

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico dott.ssa Sophie Battaglia
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 2242/2016 R.G. promossa da:

Parte_1 (*P.IVA_1*), in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. XXXXX XXXX, giusta
procura in atti

-opponente-

contro

Controparte_1 (*C.F._1*, nato a Ragusa il X XX XXXX in'
qualità di legale rappresentante della *Controparte_2*
(*P.IVA_2*), rappresentato e difeso dagli avv.ti XXXXX XXXXX e XXXXXXXXXXX
XXXXX, giusta procura in atti

-opposto -

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, il *Parte_1*
[...] conveniva in giudizio *Controparte_1* e proponeva
opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 641/2016, reso dal Tribunale di Ragusa in
data 11.04.2016, con il quale gli era stato ingiunto il pagamento, in favore dell'opposto,
della somma di € 9.502,01, oltre interessi e spese del procedimento monitorio, quale
saldo dei lavori di ristrutturazione di parti comuni condominiali, commissionati con il

contratto di appalto stipulato tra le parti, giusta delibera dell'assemblea straordinaria condominiale del 13.7.2015.

Preliminarmente, l'opponente eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva, in applicazione dell'art. 2 del contratto di appalto, in forza del quale il convenuto, per ottenere il pagamento del corrispettivo delle prestazioni eseguite, avrebbe dovuto agire in sede monitoria *pro quota* - direttamente ed esclusivamente - nei confronti dei singoli condomini morosi, specificamente indicati dall'amministratore nella causale dei bonifici effettuati.

Nel merito, invece, deduceva l'illegittimità del decreto ingiuntivo, rilevando l'erroneità delle somme pretese (in considerazione dei pagamenti già effettuati) e l'inesigibilità del credito, relativo al saldo dei lavori, considerato che gli stessi non risultavano ancora ultimati e collaudati.

In subordine, per il caso di ritenuta debenza della somma ingiunta, eccepiva la compensazione ex art. 1241 c.c. con il credito di € 9.600,00 vantato dal condominio a titolo di penale (ex art. 26 del contratto di appalto) per ritardo ingiustificato nella consegna dei lavori.

Si costituiva in giudizio *Controparte_1* che chiedeva il rigetto della spiegata opposizione perché infondata.

Innanzitutto, rappresentava la parziale estinzione del credito, atteso che dopo la notifica del decreto ingiuntivo era stato effettuato il pagamento di € 3.600,00, e dunque, la pretesa creditoria si era ridotta alla somma di € 6.502,01.

Sosteneva l'infondatezza dell'eccezione di difetto di legittimazione passiva, avendo richiesto il decreto ingiuntivo nei confronti della parte committente/firmataria del contratto d'appalto, quest'ultima eventualmente onerata di agire in sede monitoria per la riscossione delle quote dei condomini morosi; eccepiva, inoltre, che l'applicazione dell'art. 2 del contratto di appalto era da riferirsi all'eventuale fase esecutiva del credito e non anche a quella di cognizione.

Contestava, infine, la fondatezza dell'eccezione di compensazione, in quanto nella fattispecie non era applicabile nessuna penale (ex art. 26 del contratto di appalto), atteso che i lavori di ristrutturazione si erano conclusi secondo gli accordi stipulati tra le parti – giusta documentazione allegata – ed eventuali ritardi nella loro esecuzione erano imputabili al *Parte_I* .

Negata la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo e concessi i termini ex art. 183 comma 6 c.p.c., la causa veniva istruita tramite l'assunzione di prove testimoniali e veniva, dunque, rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza dell'8.07.2024, sulle conclusioni precisate come in atti, la causa veniva posta in decisione.

L'opposizione proposta va accolta nei termini appresso indicati.

Preliminarmente, va esaminata la doglianza con cui l'opponente deduce la propria estraneità rispetto all'obbligazione azionata in sede monitoria in considerazione di quanto previsto dall'art. 2 del contratto d'appalto.

