

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, tempestivamente notificato, la sig.ra [REDACTED] evocava in giudizio il CONDOMINIO [REDACTED], IN ROMA, opponendosi al decreto ingiuntivo n. [REDACTED] emesso in data 17/11/2017 dal Tribunale di Roma.

Con tale decreto, le era stato ingiunto di pagare al Condominio la somma di € 13.167,00 (oltre interessi legali e spese di procedura) a titolo di "oneri condominiali per spese dei lavori per la centrale termica e oneri ordinari", come da consuntivi approvati dalle assemblee del 11.7.16 e 2.2.

La sig.ra [REDACTED] sosteneva:

- di aver pagato la somma di € 3.041,00 per i lavori relativi alla centrale termica, il saldo della gestione condominiale 2015/16, le rate della gestione condominiale 2016/17 da novembre 2016 ad agosto 2017 e le rate riscaldamento dal nov. 2016 al marzo 2017, con più versamenti eseguiti il 14.7.17 (prima dell'emissione del decreto ingiuntivo, avvenuta il 17.11.17) e il 23.11.17 (prima della notifica del decreto);
- di non dover pagare l'ulteriore importo di € 10.126,00, richiesto come "Saldo Decreto Ing. 1997/1999",
- che tale pretesa si fondava sulla ripartizione dell'importo corrisposto a un precedente amministratore, il quale aveva appunto ottenuto un decreto ingiuntivo nei confronti del Condominio e aveva visto definitivamente riconosciuto il suo credito dalla Corte d'Appello dopo l'impugnazione della sentenza del Tribunale resa in sede di opposizione;
- che gli importi dovuti all'ex amministratore derivavano da vicende precedenti all'acquisto dell'immobile condominiale da parte dell'esponente, per cui dovevano esser corrisposte dall'alienante, sig. [REDACTED], in base anche alle espresse pattuizioni contenute nell'atto di compravendita del 1.12.2006 e a quanto stabilito dall'art. 63 delle disp. attuaz. c.c..

Ciò esposto, parte attrice chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: "1) *previa immediata sospensione della provvisoria esecuzione dell'opposto decreto*; 2) *preliminarmente*

autorizzare la chiamata in causa del Sig. [REDACTED], residente in Roma Viale [REDACTED]) disponendo lo spostamento della prima udienza e concedendo termine per la citazione del terzo, in prosieguo, 4) disattesa ogni contraria istanza, eccezione, deduzione e conclusione ed 5) in accoglimento della presente opposizione ammissibile e fondata dichiarare ed accertare, per le ragioni di cui in premessa, che nessuna somma è dovuta dall'opponente Sig.ra [REDACTED] al condominio opposto in relazione alle somme rivendicate nel Decreto Ingiuntivo n. [REDACTED] del 17/11/17 del Tribunale Civile di Roma R.G. [REDACTED], notificato il 16/12/17, per i motivi di cui in narrativa, e per l'effetto revocarlo; 6) in via del tutto subordinata, in caso di condanna dell'opponente al pagamento della somma, condannare in manleva il Sig. [REDACTED], per tutto quanto in premessa precisato. Con vittoria di spese, competenze e onorari di giudizio da distrarsi in favore dell'Avv. [REDACTED] che si dichiara, antistataria, anticipataria e distrattaria".

Si costituiva il Condominio, il quale riconosceva il pagamento dell'importo di € 3.041,00, rappresentando di aver prontamente informato l'opponente (con mail del 22.1.18) dell'avvenuto scomputo di tali somme e di non voler azionare esecutivamente il decreto ingiuntivo.

Quanto alla restante somma, il Condominio riteneva che di essa fosse debitrice la sig.ra [REDACTED] in quanto attuale proprietaria, pur non contestando che, in considerazione della data in cui era sorta l'obbligazione, dovesse far carico al suo dante causa e precedente condomino, sig. [REDACTED].

Per tali ragioni il Condominio rassegnava le seguenti conclusioni: "In via preliminare dichiarare il difetto di interesse ad agire sulla sospensione del decreto avendo il Condominio espressamente rinunciato all'esecuzione;

- in via principale nel merito parte opposto si associa alla chiamata di terzo spiegata dall'opponente chiedendo che la condanna al pagamento sia estesa al terzo chiamato in garanzia".

