



Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Oggetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali

In sede di accertamento di un credito portato da delibera assunta ai sensi dell'art. 1136 c.c. in sede diversa dal giudizio seguito ad impugnazione ex art. 1137 c.c., è consentito esaminare solo l'idoneità formale del verbale che documenta la delibera (che costituisce idoneo titolo anche in sede di opposizione) per verificarne l'esistenza ovvero per accertare l'idoneità sostanziale della pretesa azionata con riferimento alla documentazione posta a sostegno dell'ingiunzione, se sia effettivamente pertinente alla pretesa, ovvero alla persistenza dell'obbligazione dedotta in giudizio con particolare riferimento ai fatti estintivi/modificativi dell'obbligazione stessa successivi alla consacrazione del credito nella delibera e non, invece, a quelli consacrati nella delibera stessa non esaminabili se non nell'alveo dello strumento esplicitamente accordato all'uso dal legislatore; previsto chiaramente per evitare l'incertezza nei rapporti fra i partecipanti al condominio. Tale sistema normativo si fonda sul rilievo prevalente che il legislatore, attraverso le norme di cui agli artt. 1130 e 1137 c.c., 63 disp. att. c.c. in relazione agli artt. 633 e 634 c.p.c., garantisce preminenza

all'interesse della collettività condominiale rispetto a quello dei singoli condòmini consentendo al condominio, che agisca nei confronti del condomino per conseguire le quote da questi dovute, di ottenere, sulla sola base della delibera approvata e del piano di riparto allegato, prova del credito di per sé sufficiente anche nell'eventuale giudizio ordinario, decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo e titolo per iniziare l'espropriazione forzata non sospendibile con la sola impugnazione. Ne consegue che laddove si proceda, come avviene in sede di decreto di ingiunzione, al recupero di contributi non versati è assai limitato l'ambito entro il quale l'ingiunto può sollevare domande o eccezioni proprio per evitare che il corretto funzionamento del condominio possa essere compromesso dall'introduzione, al fine solo di impedire il pagamento, di eccezioni volte a paralizzare il diritto dell'ente di gestione alla rapida e sollecita riscossione dei contributi. Laddove il partecipante debitore, rimosse dapprima le delibere, riterrà di avere pagato più volte lo stesso debito o di essere creditore ben potrà agire separatamente per la ripetizione o per il conseguimento del dovuto con autonoma azione. Da tali presupposti discende altresì l'inesistenza di rapporti di pregiudizialità fra i giudizi di opposizione a d.i. e di impugnazione ex art. 1137 c.c.

NDR: in argomento si veda Cass. SSUU 4421/07.

Tribunale di Roma, sentenza del 29.9.2020, n. 13127

...omissis...

Con atto di citazione ritualmente notificato il Fo. conveniva in giudizio il Condominio di cui in epigrafe proponendo appello avverso la sentenza *omissis*, con la quale il giudice di prime cure aveva rigettato l'opposizione al decreto ingiuntivo *omissis* per il mancato pagamento della somma di € 2942,16 richiesta a titolo di oneri condominiali attinenti al riscaldamento, non corrisposti pur essendo il credito non dovuto (attesa l'illegittimità della delibera che lo fondava) e condannando esso appellante alla refusione delle spese di lite. Deduceva che il Giudice di Pace aveva errato, nel rigettare l'opposizione, laddove: aveva affermato che esso appellante non aveva provato il proprio diritto al distacco dall'impianto centralizzato con il conseguente venir meno dell'obbligo alla contribuzione posto che la documentazione prodotta riscontrava positivamente le sue ragioni e, aveva rilevato, quale impedimento al richiesto accertamento, che non era stata impugnata la delibera fondante il credito senza considerare che i vizi della stessa costituivano motivi di nullità suscettibili di essere fatti valere anche in sede di opposizione a decreto ingiuntivo. Ciò premesso, in riforma integrale della sentenza appellata, chiedeva che il decreto opposto, dichiarata la legittimità del distacco, fosse revocato.

Si costituiva il Condominio chiedendo la conferma della sentenza appellata, con vittoria di spese.

All'esito del giudizio venivano precisate le conclusioni e, all'udienza a trattazione scritta del *omissis*, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini ex art. 190 c.p.c. per note conclusionali e repliche.

L'appello risulta infondato.

