

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI TERNI

Il giudice, dott.ssa \_\_, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile iscritto al n. \_\_ R.G., trattenuto in decisione all'udienza del giorno \_\_, scaduti i termini concessi ai sensi dell'art. 190 c.p.c., promosso da

A. - attrice opponente

contro

D. - convenuto opposto

nonché contro

G.

e nei confronti di

C. - terzo chiamato

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato A. proponeva opposizione avverso l'atto di precetto a lei notificato con il quale D. le intimava il pagamento della somma di Euro \_\_ sulla base del decreto ingiuntivo n. \_\_ emesso nei confronti di C.; avverso la pretesa di pagamento eccepiva: - l'inesistenza a suo carico dell'asserito debito, derivante da lavori di manutenzione per la demolizione e rifacimento del copertura di c., lavori terminati il \_\_ e fatturati in data \_\_, mentre essa esponente aveva acquistato la proprietà dell'immobile di \_\_ solo in data \_\_; - l'infondatezza della richiesta di pagamento dell'intera somma, per violazione del principio della natura parziaria delle obbligazioni condominiali e del principio della previa escussione dei condomini morosi; concludeva pertanto chiedendo l'accoglimento della opposizione a precetto e, in via subordinata, per l'ipotesi di rigetto dell'opposizione, chiedeva di essere manlevata da ogni conseguenza pregiudizievole da G., che pure citava in causa.

Con comparsa depositata il \_\_ D. si costituiva in giudizio e, avverso l'atto introduttivo di A., eccepiva l'infondatezza delle argomentazioni dalla stessa dedotte a fondamento della domanda, in ragione della natura di obbligazione *propter rem* da attribuire ai debiti gravanti sull'immobile nei confronti dei terzi fornitori e, inoltre, del carattere solidale delle obbligazioni gravanti sui condomini per i debiti del condominio; chiedeva quindi di essere autorizzato a chiamare in causa il condominio di \_\_ affinché, previo accertamento dell'inadempimento alla obbligazione a suo carico sancita dall'art. 63 disp. att. c.c. fosse condannato a risarcirgli i danni subiti, da quantificarsi negli interessi da lui pagati sugli scoperti di c/c..

Con comparsa depositata in data \_\_ G. si costituiva in giudizio ed eccepiva di nulla dovere corrispondere per le pretese oggetto del precetto, avendo provveduto a suo tempo a saldare il dovuto.

Con comparsa depositata in data \_\_ il C. si costituiva in giudizio ed eccepiva, in via preliminare, la nullità dell'atto di citazione notificato nei suoi confronti, per violazione dell'art. 163, comma 3, nn. 3 e 4 c.c. e, nel merito, l'infondatezza della domanda di manleva per insussistenza dei suoi presupposti, configurandosi infatti la domanda introdotta nei suoi confronti piuttosto come autonoma domanda che avrebbe dovuto

essere promossa in un separato giudizio. Il giudice, rilevata la sussistenza dell'eccepita nullità della chiamata in causa del condominio, assegnava a D. termine per integrare la domanda.

Concessi i termini di cui all'art. 183 co. 6 c.p.c., la causa veniva istruita in via documentale e trattenuta in decisione all'udienza del \_\_.

La pronuncia a definizione del presente processo deve essere limitata alla verifica della soccombenza virtuale avendo il creditore opposto pacificamente riconosciuto che il proprio credito è stato soddisfatto nelle more del processo, con conseguente cessazione della materia del contendere.

Si premette che è stato introdotto nel caso di specie un giudizio di opposizione a precetto, ai sensi dell'art. 615 c.p.c. che come noto investe l'*an* dell'azione esecutiva, consistendo nella contestazione del diritto della parte istante a procedere ad esecuzione forzata per difetto originario del titolo esecutivo.

Occorre quindi in via preliminare accertare l'esistenza di un valido titolo esecutivo azionabile nei confronti della odierna opponente e, quindi, la possibilità per l'opposto, di agire in via esecutiva nei confronti di A. sulla base di un titolo (decreto ingiuntivo n. \_\_) emesso nei confronti del solo condominio.

Come evincibile dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione sul punto, il titolo esecutivo formatosi tra il creditore del condominio e il condominio stesso può essere azionato anche in danno dei singoli condomini, per cui sussiste la legittimazione passiva della odierna opponente rispetto alla iniziativa esecutiva intrapresa dall'opposto (cfr. Cass., SS.UU., s. n. 9148/2018 secondo cui: *“La responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi ha natura parziaria; il creditore, ottenuta la condanna dell'amministratore (che ha stipulato il contratto in nome e per conto dei rappresentati), può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli condomini, entro i limiti della quota di ciascuno”*).

