

CORTE DI APPELLO DI CATANZARO

Sentenza n. 1246/2023 pubblicata il 09/11/2023

**Repubblica Italiana**  
**In nome del popolo italiano**

La Corte di Appello di Catanzaro, Prima Sezione Civile, riunita in camera di consiglio e così composta:

dott. Fabrizio Cosentino Presidente  
dott. ssa Claudia De Martin Consigliere  
dott. Damiano Comito Giudice ausiliario relatore

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

Nella causa civile n. 723/2020 del ruolo generale degli affari civili contenziosi, vertente

**TRA**

(omissis) (omissis), C.F. (omissis), rappresentata e difesa dall'Avv. (omissis omissis), come da procura rilasciata in atti, elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Via (omissis) n. (omissis) (omissis)

**Appellante**

**E**

Condominio (omissis), sito in (omissis) alla via (omissis), in persona dell'amministratore pro tempore, C.F. (omissis) rappresentato e difeso dall'Avv. (omissis) (omissis), come da procura in atti, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in via (omissis) n. (omissis) - (omissis)

**Appellato**

Sulle seguenti

**Conclusioni**

Per l'appellante: <<In via preliminare, sospendere l'efficacia esecutiva della sentenza oggetto di appello; nel merito in accoglimento dell'appello proposto, riformare la sentenza appellata, con accertamento e dichiarazione della compensazione del credito tra le parti per come richiesto e documentato. Con vittoria di spese e competenze difensive del doppio grado del giudizio da distrarre al sottoscritto procuratore antistatario>>.

Per l'appellato: << Voglia l'Ecc. ma Corte d'Appello adita, ogni contraria istanza reietta, rigettare lo spiegato appello in quanto infondato sia in fatto che in diritto con conseguenziale conferma totale della gravata sentenza n. (omissis) adottata dal Tribunale di Cosenza all'esito del giudizio rubricato al n. (omissis), depositata il 11.02.2020 e notificata il 04.03.2020.

Con vittoria di spese e competenze del doppio grado di giudizio da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore antistatario ex art. 93 c.p.c. >>.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I fatti di causa e la vicenda processuale sono così esposti nella sentenza impugnata:

<< Con atto di citazione ritualmente notificato (omissis) (omissis) conveniva in giudizio il Condominio (omissis), in persona del suo amministratore pro tempore, proponendo opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. (omissis) emesso dal Tribunale di Cosenza in data (omissis) con cui le veniva ingiunto il pagamento, in favore del predetto condominio, della somma di € 5.456,64 oltre interessi legali, nonché spese e competenze del procedimento monitorio. Deduceva che il credito in relazione al quale il Condominio aveva attivato il procedimento monitorio si riferiva, in parte, al saldo del bilancio chiuso al 31.12.2011 e, in parte, alla quota dei lavori straordinari di rifacimento del piazzale; che la richiesta di pagamento non era supportata da idonea prova, in quanto il decreto ingiuntivo si fondava su documentazione unilaterale; deduceva che dal rendiconto consuntivo dell'anno 2008 risultava che la (omissis) fosse creditrice nei confronti del condominio per un importo di € 2.474,88, al netto dei debiti detratti e che dal rendiconto consuntivo dell'anno 2009, alla data del 31 dicembre 2009, residuava un credito a favore dell'opponente pari ad € 1.807,18; che, all'esito del computo delle spese relative all'esercizio 2010/2011, dal consuntivo 2011 risultava un credito dell'opponente verso il condominio pari ad € 807,18; che la (omissis) non aveva mai ricevuto alcuna convocazione dell'assemblea in cui erano stati approvati i consuntivi degli anni 2010/2011 né aveva ricevuto documentazione successiva alle delibere di approvazione; che l'immobile di proprietà dei coniugi (omissis), su cui gravavano gli oneri condominiali di cui al decreto ingiuntivo, era stato sottoposto ad esecuzione immobiliare nell'anno 2009, tanto che, a seguito della nomina del delegato alla vendita, la (omissis) aveva rilasciato l'immobile trasferendosi a (omissis); che l'opponente aveva versato l'importo di € 400,00 da imputarsi a quota II semestre 2012 e quale "acconto sui lavori piazzale", come dimostrato dalla ricevuta del 7.10.2012. Chiedeva, quindi, che fosse revocato il decreto ingiuntivo opposto.