Due sono i motivi di censura: il non corretto esame del materiale probatorio e la circostanza che, erroneamente, il rigetto sarebbe stato fondato sulla mancata impugnazione della delibera fondante il credito senza tenere, invece, in cale il fatto che il vizio della delibera integrava motivo di nullità. Il secondo di tali motivi, in quanto infondato, è assorbente. Si deve osservare che, come correttamente rilevato dal giudice di prime cure sia pur senza motivazione particolare, il motivo di opposizione (la non debenza degli oneri in conseguenza dell'affermato distacco dall'impianto centralizzato del riscaldamento) non può trovare positivo scrutinio atteso che involve questione esaminabile solo in sede di impugnazione ex art. 1137 c.c.

perché attinente la validità delle stesse delibere fondanti il credito oggetto dell'ingiunzione.

Le delibere sono vincolanti ed efficaci ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1137 c.c.. Pertanto il condomino è obbligato a corrispondere la quota di spesa risultante dalle delibere medesime perché le delibere costituiscono idoneo titolo fondante il credito potendo solo l'annullamento o la declaratoria di nullità delle stesse, a seguito di ricorso ex art.1137 c.c., far cessare tale obbligo.

E può formare oggetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo solo l'accertamento esterno in ordine alla perdurante efficacia della delibera.

Non è consentito, invece, accertare la validità intrinseca della delibera come ritenuto dall'appellante, che può essere fatta valere, come detto, solo mediante l'impugnazione ex art. 1137 cc. In altri termini, in sede di accertamento di un credito portato da delibera assunta ai sensi dell'art. 1136 c.c. in sede diversa dal giudizio seguito ad impugnazione ex art. 1137 cc, è consentito esaminare solo l'idoneità formale del verbale che documenta la delibera (che costituisce idoneo titolo anche in sede di opposizione) per verificarne l'esistenza ovvero per accertare l'idoneità sostanziale della pretesa azionata con riferimento alla documentazione posta a sostegno dell'ingiunzione, se sia effettivamente pertinente alla pretesa, ovvero alla persistenza dell'obbligazione dedotta in giudizio con particolare riferimento ai fatti estintivi/modificativi dell'obbligazione stessa successivi alla consacrazione del credito nella delibera e non, invece, a quelli consacrati nella delibera stessa non esaminabili se non nell'alveo dello strumento esplicitamente accordato all'uopo dal legislatore; previsto chiaramente per evitare l'incertezza nei rapporti fra i partecipanti al condominio. Interesse quest'ultimo, teso a cristallizzare il dettato assembleare, ritenuto prevalente dall'ordinamento rispetto ai contrapposti diritti dei partecipanti al condominio (in tal senso v. Cass. SSUU 4421/07). Tale sistema normativo si fonda sul rilievo prevalente che il legislatore, attraverso le norme di cui agli artt. 1130 e 1137 c.c., 63 disp. att. c.c. in relazione agli artt. 633 e 634 cpc, garantisce preminenza all'interesse della collettività condominiale rispetto a quello dei singoli condòmini consentendo al condominio, che agisca nei confronti del condomino per conseguire le quote da questi dovute, di ottenere, sulla sola base della delibera approvata e del piano di riparto allegato, prova del credito di per sé sufficiente anche nell'eventuale giudizio ordinario, decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo e titolo per iniziare l'espropriazione forzata non sospendibile con la sola impugnazione. Ciò al fine di consentire al condominio di conseguire in concreto la sua istituzionale finalità di conservazione e gestione della cosa comune nei confronti della collettività dei partecipanti mediante la possibilità di far fronte con regolarità al pagamento delle spese necessarie. Il che postula la puntuale riscossione dei contributi dovuti secondo il piano di riparto approvato. Con la conseguenza che laddove si proceda, come avviene in sede di decreto di ingiunzione, al recupero di contributi non versati è assai limitato l'ambito entro il quale l'ingiunto può sollevare domande o eccezioni proprio per evitare che il corretto funzionamento del condominio possa essere compromesso dall'introduzione, al fine solo di impedire il pagamento, di eccezioni volte a paralizzare il diritto dell'ente di gestione alla rapida e sollecita riscossione dei contributi. Laddove il partecipante debitore, rimosse dapprima le delibere, riterrà di avere pagato più volte lo stesso debito o di essere creditore ben potrà agire separatamente per la ripetizione o per il conseguimento del dovuto con autonoma azione (Cass. SSUU 4421/07 e Cass.19519/05). Da tali presupposti discende altresì l'inesistenza di rapporti di pregiudizialità fra i giudizi di opposizione a d.i. e di impugnazione ex art. 1137 c.c. (sul punto v. la citata sentenza della S.C. a Sezioni Unite).