Procedendo con l'esame delle questioni preliminari, deve essere esaminata la citazione in causa di G. da parte della odierna opponente A..

Premessa l'ammissibilità della chiamata in causa di terzo ad opera dell'opponente (cfr. Cass., s. n. 2928/1994) occorre in proposito chiarire che, in sede di opposizione a precetto, l'opponente conserva la posizione sostanziale di convenuto, nonostante la formale veste di attore, mentre l'opposto riveste la posizione sostanziale di attore nonostante la formale veste di convenuto. Ciò esplica i suoi effetti non solo in tema di onere della prova, ma anche in ordine ai poteri ed alle preclusioni processuali rispettivamente previsti per ciascuna delle parti. Ne consegue che l'opponente può citare unicamente il soggetto che ha ottenuto nei suoi confronti il precetto, non potendo le parti essere altre che il soggetto istante per il precetto e il soggetto nei cui confronti il precetto è diretto, così che l'opponente deve necessariamente chiedere al giudice ai sensi dell'art. 269 c.p.c., con l'atto di opposizione, l'autorizzazione a chiamare in giudizio il terzo al quale ritenga comune la causa determinandosi, in mancanza, una decadenza rilevabile d'ufficio e insuscettibile di sanatoria (cfr. Cass., sez. I, 29.10.2015, n. 22113; Cass., sez. I, 19.10.2015, n. 21101).

Nel caso di specie, l'opponente è incorsa nella predetta decadenza, non avendo chiesto al giudice la dovuta autorizzazione ai sensi dell'art. 269 c.p.c. ma avendo provveduto a citare direttamente G., soggetto diverso dall'intimante il precetto; pertanto, la domanda formulata da A.P. nei confronti di G. deve considerarsi inammissibile.

Venendo al merito dell'opposizione nel rapporto tra A. e D. e quindi ad esaminare, ai soli fini della soccombenza virtuale, la fondatezza dell'opposizione, si deve premettere che nella giurisprudenza più recente è dominante la tesi della parziarietà dell'obbligazione del condomino. Infatti, le obbligazioni condominiali, in quanto pecuniarie e come tali naturalmente divisibili *ex parte debitoris*, difettano del requisito dell'unicità della prestazione. Per tale ragione, in assenza di una disposizione normativa diversa, tali obbligazioni non sono soggette al regime della solidarietà, ma a quello della parziarietà. Così, il terzo creditore, ottenuto il titolo esecutivo, potrà promuovere l'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli condomini nei limiti della rispettiva quota (cfr. Cassazione civile sez. un., 08/04/2008, n.9148, Cass., s.

n. 4238/2013) e a condizione che i condomini destinatari dell'azione siano morosi, secondo il principio della necessità della loro preventiva escussione dettato dall'art. 63 disp. att. c.c..

Con riferimento al problema della individuazione degli oneri di allegazione e prova a carico del creditore ingiungente, è utile richiamare la motivazione della sentenza della Corte di Cassazione, s. n. 22856/2017 che detta un vero e proprio *vademecum* per i casi assimilabili a quello di specie. Dice la Corte che va certamente escluso che 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 solo debba instaurare e coltivare una serie di distinte procedure esecutive contro ciascun singolo condomino per la rispettiva quota di debito (quindi, in talune ipotesi, eventualmente anche per importi irrisori), ma sia anche onerato della prova della misura della quota millesimale spettante a ciascuno di tali singoli condomini. 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 e in particolare, dopo la modifica dell'art. 63 disp. att. c.p.c. (secondo cui: *"I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini"*) di condomini morosi. Per quanto attiene alla misura della rispettiva quota millesimale, deve invece ritenersi sufficiente una mera allegazione da parte dell'intimante: il condomino cui sia eventualmente richiesto il pagamento di un importo eccedente quello della sua quota potrà proporre opposizione all'esecuzione, ma in tale sede sarà suo onere dimostrare l'esatta misura di detta quota; aggiunge inoltre la Corte (s. n. 22856/2017) che la richiesta di pagamento dell'obbligazione gravante sul condominio, senza la specificazione della minor quota pretesa dal singolo condomino, non può che essere equiparata ad una implicita allegazione, da parte del creditore intimante, di una responsabilità dell'intimato per l'intero ammontare dell'obbligazione del condominio. In tale ipotesi 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. Tale ultima conclusione viene dalla Corte giustificata con il richiamo al principio di vicinanza della prova essendo palese la maggiore prossimità e la riferibilità al singolo condomino del fatto (impeditivo/modificativo) in questione, e cioè la misura della sua quota condominiale.

