

pagina 1 di 4  
N. R.G. 8144 /2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Fabiana Corbo  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 8144 /2019 promossa da:  
xxxxxxxxxxx (C.F. F\*\*\*\*I), con il patrocinio dell'avv. B\*\*\*\*I M\*\*\*\*A,  
elettivamente domiciliato in VIA L\*\*\*\*E D\*\*\*\*A N. 39 ROMA presso il difensore avv. B\*\*\*\*I  
M\*\*\*\*A

ATTORE /I

contro

CONDOMINIO L\*\*\*\*A A\*\*\*\*O M\*\*\*\*a T\*\*\*\*A 28/C (C.F. xxxxxxxx ), con il  
patrocinio dell'avv. G\*\*\*\*E B\*\*\*\*i e dell'avv. Q\*\*\*\*D L\*\*\*\*A elettivamente  
domicilia to in VIA R\*\*\*\*a L\*\*\*\*i N. 10 00192 ROMA presso il difensore avv .  
G\*\*\*\*E B\*\*\*\*i

e

G\*\*\*\*i A\*\*\*\*C B\*\*\*\*i (C.F. R\*\*\*\*a ), con il patrocinio dell'avv. G\*\*\*\*a  
P\*\*\*\*e, elettivamente domicilia to in P.A A\*\*\*\*C DA FABRIANO N.15 ROMA presso il  
difensore avv . G\*\*\*\*a P\*\*\*\*e

CONVENUTO /I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni .

Sentenza n. 2848/2022 pubbl. il 22/02/2022

RG n. 8144/2019

pagina 2 di 4

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

In data 1/12/2008, ad istanza del condominio odierno appellato, era stato notificato a xxxxxx il decreto ingiuntivo n. 246 emesso in data 10/ 11/2008 dal Giudice di Pace di Roma, sezione distaccata di Ostia, per il mancato pagamento di oneri condominiali relativi al Bilancio Consuntivo della gestione ordinaria 2007 ed al Bilancio Preventivo gestione ordinaria 2008.

Avverso detto decreto il xxxxx aveva proposto opposizione con atto di citazione notificato in data 9/12/2008 chiedendo , in via principale , la revoca del decreto , previa interinale sospensione della sua efficacia; in via r iconvenzionale la condG\*\*\*\*i del C ondominio al pagamento della somma di 700,00 a

titolo di restituzione di oneri condominiali versati in eccedenza rispetto a quanto effettivamente dovuto,

e, in via subordinata , la declaratoria di rivalsa nei confronti della B\*\*\*\*i G\*\*\*\*i A\*\*\*\*C, precedente

proprietaria dell'appartamento int. 2 sito nello stabile condominiale , acquistato dall'appellante ed al quale si riferiscono gli oneri condominiali oggetto dell'ingiunzione.

A sostegno della propria opposizione lodierno appellante aveva addotto sostanzialmente i seguenti motivi:

- incertezza del credito, difetto dei requisiti di liquidità ed inesigibilità dello stesso, insussistenza del credito per assenza di idonei criteri di ripartizione delle spese;
- estinzione delle pretese creditorie per avvenuto integrale pagamento (con richiesta, in via riconvenzionale, della restituzione delle somme assertivamente versate in eccedenza rispetto a quanto dovuto).

Si era costituito in giudizio il Condominio di L\*\*\*\*A A\*\*\*\*O M\*\*\*\*a T\*\*\*\*A 28/C, Ostia Lido - Roma

rilevando come l'opposizione ex ad verso proposta fosse infondata.

Nel corso del giudizio, a seguito di autorizzazione alla chiamata in causa, si era costituita in giudizio la

terza chiamata B\*\*\*\*i , dante causa delloponente .

L'opponente , all'udienza dell'8/2/2010, aveva rinunciato alla domanda riconvenzionale nei confronti del C ondominio: in detta occasione la causa era stata trattenuta in decisione.

Con la sentenza n. 139 del 28/11/2018, oggi impugnata, il Giudice di Pace ha rigettato la domanda principale proposta nei confronti del Condominio (in considerazione della circostanza che la delibera assembleare , in virtù della quale era stato chiesto ed ottenuto il decreto ingiuntivo dal Condominio , non

fosse mai stata impugnata dal Laterza e fosse così divenuta inoppugnabile) e quella di manleva proposta nei confronti della terza chiamata, condG\*\*\*\*indolo al pagamento delle spese di lite nei confronti di entrambe le parti.

