

TRIBUNALE DI S.MARIA C.V.

TERZA SEZIONE CIVILE

IL G.O.P. in funzione di G.E.

a scioglimento della riserva ed esaminati gli atti di causa,

osserva

non sussistono i presupposti per la sospensione dell'esecuzione ai sensi dell'art 624 cpc ed invero il secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. prevede che *“i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini”* con ciò lasciando intravedere la possibilità di una solidarietà passiva anche dei condomini adempienti per i debiti del condominio in conseguenza della morosità di altri condomini, introducendo, però, un vero e proprio beneficio di escussione, nel senso che il creditore del condominio deve prima agire nei confronti del condominio, poi farsi comunicare dall'amministratore i dati dei condomini morosi ed agire preventivamente nei confronti degli stessi. Il meccanismo articolato dal legislatore si sviluppa, sul piano funzionale, per tappe progressive e disomogenee, di responsabilità tra coobbligati diversi, cumulando fra loro sussidiarietà e solidarietà, in quanto in un primo momento il creditore deve aggredire il patrimonio del condominio e, se questo risulta incapiente, è tenuto a chiamare a rispondere prima, per l'intero, i condomini morosi, tra loro obbligati solidalmente, e poi, escusso senza esito o con parziale esito il loro patrimonio, il creditore potrà agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti, anch'essi tra loro vincolati solidalmente. La responsabilità sussidiaria dei condomini in riferimento alle obbligazioni gravanti sul condominio si atteggia in modo differente, quindi, a seconda che si tratti di condomini morosi o di condomini in regola e tale disomogeneità nel regime della solidarietà si manifesta, nei confronti del creditore, mediante la previsione del beneficio di escussione a favore del condebitore sul quale non grava, nei rapporti interni al gruppo dei condebitori, il peso economico del debito medesimo.

La volontà del legislatore appare con tutta evidenza essere quella di disciplinare le obbligazioni del condominio e le modalità di pagamento e di aggressione del patrimonio condominiale prima e dei singoli condomini senza alcuna distinzione fra obbligazione contrattuale ed extracontrattuale, in quanto il sistema articolato con la cd. riforma del condominio tende ad una certa entificazione del condominio stesso, con la previsione di un fondo comune precostituito e con la descrizione di modalità precise nel rispetto delle quali il creditore può esigere e conseguire quanto dovutogli, aggredendo prima il consesso nel suo complesso e poi, in caso di mancato pagamento da parte del condominio prima e dei condomini morosi poi, anche i condomini non morosi. Negli stessi atti parlamentari preparatori dell'approvazione della riforma del condominio si legge che *“la proposta*