Non pare corretta la qualificazione di tale motivo di opposizione come eccezione di difetto di legittimazione passiva: è infatti legittimato passivo colui nei confronti del quale è attribuita la soggettività passiva del rapporto controverso, a prescindere della titolarità effettiva, sicché la dedotta estraneità al rapporto sostanziale dedotto in giudizio appartiene al merito della causa e non, invece, alle condizioni di ammissibilità dell'azione. In definitiva, si pone una questione di legittimazione passiva solo quando l'attore pretenda di ottenere una pronuncia nei confronti del convenuto pur deducendo la relativa estraneità al rapporto controverso (cfr. Cass. 21925/2015), ipotesi non ricorrente nel caso di specie.

Se in tali termini – per quanto esposto – l'eccezione non è fondata, e dunque l'azione proposta in sede monitoria dall'opposto è ammissibile, ne va comunque accertata la fondatezza nel merito, verificando l'eventuale estraneità dell'opponente rispetto all'obbligazione dedotta in giudizio (avente ad oggetto il pagamento del corrispettivo

concordato per i lavori di ristrutturazione), in considerazione di quanto disposto dall'art. 2 del contratto d'appalto, con conseguente onere per l'opposto di agire direttamente nei confronti dei singoli condomini per il pagamento del dovuto.

Preliminarmente, in diritto, giova rilevare che ogni qual volta l'amministratore di condominio contragga obblighi con un terzo *coesistono distinte obbligazioni, concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima al Parte_1, rappresentato appunto dall'amministratore, e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al Parte_1 ai sensi dell'art. 1123 c.c.* (Cass. n. 27363/2017). Inoltre, con riguardo alle obbligazioni condominiali, le Sezioni Unite della Corte di cassazione hanno riconosciuto la natura parziaria delle stesse, conformemente al difetto di struttura unitaria del condominio (cfr. Cass. SS.UU. n. n. 9148/2008 Cass. n. 14530/2017: *in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote -, la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui tali obbligazioni si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752, 754 e 1295 cod. civ. per i debiti ereditari. La natura parziaria dell'obbligazione condominiale per insegnamento delle Sezioni Unite si giustifica dal dato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile trattandosi di somma di denaro; che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'art. 1123 c.c., non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato che - in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità - l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà).*

Quanto detto risulta, peraltro, coerente con l'assenza di un'autonoma personalità giuridica in capo al *Parte_1*, confermata anche dalla riforma del 2012 (cfr. Cass.10934/2019): quest'ultimo, infatti, non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni, dal momento che la titolarità dei diritti sulle parti comuni del complesso condominiale fa capo ai singoli condomini, così come a quest'ultimi sono ascrivibili le obbligazioni relative agli impianti e ai servizi comuni che si contraggono non già in favore dell'ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti al *Parte_1*.

Ciò posto, se è vero che di norma, in caso di inadempimento, *il creditore, ottenuta la condanna dell'amministratore (che ha stipulato il contratto in nome e per conto dei rappresentati), può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli condomini, entro i limiti della quota di ciascuno* (Cass. SS.UU n. 9148/2008), ciò non impedisce al *Parte_1*, nell'ambito dei rapporti contrattuali con i terzi, di far valere la parziarietà dell'obbligazione condominiale anche nella fase che precede l'esecuzione del credito, in presenza di specifica pattuizione in tal senso nel contratto, come in effetti avvenuto nel caso di specie.

Vale a dire che le parti, al momento della stipula di un contratto, possono pattuire di escludere, per il caso di inadempimento, il diritto del terzo di agire nei confronti del condominio e prevedere l'obbligo per lo stesso di chiedere il pagamento esclusivamente nei confronti dei singoli condomini morosi, quali suoi unici debitori, trattandosi di diritto nella piena disponibilità delle parti. D'altra parte non pare dubitabile che il contratto formalmente concluso dal condominio vincola direttamente tutti i condomini (che, in sede assembleare, ne hanno deliberato la stipula, rispetto alla quale l'amministratore ha un ruolo meramente esecutivo) e che è facoltà delle parti accollare all'appaltatore l'onere di rivolgersi ai condomini singolarmente (e il conseguente rischio del mancato pagamento, escludendo la solidarietà dei condomini non morosi).

