



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA
Contenzioso - SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Filomena Mari,
ha pronunciato ai sensi dell'art. 281 sexies cpc la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. 4061/2025 promossa da:

Parte_1 sito in San Severo, cod. fisc. n. *P.IVA_1*, nella persona
dell'Amministratrice, Rag. *Parte_2* cod. fis. n. *CodiceFiscale_1*, legale
rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED]

- appellante -

CONTRO

Controparte_1, nata a Roma il [REDACTED] cod. fis. n. *CodiceFiscale_2*, rappresentata e
difesa dall'Avv. [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED]

- appellata -

**Oggetto: Appello avverso sentenza del Giudice di pace di San Severo n. 51/2025 in materia di
recupero credito condominiale**

Le parti hanno concluso come da verbale che precede.

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso depositato telematicamente, il *Parte_1* chiedeva al Giudice di Pace di San Severo, nell'ambito della procedura monitoria iscritta al N. R.G. 249/2023, la pronuncia di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo contro *Controparte_1*, quale proprietaria dell'appartamento (piano terra) e del box, ubicati in San Severo, alla Via [REDACTED] snc (piano S1 - T), identificati catastalmente dal foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 3, in quanto debitrice fino al mese di maggio 2023 della somma di € 4.179,10 oltre interessi legali dalla data di messa in mora all'effettivo soddisfo.

Il condominio aggiungeva che la condomina *CP_1* non aveva corrisposto la somma innanzi indicata, richiesta formalmente con missiva del 30.01.2023, con la quale veniva anche trasmessa la convocazione dell'assemblea del 27.02.2023, unitamente ai bilanci consuntivo 2022 e preventivo 2023, (doc. 9 fascicolo parte appellante), anche a seguito della trasmissione della racc. a.r. del 02.03.2023 contenente il verbale di assemblea del 27.02.2023 e il riparto spesa lavori pluviale (doc. 10 fascicolo parte appellante).

Con decreto ingiuntivo n. 101/2023, provvisoriamente esecutivo, il Giudice di Pace di San Severo ingiungeva a *Controparte 1* il pagamento della somma di €. 4.179,10, oltre interessi legali dalla domanda, oltre €. 500,00 per compenso professionale ed €. 76,00 per spese sostenute, oltre accessori, con distrazione in favore del procuratore antistatario (doc. 11).

Con ricorso tempestivamente depositato, l'odierna appellata proponeva opposizione avverso il detto decreto ingiuntivo, adducendo che le somme ingiunte non fossero dovute, ex art. 63 disp. att. c.c. 4 comma, poiché gli oneri condominiali richiesti si riferivano all'anno 2020, ossia erano anteriori all'anno in corso ed all'anno antecedente l'acquisto dell'immobile, avvenuto nel mese di giugno 2022, ritenendo che fossero da corrispondere unicamente le somme maturate negli anni 2021 e 2022.

L'opponente concludeva chiedendo preliminarmente la revoca o sospensione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo n. 101/2023; nel merito, la revoca dell'opposto decreto ingiuntivo n. 101/2023 perché inammissibile e infondato in fatto e in diritto, dichiarando che nulla era dovuto dalla sig.ra *Controparte 1* per gli oneri condominiali ordinari e straordinari sorti e maturati fino al 2020; con condanna del *Controparte 2* al pagamento a favore della *CP 1* di una somma da liquidarsi in via equitativa ai sensi dell'art. 96 III comma c.p.c., nonché vittoria di spese, competenze ed onorari, oltre accessori da distrarsi in favore dei procuratori antistatari.

Con memoria ritualmente depositata, si costituiva nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo il *Parte 1* il quale rappresentava che il credito ingiunto doveva ritenersi provato dal verbale di assemblea del 27.02.2023 di approvazione all'unanimità ed il relativo riparto spese, in quanto non impugnato, insistendo per il rigetto dell'opposizione, poiché infondata in fatto ed in diritto; chiedeva altresì il rigetto dell'istanza di sospensione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo opposto, la conferma dell'opposto decreto ingiuntivo, nonché la condanna dell'opponente al pagamento delle spese e del compenso professionale del giudizio, oltre rimborso forfetario del 15%, cna ed iva, come per legge, da distrarsi in favore del procuratore antistatario.

Espletata la procedura di media-conciliazione in due distinte occasioni, il Giudice di Pace di San Severo, Dott. Antonio CAPRARO, dopo aver sospeso l'esecuzione del decreto ingiuntivo opposto con ordinanza del 27/6/2024, senza compiere attività istruttoria, decideva definitivamente il giudizio di primo grado con la sentenza n. 51/2025, depositata il 09.04.2025, con la quale accoglieva parzialmente l'opposizione, revocava il detto decreto ingiuntivo n. 101/23, condannando *Controparte 1* al pagamento in favore del *Parte 3* della somma di €. 359,13 oltre interessi dalla domanda, con compensazione integrale tra le parti delle spese del giudizio.

