

N. R.G. 2516/2014



TRIBUNALE ORDINARIO di ASCOLI PICENO
PRIMA SEZIONE CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 2516/2014

CONDOMINIO [REDACTED] tra

ATTORE/I

[REDACTED] e
DITTA INDIVIDUALE

CONVENUTO/I

Oggi 26 novembre 2015, alle ore 11:55, innanzi al dott. Francesca Sirianni, sono comparsi:

Per CONDOMINIO [REDACTED]

Per [REDACTED] DITTA INDIVIDUALE l'avv. CANDUCCI PAOLO, oggi sostituito dall'avv. Paolo Gaetani

Il procuratore di parte attrice precisa le conclusioni come da memoria di discussione già depositata alla quale si riporta insistendo.

Il procuratore di parte convenuta precisa le conclusioni come da comparsa di costituzione.

I procuratori discutono oralmente la causa e chiedono che sia decisa.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura e da considerarsi parte integrante del presente verbale.

Il Giudice

Dott. Francesca Sirianni

N. R.G. 2516/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ASCOLI PICENO

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Francesca Sirianni
ha pronunciato la seguente



SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2516/2014 promossa da:

CONDOMINIO [REDACTED]

ATTORE

contro

[REDACTED] **DITTA INDIVIDUALE**, con il patrocinio dell'avv. CANDUCCI PAOLO, elettivamente domiciliato in VIA TOGLIATTI, 6 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO presso il difensore avv. CANDUCCI PAOLO

CONVENUTO

oggetto: opposizione a precetto in materia di spese condominiali.

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni che precede.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 17.10.2014 il Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore, ha proposto opposizione al precetto intimatogli (1.10.2014) da [REDACTED] per il pagamento della somma di € 8.382,58 portata da decreto ingiuntivo non opposto. Ha allegato l'opponente che: una parte della somma, € 1.109,78, non era dovuta in quanto il relativo importo era stato, nelle more della notifica del decreto ingiuntivo, pagato mediante bonifico; il 2.9.2014 l'amministratore aveva inviato l'elenco dei condomini morosi al creditore, il quale, in base al nuovo testo dell'art. 63 disp. att. c.c., avrebbe avuto l'obbligo di escutere previamente i primi e, solo in caso di esecuzione infruttuosa, avrebbe potuto agire anche nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti. Ha chiesto, pertanto, la declaratoria di inefficacia del precetto intimato. Si è costituito il creditore opponendo riconoscendo, quanto al primo motivo di opposizione, di essere incorso in un mero errore di contabilizzazione e riducendo la pretesa alla somma, per capitale, di € 6.101,78. Ha allegato, quanto al secondo motivo di opposizione, che l'art. 63 citato impedisce al creditore di procedere, senza aver previamente escusso i condomini morosi, solo nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti e non impedisce, invece, di procedere - come era avvenuto nel caso concreto - nei confronti del condominio quale ente di gestione titolare di un patrimonio separato e distinto da quelli dei singoli condomini. Ha chiesto, pertanto, il rigetto dell'opposizione con conferma del precetto nei limiti della somma di € 7.272,80.

Sospesa l'efficacia esecutiva del titolo, nell'assenza di istanze istruttorie all'udienza del 26.11.2015 la causa è stata discussa e decisa nelle forme di cui all'art. 281 *sexies* c.p.c.

La materia della natura (solidale o parziaria) delle obbligazioni condominiali è stata oggetto, negli ultimi anni, di alcuni interventi sia da parte della giurisprudenza di legittimità che, da ultimo, da parte del legislatore. In particolare, dapprima la (peraltro da più parti criticata) sentenza Cass. SS.UU., 8 aprile 2008, n. 9148 aveva sostenuto - in contrasto con l'orientamento predominante fondato sui principi generali stabiliti dal codice civile in materia di obbligazioni solidali - la natura parziaria delle obbligazioni contratte dall'amministratore e riferibili alla cosa comune, stabilendo che esse non vincolassero in solido i condomini, i quali rispondevano unicamente nei limiti della



rispettiva quota. Successivamente, tuttavia, il legislatore è intervenuto con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, ristabilendo chiarezza circa la natura solidale, e non parziaria, delle citate obbligazioni. Modificando l'art. 63, comma 2, delle disposizioni attuative al codice civile, l'art. 18 della legge citata ha, infatti, stabilito che il creditore comunque (anche se non immediatamente) può agire anche verso i condomini diversi da quello moroso ("i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini"). La riforma ha, però, limitato la facoltà di scelta del creditore, il quale può aggredire il patrimonio dei condomini in regola con i pagamenti solo dopo l'escussione di quelli morosi: si tratta, cioè, di un'obbligazione solidale con previsione di una sussidiarietà tra le varie obbligazioni e, dunque, di un *beneficium excussionis* (la sussidiarietà non inficia la natura solidale del vincolo, come la costante giurisprudenza di legittimità ha in diverse occasioni chiarito, cfr. Cass., 10 aprile 2009, n. 8782; Cass., 31 luglio 2008, n. 20891; Cass., 16 settembre 2004, n. 18653; Cass., 10 giugno 2004, n. 11060; Cass., 18 aprile 2001, n. 5658).

