

Tribunale | Trapani | **Civile** | **Sentenza** | 21 marzo 2022 | **n. 280**

Data udienza 19 marzo 2022

Integrale

Condominio - Spese

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE

Il Giudice, nella persona della Dott.ssa Daniela Galazzi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 733/2019 del Ruolo Generale degli Affari civili contenziosi vertente

TRA

(...) S.R.L. IN AMMINISTRAZIONE GIUDIZIARIA nella persona degli Amministratori p.t. Avv. Gr.Fi. e Avv. St.Ma., elettivamente domiciliata in Palermo, nella Via (...), presso lo studio dell'Avv. Fl.Bl. che la rappresenta e difende giusta procura speciale in calce all'atto di citazione;

Opponente

CONTRO

CONDOMINIO (...), in persona dell'Amministratore p.t. Na.In., elettivamente domiciliato in Misilmeri (PA), in Cors (...), n. 498, presso lo studio dell'Avv. Be.Sp. che lo rappresenta e difende giusta procura speciale in calce alla comparsa di risposta

Opposto

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione proposta dall'Amministrazione giudiziaria della s.r.l. (...) nei confronti del decreto ingiuntivo n. 66/2019 emesso da questo Tribunale in data 5/2/2019 è fondata e va accolta.

Con il predetto decreto monitorio, il Condominio (...) ha chiesto all'opponente il pagamento delle quote accessorie ordinarie e del consumo di acqua per le annualità comprese tra il 2015 e il 2018, relative a due magazzini facenti parte del magazzino, di proprietà della società sottoposto a misura di prevenzione. L'opponente ha eccepito la mancanza di prova dell'importo richiesto, allegando l'omessa delibera di approvazione della ripartizione degli oneri condominiali di cui ai bilanci consuntivi approvati per gli anni 2015,2016,2017 e 2018, nonché la propria carenza di legittimazione passiva, avendo concesso in locazione l'immobile facente parte del Condominio ingiungente alla società (...) s.r.l. unipersonale, oggi denominata (...) S.r.l..

Ha infine concluso chiedendo al Tribunale di "nel merito, ed in accoglimento della spiegata opposizione, ritenere e dichiarare illegittimo ed inammissibile il D.I. n. 66/19 emesso in data 5 febbraio 2019 dal G.U. Dott.ssa (...), del Tribunale di Trapani, in mancanza delle prescrizioni di cui all'art. 63 disp. Att. C.C. e per tutti i motivi spiegati; e perciò stesso revocare il decreto ingiuntivo opposto dichiarandone la assoluta inefficacia; in via subordinata, ritenere e dichiarare che di nessuna somma risulta debitrice nei confronti del Condominio (...) la S.r.l. (...) in Amministrazione Giudiziaria, per i motivi tutti superiormente spiegati; qualora dovesse invece risultare corretta e dovuta la sorte ingiunta, trattandosi di quote ordinarie, ritenere e dichiarare la (...) r.l. (già (...) srl), in persona dell'Amministratore pro tempore, con sede in (...), via (...) n.6, al relativo pagamento e quindi, condannare la detta Società, in persona dell'Amministratore pro tempore, al pagamento in favore del Condominio (...) della sorte e delle spese del procedimento di cui al D.I. n. 66/19 emesso il 5 febbraio 2019 dal G.U. del Tribunale di Trapani. E perciò stesso revocare il decreto ingiuntivo opposto dichiarandone la assoluta inefficacia. Con vittoria di spese, competenze ed onorari del giudizio". Costitutosi in giudizio, il Condominio ha contestato le domande attoree ed ha chiesto al Tribunale di "nel merito, ritenere e dichiarare fondato il credito di Euro 14.077,31 vantato dal "Condominio (...)" nei confronti della società "(...) S.r.l. in Amministrazione Giudiziaria" e, conseguentemente, confermare il decreto ingiuntivo n. 66/2019 emesso in data 05 febbraio 2019 e notificato in data 11 febbraio 2019; - Con vittoria di spese e onorari del procedimento monitorio e del presente".

