

**UFFICIO DEL GIUDICE
DI PACE DI VARESE
REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

IL GIUDICE DI PACE Avv. [REDACTED] ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile Nrg 1910/19 avente ad oggetto l'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per spese condominiali

VERTENTE TRA

Il sig. [REDACTED] con l'Avv. [REDACTED],

- parte opponente-

CONTRO

Condominio [REDACTED] con gli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED]

- parte opposta-

Conclusioni per parte attrice: come da atto di citazione.

Conclusioni per parte convenuta: come da foglio separato depositato.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Il [REDACTED], proprietario di un box interrato sito nel condominio [REDACTED] ha impugnato il decreto ingiuntivo n.509/19 emesso dal gdp di Varese sostenendo la nullità della delibera assembleare del 15.10.18 nei punti 1)2) che ha approvato il consuntivo e riparto delle spese relative alla gestione straordinaria 2018 perché l'area boxes interrata sarebbe ente autonomo rispetto al condominio per cui i lavori straordinari interessanti balconi e facciate non gli competono e perché non sarebbero corretti i millesimi attribuitigli, avendo il comparto dei boxes una sua propria tabella millesimale.

Si è costituito il Condominio [REDACTED] sostenendo l'inammissibilità dell'opposizione in quanto non può esserne oggetto questioni attinenti la validità della delibera, la tardività dell'impugnativa poiché è tale l'impugnativa relativa a riparto su criteri non modificati ma solo eventualmente violati, la natura comune delle porzioni oggetto di rifacimento.

La prima udienza è stata rinviata perché il Gdp ha disposto che le parti attivassero la procedura di mediazione, procedura che dava esito negativo. Quindi, autorizzata la memoria per deduzioni istruttorie, dopo l'udienza di discussione, è stata fissata l'udienza per la precisazione delle

conclusioni. Quindi, la causa è stata poi assegnata in decisione.

Orbene, letto l'atto di citazione ed esaminati gli allegati, alla luce della produzione documentale versata in atti, vanno respinte le domande attoree.

Anzitutto, si richiama la sentenza n.9839/2021 adottata dalle sezioni unite della Corte di Cassazione che ha stabilito i criteri per individuare quando la delibera che viola le regole di riparto delle spese è nulla o solo annullabile (sentenza n. 9839/2021).

È stato, così, chiarito che sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile e quelle che hanno un contenuto contrario a norme imperative (o all'ordine pubblico o al buon costume): "al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 cod. civ.". In particolare, sono "meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ."

La Cassazione con ordinanza n. 18069 del 6.6.2022, richiamando la sopra citata sentenza n. 9839/2021 resa a sezioni unite ha specificato che "mancando ragioni sufficienti per negare al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo il potere di sindacare la validità della deliberazione assembleare a fondamento dell'ingiunzione; anzi, diverse fondate ragioni inducono a riconoscere al giudice dell'opposizione il potere di sindacare non solo l'eventuale nullità di tale deliberazione, ma anche la sua annullabilità, ove dedotta nelle forme e nei tempi prescritti.

Fatte queste premesse, dalle fotografie prodotte dall'opponente si rileva che l'area boxes è posta sotto l'area condominiale di parcheggio soprastante e che per accedervi occorre entrare nel condominio e poi utilizzare la rampa che dall'area parcheggio porta al piano interrato e non è stato contestato dall'opponente che la tinteggiatura abbia riguardato la rampa e le facciate che danno sul cortile, circostanze queste sostenute dal condominio. Comunque, resta il fatto che l'area interrata dei boxes non è una costruzione a sé stante ma è insita nel condominio. Pertanto, le tabelle millesimali relative ai boxes concernono le spese specifiche dei boxes (es. impianto

illuminazione dei boxes interrati) ma non escludono la partecipazione anche dei proprietari dei boxes per le spese relative ad aree che anche loro utilizzano o di cui godono (es. cancellata della rampa o facciate che si gettano sull'area percorsa dalle vetture che scendono al piano interrato poiché godono del contesto).

Pertanto, trattandosi di spese comuni e non relative a porzioni private, tant'è che le spese dei balconi non sono state addebitate, la delibera 15.10.18 è annullabile, non nulla. Ne consegue che l'impugnativa proposta in via riconvenzionale dall'opponente è tardiva ed è divenuta definitiva. Quindi, sussiste il credito oggetto Attesa la soccombenza, parte opponente deve rifondere a parte opposta le spese e competenze di causa nella misura, ritenuta equa, di complessive € 1.200,00 oltre rimborso spese generali 15% sui compensi ed oltre epa ed iva di legge, così calcolate mediante DM 55/14, considerata l'attività svolta e il valore di causa.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace di Varese, definitivamente pronunciando:

-rigetta le domande di parte opponente;

-condanna altresì parte opponente al pagamento, a favore della parte opposta, delle spese e competenze di giudizio che si liquidano pari a complessive € 1.200,00 oltre rimborso spese generali 15% sui compensi ed oltre epa ed iva di legge.

Sentenza esecutiva come per legge.

Varese, 6.3.2024.

Il Giudice di Pace di Varese

Avv. XXXXXXXXXX