Avverso detta sentenza ha proposto appello il xxxxxxxx con atto di citazione ex art. 342 c.p.c., ritualmente notificato alla B\*\*\*\*i ed al Condominio chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: « voglia lill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, in accoglimento del presente atto di appello, in via interinale e d'urgenza sospendere l'efficacia esecutiva/esecutività della sentenza impugnata n. 139/2018 repertorio 57/2018 ricorrendone fondatamente i presupposti e le ragioni dedotte nella superiore espositiva ed avendo i Procuratori delle parti convenute preannunciato formalmente di voler agire in esecutivis in danno dellodierno concludente: in via principale: riformare integralmente la sentenza di primo grado avente n. 139/2018 affermando la esclusiva e/o

solidale responsabilità pecuniaria della convenuta Signora G\*\*\*\*i A\*\*\*\*C B\*\*\*\*i per le obbligazioni e gli oneri e ondominiali dovuti dalla medesima in qualità di precedente proprietaria ex art. 63 disp. att. cod. civ. ritenendola tenuta a manlevare e tenere indenne lodierno Appellante dalla condG\*\*\*\*i monitoria e, conseguentemente, dal pagamento di tutte le somme portate nel Decreto Ingiuntivo 246/2008 proferito dal Giudice di Pace sede distaccata di Ostia (per oneri e quote condominiali,

Sentenza n. 2848/2022 pubbl. il 22/02/2022  
RG n. 8144/2019

+

pagina 3 di 4

conguagli e residui) ivi inclusi spese procedurali ed interessi legali e/o moratori maturati e maturandi, condG\*\*\*\*i lodierno Appellante An naA\*\*\*\*C B\*\*\*\*i al pagamento delle suddette somme e per i detti titoli in

favore dell'Appellante xxxxxxxxxxxx. In via meramente gradata: riformarla nella parte in cui la stessa condG\*\*\*\*i lodierno Appellante Signor xxxxxxxxxxxx al pagamento delle spese e compensi di lite disponendo la compensazione integrale e/o parziale delle spese del primo grado di giudizio nei confronti di entrambe le parti convenute ovvero riducendo la statuizione di condG\*\*\*\*i in misura più equa ed iustitia. Con vittoria di spese, con competenze ed onorari di giudizio oltre CPA, IVA erimborso

forfettario ex art. 15 legge Professionale di entrambi i gradi di giudizio da distrarsi nelle mani dello scrivente Procuratore antistatario ».

Nel presente giudizio si sono costituiti entrambi gli appellati chiedendo il rigetto dell'appello, ribadendo le difese esplicate in primo grado ed eccependo, in particolare la B\*\*\*\*i, l'ammissibilità della produzione documentale offerta dall'appellante solo nella presente fase.

Alludenza del 7 novembre 2019, il Giudice senza sospendere la provvisoria esecutività della sentenza

di primo grado, come invece era stato richiesto dall'Appellante, ha rinviato la causa per la precisazione

delle conclusioni. Successivamente, alludenza del 17 novembre 2020, svoltasi con note di trattazione scritte, il Giudice ha trattenuto la causa in decisione, concedendo contestualmente alle parti i termini ex

art. 190 c.p.c. per il deposito delle memorie conclusive.

Tanto premesso l'appello è infondato.

Non può essere censurata la decisione di primo grado in quanto essa si fonda su un consolidato orientamento giurisprudenziale, espressamente richiamato nella motivazione del Giudice di Pace ed invocato anche dal Condominio convenuto: in materia di condominio, l'obbligo dei partecipanti al condominio di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera assembleare che approva le spese stesse (cfr. per tutte, Cass. 11/6/2001 n. 7844 in GDir, 8/9/2001 n. 34, 47;

Cass. 26/10/1996 n. 9366, VN, 1996, 1311).

Orbene, laddove lodierno appellante avesse voluto contestare la legittimità della ripartizione applicata nei

bilanci approvati con la delibera versata in atti, avrebbe dovuto impugnare innanzi alla competente Autorità

Giudiziaria tale delibera nel termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c. (in tal senso cfr. Trib. Roma n.

12083 del 9/6/2008; nello stesso senso, più recente, Cass. N. 14482 del 30/04/2019). Poiché l'appellante,

come pacificamente risulta ex actis, non ha impugnato la delibera assembleare e posta a base del decreto

ingiuntivo opposto - né la predetta delibera risulta annullata o sospesa la decisione assembleare è divenuta esecutiva e vincolante per tutti i condomini, compreso l'appellante. E' indirizzo consolidato, anche

della presente Sezione (v. si ex plurimis, Trib. Roma Sez. V 4 gennaio 2013), quello secondo cui nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo non si può più contestare nel merito la delibera di approvazione delle spese e la relativa ripartizione: Anche la giurisprudenza di legittimità, ormai

cristallizzata sul punto, ha precisato che lambito dellopposizione a decreto ingiuntivo è ristretto alla sola verifica della esistenza e della efficacia della deliberazione assembleare (cfr. Cass. Civ. Sez . II 12 novembre 2012 n. 19605 e Cass. SS.UU. 18 dicembre 2009 n. 26630) tanto che il Giudice dellopposizione al decreto ingiuntivo non può rilevare linvalidità delle delibere impugnate, ad eccezione dellunica ipotesi, non ravvisabile nel caso di specie , che la delibera su cui si fonda il decreto ingiuntivo sia radicalmente nulla, nel qual caso il Giudice dellopposizione potrebbe verificare incidentalmente la nullità radicale della delibera stessa (Cass. n. 23688/2014).

Anche il motivo di impugnazione r elativo ad unasserita non imputabilità allappellante del debito del quale si discute è , in ogni caso, infondato.

