

App. Roma 24 dicembre 2020 n. 6667

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato (...) proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, n. 10/08, emesso dal Tribunale di Velletri in data 21/01/2008, con cui gli era stato ingiunto il pagamento della somma di € 4.612,56, oltre interessi e spese, in favore del Condominio (...). Il credito azionato dal Condominio era fondato sulle delibere assembleari con cui era stata approvata la transazione in virtù della quale i condomini si erano impegnati a corrispondere alla (...) s.r.l., ciascuno per la sua quota stabilita dalle tabelle millesimali, l'importo di € 35.000,00 a saldo e stralcio, in relazione ai lavori di manutenzione delle facciate dello stabile condominiale.

L'opponente eccepiva l'insussistenza della pretesa creditoria azionata dal Condominio per nullità della delibera di approvazione della transazione per conflitto di interessi dell'opponente, per nullità della transazione per carenza di legittimazione dell'amministratore del Condominio a sottoscriverla. Concludeva per la revoca del decreto ingiuntivo opposto, affetto anche da errata applicazione delle disposizioni di cui all'art. 63 disp. att. c.p.c..

Il Condominio opposto, costituendosi, chiedeva il rigetto dell'opposizione con conferma del decreto ingiuntivo impugnato.

Con la sentenza n. 156/14 pronunciata in data 08/04/2014, non notificata, il Tribunale di Velletri rigettava l'opposizione, confermando integralmente il decreto ingiuntivo opposto, e condannava l'opponente al pagamento delle spese di lite, liquidate in euro 2.100,00 per compensi.

A fondamento della decisione il giudice di primo grado ha svolto le considerazioni che seguono:

"Orbene, le suddette delibere condominiali, poste a fondamento della pretesa creditoria, non risultano impugunate ex art. 1137 c.c., per cui si ritiene che in questa sede non si possa più mettere in discussione la fondatezza delle stesse, in quanto, in difetto di tempestiva impugnazione, le decisioni adottate dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini.

In ogni caso, l'impugnazione in ordine al preteso conflitto di interessi è anche infondata. Al riguardo, si ritiene che, al di là di ogni questione sulle implicazioni connesse al dedotto conflitto di interessi dello (...), che la prova c.d. di resistenza, cioè considerare non utile il suo voto, porta comunque ad una percentuale di 520,00 millesimi (669- 149/1000 (totale presenti) - 149/1000 (quota condominio (...))), per cui sarebbe comunque raggiunto il quorum di millesimi per la validità della delibera 23\4\07 in relazione a tutti i punti all'ordine del giorno, compresa l'autorizzazione all'amministratore a stipulare la transazione.

Infine, per quanto concerne la dedotta carenza di legittimazione dell'amministratore del Condominio a stipulare l'impugnata transazione, al fine di disattendere l'eccezione, è sufficiente ribadire che per tale contratto, non avendo ad oggetto atti dispositivi di beni comuni bensì obbligazioni di pagamento discendenti dal restauro commissionato alla società (...), non era

richiesto il consenso della totalità dei condomini; di talchè, rientrava nei poteri dell'assemblea condominiale -che decide con il criterio delle maggioranze- autorizzare ex art. 1136, comma 4, c.c. l'amministratore a concludere la transazione in commento (arg. ex. Cass. 4258/06)".

Con atto di citazione notificato il 26.11.2014 (...) proponeva appello, deducendo l'erroneità e l'ingiustizia della predetta sentenza e chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni, in riforma della sentenza impugnata: "I) In via preliminare, accertare e dichiarare la nullità della sentenza impugnata per erroes in procedendo di cui al punto F) della parte espositiva, rimettendo se previsto ex lege la causa al primo giudice. II) In via principale, ritenere nullo e/o invalido e conseguentemente dichiarare inammissibile il decreto ingiuntivo opposto per la palese nullità degli atti e dei deliberati assembleari sui quali esso si fonda. III) In via gradata, ritenere e dichiarare fondata in fatto ed in diritto l'opposizione a decreto ingiuntivo e per l'effetto revocare il decreto ingiuntivo n. 10/08 d.i. emesso dal Tribunale di Albano Laziale nel procedimento iscritto al R.G.N. 897/07 e dichiarare lo stesso provvedimento ingiuntivo inefficace e privo di ogni effetto giuridico. IV) In ogni caso, in accoglimento della domanda riconvenzionale ordinare al Condominio (...) la restituzione della somma di 5.000,00 € indebitamente introitata in favore del Sig. (...). V) In via meramente subordinata, nella denegata ipotesi in cui venisse ravvisata la legittimità e/o la fondatezza del procedimento monitorio, accertare la minor somma dovuta a tutto quanto esposto e dedotto in atti. VI) In via sempre subordinata, nella denegata ipotesi in cui venisse ravvisata la legittimità e/o la fondatezza del procedimento monitorio, riformare la sentenza di primo grado in ordine alla statuizione sulle spese di lite per i motivi di cui ai punti D) ed E) del presente atto. Con vittoria di spese di entrambi i giudizi."

