

# **Comunione e condominio: precetto inefficace**

**Comunione e condominio: precetto inefficace per la richiesta dell'importo eccedente la quota millesimale dell'intimato**

**Tribunale Ordinario di Roma, Sezione IV Civile, Sentenza del 14/02/2020**

Con sentenza del 14 febbraio 2020, il Tribunale Ordinario di Roma, Sezione IV Civile, in tema di recupero crediti, ha stabilito che laddove il creditore del condominio intimi il pagamento dell'intera obbligazione ad uno o più condomini, ovvero intimi comunque il pagamento della quota ad uno solo condomino, indicando nel precetto l'importo totale del credito, ma senza specificare la misura della quota millesimale dell'intimato, il precetto sarà inefficace per la richiesta dell'importo eccedente la quota millesimale dell'intimato, laddove questi dimostri in concreto la misura di detta quota, ma conserverà la sua efficacia nei limiti di essa.

---

**Tribunale Ordinario di Roma, Sezione IV Civile, Sentenza del 14/02/2020**

**Comunione e condominio: precetto inefficace per la richiesta dell'importo eccedente la quota millesimale dell'intimato**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Roma

QUARTA SEZIONE

nella composizione monocratica della dott.ssa \_\_

ai sensi degli artt. 281 *quater*, 281 *quinquies*, 1° comma, c.p.c. vigente ha pronunciato la seguente

## SENTENZA

(a seguito di trattazione scritta)

nella causa civile di primo grado iscritta al numero \_\_ R.G.A.C.C., posta in decisione nell'udienza del \_\_, pubblicata come da certificazione in calce e vertente tra le seguenti

### Parti

L. (opponente)

S. S.r.l. (opposto)

Oggetto: Opposizione a precetto (art. 615, 1° comma c.p.c.)

### Svolgimento del processo – Motivi della decisione

Con atto di citazione in opposizione a precetto notificato il \_\_ L., proponeva opposizione avverso l'atto di precetto a lui notificato il \_\_ da S. S.r.l. sulla scorta del decreto ingiuntivo n. \_\_ R.G. n. \_\_ emesso dal Tribunale di Roma in data \_\_ e munito della formula esecutiva in data \_\_.

L'attore eccepiva preliminarmente l'incompetenza territoriale del Tribunale di Roma e la competenza del Tribunale di Rieti ai fini dell'emissione del Decreto Ingiuntivo; la mancata previa notifica del titolo esecutivo; l'adempimento dell'obbligazione pro quota quale condomino.

Si costituiva S. S.r.l. che chiedeva il rigetto dell'opposizione, contestando integralmente le deduzioni di controparte, con vittoria delle spese di giudizio.

La causa veniva istruita con prova documentale e trattenuta in

decisione all'udienza del \_\_, con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Vanno preliminarmente qualificate le doglianze mosse da L.

Quella attinente alla mancata previa notifica del titolo esecutivo costituisce un'opposizione agli atti, vertendo essa sulla regolarità formale dell'atto di precetto.

La restante costituisce, invece, un'opposizione preventiva all'esecuzione, postulando l'accertamento del diritto di procedere ad esecuzione forzata della società S. S.r.l. nei confronti di L. sulla scorta del decreto ingiuntivo n. \_\_ emesso dal Tribunale di Roma in data \_\_.

L'opposizione ex art. 615 c.p.c. è fondata e, pertanto, merita accoglimento.

In linea generale, occorre ricordare che, secondo la giurisprudenza di legittimità, l'obbligazione (contrattuale) del condominio grava pro parte sui singoli condomini, e non in solido per l'intero sugli stessi (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 8530 del 27/09/1996, Rv. 499798 – 01; Sez. 2, Sentenza n. 5117 del 19/04/2000, Rv. 535867 – 01; Sez. U, Sentenza n. 9148 del 08/04/2008, Rv. 602479 – 01; Sez. 6 – 2, Ordinanza n. 14530 del 09/06/2017).

Il titolo formatosi contro il condominio è valido, ai fini dell'azione esecutiva, contro i singoli condomini.

Il creditore del condominio, che abbia ottenuto un titolo esecutivo nei confronti di quest'ultimo, e che intenda agire nei confronti dei singoli condomini per recuperare il proprio credito, non è tenuto ad instaurare e coltivare una serie di distinte procedure esecutive contro ciascun singolo condomino per la rispettiva quota di debito (quindi, in talune ipotesi, per importi irrisori), né è onerato della prova della misura della quota millesimale spettante a ciascuno di tali singoli condomini (onere peraltro di difficile attuazione anche alla

luce della novella dell'art. 63 disp. att. c.c.).

L'utilizzabilità del titolo esecutivo formatosi nei confronti del condominio per promuovere l'esecuzione forzata contro i singoli condomini implica di per sé esclusivamente l'onere, per il creditore procedente, di dimostrare la legittimazione passiva, sul piano esecutivo, dei condomini aggrediti, e cioè la loro qualità di condomini.

Laddove il creditore intimi il pagamento dell'intera obbligazione ad uno o più condomini (sostenendo che sono titolari della totalità delle quote condominiali o anche assumendone, erroneamente, la responsabilità solidale per l'intera obbligazione), ovvero intimi comunque il pagamento della quota ad un solo condomino, indicando nel precetto l'importo totale del credito ma senza specificare la misura della quota millesimale dell'intimato, il precetto sarà inefficace per la richiesta dell'importo eccedente la quota millesimale dell'intimato, laddove questi dimostri in concreto la misura di detta quota, ma conserverà la sua efficacia nei limiti di essa.