Questo pare essere il tenore della clausola in esame, la cui pattuizione si giustifica solo in quanto funzionale a derogare al regime ordinario. Infatti l'art. 2 è chiaro nell'escludere, in capo all'impresa appaltatrice, un titolo per esigere dal condominio le somme di competenza dei singoli condomini, sicché gli stessi vengono identificati quali unici debitori dell'appaltatore, risultando espressamente previsto che in caso di mancato pagamento le stesse dovranno essere richieste al singolo proprietario che non ha effettuato i versamenti; peraltro risulta coerente con tale lettura la previsione di cui al par. 4., vale a dire l'immediata indicazione (non differita all'eventuale fase esecutiva) dell'elenco dei condomini e dei relativi millesimi.

Alla luce di tale disposizione contrattuale si desume che unici debitori dell'appaltatore, in relazione all'obbligazione di pagamento del corrispettivo per i lavori commissionati, sono i condomini *pro quota*. Emerge, infatti, la rinuncia dell'opposto ad avanzare richieste di pagamento (ed esperire, quindi, azioni di recupero del credito nel caso di inadempimento) nei confronti dell'amministratore e del condominio, risultando espressamente pattuito che l'impresa appaltatrice *non ha titolo* per esigere da questi ultimi le somme di competenza dei singoli proprietari, ai quali dovrà rivolgersi per il caso di mancato pagamento, con conseguente impegno ad agire *pro quota* direttamente nei confronti dei singoli condomini. Tale pattuizione, incontestatamente valida ed efficace, non risulta inoltre espressamente limitata alla fase esecutiva (anzi, indicazioni di senso contrario paiono desumibili dal richiamo anche alla semplice *richiesta di pagamento*). Pertanto, in base al suindicato art. 2, si ritiene che l'opposto sia tenuto agire per il pagamento direttamente *pro quota* nei confronti dei condomini morosi (obbligati ex art. 1123 c.c. in forza e nella misura della loro partecipazione al condominio), risultando contrattualmente pattuita l'esclusione di un titolo da far valere nei confronti del condominio, che non può pertanto considerarsi debitore in relazione agli importi pretesi. Non trova, infatti, giustificazione l'interpretazione fornita dall'opposto, diretta a limitare l'operatività della clausola alla sola fase esecutiva: una tale lettura, oltre a non trovare alcun appiglio nella clausola contrattuale, risulta smentita dalla lettera della stessa, ove si prevede espressamente la rinuncia

dell'impresa appaltatrice al titolo nei confronti del condominio, sicché unici debitori devono ritenersi i condomini *pro quota*. In tal senso depone, peraltro, anche il tenore della corrispondenza intervenuta tra le parti (cfr. in particolare comunicazione del 16.2.2016, ove si invita il condominio a comunicare i nominativi dei condomini morosi *così da avanzare le relative richieste di pagamento direttamente a questi ultimi*).

Alla luce delle superiori considerazioni, va esclusa la titolarità di un credito in capo all'opponente esigibile nei confronti dell'opposto, estraneo al rapporto dedotto in giudizio alla luce della sopra richiamata previsione contrattuale, con conseguente revoca del decreto ingiuntivo; rimangono assorbiti i restanti motivi di opposizione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e dell'attività svolta.

P.Q.M.

Il Giudice, dott.ssa Sophie Battaglia, definitivamente pronunciando nella causa n. 2242/2016 R.G., disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa:

- a) accoglie l'opposizione proposta dal *Parte_I* e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. 641/2016 reso dal Tribunale di Ragusa in data 11.04.2016;
- b) condanna l'opposto a rimborsare, in favore dell'opponente, le spese di lite, che si liquidano in € 145,50 per spese ed € 3.500,00 per compensi, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge, disponendone la distrazione in favore del procuratore distrattario che ne ha fatto richiesta ex art. 93 c.p.c..

Ragusa, 30.10.2024

IL GIUDICE

dott.ssa Sophie Battaglia