

N. R.G. [REDACTED]/2020



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TERNI

Il giudice, Marzia Di Bari, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. [REDACTED]/2020 R. G. A. C., tra

[REDACTED]

OPPONENTE

E

[REDACTED]

OPPOSTA

oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo.

conclusioni: all'udienza del 20/09/2022 le parti concludevano come da verbale in atti, da intendersi nella presente sede integralmente richiamato e trascritto.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 29/04/2020, il Condominio di [REDACTED] esponeva di essere creditore, tra l'altro, dell'Agenzia [REDACTED] della [REDACTED] complessiva somma di euro 7.769,30, a titolo di oneri condominiali relativi all'immobile sito nel condominio ricorrente e distinto al NCEU del Comune di [REDACTED], al [REDACTED] superficie catastale 95 mq, rendita catastale euro 610,71.

Tanto premesso chiedeva l'ingiunzione di pagamento per l'importo dovuto.

In data 3/06/2020, il Tribunale adito emetteva il decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2020 (R.G. [REDACTED]/2020) come richiesto, con clausola di provvisoria esecuzione ex art. 63 disp. att. c.p.c.

Con atto di citazione, ritualmente notificato, la debitrice ingiunta proponeva opposizione al suddetto decreto ingiuntivo, chiedendo in via preliminare la sospensione

della provvisoria esecuzione ex art. 649 c.p.c. e, nel merito, previa integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri comproprietari ove ritenuto necessario, revocarsi il decreto ingiunto opposto in ragione della insussistenza di alcuna posizione debitoria.

In particolare, a sostegno delle richieste formulate, detta opponente deduceva:

- di essere proprietaria della quota di 2/9 dell'appartamento in questione a far data dall'8/03/1999 in virtù di decreto di devoluzione per le procedure esecutive immobiliari;

- che tale bene era stato occupato fino al 31/12/2013 da [REDACTED], il quale aveva fino a tale data corrisposto l'indennizzo per l'occupazione della quota alla Agenzia [REDACTED];

- che l'Agenzia [REDACTED] non aveva mai ricevuto convocazioni ad assemblee ovvero richieste di pagamento da parte dell'amministratore di condominio;

- che non era dato sapere se detti oneri fossero stati corrisposti da [REDACTED], che, come detto, aveva abitato l'immobile sino al 31/12/2013, ovvero dagli altri comproprietari [REDACTED];

- che in data 16/11/2018 parte opposta, tramite il difensore, aveva richiesto l'integrale pagamento del debito pregresso per la gestione amministrativa relativa all'anno 2017, per euro 6.878,44, nonché la somma di euro 290,99 a titolo di oneri condominiali dovuti per i primi nove mesi dell'anno 2018;

- che in data 22/11/2018 la opponente aveva richiesto trasmettersi i documenti necessari a verificare l'esposizione debitoria;

- che, tuttavia, in data 7/01/2020 il Condominio chiedeva l'urgente versamento dell'importo pari ad euro 1.712,13, senza motivare tale richiesta con documenti formali;

- che, il successivo 17/01/2020, la Amministrazione contestava le pretese creditorie in ragione della mancata convocazione alle assemblee dalle quali erano scaturite la esposizione debitorie;

- che la opposta con missiva del 12/02/2020 aveva contestato la nota della Amministrazione e, in pari data, era pervenuta convocazione per l'assemblea del 25/02/2020;

- che, con nota del 7/05/2020, la Amministrazione aveva richiesto il verbale di assemblea e aveva sollecitato la trasmissione di documentazione idonea a supportare la corresponsione delle somme richieste.

Tanto premesso in fatto, parte opponente deduceva in diritto:

- che i riporti degli esercizi precedenti potevano essere richiesti esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile con conseguente esclusione di responsabilità in capo alla Amministrazione e, al più, limitazione dell'esposizione debitoria a quanto maturato nel biennio precedente l'acquisto (1998/1997);

- che la Amministrazione non aveva ricevuto convocazioni o richieste di pagamento, con conseguente nullità del provvedimento monitorio e delle delibere adottate;

- che nel bilancio consuntivo della gestione del 2018 e nel bilancio preventivo della spesa di gestione dell'anno 2019 non era dato leggere alcuna esplicita indicazione delle somme dovute;

-che l'Amministrazione poteva essere chiamata a rispondere esclusivamente della percentuale corrispondente alla propria quota di proprietà (2/9);

-che le spese andavano poste integralmente a carico di [REDACTED] per il periodo in cui si era protratta l'occupazione dell'immobile (sino al 31/12/2013);

-che, comunque, dovevano ritenersi prescritte tutte le spese condominiali anteriori al quinquennio a far data dal 7/01/2020.

Il giudice, con decreto del 27/07/2020, differiva l'udienza indicata in citazione del 14/12/2020 al 28/01/2021 ex art. 168-bis, comma V, c.p.c.

