



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PALERMO

Il Giudice di Pace della VIII sezione civile di Palermo, Dott. Vincenzo Vitale
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 226/15 R. G. degli affari civili contenziosi promossa

DA

X, rappresentato e difeso dall'Avv. Y, presso il cui studio, sito in via..., ha eletto domicilio

opponente

CONTRO

Condominio... , in persona dell'amministratore pro-tempore, rappresentato e difeso dall'Avv...,
presso il cui studio, sito in via..., ha eletto domicilio

opposto costituito

**Oggetto: Opposizione a Decreto Ingiuntivo n. 2199/2014 emesso dal Giudice di Pace di
Palermo.**

Conclusioni delle parti : come in atti.

FATTO E DIRITTO

Con atto introduttivo del 09/01/15, l'opponente impugnava il decreto ingiuntivo n. 2199/2014 emesso dal Giudice di Pace di Palermo in favore di parte convenuta, ed ingiungente l'importo di € 2.319,67, oltre interessi e spese del monitorio, a titolo di oneri condominiali non versati.

Il Sig. X eccepiva, al riguardo, di non essere tenuta al pagamento della detta somma, rilevando per un verso che l'immobile in oggetto risulta sottratto alla sua disponibilità, essendo stato all'uopo nominato un custode giudiziario ex art. 560 c.p.c. ; ed eccependo per altro verso la prescrizione degli importi dovuti per gli anni dal 2007 al 2009.

Costituitasi in giudizio, parte opposta contestava quanto asserito dall'opponente, e nello specifico evidenziava la legittimazione passiva in capo all'attuale proprietario dell'immobile, facente parte del detto condominio.

Quanto all'eccepita prescrizione, chiariva che le quote saldo a conguaglio per gli anni 2007, 2008 e 2009 risultavano indicate ed inserite nel rendiconto consuntivo 2009, approvato dall'assemblea condominiale in data 30/05/2011, e peraltro venivano sollecitate con note racc.te del 02/01/2009 e 02/03/2009, atti che interrompevano il termine quinquennale di prescrizione.

All'esito dell'analisi degli atti di causa, ivi compreso l'esame del fascicolo del monitorio, si ritiene sufficientemente provata, ex art. 2697 c.c., la ragione del credito ingiunto col decreto impugnato.

In ordine all'onere della prova è sufficiente ricordare il principio per cui *“chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti su cui le sue pretese si fondano”*.

Orbene, si ritiene che il Condominio opposto abbia fornito prova sufficiente circa la fondatezza della propria pretesa creditoria, producendo adeguata documentazione probatoria (comprendente, fra l'altro, le delibere assembleari, relative all'approvazione delle quote condominiali, afferenti l'immobile di proprietà dell'opponente.

Occorre, all'uopo, rilevare che - per giurisprudenza consolidata della Suprema Corte - tutte le decisioni di spesa assunte dall'amministrazione condominiale devono intendersi comunque ratificate, e con effetto retroattivo, se l'assemblea abbia successivamente approvato l'operato dell'amministrazione medesima.

E fra le approvazioni da parte dell'assemblea dell'operato dell'amministratore - con effetto di ratifica - rientra, secondo la Suprema Corte, l'approvazione di consuntivi e rendiconti della gestione condominiale (per tutte, Cass. Civ. 2133/95).

L'opponente, Sig. X, peraltro, se avesse voluto far valere le doglianze espresse in atto introduttivo, relative ai vizi formali e sostanziali delle succitate assemblee condominiali avrebbe dovuto impugnare le singole delibere in base al combinato disposto degli artt. 1135 e 1137 del Codice Civile, ossia facendo ricorso al Tribunale nei termini di legge.

In sostanza, il sistema codicistico non ammette una diversa forma di invalidazione individuale, non essendo consentito al singolo, una volta intervenuta l'approvazione da parte del condominio, rimettere in discussione i provvedimenti adottati a maggioranza, se non nella forma della impugnazione della delibera.

Il condomino opponente a decreto ingiuntivo - emesso ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. Cod. Civ. per il pagamento di contributi condominiali, sulla base di una deliberazione assembleare non impugnata nei termini, nelle forme e nei modi di cui all'art. 1137 Cod. Civ. - *"non puo' , infatti, contestare il titolo dell'avversa pretesa, stante che, in mancanza di impugnazione, l'efficacia della deliberazione diviene incontestabile"* (cosi', Cass. 9787/97, Cass. 10427/00, Cass.3747/94).

Quanto poi all'eccepiteo difetto di legittimazione passiva, stante il procedimento di pignoramento immobiliare in atto, si osserva che, come ricorda la giurisprudenza, *"le obbligazioni dei condomini di concorrere nelle spese per la conservazione delle parti comuni si considerano obbligazioni propter rem, perché nascono come conseguenza della contitolarità del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi comuni. Alle spese per la conservazione per le parti comuni i condomini sono obbligati in virtù del diritto (di comproprietà) sulle parti comuni accessori ai piani o alle porzioni di piano in proprietà esclusiva. Pertanto, queste obbligazioni seguono il diritto e si trasferiscono per effetto della sua trasmissione"* (Cass. Civ. 18 aprile 2003 n. 6323).

In tema di pignoramento immobiliare, tuttavia, finché non si verifica il trasferimento della proprietà, il condomino pignorato dev'essere considerato a tutti gli effetti il proprietario dell'immobile.

Questi, infatti, con l'intimazione (pignoramento) fattagli dall'ufficiale giudiziario non può sottrarre il bene alla garanzia del credito per il quale si procede, ma continua a mantenere la piena disponibilità e la proprietà della casa pignorata, continuando ad essere il proprietario dell'unità immobiliare ubicata nel condominio.

La circostanza, peraltro, emerge indirettamente dal disposto normativo del secondo comma dell'art. 63 delle disposizioni attuative del codice civile che, mantenendo inalterata dopo la riforma del 2012

la responsabilità solidale tra il vecchio e il nuovo proprietario dispone che *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente"*, intendendosi con l'espressione "chi subentra", oltre al nuovo acquirente, anche l'aggiudicatario dell'immobile a seguito di procedura esecutiva o concorsuale. Alla luce delle suesposte considerazioni, si ritiene dunque che il decreto ingiuntivo n. 2199/2014 del Giudice di Pace di Palermo sia stato legittimamente emesso.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si determinano, in base ai parametri vigenti, nell'importo di € 1.205,00, oltre spese generali, Iva e Cpa.

P . Q . M .

Rigetta l'opposizione, proposta da X, come sopra rappresentato e difeso, in data 09/01/2015, in quanto giuridicamente infondata.

Conseguentemente, conferma il decreto ingiuntivo n. 2199/2014 emesso dal Giudice di Pace di Palermo in favore del Condominio..., ed ingiungente l'importo di € 2.319,67, oltre interessi e spese del monitorio, a carico del Sig. X.

Condanna infine l'opponente, X, alla refusione delle spese processuali, ammontanti ad € 1.205,00, oltre spese generali, Iva e Cpa., in favore dell'opposto Condominio..., in persona dell'amministratore pro-tempore, come sopra rappresentato e difeso.

Così' deciso in Palermo, addì 26.06.2015.

**Il Giudice di Pace
Dott. Vincenzo Vitale**