

ha concluso per l'accoglimento della domanda, con vittoria di spese di lite, da attribuirsi al procuratore costituito.

L'opposta, riportandosi a tutti i propri scritti difensivi, ha concluso chiedendo il rigetto della domanda con vittoria di spese riportandosi alle conclusioni già precisate in atti da intendersi per ripetute e trascritte.

FATTO E DIRITTO

Il Condominio via [REDACTED] (di seguito opponente) con atto di citazione, ritualmente notificato, conveniva in giudizio la soc. Ing. [REDACTED] (di seguito opposta) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per ottenere la revoca del D.I. n. 3666/2019, reso dal Tribunale di Napoli – 11[^] Sez. Civ. - G.I. Dr. Mariani - pubblicato il 13/05/2019 e notificato il 20/05/2019, con il quale gli era stato intimato di pagare, in favore dell'opposta, la somma di euro € 12.630,18, oltre IVA e CPA e interessi legali al tasso di cui all'art.1284 c.c. dal 12/06/2018 al soddisfo, quale importo residuo per l'esecuzione di numero sette lavorazioni *extra*, non contemplate nell'originario contratto d'appalto, per la cui realizzazione veniva concordata la complessiva somma pari ad € 29.651,54.

L'opponente assumeva che con contratto di appalto sottoscritto in data 24/10/2012, conveniva con l'impresa ricorrente l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria del condominio e pattuivano il pagamento complessivo della somma di € 169.991,82 oltre iva pari ad € 1.999,18; successivamente le parti pattuivano il pagamento della ulteriore somma di € 29.651,54 per lavori extra commissionati dal direttore lavori, il tutto per un importo complessivo di € 216.642,54. L'opponente sosteneva che detto importo doveva essere versato con le seguenti modalità: il 10 % all'atto dell'inizio dei lavori appaltati a titolo di acconto e la restante somma in n. 48 rate mensili e che aveva provveduto al pagamento di € 213.031,34 a fronte della somma di € 216.642,54 ingiunta residuando la minor somma di euro 3.611,20.



In virtù della detta contestazione sul quantum della pretesa l'opponente chiedeva la revoca del decreto ingiuntivo opposto in quanto il credito non era determinato nel suo ammontare e vi era incertezza nell'individuazione dell'entità dello stesso.

Il Condominio assumeva, ancora, l'improcedibilità della richiesta di pagamento non essendo stato esperito il tentativo di negoziazione assistita o in subordine la mediazione obbligatoria ex art.5, comma 1 del d.lgs. n. 28/2010.

L'opponente deduceva, altresì, che l'art.10 del contratto di appalto prevedeva la rinuncia al vincolo solidale tra i condomini nel caso di morosità nei pagamenti e l'obbligo per l'impresa di agire esclusivamente solo nei confronti dei condomini morosi, pertanto, le obbligazioni contrattuali assunte nell'interesse del Condominio vanno imputate ai singoli componenti solo in proporzione delle rispettive quote secondo i criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 CC per le obbligazioni ereditarie.

La soc. ██████████ S.r.l., costituitosi in giudizio, si opponeva alle sollevate eccezioni e chiedeva rigettarsi l'opposizione in ragione della sua dedotta infondatezza, deduceva che la pretesa creditoria traeva origine dall'esecuzione di numero sette lavorazioni *extra* non contemplate nell'originario contratto d'appalto per la cui realizzazione veniva concordata la complessiva somma pari ad € 29.651,54 e che il Condominio del suddetto importo concordato corrispondeva esclusivamente degli acconti per un totale pari ad € 17.021,36. In particolare, delle nove fatture inerenti i lavori *extra* commissionati, l'opposto precisava che non erano state corrisposte la numero 225/2017 del 27/10/2017 dell'importo di €. 1.203,97, la fattura del 02/2018 dell'importo di € 9.773,25, la numero 196/2017 per un importo residuale di € 1.640,24 (a fronte dell'importo unitario pari ad €. 2.540,24) ed infine la numero n. 160/2017 del 25/07/2017 per un importo residuale di € 12,72 (a fronte dell'importo unitario pari ad €. 2.540,24). Eccepiva, inoltre, che originariamente per i lavori appaltati si