Autorizzata la chiamata in causa, si costituiva il sig. [REDACTED] il quale, se da un lato ammetteva che la somma richiesta dal Condominio riguardava vicende relative agli anni dal 1995 al 1999, quindi precedenti all'acquisto da parte della [REDACTED], ciò poteva dirsi anche per quel che riguardava la sua posizione, visto che egli era divenuto proprietario dell'immobile solo nell'ottobre 2002. Pertanto,

seguendo lo stesso ragionamento delle controparti, veri debitori dovevano considerarsi i suoi danti causa, sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED].

Il [REDACTED] eccepiva altresì la prescrizione, osservando che la sentenza del Tribunale di Roma, con la quale era stata respinta l'opposizione al decreto ingiuntivo opposto, fu emanata il 31 luglio 2007 e che in tale data egli non era più proprietario dell'immobile di [REDACTED], per averlo alienato alla sig.ra [REDACTED]; nessuno gli aveva mai comunicato la sentenza, né richiesto il pagamento di somme.

Tantomeno egli era a conoscenza del successivo giudizio di appello instaurato nel 2008, per cui i costi relativi a tale causa non potevano in nessun caso essergli addebitati.

Il [REDACTED] concludeva chiedendo di dichiarare il proprio difetto di legittimazione passiva, la prescrizione di ogni eventuale credito avversario e la declaratoria che nessuna somma era da lui dovuta al Condominio di Roma in [REDACTED] o alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED]; chiedeva altresì di essere autorizzato alla chiamata del terzo.

Autorizzata anche l'ulteriore estensione del contraddittorio ed eseguite le notifiche, la sig.ra [REDACTED] rimaneva contumace, mentre si costituiva il sig. [REDACTED].

Quest'ultimo affermava che l'importo di euro 10.126,00 era solo in parte a lui addebitabile, perché tale somma non comprendeva solo la quota del debito del Condominio verso il precedente amministratore, ma anche gli interessi legali dalla domanda monitoria e le spese legali relative ai procedimenti giudiziari che seguirono il decreto ingiuntivo, a far data dall'anno 2003.

Il chiamato in causa eccepiva comunque la prescrizione, sostenendo che la decorrenza del tempo necessario a prescrivere dovesse farsi risalire al 22.11.1998, data nella quale l'assemblea del Condominio aveva approvato il "punto 6 dell'ordine del giorno con una passività di L. 30.314.300, con i relativi riparti", riguardante il debito del Condominio verso l'ex amministratore; da quella data, secondo il [REDACTED], il debito era sorto in capo ai condòmini.

Il chiamato in causa concludeva quindi come segue: *"1) accertato il difetto di legittimazione passiva del sig. [REDACTED], per le ragioni e nei termini sopra riportati sub A) e B), dichiarare come da questi non dovute: i) la somma di euro 3.041 richiesta per oneri condominiali ordinari e straordinari a far data dall'esercizio 2015/16; ii) la quota parte degli importi richiesti a titolo di spese legali attive e*

passive e di interessi legali dalla domanda spiegata dall'ex amministratore ██████ con il decreto ingiuntivo n. ██████;

2) in ogni caso, accertare e dichiarare l'intervenuta prescrizione del credito per sorte ed accessori del Condominio verso l'odierno convenuto in ordine alle somme consuntivate ed approvate per le causali di cui in premessa nell'assemblea del 22/11/1998. Con vittoria di spese e competenze del presente giudizio".

Concessi i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., l'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti.

All'udienza del 25.5.2021 le parti precisavano le conclusioni come da rispettive note di trattazione scritta e la causa era trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va premesso che, con riferimento ad una parte del credito azionato dal Condominio, la sig.ra ██████ non ha avanzato contestazioni riguardo al fatto che la somma fosse dovuta, limitandosi ad eccepire l'avvenuto pagamento. Poiché il Condominio ha riconosciuto che il pagamento è avvenuto, nei termini indicati dall'opponente, la questione è superata. Resta invece da esaminare la pretesa creditoria relativa alla restante somma di € 10.126,00, richiesta come "Saldo Decreto Ing. 1997/1999" nel sollecito di pagamento che ha preceduto il ricorso monitorio.

Occorre preliminarmente osservare che, in coerenza con la natura *propter rem* delle obbligazioni relative al pagamento dei contributi condominiali, l'art. 1104 co. 3° c.c. prevede che "il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati".

