

C****A. n. 3621 /2020 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Prima Sezione Civile, in persona del giudice unico dott.ssa Tiziana Drago, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 3621 dell'anno 2020 R.G., riservata in decisione in data 19.01.2022, promossa

da

CONDOMINIO L****E (C.F.: 96001700804), in persona dell'amministratore pro-tempore, rappresentato e difeso dall'avv. S****o M****O;

-opponente -

contro

XXXXXXXXXXXX A****o (C.F.: C****r), rappresentato e difeso dall'avv. Q****D Di C****S;

-opposto -

Oggetto : opposizione a precetto

Alludenza del 19 gennaio 2022 la causa veniva assunta in decisione sulle conclusioni rassegnate dalle parti nelle note di trattazione scritta.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione in opposizione a precetto, notificato in data 15/12/2020, il Condominio L****E, conveniva in giudizio il sig. A****Cò A****o affinché venisse accertata e dichiarata l'illegittimità dell'opposto atto di precetto atteso che la somma precettata era superiore a quella presuntivamente ancora dovuta al sig. A****Cò A****o, nonché venisse accertato e dichiarato che il sig. A****Cò A****o, con la sottoscrizione del contratto di appalto, si era formalmente e sostanzialmente impegnato a promuovere eventuale azione esecutiva solo ed esclusivamente nei confronti dei condomini che fossero risultati morosi.

Il Condominio opponente rilevava che in data 23/11/2020 gli veniva notificato atto di precetto per l'importo complessivo di 72.005,57, sorte capitale 69.900,00 -

Sentenza n. 519/2022 pubbl. il 06/05/2022

RG n. 3621/2020

Repert. n. 682/2022 del 06/05/2022

presuntivamente dovuto a titolo di pagamento delle fatture inerenti le opere di ristrutturazione delle facciate dei corpi di fabbrica denominati A e B, ovvero Condominio L****E lato monte (A) e Condominio L****E lato mare (B). Con tale precetto il sig. xxxxxxxx A****o rilevava che l'impresa di costruzioni di cui era titolare aveva completato e consegnato i lavori di ristrutturazione commissionati dall'istante Condominio, ma non aveva ricevuto l'integrale pagamento delle fatture emesse, risultando ancora creditore della somma di 43.000,00 per il fabbricato A e della somma di 26.900,00 per il fabbricato B; che per tale motivo era stata promossa C****Aedura di mediazione dove era stato raggiunto un accordo transattivo solo con alcuni dei condomini morosi, contestando gli altri la corretta esecuzione dei lavori, ma che, nonostante l'accordo transattivo raggiunto, il Condominio rimaneva debitore dell'importo di cui al precetto opposto.

Con l'atto di opposizione, oggetto del presente giudizio, il Condominio Ser gi rilevava, in C****S, come il presunto credito vantato dal sig. A****Cò A****o non corrispondesse all'importo precettato, atteso che la ditta appaltatrice, dopo la C****Aedura di mediazione, aveva ricevuto diversi bonifici relativi al pagamento delle somme accertate a seguito della stessa ma che, di tali somme, nell'atto di precetto non vi fosse traccia alcuna, atteso che la somma precettata era pari all'intero presuntivamente ancora dovuto. Esponeva che la ditta A****Cò A****o aveva emesso in data 02.08.2013 fattura n.6 dell'importo di 53.654,46 quale somma dovuta dal Condominio L****E Scala A a saldo dei lavori di ristrutturazione. In sede di mediazione il sig. A****Cò, a seguito del riconoscimento di alcune imperfezioni nell'esecuzione dei lavori, aveva riconosciuto ai condomini uno sconto determinando il debito residuo in 43.000,00. Tuttavia, solo alcuni condomini accettavano di corrispondere la quota parte di loro spettanza, per come risultante dalla ripartizione per millesimi effettuata dall'amministratore, e precisamente:

Il condomino xxxxxxx R. si impegnavano a corrispondere la somma di 2.371,43;

Il condomino xxxxxxx V. si impegnavano a corrispondere la somma di 3.149,03;

Il condomino xxxxxx A. si impegnavano a versare la somma di 1.455,19;

Il condomino xxxxxxx B. si impegnavano a versare la somma di 3.078,61.

Tali somme venivano versate nelle mani dell'amministratore che, in data 11/11/2014 provvedeva a fare un bonifico alla ditta A****Cò A****o per l'importo di 9.833,00.