prevedeva un costo totale di € 169.991,82 oltre iva al 10% e che, per effetto delle diverse varianti apportate in corso d'opera, gli stessi lavori, iniziati in data 07/02/2013 ed ultimati il 19/02/2016, avevano prodotto una contabilità finale, come da certificazione di fine lavori e collaudo redatta dallo studio tecnico dell'Ing. [REDACTED] di € 192.739,44 oltre iva al 10%, per un importo complessivo pari ad € 212.013,38. L'opposta sosteneva, ancora, che l'importo di € 29.651,54 si riferiva alle sette lavorazioni *extra* capitolato, eseguite a seguito dell'ordine di servizio dell'Ing. [REDACTED] in data 04/04/2016, Direttore dei lavori e terminate in data 11/11/2016 ed andavano aggiunte alla contabilità finale del contratto di appalto già determinata, dal D.L. con la certificazione su richiamata in euro 212.013,38 ai quali dovevano aggiungersi le ulteriori somme per i lavori extra di euro 29.651,54.

Non concessa la provvisoria esecuzione ex art 648 c.p.c. e ritenuta inammissibile la prova articolata la causa veniva riservata in decisione.

Così riassunti i termini della controversia, l'opposizione proposta è fondata e deve, pertanto, essere accolta per quanto di ragione.

In via preliminare, rileva il Tribunale l'infondatezza dell'eccezione di improcedibilità della azione monitoria per l'omesso espletamento della procedura di negoziazione assistita e del mancato espletamento del tentativo di mediazione obbligatoria.

In tema di negoziazione assistita si osserva che la procedura è una condizione di procedibilità della domanda giudiziale, per questo motivo, deve essere esperita anche se le parti non riescono a siglare un accordo, perché in caso contrario non potranno sottoporre al giudice le loro questioni. La **declaratoria di improcedibilità** è, però, prevista esclusivamente nei casi nei quali la **negoziazione assistita** è obbligatoria, non quando è facoltativa e volontaria. Va, quindi, precisato che la **negoziazione assistita** è obbligatoria in due casi: per risarcimento del danno da circolazione di veicoli e natanti, nei casi di sinistri stradali, oppure per il pagamento a qualsiasi titolo di somme non superiori a



cinquantamila euro mentre non è obbligatoria: nei procedimenti per ingiunzione, vale a dire, nelle richieste di emissione di un decreto ingiuntivo e nel successivo giudizio di opposizione allo stesso, nei procedimenti di consulenza tecnica preventiva per comporre la lite, indicati dall'articolo 696 bis del codice di procedura civile, nei procedimenti che si svolgono in camera di consiglio anziché in pubblica udienza, cosiddetti "procedimenti camerali", nei giudizi, principali o incidentali, di opposizione all'esecuzione forzata, nell'azione civile esercitata nel processo penale attraverso la costituzione di parte civile.

Da quanto detto è evidente che il caso in esame, pur trattandosi di azione rivolte al recupero dei crediti, avente ad oggetto il pagamento di somme fino a 50 mila euro per i quali la negoziazione assistita è obbligatoria, non rientra nei casi per i quali è prevista la negoziazione assistita obbligatoria in quanto trattandosi di procedimenti di ingiunzione e di opposizione al decreto ingiuntivo il creditore ha la facoltà e non l'obbligo di avviare la negoziazione assistita. L'art. 3, comma 3, lett. A) del d.l. n. 132/2014 prevede, infatti, che l'obbligo della negoziazione non si applica nei procedimenti per ingiunzione *«inclusa l'opposizione»*, senza nessuna eccezione. L'eccezione di improcedibilità pertanto va rigettata in quanto infondata.