Si costituiva in giudizio l'appellato, che contestava la fondatezza dei motivi di impugnazione dedotti dalla controparte, chiedendo il rigetto dell'appello.

All'esito della verifica della costituzione delle parti, all'udienza collegiale del 18/06/2020, il cui svolgimento era sostituito dallo scambio di note depositate in via telematica a norma dell'art. l'art. 83, comma 7, lett. H) D.L. n.18/2020, così come convertito in L. n. 27/2020 e modificato dal D.L. n. 28/2020, la causa era trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 352 c.p.c., con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 cpc per il deposito delle comparse conclusionali e delle repliche.

Con il primo motivo di impugnazione l'appellante sostiene che il giudice avrebbe errato nel non rilevare l'evidente invalidità e/o nullità della pretesa creditoria del condominio, in considerazione della nullità della delibera assembleare di approvazione della transazione, dal momento che non ha valutato la posizione di conflitto di interessi dello stesso (...) all'assemblea del 23/04/2007, in cui fu decisa la stipula della transazione, e non ha rilevato che il verbale risulta sottoscritto da sette condomini che, computando il valore millesimale delle loro quote, rendono insufficiente la maggioranza per la tipologia di decisione adottata. Deduce, inoltre, l'appellante che la transazione, quando - come nel caso di specie - ha ad oggetto beni comuni, deve essere approvata dall'assemblea dei condomini in base ai criteri previsto dal combinato disposto dell'art. 1139 c.c. che richiama l'art. 1108 c.c.; che pertanto la delibera del 24.05.2007, in ragione della violazione delle predette norme, è da ritenersi radicalmente nulla e non meramente annullabile. L'appellante lamenta altresì l'errata applicazione delle disposizioni di cui art. 63 disp. Att. Cod. civ. da parte del Giudice di primo grado poiché nel caso concreto non è stata convocata alcuna assemblea per approvare del piano di riparto degli oneri derivanti dalla transazione e posti a carico dei singoli condomini.

Al riguardo, è necessario considerare che le censure formulate dall'appellante si risolvono in contestazioni della legittimità delle delibere dell'assemblea condominiale, poste a fondamento del decreto ingiuntivo, e sono inconferenti nel giudizio di opposizione. Infatti, l'opposizione proposta dal singolo condomino avverso il decreto ingiuntivo ottenuto dall'amministratore per il pagamento degli oneri condominiali deliberati dall'assemblea può avere ad oggetto la sussistenza del debito e/o la documentazione posta a fondamento 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 (ex plurimis, Cass. 24.08.2005 n. 17206).

Va, infatti, rilevato che, laddove venisse ammessa la possibilità di poter sindacare, nell'ambito del procedimento ex art. 645 c.p.c, la validità e la legittimità della deliberazione alla cui stregua è stata emessa l'opposta ingiunzione giudiziale verrebbe, di conseguenza, ad ammettersi la possibilità di una sua impugnazione indipendentemente dal rispetto dei termini preclusivi dettati dall'art. 1137 c.c., la cui previsione risponde ed esigenze di certezza nell'assetto delle relazioni condominiali.

Ebbene, l'appellante non ha impugnato le delibere assembleari del 15/01/2004 (conferimento alla (...) srl dell'incarico di eseguire i lavori di cui al successivo contratto del 30.07.2004), del 23.04.2007 (approvazione della stipula dell'atto transattivo con la (...) srl con conseguente riparto della somma pattuita di € 35.000,00 in base alle tabelle millesimali) e del 25.07.2007 (approvazione e riparto delle somme dovute dai condomini morosi).

