Sentenza n. 6425/2022 pubbl. il 28/04/2022
RG n. 29373/2019
Repert. n. 7849/2022 del 28/04/2022

Numero sent. _____
Numero R.G. _____
Numero Cron. _____
Numero Rep. _____

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il TRIBUNALE di ROMA, IV Sezione Civile, in persona del DOTT. Raffaele Russo in funzione di Giudice monocratico,**

**letti gli art 132 e 118 disp.att. c.p.c.,**

**ha pronunziato la seguente:**

**S E N T E N Z A**

nella causa civile iscritta al n. **29373** del Ruolo Generale degli affari contenziosi **dell'anno 2019** avente ad oggetto: opposizione a precetto**,** riservata in decisione in data 28 aprile 2021

**TRA**

**PER: il Condominio** [redacted] – Via [redacted] – 00155 ROMA, (C.F. [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore appresentato e difeso dall'Avv. [redacted] ed elettivamente domiciliato presso il suo Studio, sito in Roma, [redacted] giusta delega rilasciata in atto separato.

**PARTE**

**OPPONENTE**

**E**l



Firmato Da: RUSSO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 252014aedfe1bd2c0407ffdcaed2ee40

**L'Avv.** [redacted] (C. F. [redacted] in proprio e nella qualità, elettivamente domiciliato in Piazza [redacted] 00184 Roma,

**PARTE OPPOSTA**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato a mezzo pec ,il Condominio di [redacted] ha proposto opposizione avverso atto di precetto, notificato in data 12.04.2019 rassegnando le seguenti conclusioni "Piaccia all'Ecc.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, - previa sospensione dell'esecuzione conseguente all'evidente sussistenza sia del periculum in mora che del fumus boni iuris - così giudicare: accertare e dichiarare la nullità della notifica del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti in seno al giudizio rubricato al n. R.G. 2567/2017 (Tribunale Civile di Roma) nonché la nullità della notifica dell'ordinanza depositata in Cancelleria in data 27.2.2019 e munita di formula esecutiva in data 26.3.2019 e per l'effetto dichiarare che il Condominio [redacted] 76-100 – 00155 ROMA, in persona dell'amministratore pro tempore Dr. [redacted] nulla deve in favore dell'Avv. [redacted] attesa l'accertata nullità del titolo azionato, per violazione del contraddittorio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 101 c.p.c.; conseguentemente, dichiarare l'inefficacia del precetto notificato all'odierno opponente in data 12.4.2019; i.

Deduceva l'opponente che in data 12.04.2019, a mezzo di servizio postale gli era stata notificata dall'opposto ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. in forma esecutiva con pedissequo atto di precetto, che tale atti erano nulli non essendo mai stati notificati ad esso opponente l'atto introduttivo e il relativo decreto di fissazione udienza del procedimento



Firmato Da: RUSSO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 252014aedfe1bd2c0407fdcaed2ee40

N.R.G. 2567/2017 deduceva, ancora l'opponente che ricevuto l'atto oggi impugnato, effettuava a mezzo del proprio difensore, accesso al fascicolo telematico del procedimento NRG 2567/2017 del Tribunale Civile di Roma, accertando che la notifica del ricorso ex art. 702 bis con pedissequo decreto di fissazione udienza era stata effettuata nei confronti del Condominio a mezzo del servizio postale presso il Condominio stesso, che tale notifica si era perfezionata per compiuta giacenza in data 7.8.2017 ma che il Condominio non aveva mai avuto conoscenza di tali atti perché la notifica era stata effettuata presso il Condominio e non presso la sede dell'amministratore, come avrebbe dovuto, in forza di richiamata giurisprudenza. Non solo, affermava l'opponente che, avrebbe accertato che: "Inoltre, gli atti giudiziari risultavano notificati con raccomandata indirizzata al Condominio di [redacted] 76/100 senza alcun riferimento all'amministratore che non veniva neppure indicato genericamente con la formula "in persona dell'amministratore pro tempore", circostanza questa che renderebbe nulla la notifica.