Nel caso di specie, il titolo esecutivo e il precetto sono stati notificati ad A. senza che D. avesse prioritariamente acquisito contezza della sussistenza di una sua condizione di morosità per cui, da questo punto di vista, l'azione esecutiva non avrebbe potuto essere legittimamente avviata nei suoi confronti; né la comunicazione datata \_\_ resa dal condominio (prodotta *sub doc.* \_\_) contiene un esplicito riconoscimento della sussistenza di una situazione di morosità a carico della opponente; né tale prova può evincersi dalla lettera del condominio datata \_\_, in cui si legge dell'imminente versamento di Euro \_\_ da parte di tale A., non P., il nome dell'odierna opponente.

Non si condivide invece la tesi della opponente, a cui dire essa non potrebbe essere chiamata a rispondere del debito del condominio qui in discussione, in quanto sorto prima dell'acquisto da parte sua della proprietà dell'immobile; invero, le spese per la conservazione della cosa comune costituiscono *obligationes propter rem* (trovanti titolo nel diritto di proprietà sulla cosa comune) per le quali vige il principio dell'ambulatorietà passiva stabilito dall'art. 63, disp. att. c.c.. Pertanto, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, non può essere chiesto all'alienante il pagamento dei contributi condominiali, atteso che l'obbligo di pagamento di questi ultimi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile (Cassazione civile sez. II, 09/11/2009, n.23686 secondo cui: *"in tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, non può essere chiesto ed emesso nei confronti dell'alienante, in capo al quale è cessata la qualità di condomino, decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che l'obbligo di pagamento di questi ultimi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile."*).

D. deve pertanto ritenersi soccombente rispetto alla posizione di A., non essendosi adeguatamente e tempestivamente attivato presso il condominio al fine di acquisire la prova della sua morosità, necessaria al

fine di potere esercitare legittimamente le sue pretese nei confronti della opponente; né questo giudice ha autorizzato la pur formulata richiesta di ordine di esibizione nei confronti del condominio (avente ad oggetto verbali di assemblea, registro condomini con quote millesimali...) apparendo finalizzata ad acquisire la prova della sussistenza della morosità, e quindi evidentemente esplorativa, traducendosi in una sorta di ausilio alla ricerca della prova, invece su di esso incombente.

Infine, con riguardo ai rapporti intercorrenti tra D. e il Condominio, se è vero che il primo ha dimostrato di avere più volte richiesto al secondo la indicazione dei condomini morosi, è pur vero che la domanda di risarcimento del danno (pari agli interessi passivi che il D. paga sugli scoperti di conto) è allegata in termini generici e del tutto sornita di prova; invero, la mera produzione degli estratti conto bancari non consente in alcun modo di ricavarne la prova del fatto che lo scoperto di conto sia da addebitare esclusivamente al credito nei confronti del Condominio stesso.

Ciò premesso, dovendosi procedere alla pronuncia sulle spese, avuto riguardo alle ragioni delle parti per come esposte sopra esse, nei rapporto tra D. e il Condominio esse sono interamente compensate; nei rapporti tra A. e G. sono poste a carico della prima e liquidate con riguardo ai valori minimi previsti per le fasi di studio e introduttiva e discussione, in ragione del contenuto dispendio di attività difensiva, con riduzione della metà per la fase istruttoria, non avendo la parte redatto le memorie ex art. 183 co. 6 c.p.c.. Infine, con riguardo ai rapporti tra A. e D., le stesse sono poste a carico del secondo e compensate per la metà, in ragione del non integrale accoglimento delle ragioni difensive dell'opponente.

P.Q.M.

Il tribunale di Terni, in composizione monocratica, pronunciando sulla domanda promossa da A. nei confronti di G. e D. e da quest'ultimo nei confronti di C. così provvede:

- dichiara cessata la materia del contendere;
- condanna D. a rifondere, in favore di A., le spese di lite, che liquida nel complessivo importo di Euro \_\_ oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA come per legge e al rimborso della somma di Euro \_\_ per CU, e le dichiara compensate per il resto;
- condanna A. a rifondere nei confronti di G. le spese di lite che liquida nel complessivo importo di Euro \_\_ oltre rimborso forfettario spese generali, IVA e CPA come per legge;
- dichiara integralmente compensate le spese di lite nei rapporti tra D. e C..

Così deciso in Terni, l'8 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria il 10 febbraio 2020.