Passando all'esame dell'eccezione di improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della mediazione obbligatoria va rilevato che, per la mediazione l'art. 5 d.lgs. n. del 28/2010 ha stabilito che la mediazione non si applica *«nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione»*. Il Giudice richiama la ormai consolidata giurisprudenza sul punto, che dispone "nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, successivamente alla decisione sulle istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere il procedimento di mediazione è a carico del creditore opposto, conseguendone, in difetto di attivazione, l'improcedibilità definitiva della domanda proposta in sede monitoria e la conseguente revoca del decreto ingiuntivo (Cass. S.U. 08/01/2021, n. 159; Cass. S.U. 18/09/2020, n.19596)";



questo, altresì, il principio di diritto espresso dalla Suprema Corte con la Sentenza n. 159/2021, ponendo fine all'annosa querelle sull'individuazione della parte processuale tenuta a promuovere la procedura di mediazione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo. Infatti, l'art. 5, comma 4°, del d.lgs. n. 28/2010 esclude l'obbligo di esperire la mediazione tanto per il procedimento monitorio, quanto per la fase iniziale del giudizio di opposizione, «fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione», ma non chiarisce se a dover promuovere la mediazione, dopo tale momento, sia il debitore opponente, che ha instaurato il giudizio di opposizione (convenuto sostanziale), oppure il creditore opposto (attore sostanziale), che aveva proposto la domanda in via monitoria.

Questa impostazione in passato ha creato due orientamenti giurisprudenziali contrapposti: il primo, espresso nella sentenza n. 24629/2015, poneva l'onere di proporre la mediazione in capo al debitore opponente – in quanto parte interessata all'instaurazione e alla prosecuzione del processo ordinario di cognizione – atteso che, secondo l'art. 647 c.p.c., in mancanza di opposizione o in caso di estinzione del processo, il decreto ingiuntivo acquista esecutività e diventa definitivo; il secondo, che sarà poi ripreso e confermato nell'obiter dictum della Suprema Corte all'uopo interpellata, vedeva gravare tale onere sul creditore opposto, sul presupposto che “l'accesso alla giurisdizione condizionata al previo adempimento di oneri, non può tradursi nella perdita del diritto di agire in giudizio tutelato dall'art. 24 Cost.”, considerato che la revoca del decreto ingiuntivo non preclude al creditore la possibilità di una nuova richiesta e l'emissione di un nuovo decreto.

Precisato quanto sopra si rileva che la causa in oggetto non rientra tra quelle per le quali l'art. 5, comma 4, lett. A) d.lgs. n. 28/2010 prevede il preventivo e obbligatorio esperimento della procedura di mediazione. *“Ai sensi della menzionata norma per controversie in materia di condominio si intendono quelle derivanti dalla violazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II del codice civile e degli artt. 61-72 delle disposizioni attuative del codice civile. Ne resterebbero, pertanto, escluse le*



controversie in cui il condominio venga a contrapporsi a un soggetto terzo, come l'appaltatore nell'ambito di lite insorta a seguito di stipula di un contratto di appalto di lavori condominiali. La norma sulla mediazione obbligatoria, quindi, non si applicherebbe alle controversie in cui il Condominio si contrappone a soggetti terzi” (ex multis Tribunale Roma sez. IX, 17/05/2021, n. 8519, Tribunale di Taranto con sentenza 22 agosto 2017).

Va, pertanto, disattesa l'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione obbligatoria da parte della soc. Ing. ██████████ S.r.l, creditore opposto per i motivi esposti.

Passando ad esaminare le contestazioni dell'opponente relativamente alla previsione di cui all'art. 10 del contratto di appalto in atti si rileva che, riguardo alle obbligazioni contrattualmente assunte da un condominio, la giurisprudenza della Suprema Corte, con le sentenze rese a Sezioni Unite n. 9148 del 08/04/2008 e n. 24832 del 08/10/2008, ha chiarito che queste, in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie. Le predette sentenze, chiariscono che il principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali assunte nell'interesse del condominio si applica anche nei confronti dei terzi, ma pur sempre previo ottenimento della condanna dell'amministratore per il mancato adempimento delle stesse. La sentenza n. 9148 del 2008, che per prima ha composto il contrasto giurisprudenziale esistente in materia, testualmente afferma che *“conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno. Infatti, unico è il rapporto contrattuale dal quale scaturisce l'obbligazione del condominio, quest'ultima viceversa è divisibile pro quota e quindi suscettibile di esecuzione nei confronti di ciascuno dei soggetti che, collettivamente obbligatisi in forza della rappresentanza conferita*



all'amministratore, sia rimasto inadempiente".