Ritualmente instauratosi il contraddittorio, si costituiva in giudizio il Condominio opposto, chiedendo il rigetto della istanza di sospensiva e della opposizione poiché infondata in fatto ed in diritto.

A sostegno della posizione processuale assunta, parte opposta deduceva:

-che lo Stato era proprietario della quota di 2/9 dell'appartamento in questione;

-che l'Agenzia [REDACTED] aveva omesso il pagamento delle somme richieste per oneri condominiali, approvate dall'assemblea del 24/06/2019 in relazione al bilancio consuntivo anno 2018 e a quello preventivo anno 2019, così come gli altri comproprietari;

-che il Condominio aveva fornito nella fase stragiudiziale documentazione adeguata a supportare la pretesa come quantificata;

-che parte opponente aveva rifiutato ogni pagamento, opponendosi senza motivazioni plausibili alle richieste formulate.

Tanto premesso in fatto, parte opposta deduceva in diritto:

-che gli oneri condominiali erano dovuti per il periodo successivo all'acquisto;

-che il Condominio nella fase stragiudiziale aveva fornito documenti idonei a comprovare la pretesa azionata in via monitoria;

-che il verbale di assemblea del 24/06/2019 non era stato impugnato;

-che la mancata convocazione del condomino determina una ipotesi di annullabilità, e non di nullità, da far valere nel rispetto dei termini di legge (30 giorni dalla delibera ovvero dalla conoscenza della delibera);

-che, nonostante la conoscenza della delibera sin dal 7/01/2020, nessuna impugnativa era stata proposta, con conseguente piena efficacia ed opponibilità ai condomini;

-che la responsabilità solidale per gli oneri condominiali rendeva infondata la pretesa di pagamento della percentuale dell'esposizione debitoria corrispondente alla quota di proprietà pari a 2/9;

-che la pretesa di pagamento in via esclusiva degli oneri condominiali da parte di [REDACTED] per il periodo di occupazione era infondata, venendo in rilievo un comproprietario obbligato in tale qualità al pagamento;

-che il decreto ingiuntivo opposto era divenuto definitivo nei confronti degli altri comproprietari;

-che ai fini della decorrenza della prescrizione doveva aversi riguardo dalla data di approvazione della delibera condominiale del 24/06/2019;

-che, comunque, la prescrizione avrebbe dovuto essere fatta valere mediante l'impugnativa della delibera;

-che, in ogni caso, certamente era dovuta la somma di euro 2.159,91, oltre accessori, quale esposizione debitoria maturata in relazione agli oneri condominiali del quinquennio antecedente alla data del 7/01/2020.

All'udienza del 28/01/2021, il giudice assumeva il procedimento in riserva sull'istanza ex art. 649 c.p.c.

Respinta l'istanza di sospensione con ordinanza riservata del 26/02/2021, assegnati i termini ex art. 183 c.p.c., acquisiti i documenti prodotti, disposta ed esperita con esito negativo la mediazione, all'udienza indicata in epigrafe il procedimento veniva trattenuto in decisione, con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In rito, quanto alla richiesta di integrazione del contraddittorio nei confronti dei comproprietari dell'immobile, appare sufficiente osservare che quando viene in rilievo una obbligazione solidale passiva, come nel caso di specie (v. considerazioni che seguono), non sussiste un'ipotesi di litisconsorzio necessario in quanto detta obbligazione non fa sorgere un rapporto unico e inscindibile, bensì rapporti giuridici distinti in virtù dei quali è sempre possibile la scissione del rapporto processuale, potendo il creditore ripetere da ciascuno dei condebitori l'intero credito (Cass., n. 20860/2018; Cass., n. 20692/2016; Cass., n. 516/2022; Cass., n. 7682/1999; Cass., n. 1836/1971; Cass., n. 335/1970).

Sempre in rito, va disattesa l'eccezione di improcedibilità sollevata da parte opponente in ragione della notifica della convocazione del procedimento di mediazione alla parte personalmente e non anche al difensore (i.e. all'Avvocatura distrettuale dello Stato).

Invero, la finalità della mediazione -tesa ad ottenere la composizione della controversia mediante l'attivazione di un procedimento che si svolge al di fuori dell'*iter* processuale- rende ad avviso dell'odierno giudicante del tutto corretta la convocazione della parte ed esclude l'applicazione dell'art. 170 c.p.c., norma che regola il processo e non anche l'attività che non avvenga all'interno di tale *iter*.

Nel merito, l'opposizione è infondata e deve essere respinta.

Premesso, sul punto, che, per un verso, parte opposta sulla quale l'onere incombeva in ragione della posizione di attrice sostanziale (Cass., n. 8718/2000; Cass., n. 21101/2015) ha comprovato la propria pretesa sin dalla fase monitoria (v. verbale del 24/06/2019, contenente l'approvazione del consuntivo relativo all'anno 2018 e del preventivo dell'anno 2019, doc. 4 nel fascicolo monitorio; v. pag. 2 e 3 del doc. 3 consuntivo anno 2018 e preventivo anno 2019) e, per altro verso, risulta incontestata la quota di proprietà del bene immobile in capo alla parte opponente, i motivi di opposizione articolati non appaiono condivisibili in virtù delle considerazioni che seguono.

