



SENT. N. 150/06  
R.G. N. 981/04  
CRON. N. 835/06  
REP. N. \_\_\_\_\_  
Oggetto Opp. e Di

# GIUDICE DI PACE DI GROSSETO

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL GIUDICE DI PACE DI GROSSETO, Dr Roberto G. ANCONA

ha pronunciato la seguente

## SENTENZA

nella causa civile iscritta sotto il n. 981/04 del Registro Generale degli affari civili contenziosi dell'anno 2004

tra

FALZEA BRUNO, residente in Grosseto, rappresentato e difeso dagli Avv. ALESSANDRO ONETO e MARCO CAROLLO, presso il cui studio in Grosseto, via Ginori, n. 26, è elettivamente domiciliato,

- ATTORE -

e

"CONDOMINIO VIA MOZART n. 17/23", in persona dell'Amministratore GIANLUCA EPIFANIO, elettivamente domiciliato in Grosseto, via Damiano Chiesa, presso lo studio degli Avv. ROBERTO BOTTONI e ROSANNA ROSATI, che lo rappresentano in giudizio,

- CONVENUTO -

OGGETTO : opposizione a decreto ingiuntivo n. 359/04 del 27 marzo 2004

## CONCLUSIONI

Per l'attore: Voglia il Giudice di Pace, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa:

-previa immediata sospensione della sua esecuzione provvisoria, dichiarare l'infondatezza della pretesa monitoria avanzata da parte opposta e, per l'effetto, revocare il decreto ingiuntivo opposto;

-condannare parte opposta, ai sensi dell'art. 96 c. p. c., alla rifusione delle spese di lite ed al risarcimento dei danni derivanti dalla temerarietà dell'azione monitoria intrapresa, nella misura ritenuta di giustizia e comunque nei limiti della sua competenza. Il tutto entro il limite di Euro 1032,00.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio.

Per il convenuto: Voglia il Giudice di Pace di Grosseto:

-in via principale, respingere l'opposizione e confermare in ogni sua parte il decreto ingiuntivo opposto;

-in via subordinata, nell'impugnata e denegata ipotesi di revoca del decreto ingiuntivo, condannare comunque il sig. Bruno Falzea al pagamento della somma di euro 719,71, oltre interessi dal dovuto al saldo, e rigettare la domanda riconvenzionale avanzata dall'opponente per essere la stessa infondata.

In ogni caso, con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa sia del giudizio monitorio che di opposizione.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 11 maggio 2004 FALZEA BRUNO proponeva opposizione all'ingiunzione di pagamento n. 359/04, provvisoriamente esecutiva, emessa il 27 marzo 2004 dal Giudice di Pace di questo Ufficio in favore del



A handwritten signature is located on the right side of the page, near the text "Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio.".

Condominio via Mozart n. 17/23, per “saldo oneri condominiali....relativi a spese di consumo e conduzione” per l’importo di 719,71, oltre interessi e spese per la procedura motoria.-----

A sostegno dell’opposizione FALZEA BRUNO eccepiva, preliminarmente, la carenza di legittimazione attiva del ricorrente Gianluca Epifanio, per non avere questi, in sede di ricorso, fornito la prova della sua qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio su indicato.-----

Nel merito, l’opponente eccepiva la sua carenza di legittimazione passiva, non avendo la qualità di “condomino”, in quanto non proprietario dell’appartamento in cui abita.--

Egli precisava che nell’appartamento di cui trattasi, costruito in zona PEEP del Comune di Grosseto dalla BIEMME COSTRUZIONI, venne immesso nel 1994, quale semplice detentore, per effetto di un contratto preliminare di vendita stipulato nel 1991 con la ditta costruttrice, che non ha mai stipulato il contratto definitivo di vendita in suo favore ed è stata dichiarata fallita in data 05.12.2002.-----

Eccepiva, quindi, che l’azione monitoria di cui al D.I. impugnato non poteva essere validamente esercitata nei suoi confronti stante la carenza dei presupposti di cui agli artt. 1123 e 1137 c. c.-----

Aggiungeva, comunque, che gli oneri condominiali di cui trattasi erano stati determinati sulla base di criteri di riparto che lui non aveva mai condiviso né concorso ad approvare.-----

L’attore chiedeva, quindi, previa sospensione dell’immediata esecutività, la revoca del decreto ingiuntivo e la condanna della controparte al pagamento del risarcimento del danno per lite temeraria, oltre che alle spese processuali.-----

All’udienza del 21 giugno 2004 si costituiva in giudizio il convenuto, il quale contestava in ogni aspetto l’atto introduttivo del giudizio.-----



A small, handwritten signature or mark located on the right margin of the page, approximately halfway down.



