



Civile.it

Condominio e precetto al singolo condomino

di Spataro

Orbene, posto che la notificazione del titolo esecutivo assolve alla funzione di portare ufficialmente a conoscenza del debitore l'esistenza del diritto, è pacifico che il titolo esecutivo per cui si procede non è mai stato emesso nei confronti dell'opponente e che non gli è mai stato notificato.

L'opposizione va quindi accolta e va dichiarata, allo stato, l'inesistenza del diritto del creditore opposto di procedere ad esecuzione forzata nei confronti dell'opponente.

del 2012-02-16 su Civile.it, oggi e' il 07.12.2019

Ringraziamo del cortese invio l'avv. Assunta Russo, autrice della nota che segue:

Si rimette una recentissima sentenza del Giudice di Pace di Salerno, dott. Luigi Vingiani, in tema di **opposizione a precetto da parte di un singolo condomino a seguito di sentenza di condanna del condominio per infiltrazioni**.

La decisione appare interessante perché affronta le difficoltà pratiche per il creditore conseguenti alla decisione emessa dalle [Sezioni Unite in data 8 aprile 2008, n. 9148](#), in tema di parziarietà delle obbligazioni condominiali.

Secondo le SS.UU. per la solidarietà è necessaria la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e dell'identica causa dell'obbligazione, ma anche della indivisibilità della prestazione comune; e poiché il pagamento di una somma di denaro è sempre divisibile, da ciò deriva 'la intrinseca parziarietà dell'obbligazione' condominiale.

Non va sottaciuto che la Corte di Appello di Roma, nella sentenza n. 2729 del 23.6.2010, ponendosi, in aperto contrasto con quanto affermato dalle Sezioni Unite della Cassazione nella nota pronuncia n. 9148 dell'8.4.2008, ha nuovamente sancito che 'la responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte dal condominio ha natura solidale per cui ogni condomino è tenuto verso i terzi all'adempimento per l'intero della prestazione dovuta, liberando con l'adempimento tutti gli altri condomini condebitori nei cui confronti ha diritto di regresso.

I giudici romani, nel precisare che 'l'indivisibilità della prestazione non costituisce un requisito per differenziare le obbligazioni solidali (in cui ciascun debitore è tenuto all'intera prestazione) dalle obbligazioni parziarie (in cui ciascun debitore è tenuto alla prestazione per la sua quota)', richiamando il dettato 'chiaro e in equivoco' dell'art. 1294 c.c. secondo cui 'i condebitori sono tenuti in solido se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente' hanno concluso che la regola generale è la solidarietà dei condomini.

Passando alla decisione segnalata, il Giudice nel ritenere inapplicabile alla fattispecie dell'art.654 secondo comma c.p.c. giacché tale norma si riferisce esclusivamente al decreto ingiuntivo mentre nel caso in esame il titolo esecutivo è costituito da una sentenza, **ha evidenziato come la citata sentenza 9148/2008 abbia posto a carico del creditore una serie di costi, di oneri e di ritardi che, invece, la precedente interpretazione (obbligazione solidale) aveva tenuto in giusta considerazione** evitando altresì la moltiplicazione dei processi con parcellizzazione del proprio credito e rivolgersi nei confronti del singolo condomino, rischiando, in caso di insolvenza, anche la perdita di porzione del proprio credito non potendo rivalersi nei confronti degli altri condomini.

Tale interpretazione non può essere accettata, e stride fortemente con i principi del nostro ordinamento e di quello comunitario tenuto conto della insopprimibile esigenza di dare concreta attuazione ai principi costituzionali posti in materia uguaglianza, di effettività del diritto alla difesa e di giusto processo dettati dagli artt.3, 24, e 111 e 113 della Costituzione, ed al principio di effettività della tutela giurisdizionale sancito negli artt. 6 e 13 della Convenzione Europea per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali e riaffermato dall'art. 47 della Carta dei Diritti Fondamentali di Nizza.

Si ritiene di condividere le conclusioni del giudicante anche per quanto riguarda l'inapplicabilità del principio di solidarietà

soltanto per la responsabilità contrattuale escludendo la parziarietà per la responsabilità aquiliana ex art.2043 e 2051 c.c.-

Nel merito, in applicazione dei principi generali dettati dall'art.479 c.p.c. secondo cui l'esecuzione forzata deve essere preceduta dalla notificazione del titolo esecutivo in forma esecutiva e , posto che la notificazione del titolo esecutivo assolve alla funzione di portare ufficialmente a conoscenza del debitore l'esistenza del diritto, l'opposizione " stata accolta con compensazione delle spese del giudizio .

La decisione tuttavia non risolve la problematica dell'azione concreta spettante al creditore ed " forse opportuno un intervento del legislatore o della Corte Costituzionale con una 'sentenza additiva' che chiarisca definitivamente il percorso esecutivo per ottenere il soddisfacimento del credito.

Avv.Assunta Russo

Decisione:

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE ...

