



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TIVOLI

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Liberati
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n.r.g.4612/2012 promossa da:

ELETTRA BRANDIZZI (C.F. BRNLTR50R44H501D), con il patrocinio dell'avv. MELCHIONNA
PAOLO

ATTORE APPELLANTE

contro

COMPLESSO RESIDENZIALE PARCO AZZURRO (C.F. 94050330581), con il patrocinio
dell'avv. MONACO CARMELO e dell'avv. MIOLLA ROSA (DETTA ROSSELLA)

CONVENUTO APPELLATO

CONCLUSIONI: Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione
delle conclusioni del 12.9.2017.

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo; contributi condominiali;

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

ELETTRA BRANDIZZI, in qualità di proprietaria dell'immobile sito in Guidonia Montecelio, via
Nettuno Lotto 498, incluso nel cd. Complesso residenziale Parco Azzurro, ha proposto appello avverso
la sentenza n.299/2012 con la quale il Giudice di pace di Tivoli ha respinto l'opposizione proposta
dalla stessa Brandizzi al decreto ingiuntivo n.661/2011, con il quale era stato ingiunto all'odierna
appellante il pagamento della somma di € 3.499,83 quali contributi dovuti per le spese di gestione del
detto Complesso residenziale, afferenti il congruaggio consuntivo 2010 e 1e 3° rata preventivo 2011 ed
altre quote come da bilancio dell'ente approvato con delibera del 27.3.2011.

A sostegno dell'appello ha riproposto, in sintesi, le medesime ragioni proposte in primo grado e
consistenti essenzialmente nella negazione della sussistenza di una comunione o condominio rispetto ai
beni pertinenziali esistenti nel complesso, non avendo l'appellante aderito ad alcuna convenzione e non
essendo stati preventivamente individuati tali beni; al riguardo, ha negato la validità degli atti di
regolamento della comunione approvati dall'ente ed ha negato l'obbligo alla contribuzione; in via
subordinata ha affermato di voler rinunciare ai beni e servizi, espressamente indicati nell'atto; in ogni
caso, ha concluso per l'accoglimento dell'appello, la riforma della sentenza di primo grado e la revoca
del decreto ingiuntivo opposto.

Si è costituito il Complesso Residenziale Parco Azzurro, che ha ribadito l'esistenza della comunione-
condominio sui beni pertinenziali ed ha confermato la legittimità dell'ente gestore ad esigere i



contributi dovuti in base ad assemblee ritualmente svoltesi, ed ha concluso per il rigetto dell'appello.

L'appello è infondato e va respinto.

Ed invero, al fine di decidere, giova richiamare alcuni principi regolatori della materia ed applicabili alla presente fattispecie.

In ordine alla sussistenza della comunione, seppure in discontinuità con l'orientamento di questo Tribunale, non può ignorarsi quanto affermato dalla Cassazione con la sentenza n. 327/2017 (prodotta in atti dall'appellato con la comparsa conclusionale) che, nella motivazione, ha sostanzialmente affermato la sussistenza della comunione nel caso *de quo* e l'irrelevanza al riguardo dell'omissione della menzione delle aree pertinenti negli atti di assegnazione, richiamando recenti pronunce di legittimità (quali Cass. n. 6882/2014; ma anche si veda in materia di cd. "supercondominio" Cass. n. 2305/2008), sulla base di argomentazioni condivisibili, contenute nella motivazione della citata sentenza, che devono intendersi in questa sede richiamate e cui si rinvia anche ai sensi dell'art. 118co.1 disp.att. c.p.c. come novellato; né le parti, pur sollecitate sul punto, anche attraverso la rimessione sul ruolo, hanno prodotto altra e diversa giurisprudenza idonea a paralizzare gli effetti dei principi esposti dalla citata pronuncia.

Inoltre, va rilevato che correttamente il Giudice di Pace ha richiamato in motivazione l'orientamento secondo cui, in materia di opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento di oneri condominiali (o assimilabili), il Giudice dell'opposizione, a fronte dell'eccezione di invalidità della delibera assembleare posta a base della pretesa, può e deve limitare l'accertamento alla perdurante efficacia di detta delibera non della sua validità, che va invece delibata nella sede e con gli strumenti all'uopo previsti (Cass. n. 629/2003), con la conseguenza che, per orientamento pacifico, il condomino dissenziente non può, in mancanza di formale impugnazione nei termini e modi di cui all'art.1137 c.c. sottrarsi al pagamento di quanto dovuto in base alla ripartizione approvata.

Pertanto, tenuto conto che parte appellante non ha dedotto né provato di aver impugnato tempestivamente la delibera posta alla base del decreto ingiuntivo opposto, né vi è prova che tale delibera sia stata definitivamente annullata, l'appello va respinto e la sentenza di primo grado confermata.

Né infine, può valere ai fini del decidere, la "rinuncia" che parte appellante formula rispetto ad alcuni servizi, specificatamente indicati in citazione, in quanto, a prescindere dalla legittimità di tale rinuncia, in ogni caso ed in via assorbente, la suddetta rinuncia non avrebbe effetto che ex nunc e dunque, eventualmente, dal momento in cui la stessa è stata formulata (nella fattispecie, con l'opposizione a decreto ingiuntivo), restando dunque irrilevante in ordine alla spese di gestione già maturate.

Ogni diversa domanda ed eccezione resta assorbita dai rilievi suesposti.

La sussistenza di contrastanti orientamenti su punti decisivi della decisione giustifica la compensazione integrale delle spese di lite.

Non si applica, *ratione temporis*, l'art. 13 co.1 quater del DPR n.115/2002.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

Rigetta l'appello;

Spese di lite compensate.



Sentenza n. 503/2018 pubbl. il 03/04/2018

RG n. 4612/2012

Repert. n. 923/2018 del 03/04/2018

Tivoli, 27 marzo 2018

Il Giudice
dott. Caterina Liberati