Nella caso in esame, tuttavia, le parti hanno inteso derogare ai suddetti principi di diritto, infatti all'articolo 10 del contratto di appalto rubricato "*Fatturazioni e modalità di pagamento*" hanno espressamente convenuto che ***"L'impresa con la sottoscrizione del presente contratto dichiara di rinunciare espressamente al vincolo di solidarietà tra i condomini. Tale rinuncia s'intende come assoluto obbligo per l'impresa di agire per l'eventuale recupero coattivo dei crediti nei confronti del condominio, ma solo esclusivamente nei confronti dei condomini morosi. L'amministratore comunicherà all'impresa il nominativo dei condomini morosi con relativo domicilio e con indicazione della quota rispettiva competenza dovuta in base al riparto redatto"***.

Questione preliminare ed assorbente, quindi, risulta essere l'interpretazione dell'art. 10 del contratto di appalto in atti. Ad avviso del Tribunale, l'articolo in questione preclude il riconoscimento di un vincolo di solidarietà tra i condomini in ordine alle obbligazioni derivanti dal contratto stipulato dall'amministratore con la soc. [REDACTED] s.r.l. In tema di interpretazione del contratto va precisato che il giudice di merito, nel rispetto degli artt. 1362 e 1363 cod. civ., per individuare quale sia stata la comune intenzione delle parti, deve preliminarmente procedere all'interpretazione letterale dell'atto negoziale e, cioè, delle singole clausole significative, nonché delle une per mezzo delle altre, dando contezza in motivazione del risultato di tale indagine. Solo qualora dimostri, con argomentazioni convincenti, l'impossibilità (e non la mera difficoltà) di conoscere la comune intenzione delle parti attraverso l'interpretazione letterale, potrà utilizzare i criteri sussidiari di interpretazione, in particolare il comportamento delle parti successivo alla conclusione del contratto ed il principio di conservazione. Dall'interpretazione letterale della clausola: risulta significativo la volontà di parte opposta di ***"rinunciare espressamente al vincolo di solidarietà"*** inoltre, l'inciso ***"Tale rinuncia s'intende come assoluto obbligo per l'impresa di agire, per l'eventuale***



recupero coattivo dei crediti nei confronti del condominio, solo esclusivamente nei confronti dei condomini morosi”, mira ad escludere, in modo esplicito ed univoco, la possibilità di richiedere il pagamento anche a condomini non inadempienti ovvero *latu sensu*, in caso di inadempimento, al condominio complessivamente inteso. Sotto ulteriore profilo, e sempre sul piano letterale-formale, non risultano condivisibili i rilievi della convenuta secondo cui la disciplina dell’articolo 10 sarebbe relativa alla fase *strictu sensu* esecutiva: anzitutto l’esonero della responsabilità solidale è stato considerato essenziale ed indispensabile nella conclusione del contratto d’appalto; sotto un secondo profilo la fase esecutiva o dell’escussione non è in alcun modo esplicitata nel testo negoziale, né in tale articolo né in altre clausole. In ragione di quanto esposto, l’interpretazione letterale, intesa quale operazione ermeneutica finalizzata all’accertamento dell’intenzione dei contraenti sulla base del senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate del contratto, alla luce dell’intero contesto negoziale, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1362 e 1363 c.c. conduce ad escludere la permanenza della solidarietà dei condomini nei confronti del soggetto terzo contraente, tale conclusione è particolarmente significativa in quanto, secondo il preferibile orientamento giurisprudenziale, il criterio letterale-formale costituisce il principale strumento interpretativo (Cass. 23/04/2010 n. 9786; Cass. 22/02/2007 n. 4176).

Ne consegue che il criterio di solidarietà, come precisato nell’art. 10 del contratto di appalto, opera in via “*assoluta*” sia nella fase di accertamento che nella fase esecutiva.