Restavano, in C****S, inadempienti i condomini dissenzienti:

Angelica Mario per l'importo di 6.216,56

Angelica Maria Giuseppina per l'importo di 16.145,59

Guglielmo Maria ved. Riserbato per l'importo di 9.741,24

Pertanto, stante il regolare pagamento effettuato dai condomini che in mediazione si erano impegnati in tal senso, il presunto debito residuo della scala A al momento della notifica del precetto non era pari ad 43.000,00 ma ad 33.167,00.

Parimenti, la ditta A****Cò A****o aveva emesso in data 25/06/2013 fattura n.5 dell'importo di 39.759,13 quale somma dovuta dal Condominio L****E Scala B a saldo dei lavori di ristrutturazione. In data 26/07/2013, quindi prima ancora della C****Aedura di mediazione, era stato fatto alla ditta A****Cò un bonifico dell'importo di 1.835,50 ed in data 28/10/2013 un altro bonifico dell'importo di 1.100,00, e quindi in totale 2.935,50. L'importo residuo della fattura n.5, alla data della mediazione, era pertanto di 36.823,63, ma il sig. A****Cò, a seguito del riconoscimento di alcune imperfezioni nell'esecuzione dei

lavori, concedeva ai condomini uno sconto determinando il debito residuo in 26.900,00. Anche in questo caso, solo alcuni condomini accettavano di corrispondere la quota parte di loro spettanza, per come risultante dalla ripartizione per millesimi effettuata dall'amministratore, e precisamente:

Il condomino xxxxx E. si impegnava a corrispondere la somma di 60,22

Il condomino xxxxx G. si impegnava a versare la somma di 1.922,36

Il condomino xxxxx B. si impegnava a versare la somma di 133,09

Il condomino xxxxxxx F. si impegnava a versare la somma di 335,00

Il condomino xxxxxxx F. si impegnava a versare la somma di 287,36

Il condomino xxxxxxx A. si impegnava a versare la somma di 1.048,45

Il condomino xxxxxxx si impegnava a versare la somma di 300,69

Il Condomino L****E F. si impegnava a versare la somma di 5.090,00

La condomina xxxxx D. si impegnava a versare la somma di 5.329,10

Il sig. xxx A****o si impegnava al versamento della somma di 12.802,12.

Le somme raccolte dall'amministratore venivano così bonificate alla ditta A****Cò:

- in data 9/10/2014 per l'importo di 4.965,00;

- in data 6/02/2015 per l'importo di 2.787,36 ;

- in data 11/05/2015 per l'importo di 1.090,00 ;

- in data 5/07/2016 per l'importo di 735,00 ,

che unitamente alla somma di 500,00 versata dalla sig.ra xxxxxxx direttamente nelle mani del sig. A****Cò A****o, portavano a d un complessivo versamento di 10.077,36.

Pertanto, tenuto conto dei versamenti effettuati dopo la C****Aedura di mediazione alla ditta A****Cò A****o, l'importo che lo stesso accreditava dal Condominio L****E al momento

della notifica del precetto era pari ad 33.167,00 per la scala A e 16.822,64 per la scala B per un totale di 49.989,64 nettamente inferiore rispetto all'importo precettato, ovvero 72.005,57 , di cui 69.900,00 di sorte capitale a fronte della somma di 49.989,64 ancora presuntivamente dovuta.

Infine il Condominio rilevava che, già in sede di sottoscrizione del contratto di appalto, il sig. A****Cò A****o si era impegnato, in caso di mancata riscossione delle somme per come imputate ai singoli condomini in base ai millesimi di proprietà, ad agire in via esecutiva solo nei confronti dei condomini che fossero risultati morosi (art. 18 contratto di appalto) e che, a seguito di espressa richiesta dei nominativi dei condomini morosi, l'amministratore aveva provveduto a consegnare brevi manu al creditore l'elenco degli stessi, con indicazione dell'importo dovuto da ciascuno di essi, ma che nell'atto di precetto opposto non erano stati tenuti in alcun conto né gli importi versati dopo la sottoscrizione del verbale di mediazione, né l'importo sottoscritto dalla ditta con il contratto di appalto.

