REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA QUINTA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo,
ha emesso la seguente SENTENZA
nella causa civile in grado dappel lo iscritta al n. 36521 del ruolo generale per gli affari contenziosi dellanno
2020, trattenuta in decisione alludienza del 25.1.2022 e vertente tra
CONDOMINIO DI VIA DELLA M****o N. 25 IN ROMA APPELLANTE
rappresentato e difeso dallavv. V****A Nicolosi

E

A****C A****C M****o A****C (quali eredi di S****i A****C)
N****L
rappresentate e difese dallavv. G****E N****i

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il condominio di via della M****o n. 25 ha proposto gravame avverso la sentenza in data 17.2.2020 n.

4614/20 con cui il Giudice di Pace di Roma in accoglimento dellopposizione proposta da A****C e N****o A****C (quali eredi di S****i A****C) avverso il decreto n. 5 247/2017 recante ingiunzione di
pagamento per euro 3.747,80 (oltre accessori) a titolo di oneri condominiali ha revocato tale decreto e condannato il condominio ricorrente al rimborso delle spese del giudizio.
Ha dedotto a sostegno del gravame i segu enti motivi:
1) il primo giudice trattandosi di unopposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali doveva limitarsi a constatare lefficacia della delibera di approvazione del bilancio posta a fondamento del credito e non poteva anche sindacare come invece h a fatto la congruità delle somme ivi previste nonchè il merito della debenza;
2) il primo giudice anche nel merito ha comunque erroneamente applicato lart. 1118, quarto comma, cod. civ. con riguardo alla legittima rinunzia del condomino allutilizzo de llimpianto centralizzato di riscaldamento, non avendo le opponenti provato la sussistenza delle condizioni tecniche a tal fine previste dalla norma;

3) il primo giudice ha infine violato il principio di corrispondenza fra il quesito posto al CTU e laccertam ento (ultra petitum) dellausiliario in merito allavvenuto pagamento degli oneri condominiali pretesi.
Il condominio ha pertanto concluso chiedendo che il Tribunale in totale riforma della sentenza rigetti lopposizione delle A****C e confermi c onseguentemente il decreto ingiuntivo, con vittoria di spese per
entrambi i gradi di giudizio.
Le A****C nel costituirsi hanno preliminarmente eccepito linammissibilità dellappello ed hanno comunque contestato anche nel merito la sua fondatezza ch iedendone il rigetto.
Alludienza del 25.1.2022 senza lespletamento di attività istruttorie la causa è stata trattenuta a sentenza

sulle immutate conclusioni rassegnate nellatto dappello e nella comparsa di risposta.
Il Tribunale sulla base di tal i premesse osserva quanto segue.
Leccezione preliminare sullinammissibilità del gravame deve essere disattesa per le ragioni già adeguatamente esposte nellordinanza del 20.1.2021.
Lappello nel merito deve essere accolto.
Il credito del condo minio si compone di euro 2.609,31 a titolo di saldo relativo ad esercizi precedenti al 2015
e del residuo (euro 1.138,49, di cui euro 863,14 per riscaldamento) a titolo di saldo esercizio 2015.
Si tratta di saldi che risultano coerentemente approvati nella delibera assembleare del 7. 7.2016, allegata a
sostegno del ricorso per ingiunzione .
Le A****C a sostegno dellopposizione hanno in sintesi eccepito:
1) linsussistenza del debito a saldo di euro 2.609,31 in quanto non si riesce a capire la natura né la provenienza (pag. 5 dellatto di citazione) e manca comunque alcun supporto probatorio;
2) linsussistenza del debito di euro 863,14 per riscaldamento eserc izio 2015 in quanto lappartamento in questione è distaccato dallimpianto centralizzato sin dal gennaio 2009 (come da comunicazione notificata allamministratore in data 11.12.2008);
3) linvalidità comunque della delibera posta a fondamento dellingiunz ione per mancata convocazione dei comproprietari e appunto per illegittimo addebito nonostante il distacco delle spese di riscaldamento.

Il primo giudice entrando nel merito di tali eccezioni è effettivamente incorso nel vizio decisorio denunziato da parte appellante con il primo ed assorbente motivo di censura .
Deve innanzitutto rilevarsi che il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto
dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle
morosità relative alle annualità precedenti, dopo che è stato approvato dallassemblea, può essere impugnato
ai sensi dellart. 1137 cod. civ.; in mancanza di impugnazione, esso stesso costituisce un idoneo titolo del
credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante , pur non costituendo un nuovo fatto costitutivo del credito stesso .
Ne consegue che non essendo stata mai impugnata la delibera del 7. 7.2016 ogni contestazione delle A****C sul saldo di euro 2.6 09,31 a titolo di saldo relativo ad esercizi precedenti al 2015 appare effettivamente preclusa in sede di opposizione al decreto ingiuntivo.
Ad uguale conclusione deve giungersi con riguardo allimporto residuo per saldo esercizio 2015 (euro 1.138,49, di c ui euro 863,14 per riscaldamento).
Deve solo precisarsi che le opponenti omettendo di impugnare la delibera si sono limitate a prospettarne
vizi (mancata convocazione ed illegittimo addebito di spese) comportanti la mera annullabilità e non anche
la su a radicale nullità (quanto alla mancata convocazione, cfr. art. 66 disp. att. cod. civ. ; con riguardo alle
spese, cfr. Cass., sez. un. 14.4.2021, n. 9839: «In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono
nulle le deliberazioni con le quali, a ma ggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, numeri 2) e 3), cod. civ. e che è
sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la
ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni
adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli
stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono
contrarie a norme imperative, cosicché la relativ a impugnazione va proposta nel termine di decadenza

previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ.»).
Tali vizi a prescindere in questa sede da ogni superfluo rilievo sulla loro fondatezza o meno avrebbero dovuto essere dunque necessariamente dedo tti in sede di opposizione al decreto (non in via di eccezione, ma)

"in via di azione" , con apposita domanda di annullamento proposta in via riconvenzionale ai sensi dell'art. 1137, secondo comma, cod. civ. (cfr., ancora, Cass. sez. un. 14.4.2021, n. 9 839).
Ne consegue che in totale riforma della sentenza deve giungersi al rigetto dellopposizione ed alla conseguente conferma del decreto ingiuntivo.
Le spese processuali seguono per entrambi i gradi del giudizio lintegrale soccombenza finale del le A****C.
P.Q.M.
in totale riforma della sentenza appellata,
rigetta lopposizione delle A****C e per leffetto conferma il decreto ingiuntivo n. 5247/2017 del Giudice di Pace di Roma;
condanna in solido le A****C a rimborsare al condominio appellante le spese per entrambi i gradi del giudizio, che liquida, quanto al primo grado, in euro 1.200,00 per compensi, oltre spese di CTU (nella misura
già liquidata) e, quanto al presente grado, in euro 1.500,00 per compensi ed euro 200,00 per esborsi, oltre
rimborso forfetario del 15% su tali compensi, Iva e Cassa come per legge.
20.4.2022. IL GIUDICE

Sentenza n. 5970/2022 pubbl. il 21/04/2022
RG n. 36521/2020
Repert. n. 7409/2022 del 21/04/2022