Orbene, nel caso in esame, non potendosi valutare, in assenza di domanda specifica ex art. 1137 cc, la legittimità delle delibere fondanti il credito (ed invero tutte le allegazioni risultano funzionali solo a paralizzare la pretesa creditoria non essendo stata, sulla base delle stesse, avanzata, come detto, alcuna domanda ex art. 1137 c.c. come peraltro finanche precisato anche dalla difesa del debitore laddove invita il

giudice ad un rilievo d'ufficio dei vizi) e procedere così al loro eventuale annullamento/declaratoria di nullità, si deve solo prendere atto della loro efficacia e vincolatività.

Né, in presenza di uno specifico mezzo di impugnazione, i vizi delle delibere possono essere valutati incidenter tantum (attesa anche l'autonomia dei giudizi ex artt. 1137 c.c. e 645 cpc: Cass. SSUU 4421/07). E non è consentito nemmeno il rilievo d'ufficio 'dell'eventuale nullità' delle delibere così come appare essere richiesto in questa sede da parte appellante, ove anche ritenuto condivisibile l'orientamento giurisprudenziale che di tal guisa opina sul rilievo che la nullità rientra fra gli elementi costitutivi della domanda (Cass. 33039/18 e Cass. 305/16), in quanto tale principio non può trovare un'indiscriminata applicazione in sede di controversie in tema di condominio negli edifici, peraltro, come nel caso in esame, nella colpevole inerzia della parte intimata che avrebbe potuto proporre a mente dell'art. 104 c.p.c., anche in sede di opposizione ex art. 645 c.p.c., autonoma domanda volta a chiedere la declaratoria di nullità/annullabilità delle delibere. Ed invero, così facendo, vengono meno quelle certezze (laddove in ogni tempo si possa conseguire la declaratoria di nullità di delibere approvate in tempi risalenti e che 'di fatto' hanno prodotto effetti) che costituiscono il presupposto per un corretto funzionamento del condominio negli edifici e che trovano una particolare tutela del legislatore (Cass. SSUU 4421/07). Si ritiene inoltre che il rilievo debba riguardare solo vizi così gravi del negozio (oggetto illecito o esorbitante dalle attribuzioni dell'assemblea, palese violazione dei diritti dei partecipanti o delle proprietà individuali: Cass. 740/07) che peraltro icto oculi possano emergere dalle carte processuali senza che sia consentito, per l'accertamento, lo svolgimento, d'ufficio, di attività istruttoria o l'esame di materiale probatorio controvertibile inerente fatti parimenti controvertibili come nella fattispecie in oggetto laddove peraltro l'esonero dalle spese postula non solo la prova dell'assenza di squilibri per l'impianto e di aggravio di spesa per gli altri partecipanti ma anche l'individuazione della misura della residua partecipazione alla quale il distaccato rimane tenuto per le spese ordinarie ove continui a godere di calore residuo (ad esempio se condotte del riscaldamento centralizzato continuino a cedere calore in favore dell'appartamento di proprietà esclusiva) e la valutazione se gli oneri oggetto della delibera contestati sono ordinari o straordinari. Donde, a fronte di tale complessa attività di riscontro, l'insussistenza icto oculi di vizi tali da essere rilevabili d'ufficio.

Pertanto, poiché l'esistenza di valide ed efficaci delibere pienamente riferibili ai crediti azionati è sufficiente, come detto, per ritenere provato il credito contestato nel giudizio di opposizione (Cass. 4421/07) e poiché non sono ravvisabili motivi di nullità delle delibere rilevabili d'ufficio (per i motivi suesposti), correttamente il giudice di prime cure ha rigettato l'opposizione al decreto ingiuntivo fondata sui motivi di cui alla citazione in opposizione.

Segue il rigetto dell'appello.

Alla soccombenza segue la condanna di parte appellante a corrispondere, a controparte, le spese di lite di questo grado.

PQM

Definitivamente pronunciando rigetta l'appello. Condanna l'appellante alla refusione delle spese lite del presente grado, in favore dell'appellato, che si liquidano in complessivi € 2800,00 per compensi, oltre iva, CPA e spese generali.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