In via preliminare, deve rilevarsi che il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, nel sistema delineato dal codice di procedura civile, si atteggia come un procedimento il cui oggetto non è ristretto alla verifica delle condizioni di ammissibilità e di validità del decreto stesso, ma si estende all'accertamento, con riferimento alla situazione di fatto esistente al momento della pronuncia della sentenza, dei fatti costitutivi del diritto in contestazione (cfr. ex multis Cass. n. 5186/2003). Ne consegue che il giudice dell'opposizione è investito del potere - dovere di pronunciare sulla pretesa fatta valere con la domanda di ingiunzione e sulle eccezioni proposte ex adverso ancorché il decreto ingiuntivo sia stato emesso fuori delle condizioni stabilite dalla legge per il procedimento monitorio e non può limitarsi ad accertare e dichiarare la nullità del decreto emesso all'esito dello stesso (cfr. ex multis Cass. N. 7188/2003). Di conseguenza, il presente giudizio di opposizione, non essendo mera impugnazione del decreto, volta a farne valere vizi ovvero originarie ragioni di invalidità, ma costituendo un ordinario giudizio di cognizione di merito, teso all'accertamento dell'esistenza del diritto di credito azionato dal creditore con il ricorso ex artt. 633 cod. proc. civ. (cfr. Cass. N. 6421/2003) deve procedere alla verifica della fondatezza o meno della pretesa

sostanziale azionata dall'ingiungente in sede monitoria, ed ove 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 fu emessa, rimanendo irrilevanti, ai fini di tale accertamento, eventuali vizi della procedura monitoria che non importino l'insussistenza del diritto fatto valere con tale procedura e che potrebbero valere soltanto ai fini di una diversa statuizione sulle spese della fase monitoria (Cass. N. 6663/2002).

Sempre in via preliminare, deve poi rigettarsi l'eccezione dell'opponente di improcedibilità della domanda per l'irregolarità del procedimento di mediazione obbligatorio introdotto, sul presupposto che l'amministratore del condominio, Natale Ingrassia, non abbia mai ricevuto specifica autorizzazione dell'assemblea a parteciparvi.

Ed infatti, pur essendo pacifico che, nella procedura di mediazione obbligatoria, l'amministratore del condominio può partecipare solo "previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136 c.c., comma 2" - delibera che nel caso di specie manca -, deve però rilevarsi che parte opponente ha eccepito l'improcedibilità soltanto in sede di comparsa conclusionale, non avendo spiegato nessuna contestazione sulla legittimazione dell'amministratore né in sede di mediazione - che si è svolta per due incontri attesa la richiesta di rinvio al primo incontro formulata proprio dal difensore dell'opponente - né tantomeno nel corso del giudizio, se non, appunto in sede di comparsa conclusionale. Ne consegue che l'eccezione è da reputarsi tardiva e va rigettata. E' inoltre infondata l'eccezione di carenza di legittimazione passiva formulata dall'Amministrazione Giudiziaria opponente.

Sul punto, deve rammentarsi che, ai sensi dell'art. 9 della L. 392/1978, espressamente richiamato dall'art. 41 della stessa legge per la locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo, gli oneri accessori, tra i quali anche le spese relative alla fornitura dell'acqua, sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario; pur tuttavia, in caso di concessione in locazione di unità immobiliare inserita in condominio, poiché il citato art. 9 è norma relativa ai soli rapporti tra locatore e conduttore, nell'ipotesi in cui il conduttore non adempia la propria prestazione, obbligato nei confronti del condominio sarà il proprietario dell'immobile (ossia il condomino), salva ovviamente la rivalsa sul conduttore. Ne consegue che correttamente il condominio ha formulato la domanda di adempimento nei confronti del proprietario dei locali (cfr. Cass. che ha stabilito che "tenuti a contribuire alle spese comuni, anche dopo l'entrata della legge sul cd. Equo canone, sono esclusivamente i proprietari delle varie porzioni di piano di un edificio, pur se locate, salvo il diritto ad esserne rimborsati (in parte) dai conduttori. Tra questi ultimi e il condominio, pertanto, non si instaura alcun rapporto, che legittimi l'esercizio di azioni dirette verso gli uni da parte dell'altro"). L'opposizione è, però, parzialmente fondata.

Deve invero premettersi che, secondo l'art. 1137 c.c., le delibere condominiali sono efficaci e obbligatorie per tutti i condomini fintanto che non vengano impugnate e annullate dall'autorità giudiziaria (salvo sospensione disposta dal Giudice), con la conseguenza che il singolo condomino

che non impugnò la delibera condominiale entro il termine di 30 giorni dalla deliberazione o comunicazione è vincolato alle decisioni nella stessa adottate: la mancata impugnazione determina l'inammissibilità di qualsiasi successiva contestazione su quanto approvato.