Ne consegue che, essendo le delibere dell'assemblea dei condomini obbligatorie ex art. 1137 c.c. per tutti i condomini ed esecutive, le quote condominiali poste a carico dell'opponente sono dovute in base ad un titolo valido ed efficace e l'entità del debito dell'opponente per quote condominiali insolute deve essere determinato alla stregua delle risultanze del bilancio approvato con la delibera citata. Secondo il prevalente indirizzo della giurisprudenza in tema di opposizione a decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima. Infatti, le deliberazioni condominiali, pur essendo impugnabili, restano non di meno vincolanti per i singoli condomini, nonostante l'eventuale impugnazione, salvo che il giudice di questa ne disponga la sospensione.

Il legislatore, nel riservare con l'art. 1137 c.c. ad autonomo giudizio ogni controversia sull'invalidità delle deliberazioni assembleari, ha anche escluso che qualsivoglia questione al riguardo possa essere sollevata nell'ambito dell'eventuale opposizione al provvedimento monitorio, l'oggetto di tale giudizio rimanendo circoscritto all'accertamento dell'idoneità formale (validità del verbale) e sostanziale (pertinenza della pretesa azionata alla deliberazione allegata) della documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione e della persistenza o meno dell'obbligazione dedotta in giudizio (Cass. s.u. n. 4421/2007).

E' necessario chiarire che le censure prospettate dall'appellante in ordine alle citate delibere assembleari essere qualificate come motivi di annullabilità, e non di nullità, delle delibere.

Infatti, secondo l'insegnamento della S.C. (sentenza n. 4806 del 2005), sono annullabili le deliberazioni con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, adottate con maggioranza

inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, o affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, e regolamentari. Da ciò discende che, in difetto di sospensione e/o annullamento delle delibere in un separato giudizio di impugnazione, nel presente giudizio ci si deve limitare a prendere atto della perdurante efficacia delle stesse, restando preclusa ogni questione e contestazione al riguardo.

Peraltro, anche se si volesse ritenere il condomino (...) contrario alla deliberazione, nulla cambierebbe, poiché decurtando la quota di sua proprietà, pari a 149/1000 millesimi, resterebbe comunque validamente assunta la delibera con 520 millesimi (totale millesimi 669 - 149 = 520), eccedenti la maggioranza del valore dei millesimi dell'edificio. Oggetto delle delibere era il pagamento del corrispettivo dei lavori di restauro della facciata condominiale e per la validità di dette deliberazioni era sufficiente la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c., ovvero la maggioranza degli intervenuti e più della metà del valore dell'edificio.

La transazione non aveva ad oggetto atti dispositivi di beni comuni, bensì "obbligazioni di pagamento discendenti dal restauro commissionato alla società (...)" per il ripristino delle facciate dell'edificio condominiale. Oggetto della transazione era quindi un mero diritto obbligatorio e non certo un diritto reale dei partecipanti al condominio. D'altra parte, poiché è riconosciuto all'assemblea condominiale il potere di deliberare su tutte le spese di comune interesse e quindi anche di concludere i relativi contratti con i terzi, parimenti si deve riconoscere il correlativo potere di iniziare e transigere eventuali controversie che da tali contratti dovessero sorgere, impegnando anche in questo caso tutti i condomini, anche i dissenzienti, in base alla regola generale espressa dall'art.1132 c.c.. In sostanza, l'assemblea dei condomini secondo i principi generali espressi dall'art. 1135 c.c. ha il potere di deliberare su tutto ciò che riguardi le spese d'interesse comune e quindi anche eventuali atti di transazione che a dette spese afferiscono (v. Cass. n. 821 del 16/01/2014: "In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1135 cod. civ., l'assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che riguarda le spese d'interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condomini, ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, cod. civ., solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni").

Con il secondo motivo l'appellante sostiene che il Giudice di primo grado non ha considerato la circostanza (che fonda la domanda riconvenzionale) che il Sig. (...) aveva già in precedenza versato in favore del Condominio appellato l'importo di € 5.000,00 mediante assegno bancario tratto su (...) del 26.6.2007. Espone che il Giudice di primo grado non ha neppure vagliato detto elemento, che invece è decisivo in quanto l'importo complessivo indicato in transazione era pari ad € 35.000,00 e che l'appellante nella qualità di condomino titolare di 149 millesimi sarebbe impegnato alla corresponsione "per la quota stabilita dalle tabelle millesimali regolarmente approvate, a dire del Condominio per l'importo di € 4.612,56 considerando l'avvenuto versamento già della somma di € 5.000,00.