Si costituiva in giudizio il Condominio (omissis) il quale contestava la fondatezza dell'opposizione proposta da (omissis) (omissis), chiedendone il rigetto con conferma del decreto ingiuntivo. Rilevava, in particolare, che l'amministratore poteva ottenere decreto ingiuntivo per il recupero delle quote condominiali in base al rendiconto annuale approvato dall'assemblea; che erano state allegare le deliberazioni assembleari di approvazione dei vari bilanci dai quali era emersa l'esposizione debitoria di (omissis) sia rispetto alle spese di gestione sia per le somme dovute per i lavori di rifacimento del piazzale condominiale; che il documento contabile approvato dall'assemblea condominiale in data 22.08.2010 e relativo al consuntivo 2008 non era quello allegato al fascicolo di parte opponente, bensì quello allegato al fascicolo di parte opposta da cui risultava un debito, nei confronti del condominio pari ad € 1.638,12; che la morosità maturata dalla (omissis) era certificata all'esito di ogni esercizio finanziario, come da rendiconti regolarmente approvati dall'assemblea condominiale, fino a raggiungere la somma di € 3.290,64 al termine dell'esercizio 2011, a cui doveva aggiungere l'importo di € 2.166,00 dovuto dall'opponente per i lavori di rifacimento del piazzale condominiale approvati nell'assemblea del 09.09.12.

Concludeva chiedendo il rigetto dell'opposizione e la conferma del decreto ingiuntivo opposto. Espletati gli incumbenti di rito, la causa veniva istruita mediante prova testimoniale.

All'udienza del 21.10.2019, sulle conclusioni precisate dalle parti, la causa veniva posta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 cpc per scambio di comparse conclusionali e memorie di replica>>.

Il Tribunale civile di Cosenza, all'esito del procedimento avente R.G. n. (omissis), dopo aver evidenziato che la deliberazione dell'assemblea condominiale di ripartizione delle spese, finalizzata alla riscossione dei conseguenti oneri dei singoli condomini, costituisce titolo di credito del condominio e prova dell'esistenza del credito, con sentenza n. 208 del 31.01.2020, così statuiva:

<< 1) revoca il decreto ingiuntivo n. (omissis) emesso dal Tribunale di Cosenza in data (omissis) e condanna (omissis) (omissis) al pagamento, in favore del Condominio (omissis) della somma di € 5.056,64 oltre interessi, al tasso legale, dalla data della domanda al soddisfo;

2) condanna l'opponente alla rifusione, in favore del Condominio opposto, delle spese della fase monitoria e del presente giudizio di opposizione che, previa compensazione nella misura di un terzo, si liquidano in complessivi € 2.125,00, di cui € 80,00 per esborsi ed € 2.045,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario spese generali in misura del 15%, iva e cpa come per legge>>.

Avverso la suddetta sentenza propone ritualmente appello (omissis) (omissis) con tre motivi (lett. A, B e C).

Con il primo motivo (lett. A) l'appellante censura la sentenza impugnata nella parte in cui il Tribunale ha ritenuto ininfluenza ai fini della decisione la circostanza che l'immobile, prima dell'emissione del decreto ingiuntivo, fosse oggetto di esecuzione forzata.

Adduce l'appellante che in virtù della procedura esecutiva immobiliare pendente l'Amministratore avrebbe dovuto richiedere gli oneri condominiali al Custode della procedura stessa, così come previsto dall'art. 2770 c.c., norma che consente al Custode o al creditore precedente la prededuzione delle spese anticipate in sede di distribuzione del ricavato della vendita forzata.

Con il secondo motivo (lett. B) l'appellante lamenta che il Tribunale non avrebbe tenuto conto della richiesta di compensazione delle spese anticipate di cui alle fatture emesse dalla ditta (omissis) (omissis) per lavori eseguiti in favore del condominio.

Con il terzo motivo (lett. C) l'appellante si duole che il Tribunale non avrebbe tenuto conto che l'immobile risultava essere in comproprietà con (omissis).

Con lo stesso atto di appello veniva formulata istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza.

Si costituiva in giudizio, con comparsa di costituzione e risposta, il Condominio (omissis) il quale, preliminarmente eccepiva l'inammissibilità dell'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dall'appellante per la prima volta in appello e, nel merito, nel contestare gli assunti di controparte, chiedeva il rigetto dell'appello in quanto infondato.

La Corte, con ordinanza del 6.10.2020, rigettava l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della sentenza.

All'udienza del 4.4.2023, svolta a trattazione scritta, le parti depositavano note di conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Preliminarmente, il Collegio osserva che l'eccezione del difetto di legittimazione passiva sollevata dall'appellante e proposta per la prima volta in appello (che ritiene legittimato passivo il custode della procedura esecutiva), è priva di pregio e deve essere disattesa atteso che nel giudizio di primo grado il convenuto, attuale appellante, ha svolto difese incompatibili con la negazione della sua legittimazione passiva (cfr. Cass. SS.UU. n. 2951/2016 *"La titolarità della posizione soggettiva, attiva o passiva, vantata in giudizio è un elemento costitutivo della domanda ed attiene al merito della decisione, sicché spetta all'attore allegarla e provarla, salvo il riconoscimento, o lo svolgimento di difese incompatibili con la negazione, da parte del convenuto"*).

Passando all'esame dei motivi di appello Con il primo motivo (lett. A) l'appellante censura la sentenza impugnata nella parte in cui il Tribunale ha ritenuto ininfluyente, ai fini della decisione, la circostanza che l'immobile, prima dell'emissione del decreto ingiuntivo, fosse oggetto di esecuzione forzata.