Avverso la detta sentenza proponeva appello il *Parte 3*, chiedendo "accogliere, per tutti i motivi dedotti in narrativa, il proposto appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza n. 51/2025, emessa nel giudizio (di opposizione al decreto ingiuntivo n. 101/2023), rubricato con il N.R.G. Civ. 335/2023, depositata il 09.04.2025, accogliere tutte le conclusioni avanzate nel giudizio di primo grado che qui si riportano:

- 1) rigettare l'opposizione al decreto ingiuntivo, poiché infondata in fatto ed in diritto;
- 2) confermare l'opposto decreto ingiuntivo;
- 3) condannare l'opponente al pagamento delle spese e del compenso professionale dei giudizi di primo e secondo grado, oltre spese di mediazione, spese di rimborso forfetario del 15% e cna, come per legge, da distrarsi in favore del sottoscritto avvocato anticipatario ed antistatario".

In particolare, l'appellante proponeva i seguenti motivi di appello: I. violazione di legge per omessa valutazione della delibera condominiale definitiva – violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c.; II. violazione di legge per erronea applicazione dell'art. 63, comma 4, disp. di attuazione del cod. civ., conseguente all'omessa applicazione dell'art. 1137, comma 2, cod. civ.; III. violazione di legge per erronea interpretazione ed applicazione dell'art. 100 c.p.c. - sussistenza dell'interesse ad agire della condomina *Controparte 1* ad impugnare la delibera assembleare.

Con comparsa di costituzione e risposta con appello incidentale condizionato, si costituiva nel presente giudizio il *Parte 3*, chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni

“A) in via principale, rigettare integralmente l’appello proposto dal *Controparte_3* [...] , in quanto infondato in fatto e in diritto e quindi confermare la sentenza impugnata in ogni sua parte, con condanna dell’appellante principale al pagamento delle spese, diritti e onorari del presente grado di giudizio; B) in via incidentale e condizionata, nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento dell’appello principale, voglia accogliere il proposto appello incidentale e riformare la sentenza impugnata accertando e dichiarando l’improcedibilità della domanda introduttiva di controparte per mancato valido esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria, ai sensi dell’art. 5, commi 1-bis e 3, del D.Lgs. 28/2010, come modificato dal D.Lgs. 149/2022, con conseguente revoca del Decreto Ingiuntivo 101/2023. In tal caso con vittoria di spese, competenze ed onorari di entrambi i gradi di giudizio.”

Nello specifico parte appellata chiedeva, in via principale, rigettarsi i motivi di appello in quanto la delibera condominiale del 27.02.2023 doveva ritenersi nulla e non annullabile avendo modificato, con una mera maggioranza dei presenti, il criterio legale e convenzionale di riparto delle spese condominiali, ribadendo la correttezza del Giudice di prime cure nell’affermare, altresì, la carenza di interesse all’impugnativa della detta delibera assembleare poiché da riconoscersi in via esclusiva in capo alla precedente proprietaria (*Pt_4* in quanto le spese relative all’esercizio 2020 erano a quest’ultima unicamente addebitabili; mentre in via riconvenzionale e condizionata, in caso di accoglimento dell’appello principale, chiedeva dichiararsi l’improcedibilità della domanda introduttiva per mancato valido esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria n. 815/2023 tenutosi innanzi all’organismo di mediazione del foro di Foggia, poiché al detto procedimento aveva partecipato solo l’avvocato, privo di procura di diritto sostanziale, e non anche il *Parte_3* .

All’udienza del 9/12/2025 le parti si sono riportati ai rispettivi scritti difensivi e la causa, di natura prettamente documentale, è stata rinviata per discussione e decisione ex art. 281 sexies all’udienza del 13.1.2026.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente va decisa l’eccezione, sollevata da parte appellata in sede di appello incidentale condizionato, riguardante l’improcedibilità della domanda per mancato valido esperimento della procedura di mediazione.

La detta eccezione è stata fondata sul presupposto che il *Parte_3* appellato, pur avendo introdotto la mediazione innanzi all’organismo di mediazione del Foro di Foggia, non fosse tuttavia comparso personalmente in sede di primo incontro, tenutosi in data 9/1/2024, difettando la procura di diritto sostanziale in capo al difensore del *Parte_3* .

L’appellata adduce che la mancata partecipazione di fatto del *Parte_3* alla detta procedura, si sarebbe tradotta in un mancato esperimento della mediazione, con conseguente improcedibilità della domanda.