Repubblica Italiana

In nome del Popolo Italiano

Il Giudice di Pace ,dott. Luigi Vingiani ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. "RG" del Ruolo Generale Affari Civili

TRA

"attore", rappresentato e difeso dall'Avv. "avv_Atto" presso il cui studio " elett.te dom.ta in "studio"

OPPONENTE

E

"convenuto"

"compagnia" rapp.to e difeso dall'avv. "avv_compagnia" presso il cui studio elett.te domicilia alla "studio_2"

OPPOSTO

CONCLUSIONI

Per l'opponente: accoglimento dell'opposizione con condanna alle spese del giudizio.

Per l'opposto: Rigetto dell'opposizione con vittoria di spese e di onorari.

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

Con atto di citazione notificato il "notifica" "attore" proponeva opposizione avverso l' atto di precetto notificato in data 19.07.2011 con cui gli veniva intimato il pagamento pro quota della sorta capitale e delle spese consequenziali alla sentenza del Tribunale di ... n.1993/10 con cui il Condominio di Via Atlantide n.29 di ... veniva condannato al pagamento in favore di Tizio Tizio della somma di Euro 18417,85 oltre spese a titolo di risarcimento danni per infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura di propriet" condominiale ex art.1117 c.c.-

In particolare l'opponente deduceva la carenza di legittimazione passiva e la mancata notificazione del titolo esecutivo nonch" nel merito l'eccessivit" della pretesa creditoria deducendo l'abuso del diritto e la duplicazione dei procedimenti.

Si costituiva l'opposto e deduceva di aver applicato i principi di cui alla sentenza della [Corte di Cassazione a sezioni unite n.9148/2008](#) introduttiva del cd criterio di parziarietà secondo cui 'conseguita la condanna dell'amministratore quale rappresentante dei condomini,il creditore pu" procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli condomini,secondo la quota di ciascuno e non per l'intero'.

Precisava, infatti, di aver notificato il titolo esecutivo ed il precetto all'amministratore del condominio e che a seguito del mancato pagamento di quanto intimato, aveva notificato distinti atti di precetto a tutti i condomini richiedendone la quota ripartita secondo i criteri delle tabelle millesimali.

Richiamava,inoltre,una decisione del Tribunale di Napoli sezione V dell'11.3.2009 n.6693 che aveva ritenuto applicabile alla fattispecie l'art.654 comma 2 c.p.c. secondo cui in deroga all'art.479 c.p.c. ' il creditore non deve notificare nuovamente il titolo esecutivo'.

Infine, contestava anche gli altri motivi ribadendo la correttezza della procedura, l'entit" delle voci e l'esattezza dei calcoli effettuati.

All'udienza del «disc», le parti precisavano le conclusioni e chiedevano di introitare la causa a sentenza.

Posto che l'atto di citazione è stato, comunque, notificato, entro il termine di venti giorni dalla notifica del precetto, l'opposizione, qualificata come opposizione all'esecuzione ai sensi dell'art.615 c.p.c. è fondata e va accolta con ogni conseguenza di legge.

Il thema decidendum, scaturito dagli effetti pratici conseguenti alla interpretazione sancita dalle sezioni unite in tema di obbligazioni dei condomini ritenute parziarie e non più solidali, è rappresentato dallo stabilire come si attua in concreto per il creditore procedente il diritto di procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli condomini, secondo la quota di ciascuno e non per l'intero e subordinatamente se sia necessaria la (ulteriore) notifica del titolo esecutivo ai singoli condomini.

Preliminarmente si evidenzia che il richiamo all'art.654 secondo comma c.p.c. non coglie nel segno giacché tale norma si riferisce esclusivamente al decreto ingiuntivo e non è applicabile alla fattispecie in esame il cui titolo esecutivo è costituito da una sentenza.

Passando all'esame della fattispecie, non c'è chi non veda che l'interpretazione di principio, fornita dalle Sezioni Unite ha creato enormi problematiche sul piano pratico, ponendo, involontariamente, a carico del creditore una serie di costi, di oneri e di ritardi che la precedente interpretazione (obbligazione solidale) aveva tenuto in giusta considerazione evitando altresì la moltiplicazione dei processi.

Infatti, la parte vittoriosa dopo aver atteso l'esito di una decisione, deve parcellizzare il proprio credito e rivolgersi nei confronti del singolo condomino, rischiando, in caso di insolvenza, anche la perdita di porzione del proprio credito non potendo rivalersi nei confronti degli altri condomini.

Passando all'esame in concreto dello svolgimento dell'azione esecutiva, si osserva che il cancelliere ai sensi dell'art.475 c.p.c. può rilasciare una sola copia esecutiva in originale. Orbene, considerato che in ipotesi di espropriazione forzata la copia esecutiva 'originale' va depositata nel fascicolo di esecuzione, è evidente l'impossibilità di procedere ad esecuzione forzata nei confronti di più di un condomino per volta.

Nel caso in esame, essendo il condominio de quo, composto da 34 unità immobiliari, l'attore dovrebbe proporre 34 distinte azioni esecutive ed aspettare l'esito di ognuna per poi iniziarne un'altra. Considerati i tempi medi di ogni singola azione esecutiva l'attore, qualora sia creditore di un condominio, dovrebbe attendere anni per il soddisfacimento del suo credito.