Con specifico riguardo alla materia del condominio negli edifici, l'attuale 4° comma dell'art. 63 disp. att. c.c. nel testo modificato dalla L. 220/2012 (co. 2° nel testo previgente) stabilisce che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"; tale disposizione costituisce, per certi aspetti, un'applicazione specifica del cit. art. 1104 comma 3 c.c., relativo alla comunione in generale, con la previsione della limitazione in base alla quale l'obbligazione del cessionario - caratterizzata dal vincolo di

solidarietà con quella del condomino cedente - investe soltanto i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (intendendosi il riferimento all'anno come afferente all'annualità condominiale: v. Cass. 7395/2017).

Per quanto riguarda il cedente, egli resta tenuto al pagamento dei contributi che già doveva al Condominio prima dell'alienazione; come insegna pacifica giurisprudenza, il trasferimento della proprietà impedisce solo che sia validamente emesso nei suoi confronti un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., ma non fa venir meno il debito, che rimane azionabile nei suoi confronti in sede di processo di cognizione o di ingiunzione ordinaria.

Al fine di verificare, dunque, se alla sig.ra [REDACTED] il Condominio possa richiedere il pagamento dell'importo di € 10.126,00, va individuato il momento in cui è sorta tale obbligazione.

Si tratta di un debito nei confronti di ex amministratore del Condominio, che è stato infine riconosciuto giudizialmente a seguito di un annoso contenzioso giudiziario iniziato con l'emissione del decreto ingiuntivo n. [REDACTED] nei confronti del Condominio e proseguito con l'opposizione a detto decreto, la sentenza del Tribunale di rigetto dell'opposizione (31.7.2007) e il giudizio d'appello, conclusosi con il rigetto del gravame (sentenza del 10.1.2014).

Il credito dell'ex amministratore atteneva al rimborso di anticipazioni fatte a favore del Condominio negli anni dal 1995 al 1999. Di esse hanno beneficiato coloro che erano condòmini in quegli anni, visto che, ove le anticipazioni non fossero avvenute, sarebbero stati essi a dover pagare i fornitori in luogo dell'amministratore.

Le circostanze che la vicenda giudiziaria si sia conclusa solo nel 2014, che solo con la delibera assembleare dell'11.7.2016 l'assemblea abbia approvato il "*debito [REDACTED] per € 24.148,00 ... e relativo stato di riparto*" con relativa ripartizione, e che, all'epoca, la sig.ra [REDACTED] fosse condomina, non fa diventare *pro quota* proprio dell'opponente un debito condominiale sorto diversi anni prima che ella divenisse proprietaria di appartamento facente parte dell'edificio condominiale. Per gli stessi motivi, tale debito non può essere considerato neppure proprio del dante causa della sig.ra [REDACTED], sig. [REDACTED], il quale ha acquistato l'immobile nell'ottobre 2002.

Il debito, dunque, faceva carico ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], precedenti proprietari dell'immobile.

Il credito dell'amministratore, tuttavia, già risultava dal 22.11.1998, allorquando era stato deliberato all'unanimità dall'assemblea condominiale il "punto n. 6 all'ordine del giorno, con una passività di L. 30.314.300, con i relativi riparti" (v. sentenza della Corte d'Appello); successivamente, l'importo delle anticipazioni non venne corrisposto all'ex amministratore, che dovette ricorrere in via monitoria nei confronti del Condominio, ma la scelta di opporre il decreto ingiuntivo e di non pagare l'ex amministratore, così posticipando al 2017 la definitiva ripartizione del debito, è stata adottata dall'assemblea quando i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] non erano più condomini.

Per tale ragione, appare fondata l'eccezione di prescrizione sollevata dal sig. [REDACTED].

Come detto, il credito dello Studio [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] già risultava dal 1998 e comunque, quantomeno a seguito del decreto ingiuntivo e della successiva sentenza del Tribunale del 31.7.2007, di rigetto dell'opposizione, il Condominio ben poteva procedere alla ripartizione delle somme, liquide ed esigibili, da corrispondere, e richiedere a [REDACTED] e [REDACTED] il pagamento *pro quota* ovvero interrompere il decorso della prescrizione nei loro confronti, dal momento che essi non erano più condomini e non poteva essere imputata anche a loro la scelta di continuare a contestare il credito del [REDACTED] e proseguire la lite in appello.

Non risulta, invece, che ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] siano stati mai indirizzati atti idonei all'interruzione della prescrizione, fino alla notifica della chiamata in causa in questo giudizio. Ovviamente, non operava, nei loro confronti, la causa sospensiva della prescrizione (del credito dello [REDACTED] di [REDACTED]) derivante dalla pendenza del giudizio fra il [REDACTED] e il Condominio.

