

N. R.G. 24823/2025



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TERZA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Flavia Boniolo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **24823/2025** promossa da

Parte_1 (C.F. *C.F._1* e [...])
Parte_2 (c.f. *C.F._2*) rappresentati e difesi
dall'avv. [] [] elettivamente domiciliati in MILANO VIA
[] []

ATTORI

contro

Controparte_1 **in persona del legale rappresentante in carica,**
rappresentato e difeso dall'avv. [] [] e dall'avv. [] [] elettivamente
domiciliato in Milano Via []

CONVENUTO

CONCLUSIONI

per Parte_1 e Parte_2 : “A) in accoglimento della spiegata opposizione ex art. 617 c.p.c., dichiarare la nullità dell’atto di precetto in data 5 giugno 2025 intimato da Controparte_1 nei confronti dei sigg.ri Pt_1 e Parte_2 per inesistenza/invalidità della sua notificazione ed omessa preventiva notificazione del titolo esecutivo; B) in ogni caso, in accoglimento della spiegata opposizione ex art. 615 c.p.c., accertare la inesistenza del diritto in capo all’intimante di procedere ad esecuzione forzata nei confronti dei signori Parte_1 e Parte_2 per i motivi dedotti in atti e conseguentemente dichiarare la nullità e/o illegittimità dell’atto di precetto in data 5 giugno 2025 intimato da Controparte_1 agli esponenti; C) in ogni caso, in accoglimento della spiegata opposizione ex art. 615 c.p.c., accertare la inesistenza del diritto in capo all’intimante di ripetere nei confronti dei signori Parte_1 e Parte_2 il pagamento dell’IVA sulle spese legali per i motivi dedotti in atti e conseguentemente dichiarare la nullità e/o illegittimità in parte qua dell’atto di precetto intimato da Controparte_1 D) con vittoria di compensi professionali e spese, oltre spese generali ed accessori di legge, da liquidare secondo i Parametri di cui al D.M. Giustizia 55/2014 e ss.mm.ii.”

per Controparte_1 “IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO: - prendere atto del pagamento eseguito da parte del Parte_3 [...] in Milano a favore della Controparte_1 e, per l’effetto, dichiarare la cessazione della materia del contendere ed, ogni caso, rigettare l’opposizione a precetto promossa dai Sig.ri Parte_1 e Parte_2 per tutti i motivi esposti in narrativa; IN VIA ISTRUTTORIA: - con la più ampia riserva di integrare, dedurre e produrre nei termini di cui all’art. 171 ter c.p.c., si chiede sin d’ora di essere ammessi a prova contraria ed interpello sui capitoli di prova deducendi a controparte qualora ritenuti ammissibili; IN OGNI CASO: con vittoria di spese e competenze del presente giudizio”.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 23.6.2025 Parte_1 e [...] Parte_2 hanno proposto opposizione al precetto notificato in data 5.6.2025 in forza della sentenza del Tribunale di Milano in data 24.2.2025, con la quale il

condominio di via [redacted] era stato condannato al pagamento dell'importo di € 53.893,75 oltre interessi e spese in favore di *Controparte_1*

Parte opponente ha dedotto, in primo luogo, la nullità del precetto, poiché il precetto ed il titolo esecutivo non erano stati notificati nei confronti di *Parte_1*

Parte opponente ha contestato altresì il diritto di procedere ad esecuzione forzata, evidenziando che le obbligazioni assunte nell'interesse del *Parte_3* devono essere imputate ai singoli condomini in proporzione alle rispettive quote, e che l'obbligazione di garanzia è subordinata alla preventiva escussione dei condomini morosi. Parte opponente ha contestato la debenza dell'importo richiesto per rimborso dell'IVA.

Costituitasi in giudizio, *Controparte_1* ha evidenziato che la sentenza n. 1566/2025 era stata notificata, unitamente all'atto di precetto, nei confronti del condominio; in assenza di adempimento, era stato richiesto all'amministratore l'elenco dei condomini morosi, tuttavia non trasmesso.

Parte convenuta ha chiesto di dichiarare la cessazione della materia del contendere, tenuto conto del pagamento dell'importo oggetto del precetto effettuato dal condominio, evidenziando che il precetto era stato intimato a seguito della mancata trasmissione da parte dell'amministratore dell'elenco dei condomini morosi. [...]

CP_1 ha contestato la fondatezza della eccezione di nullità del precetto e la fondatezza dell'opposizione, richiamando la natura solidale dell'obbligazione gravante sui singoli condomini.

