



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI CHIETI

Il G.U., dott. Alessandro Chiauzzi

ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa civile iscritta al n. 1676 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2022, posta in deliberazione con ordinanza del 12.12.2024, all'esito di udienza celebrata nelle forme stabilite dall'art. 127 *ter* c.p.c., con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.,

tra

S. B. (C.F. ...), rappresentato e difeso dall'Avv. R. P., in virtù di procura in calce all'atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo,

attore opponente;

e

CONDOMINIO (C.F. ...), in persona dell'amministratore condominiale p.t., rappresentato e difeso dagli Avv. ti S. C. e L. S., in virtù di procura allegata alla comparsa di costituzione,

convenuto opposto;

Oggetto: opposizione al decreto ingiuntivo n. 438/22;

Conclusioni delle parti: come da "note di trattazione scritta" depositate in vista dell'udienza del 20.11.2024, svolta mediante contraddittorio scritto o "cartolare", ai sensi dell'art. 127 *ter* c.p.c.

Motivi di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 7 novembre 2022 il sig. S. B. proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 438/2022 emesso da questo Tribunale in data 25 agosto 2022, con il quale gli veniva ingiunto il pagamento, in favore del Condominio, della somma di euro 13.519,19, oltre interessi fino al saldo effettivo, nonché delle spese del procedimento liquidate in euro 145,50 e



delle spese legali, quantificate in complessivi euro 540,00, oltre rimborso spese generali, IVA e C.A.P. come per legge.

L'opponente deduceva che, dai bilanci condominiali depositati a fondamento del credito azionato, non sarebbe stato possibile evincere la provenienza del proprio debito, che appariva incoerente negli importi indicati. Evidenziava, inoltre, che la responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento dei contributi condominiali è circoscritta, ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., esclusivamente ai contributi riferiti al biennio antecedente al trasferimento dell'unità immobiliare, avvenuto con atto notarile registrato in ... il 20.12.2010.

Pertanto chiedeva, in via principale, la revoca del decreto ingiuntivo n. 438/2022; in via subordinata, accertare e dichiarare la responsabilità solidale per il pagamento dei contributi condominiali dovuti dal precedente proprietario limitatamente al biennio antecedente l'acquisto dell'unità immobiliare; in via riconvenzionale l'annullamento della delibera assembleare del 20 maggio 2022, assunta quale titolo del credito azionato in via monitoria, eccependo il difetto di convocazione alla relativa assemblea.

Si costituiva in giudizio il Condominio, chiedendo il rigetto dell'opposizione.

Esponeva che la pretesa creditoria era fondata su un atto deliberativo assembleare, il quale assume natura di titolo privilegiato ed eccepiva la decadenza dall'azione di impugnazione, poiché il debitore ingiunto aveva proposto la relativa domanda riconvenzionale oltre il termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.. Concludeva, quindi, chiedendo il rigetto dell'opposizione con conferma del decreto ingiuntivo n. 438/2022 ed il rigetto della domanda riconvenzionale di annullamento della delibera.

Con ordinanza del 16.05.2024 il Tribunale formulava proposta conciliativa ex art. 185 bis c.p. che prevedeva il pagamento, da parte dell'attore opponente, della complessiva somma di € 8.000,00, in favore del Condominio convenuto, con compensazione integrale delle spese.

All'udienza del 10.07.2024, mediante note di trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c., la proposta veniva accettata dal Condominio opposto, mentre veniva rifiutata dall'attore opponente.

La causa, istruita documentalmente, veniva rinviata all'udienza del 20.11.2024 per la precisazione delle conclusioni, da svolgersi ai sensi dell'art. 127 ter; con successiva ordinanza veniva quindi trattenuta in decisione, con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per lo scambio di comparse conclusionali e repliche.

L'opposizione è infondata e va respinta per i seguenti motivi.

Va preliminarmente osservato che il decreto ingiuntivo costituisce un provvedimento di natura sommaria e anticipatoria, dotato di efficacia esecutiva e suscettibile di passare in giudicato in difetto



di opposizione. L'instaurazione del contraddittorio mediante la proposizione dell'opposizione determina l'apertura di un ordinario giudizio di cognizione piena, disciplinato dalle regole generali del processo civile anche con riferimento alla ripartizione degli oneri allegatori e probatori.

In tale sede, non assume rilievo la mera verifica della legittimità o validità formale del decreto opposto, bensì l'accertamento della fondatezza della pretesa creditoria fatta valere in via monitoria, avuto riguardo alla situazione di fatto e di diritto esistente al momento della pronuncia.

Ciò premesso, si osserva quanto segue.