di legge dà una limitata proiezione esterna alla ripartizione pro quota delle spese, affermando che i creditori del condominio devono escutere in prima battuta i condomini morosi, ma non elimina comunque il principio di solidarietà, consentendo, laddove l'azione sia infruttuosa, la possibilità di rivolgersi anche ai condomini in regola con i pagamenti". La soluzione trovata dal legislatore trova applicazione qualsiasi sia la fonte e la natura della obbligazione, se contrattuale o extracontrattuale, in quanto rispondente a quelle "esigenze di giustizia sostanziale" che la Suprema Corte ha pure preso in considerazione nella sentenza a Sezioni Unite 9148/08 (seppure solo per le obbligazioni di origine contrattuale), in quanto da un lato il criterio della parziarietà non costringe uno dei debitori ad anticipare somme a volte anche rilevanti e "impossibili" da sostenere per il singolo condomino, mentre, dall'altro lato e soprattutto per le obbligazioni extracontrattuali, la responsabilità sussidiaria prima dei condomini morosi e poi anche dei condomini in regola assicura comunque il soddisfacimento del credito vantato. Né tampoco appare equo rimettere alla discrezionalità e all'arbitrio del singolo creditore, anche se per una obbligazione extracontrattuale (e non si vede quale sarebbe la differenza con la obbligazione contrattuale), la scelta unilaterale di individuare il condomino cui chiedere il pagamento dell'intero, senza prima agire nei confronti del codominio con il suo fondo e dei morosi. Del resto, la soluzione adottata dal legislatore, così come la parziarietà fatta propria dalle Sezioni Unite nel 2008, si armonizza meglio con una configurazione personalistica del condominio, che invece la Suprema Corte tendeva ad escludere, proprio perché già la parziarietà, cioè la responsabilità dei condomini nei limiti della loro quota, rappresenta una delle premesse per una più o meno acclarata autonomia patrimoniale del condominio, e tanto più lo è il riconoscimento di una responsabilità diretta prima del condominio con il suo fondo e poi dei condomini morosi. Va detto che le stesse Sezioni Unite della Corte di Cassazione con sentenza 19663/14 hanno in qualche modo confermato quanto appena detto, ritenendo che il condominio non sia una mera comunione strumentale rispetto all'esercizio dei singoli diritti di proprietà esclusiva sui diversi appartamenti, che seguirebbero "un proprio destino individuale e autonomo", al di fuori della disciplina speciale del condominio e in armonia con la definizione generale della proprietà come diritto di godere e disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo (art. 832 cod. civ.), come, invece, fino ad oggi prevalentemente ritenuto in giurisprudenza. La Corte ha dato credito ad una nozione più ampia di condominio come "situazione mista, di comproprietà e di concorso di proprietà solitarie", l'una legata alle altre da un intimo nesso di reciproca complementarietà e funzionalità. Si sottolinea in sentenza che "con lo straordinario diffondersi del fenomeno, è emerso sempre più chiaramente che, se la comproprietà delle parti comuni dell'edificio è funzionale alle proprietà solitarie degli appartamenti, queste ultime a loro volta vanno incontro, nel loro esercizio da parte dei singoli condomini, a una serie di limiti diversi da quelli ricordati in termini generali



dall'art. 832 cod. civ. e desumibili, direttamente o indirettamente, dai principi espressi dalla normativa speciale sul condominio: limiti che, così come sono stati enucleati in concreto dalla giurisprudenza, rispondono all'esigenza di rendere funzionale l'esercizio della proprietà sui singoli appartamenti con la destinazione delle parti comuni dell'edificio a una utilizzazione collettiva e conforme alle caratteristiche naturali dell'edificio stesso. Pertanto, secondo una parte della dottrina, il condominio si configura come una struttura organizzativa che riproduce, sia pure in embrione, il modello tipico delle associazioni, provvedendo a un'attività di gestione che, in quanto affidata a organi dotati ex lege di poteri essenzialmente inderogabili (art. 1138 c.c., comma 4), tende ad attribuire all'interesse del condominio una rilevanza oggettiva, distinguendolo dagli interessi soggettivi dei singoli condomini. Per evidenziare la tendenziale oggettivizzazione di un interesse proprio del condominio, la giurisprudenza suole definire quest'ultimo come ente di gestione, sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli partecipanti. La definizione, pur efficace, rischia però di ingenerare equivoci circa la possibilità di attribuire al condominio una soggettività paragonabile a quella correttamente ricollegata agli enti collettivi non riconosciuti come persone giuridiche. Un indirizzo minoritario della dottrina riconosce al condominio la personalità giuridica riconducendo il rapporto anzidetto nell'ambito del rapporto organico, e qualificando l'amministratore come un organo della collettività, munito di un potere di rappresentanza che discende dalla specifica funzione della quale è investito. Alla stregua di tale concezione l'ufficio dell'amministratore avrebbe carattere necessario con estensione della rappresentanza anche ai condomini dissenzienti e con facoltà di agire contro il mandante. Tale indirizzo ha ricevuto nuova linfa dalla legge di riforma del condominio. Infatti, se è pur vero che nel corso dei lavori preparatori di tale legge si era tentato senza successo di introdurre la previsione espressa del riconoscimento della personalità giuridica del condominio, e che l'art. 1139 cod. civ. rinvia, per quanto non espressamente previsto, alle norme in tema di comunione, per contro, è da sottolineare l'obbligo dell'amministratore, posto dall'art. 1129, comma 12, n. 4, nella formulazione risultante dalle modifiche apportate dalla citata L. n. 220 del 2012, art. 9, di tenere distinta la gestione del patrimonio del condominio e il patrimonio personale suo o di altri condomini, così come la costituzione di un fondo speciale, prevista dall'art. 1135 c.c., n. 4, come sostituito dall'art. 13 della cit. legge, e, soprattutto, la previsione, di cui all'art. 2659 cod. civ., comma 1, come riformulato dall'art. 17 della cit. stessa, in tema di note di trascrizione, secondo la quale, per i condomini è necessario indicare l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale. Ebbene, se pure non è sufficiente che una pluralità di persone sia contitolare di beni destinati ad uno scopo perché sia configurabile la personalità giuridica (si pensi al patrimonio familiare o alla comunione tra coniugi), e se dalle altre disposizioni in tema di condominio non è desumibile il riconoscimento della