Adduce l'appellante che in virtù della procedura esecutiva immobiliare pendente, l'amministratore del condominio avrebbe dovuto richiedere gli oneri condominiali al Custode della procedura stessa, così come previsto dall'art. 2770 c.c., norma che consente al Custode o al creditore procedente la prededuzione delle spese anticipate in sede di distribuzione del ricavato della vendita forzata.

Il motivo non è fondato e deve essere rigettato.

Il motivo non è fondato e deve essere rigettato.

Se è pur vero che è consentito al custode o al creditore procedente la prededuzione delle spese anticipate in sede di distribuzione del ricavato della vendita forzata, è altrettanto vero che nessuna norma vieta al creditore (nelle specie il condominio) di munirsi di idoneo titolo giudiziale per il recupero di quanto dovuto dal debitore, atteso che l'esecutato rimane titolare degli obblighi condominiali e fiscali fino alla vendita o all'ordinanza di assegnazione del bene, poiché questi, diversamente dal fallito, non è spossessato del suo patrimonio né sostituito nell'amministrazione del bene.

Con il secondo motivo (lett. B) l'appellante lamenta che il Tribunale non avrebbe tenuto conto della richiesta di compensazione delle spese anticipate di cui alle fatture emesse dalla ditta (omissis) (omissis) per lavori eseguiti in favore del condominio.

Il motivo non è fondato.

Contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante il Tribunale ha considerato, ai fini della compensazione, la ricevuta datata 7.10.2012, non contestata dal condominio, che attestava il pagamento dell'importo di € 400,00.

Gli ulteriori importi richiesti a titolo di compensazione, invece, sono rimasti sforniti di supporto probatorio.

Con il terzo motivo (lett. C) l'appellante si duole che il Tribunale non avrebbe tenuto conto che l'immobile risultava essere in comproprietà con (omissis) (omissis).

Anche tale motivo è infondato e deve essere disatteso, in quanto la doglianza dedotta attiene ai rapporti interni tra i comproprietari e non tra essi e il condominio, il quale è legittimato a munirsi di titolo anche nei confronti di uno soltanto dei contitolari del bene.

Del resto, secondo la giurisprudenza di legittimità, i comproprietari di un appartamento in edificio condominiale sono debitori solidali, verso il condominio, per il pagamento delle spese di cui all'art. 1123 c.c., sicché l'amministratore del condominio può esigere da ciascuno di essi l'intero ammontare del debito, salvo il regresso del solvens nei confronti dei condebitori, contitolari della stessa porzione di piano.

Ed ancora, <<I comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 cod. civ. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi>> (cfr. Cass. n 21907/2011).

In conclusione, l'appello deve essere rigettato con conferma della sentenza impugnata.

Le spese di lite del presente grado seguono la soccombenza e vengono liquidate in base ai parametri minimi, (valore della causa entro € 5.200,00), previsti dal D.M. n. 55/14, così come modificato dal D.M. n. 147 del 13/08/2022 pubblicato sulla G.U. n. 236 del 08/10/2022 e in vigore dal 23 ottobre 2022, ed in assenza di fase istruttoria, in € 268,00 per la fase di studio della controversia, € 268,00 per la fase introduttiva e € 426,00 per la fase decisionale e così per un totale di € 962,00, oltre spese generali e accessori previsti per legge, in favore dell'Avv. (omissis) (omissis), dichiaratosi antistatario ex art. 93 c.p.c.

In ragione del rigetto dell'appello va dato atto che ricorrono gli estremi di cui all'art.13 comma 1 quater T.U. n.115/2002.

#### **P.Q.M.**

La Corte di Appello di Catanzaro, Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (omissis) (omissis) con atto di citazione notificato il 1 giugno 2020 nei confronti del Condominio (omissis), sito in (omissis) alla via (omissis), in persona dell'amministratore pro tempore, avverso la sentenza n. (omissis) del Tribunale civile di Cosenza del (omissis) rigettata ogni contraria istanza, eccezione o deduzione, così provvede:

**-rigetta** l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata;

**-condanna** (omissis) (omissis) al pagamento delle spese di lite del presente grado quantificate in € 962,00, oltre spese generali e accessori previsti per legge, in favore dell'Avv. (omissis) (omissis), dichiaratosi antistatario ex art. 93 c.p.c.;

**-dichiara** che sussistono i presupposti di cui all'art 13 comma 1 quater T.U. n.115/2002 per porre a carico dell'appellante l'obbligo del versamento di un ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la proposizione dell'appello.

Così deciso in Catanzaro, nella camera di consiglio della Corte di Appello della Prima Sezione Civile tenutasi da remoto il 26.09.2023.

Il Giudice ausiliario estensore Il Presidente

dott. Damiano Comito dott. Fabrizio Cosentino