Si costituiva in giudizio l'opposto A****Cò A****o impugnando e contestando il dedotto avversario, rilevando la persistente morosità dei condomini e la circostanza che, in data 18/02/2018, fosse stata inoltrata formale richiesta al Condominio dei nominativi dei condomini morosi e lesato l'ammontare delle somme ancora dovute, ma che l'amministratore non avrebbe dato corso alla stessa costringendo il creditore a promuovere, con la notifica di un primo atto di precetto in data 20/01/2020, l'inizio dell'azione esecutiva. Tale azione, tuttavia, si sarebbe bloccata perché l'amministratore avrebbe dichiarato che il

Condominio sarebbe stato pronto a versare il residuo in tempi celeri, ma così non era successo. Pertanto, in data 23/11/2020 il creditore sarebbe stato costretto a notificare un nuovo precetto nonché atto di pignoramento presso terzi, allesito del quale sarebbero state assegnate al creditore somme esigue. Il convenuto deduceva che solo con l'atto di opposizione era venuto a conoscenza dei nominativi dei condomini morosi e che, comunque, i pagamenti nel frattempo effettuati al creditore erano solo pagamenti parziali rispetto al totale presuntivamente ancora dovuto. Chiedeva, pertanto, il rigetto dell'opposizione.

Ritiene il giudicante che l'opposizione debba essere accolta.

Giova osservare che l'art. 18 del contratto di appalto inter partes prevede che, nell'ipotesi di impossibilità di effettuare la liquidazione dei lavori eseguiti per mancanza di versamenti da parte di uno o più condomini, la Ditta Appaltatrice si dovrà avvalere, solo e solamente nei confronti dei condomini morosi. In tale caso l'Amministratore ha l'obbligo di comunicare all'Appaltatore i nominativi dei condomini morosi con i relativi importi non versati e solo verso

questi l'appaltatore potrà avviare azione giudiziaria per il recupero coattivo di quanto dovuto.

Si ribadisce che eventuali azioni tendenti al recupero coattivo potranno essere avviate dall'appaltatore solo nei confronti di coloro i quali non hanno versato quanto dovuto.

Si rileva in merito che il contenuto della detta clausola richiama la previsione di cui all'art. 63 comma 2 disp. att. c.c. (che prevede che "I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini", e prevede quindi una responsabilità sussidiaria dei condomini non morosi, stante il beneficium excussionis previsto in loro favore) ed è in linea con l'orientamento ormai consolidato nella giurisprudenza, a seguito della pronuncia della Corte di Cass. a SS.UU. n. 9148/2008, che esclude la solidarietà nel condominio (posto che la solidarietà passiva presuppone oltre alla pluralità dei debitori e la identica causa della obbligazione altresì la indivisibilità della prestazione) ed evidenzia la funzione di rappresentanza del condominio, quale ente di gestione, posizione questa del condominio che non incide sulla singola titolarità dei diritti e delle obbligazioni e rispetto al quale non sorge questione di solidarietà o meno dell'obbligazione.

La questione circa la natura solidale ovvero parziaria dell'obbligazione attiene infatti alla responsabilità dei condomini, responsabilità che - come si indica anche nella clausola sopra richiamata che esclude la solidarietà - è di natura parziaria, rispondendo i singoli condomini solo per la rispettiva quota (cfr. Cass. 22856/2017), cosicché il contratto stipulato dal condominio in forza del mandato di rappresentanza conferito all'amministratore, vincola i singoli condomini in ragione della loro quota.

Ora, contrariamente a quanto sostenuto da parte convenuta, al sollecito del 18/02/2018 ha fatto seguito un preciso riscontro da parte dell'amministratore contenente tanto i nominativi e gli importi versati dai condomini che avevano ottemperato all'impegno assunto in mediazione, quanto i nominativi e gli importi ancora dovuti dai condomini morosi. Il prospetto è stato consegnato personalmente nelle mani del sig. A****Cò A****o che, nel riceverlo, lo ha sottoscritto per accettazione (cfr. documento denominato relazione condomini morosi allegato alla citazione).

Ne deriva che in ossequio al principio della parziarietà delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio, il titolo esecutivo, rappresentato dall'accordo raggiunto in

sede di mediazione, può essere legittimamente azionato dal A****Cò unicamente nei confronti dei condomini mo rosi.

Lopposizione va quindi accolta, restando assorbita l'ulteriore questione relativa alla entità della somma precettata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Calabria, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica, in persona del giudice dr.ssa Tiziana Drago, definitivamente pronunciando, così provvede:

a) accoglie l'opposizione e, per leffetto, dichiara che A****Cò A****o non ha diritto di procedere ad esecuzione forzata nei confronti del Condominio L****E;

b) condanna l'opposto al pagamento, in favore di parte opponente, delle spese

C****Aessuali che liquida in 7.795,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15%, cpa ed iva ed in 786,00 per esborsi.

Reggio Calabria, 5 maggio 2022

Il Giudice

dott.ssa Tiziana Drago