Si costituiva ritualmente con comparsa di costituzione l'Avv. [redacted] quale difensore di se stesso, il quale impugnava e contestava tutto quanto ex adverso dedotto perché infondato in fatto e diritto e non corrispondente al vero nonché tutta la documentazione versata in atti per provenienza conformità e contenuto eccependo quanto segue:

1. IMPROCEDIBILITA' PER TARDIVA ISCRIZIONE A RUOLO
2. NULLITA' DELL'ATTO DI CITAZIONE in base al combinato disposto degli artt. 163 e 164 c.p.c.– CARENZA O OMESSA CAUSA PETENDI

Nel merito parte opposta contestava quanto ex adverso dedotto dall'opponente argomentando ampiamente nella comparsa di costituzione e risposta e rassegnando le seguenti conclusioni:



Firmato Da: RUSSO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 252014aedfe1bd2c0407fdcaed2ee40

Voglia l'Ill.mo Giudice adito, per tutti i motivi su esposti: in via preliminare: dichiarare l'improcedibilità e/o inammissibilità della domanda per tardiva costituzione dell'attore ex art. 165 c.p.c.; dichiarare la nullità dell'atto di citazione ex art 164 c.p.c. per violazione del n. 3 e 4 dell'art. 163 c.p.c.; sempre in via preliminare dichiarare l'inammissibilità della domanda per contraddittorietà del petitum.

Nel merito, comunque, rigettare tutte le domande dell'opponente perché infondate in fatto e diritto e non provate.

Preliminarmente va detto che s'intendono, confermate le motivazioni delle ordinanze adottate nel corso del presente giudizio, che quindi s'intendono integralmente trascritte e che per evitare lungaggini le stesse, non verranno nuovamente riportate ed argomentate..

All'esito dell'espletamento dell'istruttoria, con l'assunzione documentale e prove testimoniali , la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 28.4.21,

Il Giudice, assegnava i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per la redazione e lo scambio di comparse conclusionali ed eventuali repliche

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Deve premettersi che la riforma del processo civile intervenuta con la nota legge 69/2009 s.m.i ha apportato alcuni significativi mutamenti, tra l'altro e per quanto qui maggiormente interessa, al disposto di cui all'art. 132 c.p.c ed al correlato art. 118 disp att. c.p.c disponendo, in relazione segnatamente al contenuto della sentenza (ex art. 132 comma 2 n. 4 c.p.c), che la motivazione deve esprimere "la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione" e non piu' anche lo svolgimento del processo. L'art. 58, comma 2, delle predetta legge, a sua volta, ha regolato la fase transitoria di applicazione delle nuove predette norme prevedendo, in particolare che i novellati artt.



Firmato Da: RUSSO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 252014aedfe1bd2c0407fdcaed2ee40

132 e 118 disp att. c.p.c di cui sopra trovano applicazione altresi' ai giudizi pendenti in primo grado alla data di sua entrata in vigore (ossia alla data del 4 .07.2009).

Pertanto, deve immediatamente enunciarsi la motivazione della presente decisione nei termini

La qualificazione giuridica dell'opposizione spetta al giudice, a prescindere dalla mera intestazione formale utilizzata dall'opponente, per il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, tenuto conto dei reali motivi posti a fondamento dell'atto di opposizione. Nel caso in questione, l'opposizione va qualificata come opposizione all'esecuzione. In particolare l'esecuzione forzata risulterebbe illegittimamente intrapresa, perché fondata su di un titolo formatosi in difetto di contraddittorio, dovuto essenzialmente all'invalidità della notificazione del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti in seno al giudizio rubricato al n. R.G. 2567/2017.