Occorre, ancora, precisare con riferimento al criterio della parziarietà che l’art. 63, 1° e 2° comma, delle disp. att. del codice civile – nella formulazione risultante per effetto delle modificazioni di cui all’art. 18, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013 – prevede che “*per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall’assemblea, l’amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione ed è tenuto a comunicare ai*



creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati non in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini". Dal meccanismo disegnato dal richiamato art. 63 disp. att. c.c. si deduce che il creditore del Condominio il quale voglia aggredire i singoli condomini, onde evitare di incorrere nell'eccezione di quest'ultimi circa la mancata preventiva escussione dei condomini morosi, è onerato di interpellare l'amministratore affinché acquisisca il dato circa la eventuale esistenza di condomini non in regola con i pagamenti dei contributi dovuti in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea. Assolto dal creditore tale incumbente, graverà sull'amministratore l'onere di comunicare l'elenco dei condomini morosi al fine di paralizzare l'azione esecutiva del creditore verso i c.d. virtuosi non preceduta dal tentativo di escussione dei condomini morosi.

Va evidenziato che dalla documentazione in atti risulta che l'odierna convenuta aveva inviato in data 12/06/2018 un messaggio di posta elettronica certificata all'amministratore *pro tempore* del Condominio, nel quale richiedeva l'invio di apposito piano di riparto delle quote non versate ma l'Amministratore del Condominio non ha adempiuto al suo obbligo di fornire i dati dei condomini morosi. La giurisprudenza sul punto ha precisato che la violazione di un simile obbligo, da parte dell'amministratore del condominio non porta il venire meno del criterio di parziarietà, rappresentando un principio inderogabile. Il creditore opposto, pertanto, avrebbe dovuto intraprendere un'azione volta all'ottenimento del rilascio di detto elenco e solo successivamente avrebbe dovuto esercitare l'azione monitoria. Quanto esposto è confermato dalla giurisprudenza di legittimità e di merito (*ex multis* Trib. Palermo, 2/05/2016, Trib. Frosinone, n. 1466/2017).

In particolare, nelle sentenze citate, si afferma che *"dall'assunto dell'immediata riferibilità ai singoli condomini degli effetti delle obbligazioni assunte dal condominio, e della conseguente azionabilità pro quota del credito del terzo nei confronti di ciascun partecipante - fatto proprio peraltro da nota giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. n. 9148/2008) - si deve far discendere, per coerenza, la doverosità della comunicazione dei dati relativi ai*



condomini morosi in favore dei terzi creditori del condominio, venendosi a configurare, siffatto incumbente, alla stregua di un vero e proprio obbligo di cooperazione e protezione a tutela di chi, vantando un credito nei riguardi del condominio, senza quei dati non sarebbe messo nelle condizioni di realizzare parziariamente il suo credito”.

Il Giudice tenuto conto delle eccezioni sollevate dall’opponente relativamente al disposto dell’art. 10 del contratto di appalto in atti rileva la carenza di "legitimatio ad causam" della ricorrente-opposta.

Sul tema va evidenziato che la “legitimatio ad causam”, attiva e passiva, consiste nella titolarità del potere di promuovere o subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto, secondo la prospettazione della parte, mentre l’effettiva titolarità del rapporto controverso, attenendo al merito, rientra nel potere dispositivo e nell’onere deduttivo e probatorio dei soggetti in lite. Ne consegue quindi che il difetto di "legitimatio ad causam", riguardando la regolarità del contraddittorio, costituisce un "error in procedendo" ed è rilevabile d’ufficio in ogni stato e grado del processo.

Ciò premesso si dichiara il difetto di “legittimatio ad causam” dell’opposto avendo con il contratto espressamente rinunciato al diritto di solidarietà e, conseguentemente, si revoca il decreto ingiuntivo opposto.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano nella misura indicata in parte dispositiva, in applicazione del D.M. 147/2022, fascia due scaglione 3 (per le fasi di studio, introduttiva e decisionale) in applicazione dei medi tariffari in euro 3.397,00.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, pronunciando sull’opposizione proposta da Condominio via [REDACTED] avverso il decreto ingiuntivo n. 3666/2019, così provvede:

- rigetta le eccezioni di improcedibilità sollevate dal opponente per quanto motivato
- dichiara la carenza di legitimatio ad causam della soc. [REDACTED]



e, conseguentemente revoca il decreto ingiuntivo n. 3666/2019;

- condanna la soc. [REDACTED] al pagamento in favore dell'avv.

[REDACTED] antistatario, della somma di euro 3.397,00, oltre
spese generali al 15%, IVA e CPA.

Così deciso in Napoli, 15/03/2023

IL GOP

(dott.ssa Concetta Menale)

