

Tribunale | Foggia | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 4 novembre 2021 | n. 2576

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 4 novembre 2021

Integrale

**Condominio - Parti comuni - Opere manufatti volti a preservare l'edificio da agenti atmosferici - Manutenzione - Ripartizione delle spese - Proporzionale rispetto al valore delle singole proprietà esclusive - Sussistenza**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Contenzioso - SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Francesco Pellecchia

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 1571/2016 promossa da:

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. PA.MA., elettivamente domiciliato in presso il difensore avv. PA.MA.

- ATTORE -

contro

CONDOMINIO (...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. VE.GI., elettivamente domiciliato in Corso (...) 71013 San Giovanni Rotondo presso il difensore avv. VE.GI.

- CONVENUTO -

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si procede alla redazione della presente sentenza senza la parte sullo svolgimento del processo ai sensi dell'art. 45 c. 17 L. n. 69 del 2009.

Nei limiti di quanto strettamente rileva ai fini della decisione (cfr. il combinato disposto degli artt. 132 co. 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c), le posizioni delle parti e l'iter del processo possono sinteticamente riepilogarsi come segue.

Con atto di citazione ritualmente notificato, (...) proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 43/2016 emesso dal Tribunale di Foggia con cui gli era stato ingiunto il pagamento, in favore del Condominio "(...)" sito in S. G. alla Piazza (...) n.114, della somma di Euro 6.725,85 oltre agli interessi e le spese del procedimento, rassegnando le seguenti conclusioni:

"...In via preliminare: Concedersi anche inaudita altera parte e prima dell'udienza di comparizione per i motivi di cui in narrativa, la sospensione dell'efficacia esecutiva del decreto ingiuntivo n. 43/2016 emesso dal Tribunale di Foggia in favore del condominio di (...) considerati il fomis boni iuris ed il periculum in mora stanti le motivazioni addotte dall'attore. Nel merito in via principale: accertati i fatti di cui al presente atto e ritenuta fondata l'opposizione dichiarare nullo e privo di effetti e pertanto revocare il D.I. n. 43/16, emesso dal Tribunale di Foggia, per insussistenza del diritto dell'opposto a richiedere le somme così come ingiunte per carenza dei requisiti previsti ex lege; per l'effetto dichiarare che nulla deve la parte opponente all'opposto. Nel merito ed in via subordinata: nella denegata

ipotesi di mancato accoglimento delle conclusioni che precede, revocare comunque l'impugnato decreto ingiuntivo nella misura delle somme dovute in via esclusiva dai condomini proprietari di quelle porzioni di piano direttamente interessate dalla installazione dei pannelli coibentati, riducendo in termini di giustizia il credito ex adverso azionato, riservandosi di meglio quantificare il valore nelle successive memorie, se del caso anche per mezzo di C.T.U. contabile. In rito dopo la pronuncia sulla istanza di sospensione della provvisoria esecutività del D.I. opposto : assegnare a parte opposta il termine per la presentazione della domanda di mediazione ex art. 5 D.Lgs. n. 28 del 2010 e succ.m.i.....". Il tutto con vittoria di spese ed onorari di giudizio.

Con comparsa di risposta del 19/5/2016 si costituiva il condominio convenuto in persona dell'amministratore pro tempore, deducendo l'infondatezza della spiegata opposizione e chiedendone l'integrale rigetto, con il favore delle spese.

All'udienza del 31/3/2021 le parti precisavano le proprie conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione, con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

L'opposizione è infondata e non può trovare accoglimento alla luce delle considerazioni che seguono.

Quanto alla mancanza di condizioni per l'emissione del decreto ingiuntivo, occorre preliminarmente rimarcare che ogni deduzione in ordine alla idoneità probatoria della documentazione depositata in sede monitoria risulta assorbita dal fatto che, a seguito dell'opposizione a decreto ingiuntivo, si è instaurato un normale procedimento di cognizione nel quale il giudice è chiamato a valutare non soltanto la sussistenza delle condizioni e della prova documentale necessarie per l'emanazione della ingiunzione, ma anche e soprattutto la fondatezza (e le prove relative) della pretesa creditoria nel suo complesso, con la conseguenza che l'accertamento dell'esistenza del credito travolge e supera le eventuali insufficienze probatorie riscontrabili nella fase monitoria (cfr. Cass. n. 9927/2004).