È evidente che tale interpretazione non può essere accettata, e stride fortemente con i principi del nostro ordinamento e di quello comunitario.

Allora l'unico modo per poter procedere esecutivamente è quello di richiedere più copie esecutive della sentenza ai sensi dell'art.476 c.p.c., invocando la sussistenza del giusto motivo richiesto da tale articolo e motivandolo con la indicazione delle tabelle millesimali con la difficoltà di reperimento delle stesse e con l'onere della prova di fornire i nominativi dei proprietari delle singole unità immobiliari, o, addirittura, con maggiori difficoltà e costi, quello di ritenere necessaria la formazione di tanti titoli (decreti ingiuntivi) nei confronti dei singoli proprietari.

Ritiene il giudicante che l'applicazione del principio di parziarietà sancito dalle Sezioni Unite, produca un singolare aggravamento di costi ed oneri per il creditore, e quindi la mancata attuazione del diritto di avere giustizia in tempi ragionevoli ed uno spreco di risorse economiche anche collettive, che non trovano alcuna valida giustificazione.

Tale applicazione, dunque, pone dei seri dubbi di legittimità costituzionale tenuto conto della insopprimibile esigenza di dare concreta attuazione ai principi costituzionali posti in materia uguaglianza, di effettività del diritto alla difesa e di giusto processo dettati dagli artt.3, 24, e 111 e 113 della Costituzione, ed al principio di effettività della tutela giurisdizionale sancito negli artt. 6 e 13 della Convenzione Europea per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo e delle Libertà Fondamentali e riaffermato dall'art. 47 della Carta dei Diritti Fondamentali di Nizza.

Tuttavia, tale questione, pur essendo non manifestamente infondata, non è rilevante ai fini della decisione, giacché la stessa può autonomamente essere risolta rilevando in primo luogo che il titolo esecutivo è costituito da una sentenza di risarcimento danni per infiltrazioni da una terrazza condominiale.

Nel caso in esame, come peraltro già rilevato dal Tribunale giudicante, la responsabilità del condominio è oggettiva ed i

condomini danneggiati si pongono come terzi nei confronti del Condominio stesso (Cass.87/1500, Cass.03/12211).

Orbene la citata sentenza della Cassazione, Sezioni unite, 8 aprile 2008, n. 9148, in tema di parziarietà delle obbligazioni condominiali, si riferisce esclusivamente alle obbligazioni scaturenti da 'contratto stipulato dall'amministratore rappresentante in nome e nell'interesse dei condomini e nei limiti delle facoltà conferitegli' e quindi non è applicabile alla fattispecie in cui la responsabilità del condominio, come nel caso in esame, è di natura extracontrattuale. (Cfr. Cass.2003/642 e Cass. Sezioni Unite 1997/3672).

In secondo luogo, non va sottaciuto che, in applicazione dei principi generali dettati dall'art.479 c.p.c. l'esecuzione forzata deve essere preceduta dalla notificazione del titolo esecutivo in forma esecutiva. Vi sono, invero, delle eccezioni dettate dalla legge (artt.654 e 677 cp.c e 156 disp.att.) ma tali deroghe non possono essere superate da una sentenza - anche se autorevole - della Suprema Corte, non sono suscettibili di applicazioni analogiche ed in definitiva, non sono applicabili al caso in esame.

Orbene, posto che la notificazione del titolo esecutivo assolve alla funzione di portare ufficialmente a conoscenza del debitore l'esistenza del diritto, è pacifico che il titolo esecutivo per cui si procede non è mai stato emesso nei confronti dell'opponente e che non gli è mai stato notificato.

L'opposizione va quindi accolta e va dichiarata, allo stato, l'inesistenza del diritto del creditore opposto di procedere ad esecuzione forzata nei confronti dell'opponente.

Per la novità ed i motivi della decisione sussistono giusti ed equi motivi per disporre la totale compensazione tra le parti delle spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace di ..., dott. Luigi Vingiani, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando sulla domanda di opposizione a precetto proposta da «attore» nei confronti di «compagnia» con atto di citazione notificato il «notifica», così provvede:

- 1) Accoglie la presente opposizione e per l'effetto dichiara, allo stato, l'inesistenza del diritto del creditore opposto di procedere ad esecuzione forzata nei confronti dell'opponente in virtù dell'atto di precetto notificato il 19.7.2011.
- 2) Compensa interamente le spese del giudizio tra le parti.

Così deciso in ..., in data 16 febbraio 2012.
Il Giudice di Pace
(dott. Luigi Vingiani)

- Avv. Assunta Russo

Hai letto: *Condominio e precetto al singolo condomino*

Approfondimenti: [Condominio](#) > [Opposizione](#) > [Precetto](#) > [Singolo condomino](#) > [Obbligazione parziale](#) > [Vingiani](#) > [Sentenze](#) > [Giudice di pace](#) > [Civile.it](#) > [Procedura civile](#) > [Esecuzione](#) >

[Commenti](#) - [Segnalazioni](#) - [Home Civile.it](#)