 bis del codice del consumo vertente sul foro del consumatore;
2) violazione artt. 49 e 22 (ora art. 46) codice deontologico forense per essere stato il decreto ingiuntivo richiesto, emesso e tentato di notificare unitamente al precetto in assenza di preventiva comunicazione si a verbale sia scritta della volontà di procedere esecutivamente nei confronti dellavvocato L****a;
3) omessa preventiva comunicazione ex art. 38 codice deontologico forense;
4) difetto di legittimazione processuale dellAmministratore non autorizzato dall'ass emblea con delibera a procedere nellingiunzione;
5) difetto di legittimazione passiva dellopponente per essere lo stesso utilizzatore dellimmobile in virtù di contratto di leasing finanziario contratto con la SELMABIPIEMME LEASING S.P.A proprietaria delli mmobile;
6) inesistenza del titolo esecutivo costituito dal decreto ingiuntivo mai notificato ed inesistenza della relativa notifica;
7) violazione di legge: art. 1136 c. 6 c.c. per irregolare costituzione dellassemblea condominiale e per omesso invito di tutti i condomini alla riunione; nullità, annullabilità, inesistenza ed illegittimità della delibera assembleare;
8) violazione di legge: art. 1136 c. 6 c.c. per irregolare costituzione dellassemblea condominiale; omesso invito di tutti i condomini alla riunione ; nullità, annullabilità, inesistenza ed illegittimità della delibera assembleare;
9) violazione di legge: art. 1136 c. 6 c.c.; violazione di legge: art. 66 disposizioni di attuazione del c.c.; violazione di legge: art. 1137 c.c.; omesso preavviso in ordine a lla prima e seconda convocazione dellassemblea condominiale; nullità, inesistenza ed illegittimità della delibera assembleare;

pagina 3 di 6

10) annullabilità delibera condominiale; omissioni afferenti individuazione singoli condomini assenti;

11) sulla condotta dellamminis tratore; sulla mancata preventiva visione dei condomini della documentazione afferente gli argomenti di cui allo.d.g..; annullabilità della delibera condominiale;
12) nullità, annullabilità, illegittimità e/o inesistenza della delibera gravata; omesso invio dei rendiconti e del rendiconto preventivo;
13) inesistenza del credito azionato; insussistenza dei presupposti di certezza, liquidità ed esigibilità del credito;
14) contestazione del credito;
15) illegittimità del decreto;
Lopponente ha avanzato, altresì domanda riconvenzionale diretta allaccertamento del risarcimento del danno quantificato in euro 8.000,00 per lazione temeraria intrapresa e per la lesione della dignità professionale e personale nonché domanda per la declaratoria della nullità, inesistenza ed il legittimità delle delibere condominiali fondanti il credito azionato in via monitoria. Ha avanzato, altresì, ulteriori richieste cautelari come indicate nelle conclusioni.
Si è costituito il Condominio di Via G****I n. 97 in Roma contestando ogni avversa pretesa e deduzione, chiedendo il rigetto delle domande. Ha avanzato il condominio opposto contestuale istanza ex artt. 106 e 269 c.p.c. per la chiamata in causa della SELMABIPIEMME LEASING S.P.A. deducendo lincertezza della qualità di propriet ario/utilizzatore dellimmobile da parte dellavv. L****a per non avere questo comunicato all'amministratore di condominio la sua qualità di utilizzatore del bene e non essendoci prova della qualità dedotta al momento della emissione del decreto ingiuntiv o opposto.
Rigettata listanza di chiamata del terzo, è stata disposta la sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto con ordinanza riservata resa in data 19 ap rile 20 19.
Avviata la mediazione con esito negativo, con provvedimen to del Presidente di Sezione (V^ civile) del 12.11.2019, è stata disposta la trattazione congiunta del presente procedimento con il giudizio rubricato al numero di R.G. 81421/2018 ed avente oggetto l'impugnazione delle delibere poste a fondamento del decre to ingiuntivo opposto.
Concessi alle parti i termini istruttori, rigettate le istanze avanzate dallattrice, la causa, documentale, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni alludienza del 20.7.2021.
Precisate le conclusioni in detta udienza, la causa è stata tratt enuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui allart. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * * * *

In ordine logico ed in rito va esaminata leccezione di incompet enza territoriale sollevata dallopponente che ha indicato la competenza del Tribunale di Bari sulla base della ricorrenza ed applicazione dellart. 18 c.p.c. e dellart. 66 bis del codice del consumo (foro

del consumatore).
Leccezione è infondata e va ri gettata con conferma della competenza del Tribunale adito.
Invero, l'art. 23 c.p.c. così recita: Per le cause tra soci è competente il giudice del luogo dove ha sede la
società; per le cause tra condomini, ovvero tra condomini e condominio, il giudice del luogo dove si trovano i
beni comuni o la maggior parte di essi. Tale norma si applica anche dopo lo scioglimento della società o del
condominio, purché la domanda sia proposta entro un biennio dalla divisione ..
La norma costituisce, dunque, foro speciale per le controversie tra condomini prevalente
rispetto al foro generale, insuscettibile di deroga in favore di fori alternativi rimessi alla
scelta dellattore in base a diversi criteri territoriali di collegamento, onde
le controversie de quibus devono pr oporsi necessariamente, davanti al giudice
del luogo in cui si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi.
Sullinterpretazione della norma la Suprema Corte ha chiarito che secondo una lettura
sistematica e teleologica dell'art. 23 cod. proc. civ. [...], alla luce anche della ratio legis del foro speciale
stabilito per le cause condominiali e per le cause societarie, qualunque controversia che insorga nell'ambito
condominiale per ragioni afferenti al condominio, senza differenza tra rapporti giuridi ci attinenti alla
proprietà, all'uso e godimento delle cose comuni o al pagamento dei contributi condominiali,
quand'anche veda contrapposto un singolo partecipante a tutti gli altri , ciascuno dei quali è singolarmente
rappresentato dall'amministratore, è perciò sempre una controversia «tra condomini», la cui cognizione
ratione loci spetta, esclusivamente e senza alternative, al giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la
maggior parte di essi, atteso che il condominio non è un soggetto dotato di u na propria personalità, sia pure
attenuata, o di una propria autonomia patrimoniale rispetto ai soggetti che ne fanno parte . (cfr. Cass.
Ord del 18 aprile 2014 n. 9071).
Venendo allesame della controversia, in via assorbente va accolta leccezione di car enza di
legittimazione passiva sollevata dallopponente e il decreto ingiuntivo va revocato in quanto
emesso nei confronti di soggetto non legittimato, ovvero lAvv. X****I L****a che, al
momento dellemissione del decreto ingiuntivo opposto riferito alle delibere condominiali
approvate è risultato mero utilizzatore dellimmobile sito nel condominio di Via G****I
n. 97 in Roma in virtù di contratto di leasing finanziario contratto con la
SELMABIPIEMME LEASING S.P.A proprietaria dellimmobile.
Tanto si de sume dalla documentazione prodotta dallattore già in prima istanza e dagli stessi
bilanci, notifiche di avvisi di convocazione e delibere prodotti dallo stesso condominio ove

è indicata quale proprietaria dellimmobile la SELMABIPIEMME LEASING S.P.A. nota ,
dunque, nella sua qualità.
Per orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cassazione civile sez.
17039 del 03/08/2007), in materia di con dominio, tutti i rapporti interni, reali o obbligatori,
che attengono alle cose comuni ed alla loro amministrazione - trovando titolo nei singoli

diritti di proprietà individuale e collettiva - intercorrono tra i soli condomini e non possono coinvolgere te rzi; tale regola trova applicazione, in particolare, per i crediti derivanti dalle spese fatte per la gestione dei beni di proprietà comune che, dal lato passivo, sono a carico esclusivamente dei singoli condomini e non nei confronti del conduttore (al qua le va equiparato lutilizzatore dellimmobile) o comunque di chi occupa lappartamento senza