*"Il giudice dell'opposizione all'esecuzione è tenuto, dunque, a compiere, preliminarmente, anche d'ufficio, in ogni stato e grado del giudizio, ed anche per la prima volta nel giudizio di cassazione, la verifica sulla esistenza del titolo esecutivo posto alla base dell'azione esecutiva, potendo rilevare sia l'inesistenza originaria del titolo esecutivo sia la sua sopravvenuta caducazione, dal momento che, entrambe, determinano l'illegittimità dell'esecuzione forzata con effetto ex tunc* "(Cass. 19 maggio 2011, n. 11021; Cass. 29 novembre 2004, n. 22430)

Il Condominio ha dedotto che in data 12.04.2019, a mezzo di servizio postale gli era stata notificata dall'opposto ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. in forma esecutiva con pedissequo atto di precetto.

Va detto che l'opponente, in data 12 aprile 2019, venuto a conoscenza del titolo, effettuava a mezzo del proprio difensore, accesso al fascicolo telematico del procedimento NRG 2567/2017 del Tribunale Civile di Roma accertando che la notifica



Firmato Da: RUSSO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 252014aedfe1bd2c0407ffdcaed2ee40

del ricorso ex art. 702 bis con pedissequo decreto di fissazione udienza era stata effettuata nei confronti del Condominio a mezzo del servizio postale presso il Condominio stesso e che tale notifica si era perfezionata per compiuta giacenza in data 7.8.2017 ma che l'odierno 'intimato non aveva mai avuto conoscenza di tali atti perché la notifica era stata effettuata presso il Condominio e non presso la sede dell'amministratore, come avrebbe dovuto

Non solo, affermava l'opponente che, avrebbe accertato che: "Inoltre, gli atti giudiziari risultavano notificati con raccomandata indirizzata al Condominio di [redacted] senza alcun riferimento all'amministratore che non veniva neppure indicato genericamente con la formula "in persona dell'amministratore pro tempore".

L'opposizione va accolta e vanno immediatamente rigettate le eccezioni preliminari sollevate nella comparsa di costituzione di improcedibilità per tardiva iscrizione a ruolo e di nullità dell'atto di citazione introduttivo dell'odierno giudizio poiché lo stesso appare generico, contraddittorio, viziato da difetto di correlazione tra causa petendi e petitum, quindi risulta carente dei requisiti di cui all'art. 163 c.p.c. . Entrambe le eccezioni sono del tutto inconferenti. La causa infatti, è stata ritualmente iscritta a ruolo, nei termini di legge e la domanda non risulta essere generica e viziata ma al contrario è del tutto coerente e non carente dei requisiti di cui all'art. 163 c.p.c

Deve essere, poi evidenziato che tutti gli atti giuridici rivolti al condominio, devono essere notificati presso il domicilio dell'amministratore. Il condominio, infatti, è sprovvisto di una sede legale e quindi giuridicamente il domicilio dell'ente condominiale coincide con quello dell'amministratore *pro tempore*. In altre parole essendo il condominio sfornito di personalità giuridica e non avendo nemmeno una autonomia patrimoniale perfetta, l'ente condominiale deve agire sia in campo sostanziale che in campo processuale attraverso l'amministratore presso il domicilio dello stesso (cfr. combinato disposto degli artt. 46 c.c.



Firmato Da: RUSSO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 252014aedfe1bd2c0407fdcaed2ee40

e 145 c.p.c.). Per tali motivi la notifica indirizzata al condominio deve avvenire con la consegna "a mani proprie" all'amministratore *pro tempore* dell'ente oppure in appositi locali condominiali - ma solo ed esclusivamente - se nell'edificio condominiale vi sono locali adibiti specificamente all'attività commerciale in modo tale da poter essere intesi *ex* art. 139 c.p.c. come "ufficio" dell'amministratore *p. t.* del condominio (cfr., sul punto, in particolare, Cass. 7.7.2004, n. 12460), dovendo, in mancanza, essere eseguita presso il domicilio privato dell'amministratore (cfr. Cass. 16.5.2007, n. 11303). . (cfr. Cass. 29 dicembre 2016, n. 27352; Cass. Sez. 6, 15/12/2016, n. 25900;

Nel caso in questione è stato accertato, per la prima volta nel presente giudizio che il ricorso introduttivo del giudizio R.G. 2567/2017, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti non sono mai entrati nella sfera conoscitiva del Condominio opponente.

