

Tribunale Roma Sezione 5 Civile  
Sentenza del 15 giugno 2005, n. 13764  
REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

QUINTA SEZIONE CIVILE

In persona del Giudice Dott.ssa Anna Maria Contillo,

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. 32440 nel ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2002 e promossa da:

Ri. Pa. Ge. S.r.l. elettivamente domiciliata in Ro. presso lo studio dell'Avvocato L. F. Lo. che la rappresenta e difende;

opponente

contro

Condominio Via Od. da Gu. 139/141 elettivamente domiciliato in Ro. presso lo studio dell'Avvocato E. Pe. che lo rappresenta e difende;

opposto

Avente ad oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo.

Conclusioni:

Per l'opponente: "precisa le proprie conclusioni riportandosi integralmente all'atto introduttivo del giudizio in questa sede da intendersi integralmente e fedelmente trascritte".

Per l'opposto: "voglia il Tribunale di Roma, contrariis reiectis: in via principale: rigettare l'opposizione della Ri. Pa. Ge. S.r.l. in quanto infondata in fatto e in diritto nonché sfornita di prova e, per l'effetto confermare il D.I. n. 2728/02 emesso dal Tribunale di Roma in data 20/2/2002 limitatamente alla somma di € 3.109,25 oltre interessi e accessori, tenuto presente l'avvenuto pagamento parziale del debito da parte dell'opponente dopo la notifica del detto decreto; in via subordinata condannare la Ri. Pa. Ge. S.r.l., in persona del legale r.p.t. al pagamento in favore del condominio della somma di € 3.109,25 o di quella somma maggiore o minore che risulterà di giustizia, oltre interessi; in via riconvenzionale in caso di non accoglimento della domanda principale: 1) condannare l'opponente, a titolo

extracontrattuale, al pagamento in favore del condominio della somma di € 4.000,00 ovvero a quella diversa somma che il Giudice riterrà di giustizia, ovvero alla somma ritenuta secondo equità sempre nei limiti dello scaglione da € 1.032,91 a € 25.882,84; 2) condannare l'opponente ad indicare, con il supporto di idonea documentazione, il nominativo e/o la ragione sociale del legittimo proprietario degli immobili di cui agli interni nn. 35, 39 neg. 37, 36, 38, 40 della scala A del condominio opposto. In ogni caso condannare ex art. 96 e 88 c.p.c. l'opponente al pagamento di una somma pari alle liquidande spese di lite, ovvero a quella somma maggiore o minore di giudizio, sempre nei limiti dello scaglione suindicato. Con condanna dell'opponente alle spese di lite, oltre IVA e CP".

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 24/4/2002 la Ri. Pa. Ge. S.r.l. proponeva opposizione avverso il D.I. n. 2728 emesso il 20/2/2002 dal Tribunale di Roma, su richiesta del Condominio di Via Od. da Gu. 139/141 Ro., per l'importo di € 5.703,44 a titolo di oneri condominiali.

L'opponente eccepiva in primo luogo il proprio difetto di legittimazione passiva all'azione ingiuntiva contestando di essere proprietaria delle unità immobiliari cui detti oneri si riferivano e, comunque, affermava che gli importi azionati erano in parte non dovuti.

Si costituiva tempestivamente in giudizio il Condominio il quale, in ordine all'eccepito difetto di legittimazione passiva, rilevava che la società opponente aveva partecipato alle assemblee condominiali ed aveva intrattenuto corrispondenza con l'amministrazione del condominio senza mai comunicare la circostanza del difetto della titolarità dei beni; che, quindi, l'opponente aveva tenuto una condotta tale da ingenerare nell'amministratore la convinzione che la Ri. Pa. Ge. S.r.l. fosse proprietaria di unità immobiliari nello stabile; che, comunque, l'opponente non aveva fornito la prova di quanto dedotto. Quanto alle contestazioni svolte dall'opponente circa la debenza di alcune voci di spesa il Condominio rilevava che le delibere di approvazione dei bilanci posti a fondamento dell'ingiunzione non erano state impugnate e sosteneva comunque la legittimità degli addebiti. Tanto premesso il Condominio chiedeva il rigetto dell'opposizione o, in subordine, la condanna della Ri. Pa. Ge. S.r.l. al pagamento della somma ingiunta; in via riconvenzionale, in caso di mancato accoglimento della domanda principale, chiedeva la condanna della parte opponente al risarcimento del danno costituito dalle spese della procedura monitoria e del giudizio di opposizione per un importo di € 4.000,00, spese sostenute a causa della condotta della società, contraria ai principi della buona fede, nonché la condanna dell'opponente ad indicare il nominativo del legittimo proprietario degli immobili e al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c..

Nel corso del giudizio parte opponente comprovava l'avvenuto versamento della somma di € 3.810,16.

In difetto di richieste istruttorie la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 15/12/2004 sulle conclusioni di cui in epigrafe.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione, sotto il profilo della eccezione di difetto di legittimazione passiva, è fondata e deve essere accolta.

Invero in tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato rispetto alla azione giudiziaria per il recupero delle quote, il proprietario della porzione immobiliare cui la quota si riferisce, non trovando applicazione nei rapporti tra condomino e condominio il principio dell'apparenza del diritto.

Ed infatti, nell'ipotesi in cui l'amministratore agisca in sede contenziosa per il recupero delle spese di competenza, l'osservanza del dovere di consultazione dei registri immobiliari presso la conservatoria assume rilievo ed è preminente, rispetto al contrapposto dovere di correttezza e di informativa da parte del Condomino, per l'individuazione del vero soggetto obbligato; del resto corrisponde a regola di normale prudenza accertare l'effettivo legittimato passivo allorché si intende dare inizio ad una azione giudiziaria.

Tanto premesso, deve rilevarsi che, a fronte della contestazione dell'opponente, la parte opposta, che di ciò era onerata, non ha comprovato la qualità, in capo alla parte ingiunta, di proprietaria delle unità immobiliari cui attengono le quote oggetto di ingiunzione. E tanto basta alla revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Devono ritenersi inammissibili le domande formulate in via riconvenzionale dalla parte opposta, posto che questa nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo assume le vesti di attore sostanziale.

Stante la situazione di affidamento determinata dalla condotta della parte opponente, quale risulta dal carteggio intercorso con l'amministrazione del Condominio e di cui in atti, ricorrono giusti motivi per la integrale compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il giudice, definitivamente pronunciando tra le parti in causa, ogni altra istanza o eccezione disattesa, accoglie l'opposizione e per l'effetto revoca il D.I. n. 2728/02 emesso il 20/2/2002 dal Tribunale di Roma.

Compensa tra le parti le spese di lite.