In materia di riscossione degli oneri condominiali la giurisprudenza di legittimità, confermando precedenti arresti in materia, ha ribadito il principio secondo cui il Condominio adempie all'onere probatorio su di esso gravante mediante la produzione del verbale assembleare di approvazione delle spese, unitamente alla documentazione relativa alla ripartizione delle stesse (Cfr. Cass. Civile, Sez. II, ord. n. 10101/2023).

La vigente formulazione dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., attribuisce al Condominio la facoltà di richiedere ed ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo sulla base del solo stato di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea. Tale disposizione si pone in deroga al regime ordinario della tutela monitoria, consentendo la formazione unilaterale di un titolo idoneo a giustificare l'emissione del provvedimento monitorio, mediante l'approvazione assembleare dello stato di ripartizione delle spese condominiali.

Nel caso di specie si evince, in modo sufficientemente chiaro, che il credito condominiale riscosso in via ingiuntiva ha ad oggetto un debito relativo sia alla gestione ordinaria, sia ai saldi pregressi, i quali comprendono anche poste di natura straordinaria, come risulta dalla documentazione contabile allegata. Tali oneri condominiali, quantificati nei bilanci consuntivo e preventivo relativi agli esercizi 2021 e 2022, unitamente ai rispettivi piani di riparto, venivano approvati con deliberazione assembleare del 20.05.2022.

Ne consegue che la validità e l'efficacia della delibera assembleare, costituente il titolo su cui si fonda la pretesa creditoria del Condominio, non possono essere oggetto di contestazione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, se non nei limiti della verifica della sua esistenza. Eventuali censure relative alla regolarità formale o sostanziale della deliberazione devono essere fatte valere dal condomino interessato mediante autonoma e tempestiva impugnazione ex art. 1137 c.c., essendo preclusa la possibilità di sollevare tali doglianze direttamente in sede oppositoria.

In tal senso, secondo la prevalente giurisprudenza di legittimità *“nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento*



dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto” (cfr. Cass. Sez. Un. n.9839/2021).

L'opponente, in altri termini, può con la domanda riconvenzionale esercitare l'azione di annullamento della deliberazione posta a fondamento del decreto ingiuntivo, ai sensi dell'art. 1137, secondo comma, c.c., ma deve farlo entro il termine perentorio di trenta giorni decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione della deliberazione e, per i condomini dissenzienti o astenuti, dalla data della sua approvazione, divenendo in mancanza la delibera valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Alla luce di quanto sopra esposto, le doglianze espresse dal sig. S. B. mediante la spiegata domanda riconvenzionale non possono essere valutate, stante la tardività dell'impugnazione della delibera, avvenuta solamente con la citazione in opposizione, dopo i trenta giorni previsti dall'art. 1137 c.c.

A seguito della sentenza n. 3/2010 della Corte Costituzionale è pacifico che la notifica ex art. 140 c.p.c. si perfeziona, per il destinatario, con il ricevimento della raccomandata informativa, se anteriore al maturarsi della compiuta giacenza, ovvero, in caso contrario, con il decorso del termine di dieci giorni dalla spedizione (Cfr. Cass. Civ., Sez. VI, n. 4748/2011; Cass. Civ., Sez. VI, n. 19772/2015).

Nella specie, la notifica del decreto ingiuntivo con la quale l'opponente ha avuto conoscenza del verbale della deliberazione del 20.05.2022, si è perfezionata, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., il 5 ottobre 2022 con il ritiro della raccomandata informativa della notifica, mentre la citazione in opposizione con domanda riconvenzionale di annullamento è stata notificata in data 07.11 2022, oltre il termine perentorio di trenta giorni.

Il perfezionamento, invero, avviene con la conoscenza legale e non con il ritiro materiale del plico presso la Casa Comunale, il quale può avvenire anche successivamente.

Né può ritenersi che nel caso di specie la notifica si sia perfezionata con il decorso del termine di dieci giorni dalla spedizione, avvenuta in data 29.09.2022, poiché ai fini della tempestività dell'impugnazione il *dies a quo* della decorrenza del termine deve essere individuato nel giorno del ricevimento della raccomandata informativa, avvenuto in data precedente rispetto al maturarsi della compiuta giacenza.



Alla luce di quanto sopra esposto la delibera assembleare del 20.05.2022 è divenuta esecutiva, stante la tardività dell'impugnazione, da ciò, l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 438/22 appare del tutto infondata e va rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

p.q.m.

definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

- *rigetta l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 438/22, emesso da questo Tribunale in data 25 agosto 2022, che dichiara definitivo ed esecutivo;*
- *condanna il sig. S. B. alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio, che si quantificano in complessivi € 4.300,00 per compenso (€ 919,00 fase studio, € 1.680,00 fase istruttoria e € 1.701,00 fase decisionale) oltre spese generali, IVA, CPA come per legge.*

Chieti, 03.07.2025

Il Giudice

(dott. Alessandro Chiauzzi)

