

Azione contro il singolo condomino e invalidità della delibera

Tribunale di Roma, 23 gennaio 2017. Giudice Mario Bertuzzi.

Condominio – Debito del singolo condomino per il pagamento degli oneri condominiali – Attualità – Validità della delibera – Esclusione – Impugnazione – Necessità

Le censure avverso le delibere dell'assemblea del condominio possono essere proposte e sono esaminabili dal giudice soltanto nel giudizio che segue all'impugnativa della delibera stessa, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., e non anche in sede di giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., in cui il controllo del giudice è limitato, sotto questo profilo, alla sola verifica della perdurante esistenza ed efficacia della relativa delibera. Un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità ha infatti chiarito che l'attualità del debito del singolo condomino per il pagamento dei relativi oneri non è subordinato alla validità della deliberazione di spesa, ma solo alla sua perdurante operatività, in quanto non sospesa nel giudizio riguardante la sua legittimità, con l'effetto che, nell'ipotesi in cui l'amministratore del condominio promuova il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali, l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, non anche la validità della deliberazione avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che può essere contestata unicamente con l'impugnazione di cui all'art. 1137 del codice civile (Cass. S.U. n. 26629 del 2009; Cass. n. 17014 del 2010; Cass. n. 17206 del 2005)

(Massima a cura di Redazione IL CASO.it - Riproduzione riservata)

Con atto di citazione notificato il 28. 5. 2015, Z.L. e F.M.B., proprietari di un'unità immobiliare facente parte del condominio di via C. S. n. 32 in R., hanno proposto opposizione al decreto ingiuntivo n. 5233 del 3. 3. 2015 che intimava loro di pagare al suddetto condominio la somma di Euro 7.173,18, oltre interessi e spese del procedimento, a titolo di pagamento di contributi condominiali risultanti bilancio consuntivo delle spese di riscaldamento 2013/2014 e relativo piano di riparto, approvati con delibera assembleare del 30. 10. 2014. A sostegno della domanda hanno dedotto di non essere tenuti al pagamento della somma richiesta per essersi la propria unità immobiliare, da loro acquistata nel 2004, distaccata già a partire dal 1993 dall'impianto di riscaldamento centralizzato, situazione da loro fatta presente all'amministratore del condominio numerose comunicazioni, e che parimenti non è dovuta la

somma di Euro 2.646,54 richiesta per la cancellazione di un pignoramento immobiliare a loro non imputabile.

Il condominio convenuto si è costituito deducendo che nessuna delibera assembleare ha mai autorizzato la controparte a distaccarsi dall'impianto di riscaldamento e comunque l'inammissibilità delle contestazioni sollevate in quanto rivolte nei confronti di delibere di approvazione della spesa e della sua ripartizione mai impugnate e quindi divenute definitive.

Nel corso dell'istruttoria sono stati prodotti documenti e depositate memorie.

Infine, sulle conclusioni delle parti all'udienza del 26. 10. 2016 la causa è stata trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e memorie di replica.

L'opposizione proposta è infondata.

Va premesso in fatto che la somma portata dal decreto ingiuntivo risulta dalla delibera dell'assemblea condominiale del 30. 10. 2014, che ha approvato il rendiconto consuntivo delle spese di riscaldamento e relativo piano di riparto, prodotta in giudizio. Questa delibera costituisce prova del credito azionato in base al consolidato indirizzo giurisprudenziale secondo cui, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., la delibera dell'assemblea di condominio che approva la spesa e la ripartisce tra i condomini costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto (Cass. n. 27292 del 2005; Cass. n. 2387 del 2003).

Parte opponente ha contestato la pretesa del condominio sostenendo di non dover contribuire alle spese di riscaldamento per la ragione che il proprio appartamento è stato distaccato già da molti anni dall'impianto centralizzato. Tale contestazione appare però improponibile in questo giudizio, in quanto essa si risolve in una censura avverso la delibera che ha approvato la spesa e l'ha posta, approvando il relativo piano di riparto, a carico, pro quota, degli opposenti, censura che avrebbero dovuto essere proposta a mezzo di specifica impugnazione della stessa delibera, vale a dire formulando apposita domanda di annullamento. Costituisce principio di diritto vivente la massima secondo cui le censure avverso le delibere dell'assemblea del condominio possono essere proposte e sono esaminabili dal giudice soltanto nel giudizio che segue all'impugnativa della delibera stessa, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., e non anche in sede di giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., in cui il controllo del giudice è limitato, sotto questo profilo, alla sola verifica della perdurante esistenza ed efficacia della relativa delibera. Un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità ha infatti chiarito che l'attualità del debito del singolo condomino per il pagamento dei relativi oneri non è subordinato alla validità della deliberazione di spesa, ma solo alla sua perdurante operatività, in quanto non sospesa nel giudizio riguardante la sua legittimità, con l'effetto che, nell'ipotesi in cui l'amministratore del

condominio promuova il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali, l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, non anche la validità della deliberazione avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che può essere contestata unicamente con l'impugnazione di cui all'art. 1137 del codice civile (Cass. S.U. n. 26629 del 2009; Cass. n. 17014 del 2010; Cass. n. 17206 del 2005). Nel caso di specie non risulta né è stato dedotto che la delibera condominiale del 30. 10. 2014 sia stata annullata o sospesa in via giurisdizionale ovvero revocata dalla stessa assemblea.

Con riferimento alla contestazione dell'importo di Euro 2.646,54, che si assume richiesto dal condominio ad altro titolo, si osserva infine che la contestazione non appare chiara e risulta comunque smentita dal piano di riparto per le spese di riscaldamento approvato dalla assemblea del 30. 10. 2014, da cui emerge che l'importo richiesto in via monitoria corrisponde esattamente a quello ivi indicato a debito a carico dei condomini opposenti.

L'opposizione va pertanto respinta.

La spese di lite seguono la soccombenza della parte opponente.

P.Q.M.

respinge l'opposizione a decreto ingiuntivo proposta da Z.L. e F.M.B. e li condanna in solido alla rifusione delle spese sostenute dal condominio opposto, che liquida in Euro 3.500,00, oltre accessori di legge e spese generali;

Così deciso in Roma, il 23 gennaio 2017.

Depositata in Cancelleria il 23 gennaio 2017.