Detto altrimenti, poiché l'opposizione a decreto ingiuntivo dà luogo ad un ordinario giudizio di cognizione, il giudice deve, non già stabilire se l'ingiunzione è stata emessa legittimamente in relazione alle condizioni previste dalla legge per l'emanazione del provvedimento monitorio, ma accertare il fondamento della pretesa fatta valere con il ricorso per ingiunzione e, se il credito risulti fondato, deve accogliere la domanda indipendentemente dalla circostanza della regolarità, sufficienza e validità degli elementi probatori alla stregua dei quali l'ingiunzione è stata pronunciata, rimanendo irrilevanti, ai fini di tale accertamento, eventuali vizi della procedura monitoria che non importino l'insussistenza del diritto fatto valere con tale procedura. Al più, l'insussistenza delle condizioni che legittimano l'emanazione del procedimento monitorio può spiegare rilevanza soltanto sul regolamento delle spese della fase monitoria (arg. Cass. n. 419/2006).

Sempre in via preliminarmente, mette conto ribadire che il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo è un ordinario giudizio di cognizione, che si connota per la sua struttura particolare: in seguito alla pronuncia del decreto ingiuntivo, infatti, è rimessa all'ingiunto l'iniziativa di dare ulteriore impulso al processo per la contestazione dei fatti costitutivi della pretesa azionata (soltanto provvisoriamente riconosciuti sussistenti con il decreto) o per l'allegazione di fatti estintivi, modificativi oppure impeditivi della stessa pretesa (che non potevano essere conosciuti al momento della pronuncia del decreto, stante la previsione di un contraddittorio eventuale e differito).

Tale particolare struttura del procedimento de quo, nel quale non si verifica alcuna inversione della posizione sostanziale delle parti, si riflette sulla distribuzione dell'onere della prova: l'ingiunto, pur avendo la posizione processuale di attore, sostanzialmente è convenuto in giudizio, con la conseguenza che grava sul creditore-attore in senso sostanziale l'onere di fornire piena prova dei fatti costitutivi della sua pretesa, non essendo a tal fine sufficiente, in caso di contestazione della controparte, il materiale probatorio utilizzato nella fase a cognizione sommaria che si è conclusa con la pronuncia del decreto opposto; mentre il debitore-convenuto in senso sostanziale ha l'onere di provare i fatti estintivi, modificativi o impeditivi della pretesa attorea.

Tanto premesso, nel caso di specie il creditore opposto, nella sua veste di attore sostanziale, ha dato ampia prova del credito azionato nei confronti dell'odierno opponente, producendo: a) il verbale di assemblea del 12/9/2013 in occasione della quale il condominio medesimo, chiamato a deliberare in ordine ai lavori manutenzione straordinaria del tetto Scala A), ha: 1) optato per la realizzazione del tetto microventilato, come da preventivo rilasciato dall'impresa (...) per la somma complessiva di Euro 33.500,00 più IVA; 2) deciso di costituire un fondo speciale di importo uguale al costo dei lavori de quibus; b) il piano di riparto delle spese, predisposto dall'amministratore in base alle tabelle millesimali in vigore.

L'opponente, dal canto suo, ha eccepito l'inesistenza del credito azionato dalla controparte, sul duplice rilievo:

a) della mancanza di un piano di riparto delle spese straordinarie, regolarmente approvato dal condominio;

b) della erroneità del piano di riparto predisposto in via unilaterale dall'amministratore, il quale ha:

1) ommesso di imputare, la differenza di costo fra il tetto tradizionale e quello microventilato scelto dall'assemblea di condominio, in via esclusiva e proporzionale ai soli condomini che ne traggono diretto vantaggio;

2) calcolato in via arbitraria le singole quote, suddividendo le spese "in base alla tabella millesimale N. 1 moltiplicando per due le quote millesimali di ogni singolo condomino, non considerando che essa fa riferimento ai millesimi di proprietà di ciascun condomino su tutte le parti comuni del complesso edilizio, denominato Condominio (...), che in realtà è costituito da scala A e scala B".

Tali eccezioni vanno disattese in quanto palesemente infondate.

Giova preliminarmente ricordare l'orientamento consolidato ed anzi assolutamente granitico della giurisprudenza, di legittimità e di merito, secondo cui:

- "Le parti dell'edificio in condominio, nella specie muri e tetti, ovvero le opere e i manufatti volti a preservare l'edificio da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni di acqua piovana o sotterranea rientrano tra le cose comuni, proprio per la loro funzione necessaria all'uso collettivo; e le spese di conservazione di questi sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive. Ed è per tal motivo che la ripartizione delle spese di manutenzione proporzionate all'uso delle cose comuni o correlate all'utilità che se ne tragga non si giustifica per quelle parti, come il tetto o la facciata destinate a servire in maniera uguale ed indifferenziata tutte le unità immobiliari dell'edificio" Cassazione civile, sez. VI, 07/10/2019, n. 24927"

- "I tetti deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e da infiltrazioni d'acqua rientrano fra le cose comuni, le cui spese devono essere ripartite in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi dell' art. 1123 c.c. " ( Tribunale, Firenze, sez. II, 20/03/2019).