La copia della cartolina (avviso di ricevimento) dei suddetti atti notificati reca la dicitura "Atto non ritirato entro il termine di 10 gg" con timbro dell'ufficio postale del 7.8.2017 e gli atti giudiziari de quibus come si legge dall'avviso di ricevimento detto poc'anzi, con Rep. 10/2017, risultano notificati con raccomandata indirizzata al Condominio di [redacted] senza alcun riferimento all'amministratore che non viene neppure indicato genericamente con la formula "in persona dell'amministratore pro tempore.

Parte opponente ha dato prova che l'Avv. [redacted] pur essendo a conoscenza del domicilio del Dr. [redacted] amministratore pro tempore del Condominio , abbia deciso di notificare all'indirizzo dello stabile piuttosto che presso il domicilio legale dell'Ente di gestione.

Parte opponente ha dato prova che al momento della notifica del ricorso introduttivo con pedissequo decreto di fissazione dell'udienza di comparizione, l'avv. [redacted] era a



Firmato Da: RUSSO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 252014aedfe1bd2c0407fdcaed2ee40

conoscenza del domicilio dell'amministratore del condominio opponente, coincidente con lo Studio del [redacted] sito in Roma – [redacted]

Ciò è dimostrato con evidenza documentale: 1) dal verbale di Assemblea del Condominio di [redacted] del 16.7.2012 (svoltasi proprio nello studio legale dell'Avv. [redacted] e con la sua presenza (cfr. allegato n. 5 depositato con la memoria 183 n. 2 c.p.c.) al punto 2 dell'ordine è riportato testualmente: "Per il secondo punto l'Assemblea all'unanimità conferma Amministratore del Condominio [redacted] 18/B, il dott. [redacted] alle stesse condizioni economiche dell'anno precedente. L'amministratore elegge a domicilio il proprio studio sito in Roma Via [redacted]'.

Da tale dato ,ne consegue che al momento della notifica suddetta l'Avv. [redacted] sapeva che il Dr [redacted] svolgeva la propria attività di amministratore con domicilio in Via [redacted]

E' stata inoltre data prova che l''Avv. [redacted] al momento della notifica del ricorso con pedissequo decreto di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti, di cui al su citato giudizio ex art. 702 bis c.p.c., conosceva anche l'indirizzo p.e.c. del [redacted] avendo mandato a quest'ultimo la richiesta di pagamento della parcella, nonché il successivo invito alla negoziazione assistita (cfr. allegati nn. 6 e 7 depositati con la memoria 183 n. 2 c.p.c.).

L'istruttoria ha, inoltre, confermato che nello stabile del condominio è presente l'insegna con i riferimenti dell'amministratore in ossequio alle disposizioni previste dalla vigente normativa (cfr. dichiarazione testimoniale del Sig. [redacted] - udienza del 24.3.21 - "Sul capitolo F: "Vero quanto mi si legge e quanto mi viene esibito" e del Sig. [redacted] - udienza del 4.11.20 - "Sul Capitolo F: Confermo quanto mi si legge. Tutte le notifiche che noi facciamo come azienda vengono fatte a Via [redacted] 25").



Firmato Da: RUSSO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 252014aedfe1bd2c0407fdcaed2ee40

Parimenti, l'istruttoria ha confermato l'assenza di una portineria e/o di un ufficio condominiale (cfr. dichiarazione testimoniale del Sig. [redacted] - udienza del 24.3.21 - "Sul Capitolo E...ADR Non ci è mai stato nessun portiere e ne tanto meno ufficio adibito all'amministrazione condominiale, o un locale se lei preferisce…ADR Credo che sono in più di 15 anni in questo condominio, in questo stabile" e del Sig. [redacted] - udienza del 4.11.20 - "Sul capitolo E…si è vero quanto mi si legge, non c'è portineria né ufficio condominiale"). Pertanto il Condominio opponente al momento della più volte citata notifica, era sprovvisto di portineria e di appositi locali condominiali.