Deduceva, innanzitutto, l'infondatezza dell'eccezione preliminare di cui sopra, visto che nel ricorso per decreto ingiuntivo si dava atto esplicitamente della qualità di Amministratore condominiale del ricorrente Gianluca Epifanio, il quale, peraltro, aveva agito in tale qualità sulla base di un esplicito mandato conferitogli dall'assemblea condominiale.-----

Nel merito parte convenuta, pur riconoscendo che il Falzea non era proprietario dell'appartamento, ribadiva che il comportamento di quest'ultimo nei rapporti con il Condominio si era rivelato alquanto contraddittorio, atteggiandosi, a seconda dei casi, a "condomino" o a semplice detentore.-----

Nell'uno o nell'altro caso, comunque, il Condominio riteneva che gli oneri di cui trattasi, in quanto spese di consumo e conduzione, dovrebbero far carico al Falzea per effetto dell'art. 9 della legge 392/78 e dell'art. 9, ultimo comma, del contratto preliminare di compravendita da questi stipulato con la BIEMME COSTRUZIONI.---

Quando ai criteri di riparto delle spese condominiali poste a carico del Falzea, il Condominio eccepiva che tali criteri derivavano direttamente dalle tabelle redatte dal costruttore e, pertanto, non erano impugnabili in questa sede.-----

All'udienza del 24 novembre 2004, acquisite agli atti di causa le memorie difensive formulate dalle parti su tale questione, veniva disposta la sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto.-----

Nella fase istruttoria veniva acquisita, quindi, la documentazione prodotta dalle parti e veniva espletato l'interrogatorio formale dell'opponente.-----

All'udienza del 02 febbraio 2006 le parti si riportavano al contenuto delle note conclusionali depositate entro il termine assegnato e, dopo breve discussione, confermavano le rispettive domande come in epigrafe.-----

La causa, quindi, veniva trattenuta in decisione.-----



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Ai sensi degli artt. 1123 C.C. e 63 delle disposizioni per l'attuazione del cod. civ. l'Amministrazione del condominio, per ottenere il pagamento pro quota dei contributi e delle spese concernenti la manutenzione delle cose comuni e la fornitura dei vari servizi espletati nell'interesse comune, deve rivolgersi esclusivamente ai proprietari delle unità immobiliari, cui le spese proporzionalmente ineriscono, e non ha alcuna azione nei confronti dei conduttori delle dette unità.-----

Il primo comma dell'art. 1123 C.C., infatti, così recita ai fini della ripartizione di tali spese: "*Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini* in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno [c.c. 1101], salvo diversa convenzione.-----

Nel caso di specie l'opponente ha provato di non essere proprietario dell'appartamento, cui ineriscono le spese di cui al Decreto Ingiuntivo opposto, e ha provato, altresì, di essere semplice detentore dell'immobile, essendo stato immesso in possesso per effetto di un contratto preliminare di vendita, cui non ha mai fatto seguito il provvedimento di trasferimento della proprietà.-----

Tale circostanza è stata, peraltro, esplicitamente riconosciuta dalla stessa controparte, che, infatti, ha fondato le sue ragioni non già sulla qualità di "condomino" dell'opponente, ma sulla natura degli oneri condominiali di cui trattasi, posti in relazione alla disciplina dettata dagli artt. 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e del contratto preliminare di vendita stipulato fra la ditta costruttrice dell'appartamento ed il Falzea, nonché sul comportamento "ambiguo" di questi per effetto del suo atteggiarsi a proprietario dell'immobile.-----

GIUDICE DI P.

Ebbene, il principio affermato dall'art. 1123 c.c. non può dirsi derogato per effetto delle disposizioni dettate dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 nè dal contratto preliminare di vendita stipulato fra la ditta costruttrice dell'appartamento ed il Falzea.-----

Tali disposizioni, infatti, tenuto anche conto di un consolidato orientamento giurisprudenziale, non hanno alcuna incidenza sul paradigma giuridico delineato dall'art. 1123, limitandosi semplicemente a disciplinare i rapporti tra il proprietario ed il conduttore/detentore, stabilendo, appunto, nell'ambito di tale rapporto, e solo entro tale limite, che "sono interamente a carico del conduttore le spese concernenti la manutenzione di cose comuni e la fornitura di servizi espletati nell'interesse comune".--

Né appare condivisibile l'assunto di parte convenuta circa la responsabilità del Falzea quale "proprietario apparente" dell'immobile.-----

Tale principio di responsabilità, infatti, è inapplicabile nel caso di specie per un duplice ordine di motivi.-----