personalità giuridica in favore dello stesso, riconoscimento dapprima voluto ma poi escluso in sede di stesura finale della L. n. 220 del 2012, tuttavia non possono ignorarsi gli elementi sopra indicati, che vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma”.

Questo il più recente orientamento delle Sezioni Unite, con il tendenziale riconoscimento di una soggettività giuridica autonoma. Con questa nuova nozione e concezione non sussistono più motivi per distinguere la responsabilità del condominio e dei singoli condomini per le obbligazioni sociali a seconda che abbiano la loro fonte in un rapporto di natura contrattuale o extracontrattuale, anche perché con questa nuova considerazione dell’istituto del condominio, della sua natura e della sua autonomia patrimoniale imperfetta non può dirsi più operante la responsabilità solidale di cui all’art. 2055 c.c., che presuppone l’esistenza di più soggetti cui imputare il fatto dannoso, che, invece, nella nuova configurazione è imputabile all’unico soggetto condominio, pur sussistendo poi la responsabilità sussidiaria solidale dei condomini morosi e, in ultima istanza, anche dei condomini adempienti.

Nella fattispecie in esame, quindi, correttamente il creditore ha aggredito il conto corrente del condominio prima di agire, qualora insoddisfatto, pro quota nei confronti dei condomini morosi.

Ritenuto, poi, che “nella struttura delle opposizioni all’esecuzione ai sensi dell’art 615 cpc comma 2 artt. 617 e 619 cpc emergente dalla riforma di cui alla l. n.52 del 2006 nel senso dell’articolazione di una fase sommaria davanti al G.E. e una dovuta fase a cognizione piena davanti a quello stesso giudice o – per le sole opposizioni ex artt 615 e 619 cpc - davanti a quello competente nel merito, deve ritenersi che il G.E., con il provvedimento che chiude la fase sommaria davanti a sé, tanto se in senso negativo, quanto se in senso positivo riguardo alla chiesta tutela sommaria (cioè rispettivamente: a) con rigetto dell’istanza di sospensione nelle opposizioni ai sensi degli artt. 615 e 619 e rigetto della sospensione o dell’adozione dei provvedimenti indilazionabili nell’esecuzione ai sensi dell’art 618 cpc; b) con accoglimento dell’istanza di sospensione o – nell’opposizione agli atti – della richiesta di adozione di provvedimenti indilazionabili ai sensi dell’art. 618 cpc comma 2 e nel contempo fissa il termine per l’introduzione del giudizio di merito o – nelle sole opposizioni ex artt. 615 e 619 cpc – quello per la riassunzione davanti al giudice competente, debba provvedere sulle spese della fase sommaria “ (Cass. Civ. Sez. 3^a n° 22033/2011). Questo Giudice provvede sulle spese della presente fase sommaria come in dispositivo, secondo il principio della soccombenza. Letto l’art.616 c.p.c.

P.Q.M.



rigetta l'istanza di sospensione dell'esecuzione.

ASSEGNA termine di sessanta giorni per l'eventuale introduzione del giudizio di merito a cognizione piena sulla spiegata opposizione, secondo le modalità previste in ragione della materia e del rito, previa iscrizione a ruolo, osservati i termini a comparire di cui all'art. 163-bis c.p.c., ridotti della metà, **con decorrenza di tale termine dalla definitività del provvedimento cautelare.**

Condanna ai sensi dell'art. 91 cpc il Condominio Esperanto al pagamento delle spese del presente giudizio a favore della FALACE srl che liquida complessivamente in € 622,50 oltre r.f., iva e cpa
Si comunichi.

S. Maria C.V. li 14/12/2018

IL G.O.P.

Avv. Maria Lombardi