Lappellante, come dallo stesso affermato nel proprio atto di opposizione introduttivo del giudizio di primo grado, ha acquistato limmobile al quale si riferiscono gli oneri condominiali ingiunti, il 18/11/2004 (pag. 3 dell atto di opposizione). Risulta documentato dal condominio come da detta data, lamministratore abbia correttamente inserito nella lista dei condomini il Laterza in luogo de lla dante

Sentenza n. 2848/2022 pubbl. il 22/02/2022  
RG n. 8144/2019

pagina 4 di 4

causa, B\*\*\*\*i G\*\*\*\*i A\*\*\*\*C, addebitandogli le spese condominiali a partire dal Bilancio Consuntivo del 2004 (doc. 2 pag. 3, doc. 3 pag. 3, doc. 4 pag. 2 e doc. 5 pag. 3 del fascicolo di primo grado ) mentre sino all'anno 2003 le spese siano state addebitate alla precedente proprietaria (doc. 1 pag. 2 del fascicolo di primo grado ). Dallesame dei predetti Bilanci Consuntivi si evince inequivocabilmente che, nell'anno 2003, la condomina B\*\*\*\*i aveva un saldo debitorio di soli 379,96 (doc. 1 pag. 2 del fascicolo di primo grado ).

Nel 2004, poi, tra la B\*\*\*\*i (proprietaria fino a novembre di quell'anno) e lodierno appellante, è praticamente stato versato tutto quanto addebitato in quell'anno ( 3.733,26 su un totale consuntivo di 3.744,07: cfr. do c. 2 pag. 3 del fascicolo di primo grado ). A decorrere invece dal 2005 (anno dal quale gli oneri condominiali sono tutti a carico dell'appellante, avendo acquistato a fine 2004) il Laterza ha iniziato a corrispondere meno di quanto addebitatogli a consuntivo vo. (come anche rilevato dal

Condominio infatti: nel 2005 l'opponente ha versato 1.806,19 a fronte di una quota a consuntivo di 3.463,86 (doc. 3 pag. 3 DEL FASCICOLO DI PRIMO GRADO), nel 2006 ha versato 1.029,24 a fronte di una quota a consuntivo di 1.341,41 (doc. 4 pag. 2 DEL FASCICOLO DI PRIMO GRADO) e nel 2007 (anno oggetto dell'ingiunzione) ha versato 1.386,12 a fronte di una quota a consuntivo di 2.823,81 (doc. 5 pag. 3 DEL FASCICOLO DI PRIMO GRADO). In conseguenza di detti parziali versamenti, il debito dell'appellante è di anno in anno aumentato ( 390,77 nel 2004: doc. 2 pag. 3 DEL

FASCICOLO DI PRIMO GRADO - 2.048,44 nel 2005: doc. 3 pag. 3 DEL FASCICOLO DI PRIMO GRADO - 2.360,61 nel 2006: doc. 4 pag. 2 DEL FASCICOLO DI PRIMO GRADO - 3.798,30, ossia proprio l'importo ingiunto a titolo di consuntivo nel 2007: doc. 5 pag. 3 DEL FASCICOLO DI PRIMO GRADO) .

Sempre in materia condominiale è altresì pacifico in giurisprudenza che una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà dell'immobile di proprietà esclusiva, lalienante perde la qualità di condomino e poiché l'obbligo di pagamento M\*\*\*\*a oneri condominiali ex art. 1104 c.c. è collegato al

rapporto di natura reale che lega l'obligato alla proprietà dell'immobile, alla perdita di quella qualità consegue che non possa essere chiesto né emesso nei suoi confronti il decreto ingiuntivo (Cass. Sez. II 9

novembre 2009 n. 23686 allegata anche dal Condominio con la comparsa di risposta ): pertanto il decreto

ingiuntivo può essere chiesto ed emesso solo nei confronti dell'attuale proprietario (ossia, come nel caso di specie, nei confronti dell'appellante).

Va, infine, rilevata l'inammissibilità dei documenti nuovi prodotti dall'appellante per la prima volta in sede

di gravame, in violazione dell'art. 345, terzo comma c.p.c., non avendo la parte dimostrato di non averli

potuto produrre in primo grado per causa a sé non imputabile. Di tali documenti, si deve, in ogni caso,

rilevare l'irrilevanza trattandosi di prospetti che non sono confluiti nei bilanci cristallizzati da una delibera

approvativa, e quindi sono sfuggiti al vaglio assembleare.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni divers a istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così

dispone :

rigetta l'appello e conferma la sentenza di primo grado.

CondG\*\*\*\*i la parte appellante a rimborsare alle parti appellate le spese di lite, che si liquidano , per ciascuna di esse, in 2.430,00 per onorari, oltre i.v.a. , c.p.a. e rimborso forfettario al 15 % per spese generali .

Roma , 21 febbraio 2022

Il Giudice

dott. Fabiana Corbo

Sentenza n. 2848/2022 pubbl. il 22/02/2022

RG n. 8144/2019