Il Condominio, infatti, come è stato provato in sede d'istruttoria, era perfettamente a conoscenza dello status di semplice "detentore" dell'appartamento da parte del Falzea, tant'è vero che l'opponente, negli ultimi anni, non veniva neppure invitato alle riunioni condominiali per difetto del titolo di proprietà.-----

Era a conoscenza, altresì, dell'esistenza di un contratto di preliminare di vendita stipulato fra la ditta costruttrice ed il Falzea, ed era informato del mancato trasferimento dell'immobile in favore dell'opponente.-----

Non sussistono, quindi, le circostanze di fatto idonee a qualificare il Falzea quale "condomino" apparente. -----

Ma, quand'anche il comportamento del Falzea avesse dato adito ad un equivoco sul suo status effettivo di "condomino", la questione perderebbe comunque rilevanza alla luce dell'orientamento giurisprudenziale assunto di recente dalla Cass. Civ., Sezioni unite, che, con sentenza 8 aprile 2002 n. 5035, così si è espressa:-----





“In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale, come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà (non comunicato all'amministratore), abbia continuato a comportarsi da proprietario, difettando, nei rapporti fra condominio, che e' un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operativita' del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale.”-----

La domanda avanzata dall'opponente per la revoca del D.I., quindi, va accolta sul presupposto che, non essendo egli proprietario dell'immobile in cui abita, non è tenuto a corrispondere gli oneri di cui al decreto ingiuntivo opposto in favore del condominio, così come previsto dall'art. 1123 c. c., che pone tali oneri a carico del "condomino".----

Non è accoglibile, invece, la domanda di risarcimento dei danni per responsabilità processuale aggravata da parte del Condominio, e ciò sia perché non è stata fornita la prova della mala fede o della colpa grave nell'utilizzo dello strumento processuale del procedimento monitorio sia perché non è stato provato il danno subito dal Falzea per effetto dell'emissione del decreto ingiuntivo opposto.-----

Sussistono validi motivi perchè le spese del presente giudizio vengano poste a carico della parte convenuta e liquidate come da dispositivo.-----

P.Q.M.

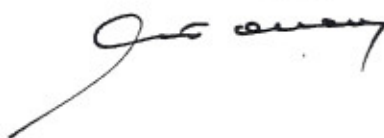
Il Giudice di Pace, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da FALZEA BRUNO con atto di citazione notificato in data 11 maggio 2004 avverso il CONDOMINIO VIA MOZART n. 17/23, in persona dell'Amministratore GIANLUCA



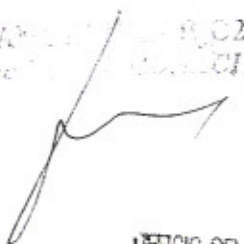
EPIFANIO, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così provvede:-----  
-accoglie l'opposizione e, per l'effetto, revoca il proprio decreto ingiuntivo n. 359/04,  
emesso il 27 marzo 2004 da questo Giudice di Pace in favore del CONDOMINIO VIA  
MOZART n. 17/23;-----  
-non accoglie l'istanza risarcitoria proposta dall'opponente ai sensi dell'art. 96 c. p. c.;  
-condanna il CONDOMINIO VIA MOZART n. 17/23, in persona dell'Amministratore  
GIANLUCA EPIFANIO, a pagare in favore di FALZEA BRUNO le spese del presente  
giudizio, che liquida in complessivi Euro 1.240,00, di cui 740,00 per diritti, 500,00 per  
onorari, oltre al 12% di spese generali, IVA e CAP come per legge.-----

Grosseto, 13 febbraio 2006

Il Giudice di Pace  
Roberto G. Ancona



M. CAP...  
Pr. soc...



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE  
DI GROSSETO  
(L. n. 99/89)  
Data richiesta copie: 13/2/06  
Data rilascio copie: 13/2/06  
Rilasciate n. 1 copie  
previa corrispondenza di  
esente L. 374/01;  
con marche per diritti di  
cancelleria.  
IL FUNZIONARIO

GIUDIZIO GROSSETO DI GROSSETO

13 - 2 - 06

Il Cancelliere







UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE  
DI AREZZO  
Data richiesta copia: 24/02/06  
Data rilascio copia: 28/02/06  
Rilasciato a: [firma]  
previdenza previdenziale  
0,77  
con marche per diritti di Cancelleria  
IL FUNZIONARIO

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE  
DI GROSSETO  
(L. n. 99/80)  
Data richiesta copia: 01/05/06  
Data rilascio copia: 08/05/06  
Rilasciato a: [firma]  
previdenza previdenziale di  
esente L. 378/94  
con marche per diritti di  
cancelleria.  
IL FUNZIONARIO



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE  
DI GROSSETO  
E' copia conforme all'originale  
Grosseto, il 08/05/06  
IL CANCELLIERE