Va rilevato, al riguardo, che il Giudice di primo grado ha correttamente ritenuto infondata la domanda di restituzione della somma di € 5.000,00 alla luce della mancanza di una specifica impugnazione delle delibere assembleari di ripartizione della spesa per i lavori, atteso che la somma posta a carico del condomino ..., pari ad € 4.612,56, derivava dai precedenti piani di riparto, dalla transazione e dagli acconti già versati, quale quello dedotto dall'appellante ed ammontante ad € 5.000,00. In difetto di impugnazione delle predette delibere assembleari, il condomino opponente

non aveva titolo per eccepire l'erroneità dei conteggi ed ottenere la restituzione di alcuna somma.

Con il terzo motivo di gravame l'appellante lamenta l'erroneità della liquidazione delle spese di lite, deducendo che alla data della emissione della sentenza era già entrato in vigore il DM n. 55/2014, i cui parametri relativamente alle cause di valore fino ad euro 5.200,00 avrebbero portato ad una liquidazione della somma di euro 811,00 per compensi.

Orbene, tenuto conto del valore della causa (inferiore ad euro 5.200,00) e dei parametri stabiliti dal DM 55/2014, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 77 del 2/4/2014 ed in vigore dal 3/4/2014, l'importo da liquidare secondo i valori medi era pari ad € 2.430,00, di tal che è corretta la sentenza che ha liquidato le spese legali in favore del Condominio in € 2.100,00, oltre oneri accessori.

Con il quarto motivo l'appellante eccepisce la nullità della sentenza in quanto il Giudice di primo grado dopo aver fissato l'udienza di precisazione delle conclusioni (udienza che veniva differita più volte d'ufficio "per i medesimi incombenti"), all'udienza del 18/02/2014, nonostante entrambi i procuratori delle parti dichiaravano di "aderire all'astensione dalle udienza proclamata dall'(...)", con "separata ordinanza", rinviava "il processo per discussione orale della causa ex art. 281 sexies cpc all'udienza del 8/4/2014", nella quale parte opponente reiterava la richiesta di concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Il motivo è infondato. La Suprema Corte ha chiarito che "la mancata assegnazione alle parti del termine per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie, o la pronunzia della sentenza prima della scadenza dei termini già assegnati, previsti dall'art. 190 c.p.c., non sono di per sé causa di nullità della sentenza stessa, essendo indispensabile, perché possa dirsi violato il principio del contraddittorio, che la irrituale conduzione del processo abbia prodotto in concreto una lesione del diritto di difesa; a tal fine, la parte deve dimostrare che l'impossibilità di assolvere all'onere del deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica ha impedito alla difesa di svolgere ulteriori e rilevanti aggiunte o specificazioni a sostegno delle proprie domande e/o eccezioni rispetto a quanto già indicato nelle precedenti fasi del giudizio" (Cass. 23 febbraio 2006, n. 4020)

Parte appellante nulla deduce in merito alla lesione in concreto del diritto di difesa, limitandosi ad una generica affermazione di un asserito impedimento all'esercizio del diritto di difesa.

Alla stregua delle osservazioni fin qui svolte, l'appello va respinto perché infondato.

Le spese del grado seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, in base ai valori medi di cui alla tabella allegata al d.m. 10 marzo 2014, n. 55, come modificato con d.m. 8 marzo 2018, n. 37, tenuto conto della natura documentale e del grado di complessità della lite, delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà (contrastanti giurisprudenziali, e della quantità e del contenuto della corrispondenza che risulta essere stato necessario intrattenere con il cliente e con altri soggetti), del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate.

Poiché il presente giudizio è iniziato successivamente al 30 gennaio 2013 e l'appello è respinto, sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 13, comma 1 quater, d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che dispone l'obbligo del versamento, da parte dell'appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a

quello dovuto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) Rigetta l'appello proposto da (...) avverso la sentenza pronunciata dal Tribunale di Velletri n. 156/14 pronunciata in data 08/04/2014.
- 2) Condanna l'appellante al rimborso, in favore di parte appellata, delle spese di lite del presente grado di giudizio, che si liquidano in euro 1.830,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie e accessori di legge.
- 3) Dichiara, ai sensi dell'art. 13, comma 1, quater d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115 come successivamente modificato e integrato, che sussistono i presupposti per il versamento, da parte dell'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

Così deciso in Roma in data 15/12/2020

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

dott. Paolo Russo

IL PRESIDENTE

dott. Nicola Pannullo

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com