Il singolo condomino cui sia intimato il pagamento del debito condominiale, per intero, o comunque senza specificazione della sua quota di responsabilità, potrà in altri termini proporre l'opposizione all'esecuzione, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., o allegando di non essere condomino o eccependo di essere condomino per una quota millesimale inferiore a quella allegata (esplicitamente o implicitamente) dal creditore.

Nel primo caso l'onere della prova della qualità di condomino spetterà al creditore, trattandosi di un fatto costitutivo della legittimazione passiva all'azione esecutiva del singolo condomino ovvero dell'efficacia del titolo contro l'intimato; nel secondo spetterà all'opponente, trattandosi di allegazione di un fatto (quanto meno assimilabile a quello) modificativo e/o parzialmente impeditivo della legittimazione passiva all'azione esecutiva del singolo condomino, ovvero

dell'efficacia del titolo esecutivo per il suo intero importo ( Cass., sez. III, 29 settembre 2017, n. 22856).

In definitiva, laddove il singolo condomino intimato del pagamento del debito del condominio (per intero, o comunque senza specificazione della minor quota su di lui gravante) proponga opposizione all'esecuzione, dovrà dimostrare, a sostegno dell'opposizione proposta, la misura della sua partecipazione condominiale. In caso contrario subirà l'esecuzione per la quota allegata dal creditore e, laddove detta quota non sia stata specificata, per l'intero debito di cui risulti intimato il pagamento (ferme restando, nel vigore della nuova normativa, le limitazioni di cui al secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.p.c. in tema di *beneficium excussionis*).

Come è noto, il disposto dell'art. 63, co. II disp. att. c.c. sancisce un *beneficium excussionis* a favore dei condomini in regola coi pagamenti degli oneri condominiali.

Ciò significa che il creditore può rivalersi anche su costoro ma solo dopo aver agito preventivamente ed infruttuosamente verso i condomini morosi. Per poter chiedere il pagamento agli altri, peraltro, non è sufficiente un qualsiasi tentativo di ottenere il pagamento dal soggetto moroso: il creditore deve poter dimostrare di aver provato a ottenere il pagamento con ragionevole sforzo e di aver rispettato l'ordine di escussione per come esso emerga dallo stato di ripartizione approvato dall'assemblea condominiale, di cui si occupa il primo comma dell'art. 63 disp. att. c.c.

Ora, tornando al caso in esame, L. ha fornito valida prova della misura della propria quota condominiale, allegando il piano di riparto approvato dall'assemblea sulla base della tabella millesimale del condominio, ed ha dimostrato di non essere moroso rispetto ad essa, documentando i pagamenti effettuati.

Dal suo canto la società opposta ha mancato di documentare di aver escusso infruttuosamente il patrimonio dei condomini morosi nel rispetto dell'art. 63 disp. att. c.c. come novellato.

Non vi è prova infatti che la società S. S.r.l. abbia intrapreso infruttuosamente tutte le procedure esecutive (mobiliari, immobiliari e presso terzi) in danno dei condomini morosi prima di minacciare di aggredire il patrimonio dell'opponente (Tribunale di Monza, 27 aprile 2016).

Conseguentemente, in assenza di prova sufficiente circa il rispetto del criterio di sussidiarietà dettato dall'art. 63 disp. att., la società opposta non ha diritto di agire in esecuzione forzata in danno del condomino L. (Cass., sez. III, 14 maggio 2019, n. 12175).

In definitiva va dichiarata l'inesistenza del diritto di procedere ad esecuzione forzata della società S. S.r.l. nei confronti di L. sulla scorta del decreto ingiuntivo n. \_\_ emesso dal Tribunale di Roma in data \_\_.

L'accoglimento dell'opposizione ex art. 615 c.p.c. determina l'assorbimento delle ulteriori questioni proposte.

Le spese di lite seguono la soccombenza e, tenuto conto della notula in atti, sono liquidate come in dispositivo in applicazione del D.M. n. 55 del 2014 con riferimento ai valori minimi dello scaglione fino ad Euro \_\_ previsti per le fasi di studio, introduttiva e decisoria, stante l'unicità della questione giuridica trattata.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, nella composizione monocratica in epigrafe, definitivamente pronunziando tra le parti in causa, disattesa ogni altra domanda od eccezione:

– Accoglie l'opposizione e, per l'effetto, dichiara

l'inesistenza del diritto di procedere ad esecuzione forzata della società S. S.r.l. nei confronti di L. sulla scorta del decreto ingiuntivo n. \_\_ emesso dal Tribunale di Roma in data \_\_;

– Condanna la società S. S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento delle spese di lite a favore di L. che liquida in Euro \_\_ per competenze ed Euro \_\_ per esborsi, oltre accessori di legge, da attribuirsi agli avv.ti \_\_ e \_\_ dichiaratisi antistatari.

Così deciso in Roma, il 13 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria il 14 febbraio 2020.

Tribunale Roma Sez. IV 14\_02\_2020

Recupero crediti a **Roma** con **ROSSI & MARTIN** studio legale