La detta eccezione, per come formulata, appare infondata in quanto agli atti è stata prodotta da parte appellante (doc. 15) la procura speciale di diritto sostanziale, rilasciata in data 8/1/2024, trasmessa a mezzo PEC in pari data all’organismo di mediazione (unitamente al documento di identità dell’amministratrice del condominio e la tessera dell’O.A. del legale), con la quale il condominio appellato non solo aveva attribuito al proprio difensore il potere di avviare la mediazione oggetto del contendere, ma anche il potere di transigere e conciliare la controversia.

Appare evidente che, pertanto, il primo incontro di mediazione del 9/1/2024, successivo al rilascio della detta procura, fatto oggetto del gravame incidentale, si è svolto in conformità alle disposizioni di cui all’art. 8 com. 4 D.lgs. 28/10 il quale, in alternativa alla comparizione personale delle parti, prevede espressamente la facoltà per “... *i soggetti diversi dalle persone fisiche...*” (nel caso di specie il condominio, ente di gestione) di partecipare “...*alla procedura di mediazione avvalendosi di*

rappresentanti o delegati a conoscenza dei fatti e muniti dei poteri necessari per la composizione della controversia...”.

Sul punto va anche detto che la possibilità della parte di partecipare alla procedura di mediazione tramite il proprio difensore, con procura non autenticata da pubblico ufficiale, è una facoltà che non solo non è esclusa dal dettato legislativo innanzi richiamato (così come novellato dalla recente riforma Cartabia), ma è stata anche recentemente ribadita dalla giurisprudenza di legittimità e di merito (Cass. civ. sentenza n. 18106/2024, richiamata da Corte App. Milano sent. n. 2584/2025).

Ne consegue che la condizione di procedibilità del presente giudizio può considerarsi assolta in quanto la procedura n. 815/2023, tenutasi innanzi all’organismo di mediazione del Foro di Foggia, deve ritenersi ritualmente introdotta e validamente conclusa sin dal verbale negativo del 9/1/2024.

2. Decisa nei termini appena esposti l’eccezione preliminare, e passando al merito della controversia, va detto che i motivi di appello principale, che possono essere esaminati e decisi congiuntamente in quanto tra loro strettamente connessi, sono fondati e meritano accoglimento.

La fattispecie oggetto del contendere va decisa seguendo i principi che la giurisprudenza di legittimità ha enunciato in materia di prova dei crediti condominiali e di impugnazione delle delibere assembleari. Occorre innanzi tutto premettere che, secondo l’orientamento ormai consolidato della giurisprudenza di legittimità, *“Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità che l’annullabilità della delibera posta a fondamento dell’ingiunzione. In caso di delibera annullabile è però necessario che il vizio sia dedotto in via di azione e non di eccezione, conformemente a quanto previsto dall’art. 1137, secondo comma c.c.”* (Cass. civ., SS.UU., sentenza n. 9839/2021, Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 29175 del 20 ottobre 2023).

Sempre la Suprema Corte, nel compiere una distinzione tra delibere nulle ed annullabili, ha precisato a più riprese che *“le delibere condominiali di ripartizione delle spese di gestione, emanate in violazione dei criteri normativi (legali o negoziali), sono nulle solo se l’assemblea (a maggioranza) abbia manifestato l’intendimento di **modificarli programmaticamente per il futuro**. In altre parole, l’assemblea che deliberi a maggioranza di modificare i criteri di ripartizione previsti dalla legge o dall’accordo unanime dei condomini opera in difetto assoluto di attribuzioni, mentre non esorbita dalle proprie attribuzioni l’assemblea che (come in questo caso) si limiti a ripartire le spese condominiali per il caso oggetto della delibera, anche se la ripartizione venga effettuata (consapevolmente) in violazione dei criteri legali o negoziali. Una delibera di quest’ultimo tipo non ha carattere normativo (cioè, non incide su tali criteri generali, valevoli per il futuro), né è contraria a norme imperative. Pertanto, tale delibera è semplicemente annullabile e pertanto ha da essere impugnata, a pena di decadenza, entro il termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137 co. 2 c.c.”* (Corte di Cassazione, ordinanza n. 20601/24, che richiama Cass. 20009/2022, Cass. SU 9839/2021 ed, in senso conforme, Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 29071 del 19 ottobre 2023).

Nel caso di specie, è documentato agli atti di causa che il credito trova il fondamento nella delibera cristallizzata nel verbale del 27/2/2023 (doc. 10 fascicolo di parte appellante), con la quale l’assemblea del **Parte 3** appellante ha approvato rispettivamente, ai punti 1, 3 e 4, il bilancio consuntivo della gestione 1/1/2022 – 31/12/2022 e relativo riparto spese, il bilancio preventivo della gestione 1/1/2023 – 31/12/2023 e relativo riparto spese, nonché il riparto spese per la sostituzione del pluviale (doc. 3, 4, 5, 6, 7 e 8).