esserne il proprietario, non sussistendo nei suoi confronti azione diretta. Infatti, tenuti a contribuire alle spese comuni, anche dopo l'entrata in vigore della l egge sul c.d. equo canone, sono esclusivamente i proprietari delle varie porzioni di piano di un edificio, pur se locate, salvo il diritto ad esserne rimborsati (in parte) dai conduttori. Tra questi ultimi e il condominio, pertanto, non si instaura alcun r apporto, che legittimi l'esercizio di azioni dirette verso gli uni da parte dell'altro (v., ancora, Cass. 12 gennaio 1994 n. 246, 3 febbraio 1994 n. 1104, 13 gennaio 1995 n. 1995). Trattasi di regola che costituisce un tratto essenziale della disciplina de l condominio, discendendo dalla stessa struttura e configurazione giuridica dell'istituto e ad essa può essere agevolmente riconosciuta natura di principio informatore della relativa materia (cfr. in termini, Cass. civ.,sez. II, 24/06/2008, n.17201).
Inolt re, sempre per consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, in materia condominiale non trova applicazione il principio dell'apparenza del diritto, strumentale ad esigenze di tutela
dell'affidamento del terzo di buona fede, in quanto non sussiste una relazione di terzietà tra condominio e
condomino. Ne consegue che è tenuto a pagare gli oneri condominiali esclusivamente il proprietario dell'unità
immobiliare e non il conduttore, a nulla rilevando la reiterazione continuativa di comportamen ti propri del
condomino (cfr. Cass. 17039/2007, precedente Cass. 5035/2002).
Pertanto, risulta in modo evidente come il soggetto obbligato all'adempimento dei crediti vantati in questa sede dal condominio opposto fosse in realtà la SELMABIPIEMME LEASING S.P.A, proprietaria della relativa unità immobiliare fin dal 4.2.2008. Ne consegue linesistenza del diritto di credito azionato dallopposto nei confronti dellopponente utilizzatore avv. X****I L****a, dovendo il Condominio rivolgersi al proprietario del limmobile per il pagamento degli oneri condominiali.
Assorbite le ulteriori censure mosse avverso il decreto ingiuntivo opposto.
Volgendo allesame delle ulteriore domande avanzate dallattore in via riconvenzionale, esse sono da ritenere tutte infondate per le seguenti ragioni:

- quanto alla domanda risarcitoria poiché manca ogni profilo di allegazione e prova de llan, de l quantum e del nesso causale;
- quanto alla domanda diretta ad ottenere lannullamento delle delibere poste a fondamento del decreto ingiuntivo, per inammissibilità della stessa in questa sede avendone avanzato lattore autonoma e medesima domanda mediante impugnazione ex art. 1137 c.c. con gi udizio rubricato R.G. n. 81421/2018 trattato congiuntamente da questo giudice e deciso con sentenza emessa in pari data;
- quanto alle domande cautelari per insussistenza dei requisiti del fumus e periculum e per infondatezza delle stesse.

Vanno altresì rig ettate le richieste reciprocamente avanzate dalle parti ai sensi dellart. 96 c.p.c. Nel caso in esame deve escludersi la configurabilità di un abuso dello strumento processuale sanzionabile con la condanna invocata non essendo stata in alcun modo provata la dedotta temerarietà della lite posta a fondamento della domanda di risarcimento del danno ex art. 96 co. 3 c.p.c.
In ragione della reciproca soccombenza delle domande ed eccezioni delle parti, vanno

interamente compensate le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- rilevata la carenza di legittimazione passiva dellavv. X****I L****a, revoca il decreto ingiuntivo n. 2314/2018 emes so dal Tribunale Ordinario di Roma in data 29.10.2018 in favore del Condominio di Via G****I n. 97 in Roma ;
- rigetta le domande riconvenzionali avanzate dallopponente;
- rigetta le domande di condanna ex art. 96 c.p.c. .

Spese interamente compensate tra l e parti.

Così deciso in Roma il 3 gennaio 2022

IL GIUDICE

Maria Grazia Berti