Inoltre, secondo la più recente giurisprudenza della Suprema Corte (Cass. sez. VI, 12.10.2021 n. 27849) "Il bilancio consuntivo che riporti nei conti individuali del singolo condomino tutte le somme dovute al Condominio, comprese le morosità relative ad annualità precedenti, dopo la rituale approvazione da parte dell'assemblea, qualora non venga impugnato ex art. 1137 c.c., costituisce un titolo idoneo al fine di ottenere il decreto ingiuntivo per l'intero importo posto a carico del predetto condomino. Infatti, la delibera condominiale di approvazione del bilancio costituisce titolo sufficiente del credito vantato dal Condominio e legittima, non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme dovute".

Orbene, nel caso di specie, con il verbale del 25.3.2017, sono stati approvati il bilancio consuntivo al 2015 ed il bilancio consuntivo al 2016, mentre non è stato approvato il bilancio consuntivo al 2017: ne consegue che l'opponente è tenuta versare i soli importi approvati, pari a complessivi Euro 9.573,65.

In ultima analisi, l'opposizione va accolta ed il decreto ingiuntivo revocato, ma l'opponente va condannata a pagare al Condominio (...) il minor importo di Euro 9.573,65, oltre agli interessi legali dalla data di messa in mora al soddisfo. La parziale reciproca soccombenza giustifica la compensazione delle spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Trapani, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

in accoglimento dell'opposizione, revoca il decreto ingiuntivo n. 66/2019 reso dal Tribunale di Trapani in data 5.2.2019;

condanna (...) S.R.L. in Amministrazione Giudiziaria al pagamento, in favore del Condominio (...), del complessivo importo di Euro 9.573,65, oltre agli interessi legali dalla data di messa in mora al soddisfo; compensa integralmente le spese del giudizio.

Così deciso in Trapani il 19 marzo 2022.

Depositata in Cancelleria il 21 marzo 2022.

Massima redazionale

Condominio degli edifici - Controversie - Mediazione obbligatoria - Amministratore - Legittimazione alla partecipazione al procedimento - Delibera assembleare - Necessità - Difetto di legittimazione - Eccezione di improcedibilità del giudizio - Deduzione in sede di comparsa conclusionale - Tempestività - Esclusione

di Federico Ciaccafava

In tema di mediazione obbligatoria in materia condominiale, pur essendo pacifico che l'amministratore del condominio possa partecipare al procedimento solo previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ., si rivela tardiva, e, in quanto tale, va rigettata, l'eccezione sollevata dal condomino solo in sede di comparsa conclusionale (Nel caso di specie, relativo ad un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di oneri condominiali, il giudice adito ha disatteso l'eccezione sollevata dal condomino opponente soltanto in sede di comparsa conclusionale, non avendo nella circostanza quest'ultimo spiegato nessuna contestazione sulla legittimazione dell'amministratore né in sede di mediazione - che si era svolta per due incontri attesa la richiesta di rinvio al primo incontro formulata proprio dal difensore dell'opponente - né tantomeno nel corso del giudizio, se non, appunto, in via tardiva).

Massima redazionale

Condominio negli edifici - Contributi e spese condominiali - Soggetti obbligati - Immobile concesso in locazione - Mancato pagamento oneri accessori - Soggetto obbligato nei confronti del Condominio - Condomino-locatore - Sussistenza

di Federico Ciaccafava

Ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/1978, espressamente richiamato dall'art. 41 della stessa legge per la locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo, gli oneri accessori, tra i quali anche le spese relative alla fornitura dell'acqua, sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario; pur tuttavia, in caso di concessione in locazione di unità immobiliare inserita in condominio, poiché il citato art. 9 è norma relativa ai soli rapporti tra locatore e conduttore, nell'ipotesi in cui il conduttore non adempia la propria prestazione, obbligato nei confronti del Condominio sarà il proprietario dell'immobile (ossia il condomino), salva ovviamente la rivalsa sul conduttore (Nel caso di specie, relativo ad un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di oneri condominiali, il giudice adito ha disatteso l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dal condomino opponente che aveva nella circostanza dedotto la locazione dell'immobile ad una società di capitali).