Deve essere in primo luogo rigettata la domanda formulata da parte convenuta, relativa alla dichiarazione di cessazione della materia del contendere.

Infatti, *“la cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio e sottopongano al giudice conclusioni conformi in tal senso”* (Cass. n. 16150/2010); diversamente, nella fattispecie, parte opponente ha insistito per l'accoglimento delle domande formulate con l'atto introduttivo del giudizio.

Parte opponente ha contestato il diritto di procedere ad esecuzione forzata, evidenziando in particolare che l'obbligazione di garanzia del condomino solvente è subordinata alla preventiva escussione dei condomini morosi, motivo di opposizione qualificabile come opposizione all'esecuzione ai sensi dell'art. 615 c.p.c. (sicché *“l'eventuale suo accoglimento determina la conseguenza della cessazione della materia del contendere sul quomodo dell'esecuzione”*, Cass. n. 4699/2014).

Sul punto si osserva che, come già chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, *“il Parte_3 in regola coi pagamenti, al quale sia intimato precetto da un creditore*

sulla base di un titolo esecutivo giudiziale formatosi nei confronti del condominio, può proporre opposizione a norma dell'art. 615 c.p.c. per far valere il beneficio di preventiva escussione dei condomini morosi che condiziona l'obbligo sussidiario di garanzia di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., trattandosi di una condizione dell'azione esecutiva nei confronti del condomino non moroso e, quindi, del diritto del creditore di agire esecutivamente ai danni di quest'ultimo".

Infatti, "l'art. 63, comma 1, dispone che l'amministratore "è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi", mentre il comma 2 stabilisce che "[i] creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini".

E' dunque prescritto dalla legge che l'obbligo di pagamento delle quote dovute dai morosi, posto in capo ai condomini in regola nella contribuzione alle spese, è subordinato alla preventiva escussione di questi ultimi, sicché l'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente risulta limitato in proporzione alla rispettiva quota del moroso.

L'art. 63, comma 2, disp. att., c.c. configura, pertanto, in capo ai condomini che abbiano regolarmente pagato la loro quota di contribuzione alle spese condominiali, ed in favore del terzo che sia rimasto creditore (per non avergli l'amministratore versato l'importo necessario a soddisfarne le pretese), un'obbligazione sussidiaria ed eventuale, favorita dal beneficium excussionis, avente ad oggetto non l'intera prestazione imputabile al condominio, quanto unicamente le somme dovute dai morosi" (Cass. n. 5043/2023).

Nella fattispecie, parte opponente ha depositato documentazione relativa al pagamento dell'importo dalla stessa dovuto per spese condominiali (doc. 3 e 4), facendo valere con l'opposizione il beneficio di preventiva escussione dei condomini morosi.

Peraltro, "in favore dei condomini in regola coi pagamenti è previsto dal comma 2 dell'art. 63 disp. att. c.c. [...] non solo un onere per il creditore di chiedere in primo luogo l'adempimento dei morosi (c.d. beneficio d'ordine), quanto la più gravosa condizione di escutere preventivamente il patrimonio degli stessi partecipanti inadempienti (c.d. beneficium excussionis).

La preventiva escussione richiede, di regola, l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva individuale in danno del condomino moroso, prima di potere pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto al condomino in regola. Essa comporta non soltanto il dovere del terzo di iniziare le azioni contro il moroso, ma anche di continuarle con diligenza e buona fede: dunque, il creditore del condominio deve dapprima agire contro i partecipanti che siano in ritardo nei pagamenti delle spese per ottenere la

condanna, ovvero un titolo esecutivo che permetta di dar corso all'espropriazione dei beni di quello; deve, inoltre, compiere ogni atto cautelare contro i beni stessi, per salvaguardarne l'indisponibilità durante il giudizio diretto alla condanna" (Cass. n. 5043/2023); sicché, in assenza di allegazioni del creditore in ordine alla insufficienza totale o parziale del patrimonio del condomino moroso preventivamente escusso, l'opposizione è fondata.

La regolamentazione delle spese di lite, liquidate in dispositivo con applicazione di valori prossimi ai minimi tenuto conto della natura documentale della causa, segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita

- in accoglimento della opposizione, accerta che *Controparte_1* non ha diritto di procedere ad esecuzione nei confronti di *Parte_1* e di [...] *Parte_2* ;
- condanna *Controparte_1* al pagamento in favore di parte opponente delle spese di lite, liquidate in € 786,00 per spese, € 8.000,00 per compensi, oltre spese generali, IVA e CPA.

Milano, 10/09/2026

Il Giudice

dott.ssa Flaviana Boniolo