Nel caso di specie, il tetto dell'edificio condominiale è costituito da un lastrico solare che va a coprire i singoli corpi di fabbrica di cui è composto l'edificio, fra cui anche quelli di proprietà dell'opponente, sicché certamente la spesa di rifacimento del tetto deve essere ripartita fra tutti i condomini in misura proporzionale.

Non di meno, la pretesa dell'opponente, di subordinare l'esistenza del credito certo ed esigibile all'approvazione di un piano di riparto da parte dell'assemblea, in presenza di un criterio di ripartizione delle spese medesime - ovvero quello dell'imputazione proporzionale al valore delle singole proprietà ai sensi dell'art. 1123 c.c. - predeterminato dalla legge, è del tutto priva di fondamento.

L'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiale sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva ripartizione, che può anche mancare ove sussistono le tabelle millesimali, per cui l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini è il frutto di una semplice operazione matematica. Ed invero, in base all'art. 68 disp. att. c.c., le tabelle millesimali servono agli effetti previsti dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 c.c., ovvero ai fini della ripartizione delle spese e del computo dei quorum costitutivi e deliberativi in sede di assemblea (Corte appello, Catania, sez. II, 14/06/2019, n. 1424).

Parimenti infondata, alla luce delle medesime coordinate giurisprudenziali appena richiamate, appare l'ulteriore eccezione relativa alla necessità di una diversa imputazione della differenza di costo fra il tetto tradizionale e quello microventilato scelto dall'assemblea di condominio. E ciò per la semplice ragione che, ai fini della ripartizione della spesa in misura proporzionale al valore delle singole proprietà, rileva solo ed esclusivamente la riferibilità dell'intervento deliberato dall'assemblea - il cui verbale peraltro non è stato impugnato dall'opponente - ad una parte comune dell'edificio, quale pacificamente è il lastrico solare.

Infine, del tutto priva di pregio è l'eccezione relativa all'arbitraria ed erronea determinazione delle singole quote da parte dell'amministratore del condominio.

A dispetto della genericità di tale contestazione e, in particolare, della mancata specifica indicazione di quella che sarebbe la diversa e corretta distribuzione degli oneri di quibus, nessuna censura può essere mossa al calcolo effettuato dall'amministratore del condominio opposto, il quale ha correttamente determinato la quota a carico dell'opponente dividendo la somma di Euro 37.362,09 ( pari alla differenza di : Euro 40.387,00 importo totale - Euro 3.025,00 costo lucernari attribuiti ai soli proprietari delle mansarde) per 424,283 (somma dei millesimi dei condomini scala A interessati dai lavori straordinari) e moltiplicando il quoziente per 70,11 (somma dei millesimi del condomino P. appartamento + mansarda)= Euro 6.173,84. A tale importo è stato aggiunto il costo relativo ai due lucernari della mansarda del sig. P. pari ad Euro 550,00 ( Euro 3.025,00 costo totale dei lucernari / costo per ogni lucernario Euro 275,00 iva compresa); conclusivamente Euro 6.173,84 + Euro 550,00= Euro 6.723,85, ovvero l'importo di cui all'opposto decreto ingiuntivo.

Alla luce delle considerazioni che precedono l'opposizione proposta dal Comune di Apricena deve essere integralmente rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo ai sensi del D.M. n. 55 del 2014 stante il disposto dell'art. 28 del citato decreto.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo opposto, dichiarandolo definitivamente esecutivo ai sensi dell'art. 653 c.p.c.;

2) condanna l'opponente a rimborsare in favore della parte opposta le spese di lite, che si liquidano in Euro 4.355,00 per onorari professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e 15,00% per spese generali.

Così deciso in Foggia il 4 novembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 4 novembre 2021.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 4 novembre 2021

Massima redazionale

**Condominio - Parti comuni - Opere manufatti volti a preservare l'edificio da agenti atmosferici - Manutenzione - Ripartizione delle spese - Proporzionale rispetto al valore delle singole proprietà esclusive - Sussistenza**

---

In tema di condominio negli edifici, le opere e i manufatti volti a preservare l'edificio da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni di acqua piovana o sotterranea rientrano tra le cose comuni, proprio per la loro funzione necessaria all'uso collettivo; le spese di conservazione di questi sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive. Per tal motivo, la ripartizione delle spese di manutenzione proporzionate all'uso delle cose comuni o correlate all'utilità che se ne tragga non si giustifica per quelle parti, come il tetto o la facciata destinate a servire in maniera uguale ed indifferenziata tutte le unità immobiliari dell'edificio.