Il problema che si pone nella fattispecie oggetto di causa – in cui il precetto è stato intimato al condominio in persona dell'amministratore – è se il *beneficium excussionis* valga solamente a favore dei singoli condomini in regola con il pagamento dell'obbligazione oppure anche a favore del condominio come tale, poiché il dato letterale dell'art. 63 disp. att. non contempla espressamente tale seconda eventualità.

Costituisce dato pacifico in giurisprudenza quello secondo cui il condominio è un mero ente di gestione, sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini (cfr. per limitarsi alle pronunce più recenti, Cass. Sez. 6 - 2, ordinanza n. 10679 del 22/05/2015, Sez. 2, sentenza n. 1674 del 29/01/2015, Sez. 3, sentenza n. 20557 del 30/09/2014, Sez. 3, sentenza n. 12911 del 24/07/2012).

Come è stato, tuttavia, rilevato dal creditore opposto, la stessa legge che ha riformato l'art. 63 disp. att. cod. civ. ha introdotto, nell'art. 1129, c. 7, cod. civ., l'obbligo per l'amministratore di "far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio"; la stessa disposizione, inoltre, al comma 12, n. 4, stabilisce che è fonte di responsabilità per l'amministratore "la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini".

Dal fatto che tali norme facciano espresso riferimento alla nozione di un "patrimonio del condominio" separato e distinto da quello dei singoli condomini, il convenuto fa discendere la conclusione che le somme depositate sul conto corrente intestato al condominio costituiscano patrimonio autonomo dell'ente di gestione, utilmente aggredibile in via principale dai creditori. Tale tesi è sostenuta anche in due pronunce di merito intervenute in materia (Trib. Reggio Emilia, ordinanza del 16.5.2014, in www.ilcaso.it; Trib. Milano, sez. 3, ordinanza del 27.5.2014, inedita ma prodotta in atti), le quali giustificano la soluzione con il rilievo che, dal momento che le somme presenti sul conto corrente sono formalmente intestate all'ente di gestione, esse devono ritenersi sottratte alla disponibilità dei singoli condomini; ad esse, infatti, viene impresso un vincolo di destinazione (uso nell'interesse comune e in base alle determinazioni dell'assemblea condominiale) che elide il legame giuridico con i singoli condomini, i quali, dal momento in cui le somme affluiscono sul conto condominiale, non possono più singolarmente e personalmente disporre. Tali argomentazioni e la relativa conclusione devono, a parere di questo giudice, essere condivise. La conclusione risulta, infatti, in linea con il dato letterale dell'art. 63, c. 2, disp. att. cod. civ.



introdotto dalla legge n. 220/2012, che, pur contestualmente introducendo le citate modifiche all'art. 1129 cod. civ., non contempla espressamente il *beneficium excussionis* anche in favore delle somme presenti sul conto corrente intestato al condominio. Inoltre, anche accogliendo tale restrittiva interpretazione dell'art. 63, c. 2, disp. att. cod. civ., a questa disposizione residua un ambito applicativo nei casi in cui il creditore decida di non agire nei confronti del condominio e di rivolgersi direttamente ai singoli condomini o nei casi in cui, escusso infruttuosamente il condominio, si rivolga successivamente ai singoli condomini. In contrario non vale, invece, il rilievo che le somme affluite sul conto corrente potrebbero, in astratto, essere formate dai contributi dei soli condomini in regola con i pagamenti; infatti, una volta che qualunque somma di denaro venga depositata sul conto corrente, non risulta più possibile distinguere dal resto del denaro ivi presente quanto a provenienza e destinazione.

L'opposizione proposta non può, dunque, in riferimento a tale profilo essere accolta.

L'opposizione deve, invece, essere accolta quanto al fatto, riconosciuto dallo stesso creditore opposto e provato dalla copia del bonifico in atti, che il precetto è stato intimato per una somma superiore a quella effettivamente dovuta, avendo il Condominio opponente effettuato un pagamento parziale per € 1.109,78 nelle more della notifica del titolo del credito (decreto ingiuntivo) e, dunque, prima dell'intimazione del precetto.

Il precetto deve, in conclusione, essere confermato limitatamente, per l'importo in linea capitale, alla somma di € 6.101,78 e, dunque, per l'importo complessivo di € 7.272,80. L'eccessività della somma portata nel precetto, infatti, non travolge questo per l'intero, ma ne determina la nullità o inefficacia parziale per la somma eccedente, con la conseguenza che l'intimazione rimane valida per la somma effettivamente dovuta, alla cui determinazione provvede il giudice, che è investito di poteri di cognizione ordinaria a seguito dell'opposizione in ordine alla quantità del credito (Cass. Sez. 3, sentenza n. 5515 del 29/02/2008 e Cass. Sez. L, sentenza n. 2160 del 30/01/2013).

La parziale soccombenza reciproca e l'assoluta novità, a livello normativo e in giurisprudenza, della prima questione trattata, determinano la integrale compensazione delle spese di giudizio tra le parti ai sensi dell'art. 92, c. 2, c.p.c.

P.Q.M.

Il Tribunale accoglie in parte l'opposizione e, per l'effetto, dichiara l'inefficacia parziale, limitatamente alla somma di € 1.109,78, del precetto, che conferma per il resto;

dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di giudizio.

Ascoli Piceno, 26 novembre 2015

Il Giudice

dott. Francesca Sirianni

