



TRIBUNALE DI ROMA 04 GENNAIO 2021, N. 56

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.77379 del Ruolo Generale per l'anno 2018, trattenuta in decisione all'udienza del 15 luglio 2020 e vertente

TRA

(...) elettivamente domiciliata in Roma, Via (...), presso lo studio dell'Avv. (...) e dell'Avv. (...) che la rappresentano e difendono come da delega in atti

- OPPONENTE -

E

Condominio in R. in persona dell'Amministratore pro tempore elettivamente domiciliato in Roma, Via (...) presso lo studio dell'Avv. (...) che lo rappresenta e difende come da delega in atti

- OPPOSTO -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione ritualmente notificata (...) ha proposto opposizione avverso il decreto n. 20386/2018 del 21.09.2018 emesso dal Tribunale civile di Roma all'esito del procedimento monitorio n. RG 57776/2018, che ha ingiunto alla opponente il pagamento in favore del Condominio Via (...) in R. dell'importo complessivo di Euro 13.818,75, oltre interessi e spese del monitorio richiesto a titolo di "conguaglio esercizi sino al 2017 e quote ordinarie 2018". Tale decreto è stato emesso nei confronti di (...) e (...), tenute in solido al pagamento delle somme ingiunte, avendo il Condominio precisato, in sede di ricorso, che (...) era proprietaria della unità immobiliare sito all'edificio 2 Int. N.c. 42 e la opponente titolare del diritto di abitazione.

A sostegno dell'opposizione la (...) ha eccepito, in via preliminare, il proprio difetto di legittimazione passiva evidenziando di non essere proprietaria dell'immobile sito all'Ed. 2, Int. N. 42, essendo proprietario esclusivo del bene nonché unico condomino (...), suo ex marito. Ha a tale riguardo evidenziato che il suddetto immobile è stato a lei assegnato quale casa coniugale in sede di separazione e che tale assegnazione era stata poi confermata dal Tribunale civile di Roma con sentenza n.1343/2011 emessa all'esito del giudizio di cessazione degli effetti civili del matrimonio. Ha pertanto sostenuto che l'unico soggetto tenuto al pagamento degli oneri è il coniuge essendo (...). Nel merito ha sostenuto che il condominio non aveva assolto al proprio onere probatorio omettendo di fornire prova scritta del presunto credito rivendicato con il decreto ingiuntivo opposto.

Si è costituito il condominio assumendo che le spese condominiali della casa coniugale, gravano sul coniuge assegnatario dell'immobile - quale titolare del diritto di abitazione - ed ha inoltre rilevato che la



controparte non aveva mai opposto alcuna delibera adottata dall'assemblea condominiale ed in particolare la delibera assembleare del 17.4.2018 con cui erano stati approvati il punto 1) dell'OdG relativo al "Consuntivo Gestione Ordinaria 2017 e relativo riparto" oltre che il punto 2) del medesimo OdG relativo al "Consuntivo Gestione Contabilizzazione del calore e del relativo riparto". La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il condominio non ha titoli da azionare nei confronti della opponente pacificamente non condomina del Condominio Via (...) in R.. E' infatti da considerare che le deliberazioni di riparto come approvate all'assemblea del 17.4.2018 sono azionabili nei soli confronti dei soggetti che - quali condomini - abbiano un titolo che legittimi la loro partecipazione all'assemblea e non quindi nei confronti dei soggetti che, essendo privi di un titolo che legittimi la loro partecipazione all'assemblea condominiale, non avrebbero alcuna possibilità di contestare le decisioni assunte in quella sede con lo strumento dell'impugnativa finalizzata a far venir meno le deliberazioni che supportano il provvedimento monitorio.

Nel caso concreto è pacifica la circostanza che la parte opponente non è proprietaria del bene. Né emerge che la stessa avesse titolo ad essere convocata per l'assemblea del 17.4.2018, con ciò restando privo di rilievo il motivo opposto dal condominio in merito alla mancata impugnativa della delibera da parte della (...) essendo a tal fine sufficiente ribadire che solo un condomino può impugnare la delibera adottata dal proprio condominio. E' del resto da considerare che l'assegnazione non dà luogo ad un diritto reale ma ad un mero diritto di godimento di natura personale. E', infatti, da ricordare (da ultimo Cass. 7395/2019) che il provvedimento di assegnazione della casa coniugale emesso in sede di separazione dei coniugi conferisce un diritto personale di godimento e non un diritto reale sicché in capo all'assegnatario non è ravvisabile la titolarità di un diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento. Né rileverebbe la circostanza che tale assegnazione fosse stata trascritta nei RR.II. potendo una tale cautela - che non ha effetti costitutivi tantomeno di diritti reali - rilevare ai soli fini della opponibilità dell'assegnazione agli eventuali terzi acquirenti dell'immobile.

E' quindi da ritenere che obbligato al pagamento degli oneri condominiali è - nei confronti del condominio - sempre il proprietario dell'immobile situato in esso. E questo principio vale anche quando il godimento dell'unità abitativa in questione spetti ad un soggetto diverso dal vero titolare: si pensi, per esempio, all'ipotesi in cui vi sia un contratto di locazione o a quella, del tutto assimilabile alla prima, in cui vi sia come nel caso di specie un provvedimento di assegnazione della casa coniugale (v. Cass., sez. II, 14 luglio 1988 n. 4606 la quale ha, con espresso riferimento al rapporto tra condominio e conduttore, affermato il seguente principio: "ai sensi dell'art. 1123 c.c. ... l'amministrazione ha diritto di riscuotere i contributi e le spese esclusivamente da ciascun condomino, senza che possa ipotizzarsi una azione diretta verso i conduttori delle singole unità immobiliari, a ragione della totale estraneità di tali soggetti rispetto al condominio". V. anche Cass., sez. II, sent. 3 agosto 2007 n. 17039 che, più in generale, ribadisce che "in materia condominiale non trova applicazione il principio dell'apparenza del diritto.... ne consegue che è tenuto a pagare gli oneri condominiali esclusivamente il proprietario dell'unità immobiliare e non il conduttore, a nulla rilevando la reiterazione continuativa di comportamenti propri del condomino").

D'altra parte in tal senso milita, in primo luogo, la considerazione che le spese condominiali sono pacificamente qualificate come obbligazioni propter rem, il che comporta, da una parte, che il soggetto obbligato venga individuato sempre nel proprietario e, dall'altra, che, sulla base dell'art. 1104 c.c., lo stesso possa liberarsi dal debito solo alienando a terzi o rinunciando al proprio diritto rimanendo del tutto indifferente, almeno nei rapporti con il condominio, che un soggetto diverso abbia il mero godimento dell'immobile. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando così provvede - revoca il decreto ingiuntivo n. 20386/2018 del 21.09.2018 emesso dal Tribunale civile di Roma all'esito del procedimento monitorio n. RG



57776/2018 nella sola parte in cui ingiunge a (...) il pagamento di somme;

- condanna il Condominio Via (...) in R. alla rifusione delle spese di questo giudizio in favore della parte opponente che si liquidano in Euro 150,00 per spese ed in Euro 2.738,00 per compensi oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma, il 4 gennaio 2021.

Depositata in Cancelleria il 4 gennaio 2021