Non può dunque affermarsi che l’assemblea condominiale, nella detta circostanza, abbia in qualche modo modificato i criteri di ripartizione delle spese “programmaticamente per il futuro”, essendosi limitata ad assumere una delibera finalizzata a regolamentare le situazioni pregresse che, pertanto, alla luce dei principi espressi dalla giurisprudenza innanzi citata, è da ritenersi annullabile e non nulla.

Era da ritenersi sussistente, quindi, l’interesse ad impugnare dell’appellata rispetto alla detta decisione assembleare, in quanto il deliberato era certamente pregiudizievole della propria situazione

patrimoniale (Cass. civ. ord. n. 6128/2017), dal momento che a carico della stessa venivano posti una serie di oneri e spese condominiali.

A ciò si aggiunga, per completezza di esposizione, che del pari era da ritenersi sussistente in capo all'appellata, anche la legittimazione all'impugnativa della detta delibera, dal momento che i soggetti che sono facultati a promuovere l'impugnazione della delibera ex art. 1137 com. 2 c.c. sono identificati nei condomini (assenti, dissenzienti o astenuti) e l'appellante certamente lo era al momento della delibera del 27/2/2023, avendo ammesso di essere divenuta proprietaria dell'appartamento nel mese di giugno 2022 (Cass. civ. n. 5611/2019).

L'impugnazione poteva essere proposta congiuntamente all'opposizione ma nel termine di legge.

Non è contestato e risulta per tabulas che la delibera non è stata impugnata nel termine di legge.

La comunicazione della delibera, infatti, è dell'8 marzo 2023 ed il ricorso è stato depositato il 19 luglio 2023.

La mancata impugnazione nel termine di cui all'art. 1137 com. 2 c.c. (circostanza ammessa dall'appellata) ha reso, pertanto, la detta delibera vincolante e definitiva nella parte relativa al credito dovuto da parte appellata al **Parte 3** appellante (s.v. Cass. Ordinanza n. 20009/2022 del 21-06-2022 che richiama Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938 e Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741).

A conferma di quanto appena espresso e con particolare riferimento all'efficacia probatoria della delibera di approvazione di un debito condominiale, sempre la S.C. (nella medesima ordinanza n. 20009/2022 sopra citata) ha precisato che *"...nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 6 - 2, 23/07/2020, n. 15696; Cass. 2, 29 ago sto 1994, n. 7569)"* – aggiungendo – *"...La delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce, così, titolo sufficiente del credito del **Parte 3** e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del **Parte 3** a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è ristretto alla verifica della esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere..."* (Cass. Sez. U., 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass. Sez. 2, 23/02/2017, n. 4672).

Facendo applicazione dei menzionati principi al caso di specie, deve ritenersi che il **Parte 3** appellante, tramite la produzione del predetto verbale di assemblea del 27/2/2023 e dei relativi riparti, dai quali risulta dovuta la somma di € 4.179,10 - di cui €. 4.078,20 che risultano dovute dal bilancio consuntivo relativo all'anno 2022 (doc. 3, 4 e 5 fascicolo parte appellante), €. 45,82 per la sostituzione del pluviale che risultano dovute dal riparto spese (doc. 6 fascicolo parte appellante) ed €. 55,00 che risultano dovute dal bilancio preventivo e riparto spese per l'esercizio 2023 (doc. 7 e 8 fascicolo parte appellante) - ha assolto pienamente il suo onere probatorio in ordine al credito per il quale ha agito in giudizio.

Per l'effetto, alla luce di quanto innanzi argomentato, la sentenza di primo grado va riformata, con conferma del decreto ingiuntivo opposto.

Le spese del doppio grado di giudizio seguono il principio della soccombenza e sono liquidate come da separato dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Foggia, II sezione civile, nella persona della Dott.ssa Filomena Mari, in riforma della sentenza del Giudice di Pace di San Severo n. 51/2025, definitivamente pronunciando sull'appello proposto, ogni altra istanza, eccezione e/o conclusione disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta l'appello incidentale;
- accoglie l'appello principale e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo n. 101/2023 del Giudice di Pace di San Severo che dichiara definitivo ed esecutivo;
- condanna l'appellata al pagamento dei compensi del doppio grado di giudizio che liquida in complessivi € 2.966,00, di cui € 1.265,00 per il primo grado di giudizio, oltre IVA CAP e RSG 15%

come per legge, nonché € 1.701,00 per il presente grado di giudizio, oltre IVA CAP e RSG 15% come per legge, oltre ad € 299,00 per spese borsuali di entrambi i gradi di giudizio, di cui € 125,00 per il primo grado di giudizio ed € 174,00 per il presente giudizio di appello.

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante allegazione al verbale dell'udienza del 13/1/2026.

Così deciso in Foggia il 13 gennaio 2026.

Il Giudice
Dott.ssa Filomena Mari

