

23 gennaio 2021 8:43

Il Condominio. Transazione della lite, competenza della assemblea ed obblighi dei condomini

di [Laura Cecchini](#)

Transazione lite, competenza della assemblea ed obblighi

Nelle controversie tra condominio ed imprese che hanno eseguito interventi di manutenzione emergono sovente questioni inerenti l'esatto adempimento del contratto d'appalto.

La disputa che insorge porta, nella maggior parte dei casi, alla stipula di transazioni anche al fine di evitare i costi di un giudizio, non senza ignorare i tempi lunghi che questo comporta.

La vertenza sottoposta alla attenzione della Corte d'Appello di Roma (sentenza n.6667 del 24 dicembre 2020) ha origine dalla opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto la richiesta di pagamento, da parte del condominio, nei confronti di un condomino della di lui quota di competenza, sulla base dei millesimi, per i lavori svolti alla facciata dell'edificio dalla impresa appaltatrice, a seguito della delibera con cui era stata approvata la transazione con quest'ultima.

A tal riguardo, è utile premettere come assuma indubbia rilevanza e possa dirsi dirimente, al fine della risoluzione della causa, la mancata impugnazione della delibera con la quale era stato conferito incarico per l'opera di manutenzione alla impresa e la successiva con la quale era stata approvata la transazione sottoposta.

Transazione della lite condominiale. Iter Giudiziale

Nella vicenda in esame, il condomino-attore ha proposto, avanti al Tribunale, opposizione al decreto ingiuntivo notificato dal condominio, deducendo e censurando che lo stesso doveva ritenersi nullo, in quanto era fondato e, per l'effetto emesso, in virtù di delibere invalide.

In particolare, a sostegno della propria tesi, il condomino argomentava che la delibera con cui l'assemblea aveva acconsentito alla sottoscrizione della transazione era nulla in quanto viziata (i) da conflitto di interesse per essere stata adottata da una maggioranza insufficiente rispetto all'oggetto della stessa, (ii) per carenza di legittimazione dell'amministratore del condominio alla sottoscrizione.

A seguito del rigetto della opposizione avanti al Tribunale, il condomino ha, quindi, promosso appello, rinnovando, tra le altre, le suddette censure, nel quale si è costituito il condominio chiedendo la conferma della sentenza di primo grado.

Mancata impugnazione delle delibere e transazione della lite condominiale.

In via preliminare è opportuno ricordare e rappresentare che, qualora, come nell'ipotesi de qua, le contestazioni sollevate dal condomino attendono alla invalidità della delibera assunta dal condominio, inerente l'approvazione

della transazione dalla quale deriva la pretesa creditoria di cui al decreto ingiuntivo, le medesime avrebbero dovuto essere avanzate mediante l'impugnazione prevista e disciplinata ex art. 1137 Cod. Civ.

E' noto che la disciplina sul condominio ha stabilito, espressamente, che ogni contestazione afferente alla legittimità di una delibera adottata dalla assemblea può essere promossa da ciascun condomino impugnando la stessa entro trenta giorni dalla data in cui si è tenuta l'assemblea, se presenti, oppure nel medesimo termine che decorre, però, dal ricevimento del verbale se assenti.

Ne deriva che, se non si procede con l'impugnazione della delibera, quest'ultima diventa a tutti gli effetti esecutiva, ovvero definitiva ed obbligatoria nei confronti di tutti i condomini e costituisce titolo valido ed efficace per ottenere l'emissione di decreto ingiuntivo e, in conseguenza, adempimento coattivo.

In proposito non può sussistere dubbio o incertezza sulla circostanza per cui ogni lite e/o contesa sulla validità di una delibera è riservata alla disciplina dell'art. 1137 Cod. Civ. motivo per cui si esclude che tali questioni possano essere sollevate con il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

A sostegno delle esposte osservazioni appare appropriato citare una sentenza della Giurisprudenza di merito, in aderenza all'orientamento ormai consolidato, per la quale <In tema di opposizione a decreto ingiuntivo avverso il pagamento da parte del condomino delle spese condominiali approvate, il procedimento di opposizione può avere ad oggetto le sole doglianze in ordine alla sussistenza del debito o alla documentazione costituente prova scritta dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non anche la validità della stessa che può venire contestata, in via separata, solamente con l'impugnazione di cui all'art. 1137 c.c. poiché l'attualità del debito non è subordinata alla sua validità ma alla sua efficacia.

Va, infatti, rilevato che, laddove venisse ammessa la possibilità di poter sindacare la legalità della delibera in termini di annullabilità della stessa verrebbe, di conseguenza, ad ammettersi la possibilità di suo giudiziale scrutinio indipendentemente dal rispetto dei termini preclusivi dettati dall'art. 1137 c.c. per la tempestiva impugnazione e la cui previsione risponde ed esigenze di certezza nell'assetto delle relazioni interietive condominiali> (Tribunale Roma sez. V, 07/04/2020, n.5875).

In ragione di quanto sopra, è di tutta evidenza che la sentenza di primo grado non risulta affetta da alcun vizio, tanto che il motivo d'appello su tale punto è stato rigettato anche dai Giudici d'Appello.

Potere di sottoscrizione della transazione della lite condominiale

Poste le deduzioni illustrate, è utile rappresentare la inconferenza degli ulteriori motivi di appello.

Invero, la transazione in esame atteneva ad un accordo con la impresa appaltatrice di interventi condominiali sulla facciata dell'edificio per cui oggetto principale era l'obbligazione di pagamento in favore della stessa, o meglio, una intervenuta intesa a riguardo, tenuto conto del contratto di incarico a suo tempo stipulato ed approvato sempre con delibera non opposta.

Da ciò ne discende che ogni eccezione sulla carenza della maggioranza con cui è stata assunta la delibera di approvazione della transazione è infondata proprio in considerazione del fatto che l'oggetto non era un atto dispositivo di beni comuni ma l'impegno ad un pagamento.

Inoltre e per concludere non può sfuggire che, in ordine alle decisioni sulle spese relative a servizi e beni comuni, l'assemblea condominiale ha pieni poteri tanto nella stipula di contratti con i fornitori quanto nella determinazione di conciliare eventuali controversie che ne possono derivare in rispondenza ai poteri alla stessa attribuiti, anche dall'art. 1135 Cod. Civ., che certamente comprendono non solo le spese di interesse comune ma, anche, gli accordi che interessano quest'ultime.

[Scarica App. Roma 24 dicembre 2020 n. 6667](#)

(da [Condominioweb.com](#))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)