



**EPIGRAFE**

**Repubblica Italiana**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

*Il Tribunale di Roma*

**QUARTA SEZIONE**

**nella composizione monocratica della dott.ssa**

**Miriam Iappelli**

ai sensi degli articoli **281 quater**, **281 quinquies** primo comma del codice di procedura civile vigente ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

(a seguito di trattazione scritta)

nella causa civile di primo grado iscritta al numero 81389 -2016 del R.G.A.C.C., posta in decisione nell'udienza del 22.11.18 , pubblicata come da certificazione in calce e vertente tra le seguenti

**Parti**

**(1)**

**(opponente)**

con generalità, residenza, codice fiscale [REDACTED] , posta elettronica certificata, come da allegata certificazione di cancelleria e con domicilio eletto in VIALE [REDACTED] 00153 ROMA , presso lo studio dell'avv. [REDACTED] , da cui è rappresentata e difesa, giusta delega in atti.



(2)

[REDACTED] SNC

(opposto)

In persona del legale rappresentante *pro tempore*, con generalità, residenza, codice fiscale [REDACTED], posta elettronica certificata, come da allegata certificazione di cancelleria e con domicilio eletto in VIA [REDACTED] [REDACTED] 00161 ROMA, presso lo studio dell'avv. [REDACTED], con l'avv. [REDACTED], da cui è rappresentata e difesa, giusta delega in atti.

### Oggetto

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

### Conclusioni

Come da verbale di udienza del 22.11.18 da intendersi interamente riportato e trascritto.

### Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione spedito il 27.11.16 [REDACTED] proponeva opposizione avverso l'atto di precetto a lei notificato il 8.11.16 sulla scorta del Decreto Ingiuntivo emesso contro il Condominio di via [REDACTED] eccependo l'inesistenza del diritto di procedere ad esecuzione forzata in suo danno per mancata previa escussione dei condomini morosi e comunque per l'intero credito.

Si costituiva la società [REDACTED] Snc, che chiedeva il rigetto dell'opposizione con vittoria di spese, evidenziando di aver valutato come infruttuoso l'intervento in una procedura già pendente in danno dei condomini morosi, stante la presenza di creditori privilegiati.

La causa veniva istruita con prova documentale e trattenuta in decisione all'udienza del 22.11.18 con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..



\*\*\*\*\*

Va preliminarmente qualificata la domanda come opposizione preventiva all'esecuzione, vertendo essa sull'accertamento del diritto di procedere ad esecuzione forzata di [REDACTED] Snc in danno di [REDACTED] quale condomina del Condominio di via [REDACTED] Roma sulla scorta del Decreto Ingiuntivo n. 14355 emesso dal Tribunale di Roma il 18.6.13.

L'opposizione 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* ).

Ora, tornando al caso in esame, è documentato che la società opposta abbia intimato a

██████████ il pagamento dell'intero debito del Condominio di via ██████████



██████████ Snc ha poi rappresentato, in comparsa di costituzione e risposta, di aver intimato il pagamento prima all'ente di gestione condominiale e poi ai condomini indicati quali morosi dall'amministratore, tali ██████████, di aver ricevuto comunicazione da parte del procuratore legale di ██████████ della sua richiesta di aprire procedura di sovraindebitamento; di essersi determinato ad intervenire nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 505/14 pendente presso il Tribunale di Roma in danno di entrambi ma di non aver dato seguito a tale intenzione essendo presenti nella procedura altri creditori muniti di titolo privilegiati (██████████ e ██████████ S.p.a.).

Questo tuttavia non è sufficiente quale prova da parte della società opposta di aver escusso infruttuosamente il patrimonio di entrambi i condomini morosi nel rispetto dell'art. 63 disp.att. c.c. come novellato.

Non vi è prova, infatti, che la società opposta abbia aderito o rifiutato di aderire alla procedura da sovraindebitamento allegata dal procuratore di ██████████ di cui non si conosce l'esito.

Non vi è prova poi che la società ██████████ Snc 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 della condomina ██████████ nemmeno per la quota di debito condominiale di sua spettanza ( Cass., sez. III, 14 maggio 2019, n. 12175).

Le spese di lite seguono la soccombenza e, in assenza di notula, sono liquidate come in dispositivo in applicazione del D.M. 55/14 con riferimento ai valori medi dello scaglione fino ad € 52.000,00 previsti per le fasi di studio, introduttiva e decisoria .

**P.Q.M.**



Il Tribunale di Roma, nella composizione monocratica in epigrafe, definitivamente pronunciando tra le parti di 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 [REDACTED] Snc in danno di [REDACTED] quale condomina del Condominio di via [REDACTED] Roma sulla scorta del Decreto Ingiuntivo n. 14355 emesso dal Tribunale di Roma il 18.6.13;
- Condanna la società [REDACTED] Snc, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento delle spese di lite a favore di [REDACTED] che liquida in € 5.534,00 per competenze ed € 545,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma il 10/06/2019

Il Giudice

Miriam Iappelli