*Si condivide l'indirizzo giurisprudenziale consolidato secondo cui la notifica al condominio di edifici, in quanto semplice "ente di gestione" privo soggettività giuridica, va effettuata, seguendo le regole stabilite per le persone fisiche, all'amministratore, quale elemento che unifica, all'esterno, la compagine dei proprietari delle singole porzioni immobiliari, sicché, oltre che ovunque, "in mani proprie", l'atto può essere consegnato ai soggetti abilitati a riceverlo, invece del destinatario, soltanto nei luoghi in cui ciò è consentito dagli art. 139 e ss. cod. proc. civ. Tra questi luoghi può essere compreso, in quanto "ufficio" dell'amministratore, anche lo stabile condominiale, ma solo a condizione che ivi esistano locali, come può essere la portineria, specificamente destinati e concretamente utilizzati per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione delle cose e dei servizi comuni (Cass. ord. n. 27352 del 29/12/2016; Cass. n. 11303 del 16/05/2007)>>.*

Nel caso in questione *la procedura relativa all'irreperibilità del destinatario per uno degli avvisi e quella di compiuta giacenza per l'altro, è stata eseguita con riferimento al condominio e non alla persona fisica dell'amministratore>>. Non vi è prova che presso lo stabile condominiale esistessero locali, in particolare una portineria, specificamente*



Firmato Da: RUSSO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 252014aedfe1bd2c0407fdcaed2ee40

*destinati e concretamente utilizzati per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione delle cose e dei servizi comuni*

Quanto ai ripetuti richiami effettuati da parte opposta, all'istituto della querela di falso, si ritengono gli stessi del tutto non ammissibili alla luce dell'indirizzo giurisprudenziale condiviso

Si ritiene in conclusione che le mancate rituali notificazioni a cui si è fatto ampio cenno abbiano effettivamente realizzato l'eccepita violazione del contraddittorio e che per effetto dell'invalida notificazione, il titolo esecutivo risulta travolto.

Le notifiche effettuate dall'Avv. [redacted] sono errate ed invalide e quindi tali da inficiare l'intero procedimento di cui al ricorso ex art. 702 bis c.p.c. con ogni relativa conseguenza sul titolo esecutivo azionato (ordinanza ex art. 702 c.p.c) che per la violazione del contraddittorio deve essere caducato. Va precisato che il presente giudizio non ha visto l'accertamento delle pretese del creditore e che sulle stesse non si è formato alcun contraddittoriio.

E' evidente che il condominio con la spiegata opposizione ha chiesto l'accertamento della nullità del titolo esecutivo azionato, per difetto di contraddittorio nel giudizio *ex* art. 702 bis c.p.c. celebrato in assenza dell'ente di gestione che pertanto si è visto violato il diritto di difesa

Rispetto al credito vantato, alle asserite debenze lo scrivente giudice non assume alcuna posizione per cui all'esito del presente giudizio se ne ricorreranno i presupposti, il credito potrà essere recuperato attivando ritualmente gli opportuni strumenti previsti dalla legge e dal codice di rito

Le spese di lite sono compensate per oscillazione giurisprudenziale sulle diverse questioni affrontate



Firmato Da: RUSSO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 252014aedfe1bd2c0407fdcaed2ee40

**P. Q. M.**

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando tra le parti di causa, così provvede:

1) accoglie l'opposizione e accertato, per la prima volta nel presente giudizio che il ricorso introduttivo del giudizio R.G. 2567/2017, unitamente al decreto di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti non sono mai entrati nella sfera conoscitiva del Condominio opponente.dichiara l'invalidità del titolo esecutivo azionato per difetto di contraddittorio, conseguente alla mancata rituale notificazione dell'atto introduttivo nel giudizio ex art. 702 c.p.c.

2) Compensa le spese di lite

Così deciso in Roma, lì 28 aprile 2022

Il Giudice
*Dott. Raffaele Russo*



Firmato Da: RUSSO RAFFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 252014aedfe1bd2c0407ffdcaed2ee40