Con riferimento alla eccezione di prescrizione, va richiamato l'orientamento della Suprema Corte in merito alla decorrenza della prescrizione dalla delibera di approvazione del rendiconto delle spese e del relativo stato di riparto (Cass., n. 4489/2014; Cass., n. 11981/1992).

Ebbene, nel caso di specie l'assemblea condominiale in data 24/06/2019 ha approvato il consuntivo di spese relative all'anno 2018 ed il preventivo di spesa

relativo all'anno 2019, ragion per cui la prescrizione quinquennale, tenuto conto dell'epoca di introduzione del procedimento (ossia della notifica del decreto ingiuntivo in data 29/06/2020), non può ritenersi maturata.

Parimenti infondata è la doglianza riguardante l'ammontare del credito nelle sue varie declinazioni (ossia in considerazione della invocata necessità di computare esclusivamente la percentuale dovuta in relazione alla quota di proprietà e degli effetti derivanti dalla sussistenza di altri debitori, anche nella veste di comproprietari o, comunque, occupanti l'immobile), dovendosi sul punto evidenziare che la responsabilità dei comproprietari di un appartamento nei confronti del condominio ha natura solidale in relazione al pagamento degli oneri condominiali, ragion per cui il condominio ben può esigere da ciascuno dei comproprietari l'intero ammontare del debito, fatto salvo il regresso del *solvens* nei confronti dei condebitori (Cass., n. 21907/2011; Cass., n. 4769/1978).

Con riferimento, poi, al motivo di opposizione riguardante la mancata convocazione alle assemblee, preme, in primo luogo, evidenziare che, contrariamente alla impostazione difensiva di parte opponente, la mancata convocazione non determina la nullità ma, piuttosto, l'annullabilità della delibera assunta, da far valere nel termine di 30 giorni dalla comunicazione della delibera nel caso di mancata partecipazione (Cass., n. 6735/2020).

Ebbene, nel caso in esame la delibera assunta nel corso dell'assemblea condominiale del 24/06/2019 è stata comunicata alla parte opponente in data 8/01/2020 (v. doc. 7 nel fascicolo di parte opposta), mentre non risulta alcuna impugnazione della delibera ai sensi dell'art. 1137 c.c. nel rispetto del termine previsto.

Al riguardo, va richiamato l'orientamento della Suprema Corte alla stregua del quale nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali il giudice non può sindacare in via incidentale la validità delle delibere assembleari, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere sono state impugnate e dovendosi escludere che l'annullamento possa formare oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, posto che tale rimedio può ottenersi esclusivamente mediante il tempestivo esperimento di una azione *ad hoc* (Cass., Sez. Un., n. 26629/2009; Cass., n. 3354/2016; Cass., n. 22573/2016; Cass., n. 4672/2017).

In particolare, la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di chiarire che il rendiconto consuntivo che riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive anche delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute, una volta approvato dall'assemblea può essere impugnato ai sensi dell'art. 1337 c.c., costituendo altrimenti -ossia in mancanza di impugnazione *ad hoc* - idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante (Cass., n. 3847/2021).

Tale impostazione rinvia conferma, ai fini che interessano, nella recente decisione delle Sezioni Unite nella parte in cui, pur ammettendo la valutazione della nullità e dell'annullabilità della delibera nel giudizio di opposizione -ossia in via incidentale, richiede, comunque, imprescindibilmente che dette domande siano proposte non già in via di eccezione ma, piuttosto, mediante apposita domanda

riconvenzionale nel rispetto del termine perentorio previsto dall'art. 1137 c.c. (Cass., Sez. Un., n. 9839/2021), circostanza da escludere nel caso di specie sotto entrambi i profili (proposizione di apposita domanda riconvenzionale e rispetto del termine di 30 giorni dalla comunicazione della delibera, atteso che la delibera, come sopra visto è stata comunicata alla parte opponente in data 8/01/2020, laddove, invece, la presente opposizione è stata notificata il successivo 20/07/2020).

Segue il rigetto di tale doglianza.

Dalle considerazioni che precedono, tutte complessivamente considerate, discende il rigetto della opposizione.

Spese di lite secondo soccombenza, tenendo in considerazione l'effettiva attività processuale svolta in punto di quantificazione.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni diversa eccezione, istanza e deduzione disattesa:

- 1) respinge l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2020 (R.G. [REDACTED]/2020) emesso dal Tribunale di Terni in data 3/06/2020 nei confronti di **AGENZIA** [REDACTED]
[REDACTED]
- 2) condanna parte opponente alla rifusione delle spese di lite che liquida in favore di parte opposta in euro 1.700,00 a titolo di compenso professionale, oltre spese generali, Iva e Cap come per legge.

8/01/2023

Scaduti i termini concessi.

Il giudice
Marzia Di Bari