Dunque, il credito del Condominio verso il sig. [REDACTED], relativo alle somme versate dall'ente all'ex amministratore, si è estinto per prescrizione.

L'eccezione sollevata ha effetto estintivo del rapporto obbligatorio anche a vantaggio della condebitrice sig.ra [REDACTED], potendo derivare effetti pregiudizievoli all'eccepiente a causa della mancata estinzione generalizzata e non essendo, d'altro canto, emersa alcuna volontà della [REDACTED] – rimasta contumace – di rinunciare alla prescrizione (v. Cass. Sez. 3, Sentenza 13 giugno 2019, n. 15869).

In conclusione, per le ragioni sopra esposte, il decreto ingiuntivo deve essere revocato; deve darsi atto che la somma di € 3.041,00, relativa

ad oneri condominiali effettivamente dovuti, è stata pagata prima della notifica del decreto ingiuntivo; quanto alla domanda di pagamento della restante somma di € 10.126,00 inizialmente diretta nei confronti della sig.ra [REDACTED] e poi estesa nei confronti dei chiamati in causa, essa va rigettata.

Passando alle spese di lite, va ricordato l'insegnamento della Corte di Cassazione secondo cui *"nel procedimento di ingiunzione, la fase monitoria e quella di opposizione fanno parte di un unico processo e l'onere delle spese processuali, ivi comprese quelle del procedimento monitorio, è regolato in base all'esito finale del giudizio di opposizione e alla complessiva valutazione del suo svolgimento; ne consegue che quando, come nel caso in esame, il debitore abbia provveduto all'integrale pagamento della sorte capitale anteriormente all'emissione del provvedimento monitorio, le spese processuali relative alla fase monitoria ben possono essere poste a carico dell'ingiungente, in quanto la fondatezza del decreto, ai fini del giudizio di soccombenza inerente la liquidazione delle spese di lite, va comunque verificata non al momento del deposito del ricorso, ma a quello della notificazione del decreto (arg. da Cass. Sez. 3, 15/04/2010, n. 9033; Cass. Sez. 3, 09/08/2007, n. 17469)"*.

Tale orientamento è stato recentemente confermato da Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 29642 del 28/12/2020. In effetti, se la parte ricorrente intende conseguire le spese del procedimento monitorio - ritenendole spettanti per il fatto che il credito sussisteva all'atto della presentazione del ricorso - non è forzato ad avvalersi dell'ingiunzione (esponendosi alla soccombenza a seguito dell'esperimento, in sede di opposizione, dell'eccezione di pagamento), ben potendo astenersi dalla notifica del decreto ingiuntivo e agire in separata sede (v. Cass. Sez. L, Sentenza n. 3054 del 11/04/1990).

In base alle direttive ermeneutiche sopra delineate, si ritiene che l'effettiva sussistenza di parte del credito al momento della proposizione del ricorso monitorio non valga ad escludere la soccombenza del Condominio e l'addebito totale all'ingiungente delle spese di questo giudizio di opposizione.

Parimenti, in virtù del principio della soccombenza e comunque della causalità, vanno poste a carico del Condominio le spese sostenute dai chiamati in causa, nei cui confronti l'ente ha esteso parzialmente la domanda.

Liquidazione come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, revoca il decreto ingiuntivo n. 26043/2017 emesso in data 17/11/2017 dal Tribunale di Roma;
dà atto dell'avvenuto pagamento di parte del credito ingiunto, pari ad € 3.041,00, e rigetta nei confronti di tutte le altre parti la domanda del Condominio volta a conseguire il pagamento della restante somma di € 10.126,00.

Condanna il CONDOMINIO [REDACTED], IN ROMA, alla refusione, in favore di [REDACTED], delle spese di lite, che liquida in euro 145,50 per esborsi ed euro 4.200,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge, con distrazione a beneficio della procuratrice dichiaratasi antistataria.

Condanna il CONDOMINIO [REDACTED], IN ROMA, alla refusione, in favore di [REDACTED], delle spese di lite, che liquida in euro 4.200,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Condanna il CONDOMINIO [REDACTED], IN ROMA, alla refusione, in favore di [REDACTED], delle spese di lite, che liquida in euro 4.200,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Roma, 16/11/2021

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato