

---

Comitato scientifico:

*Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).*

---

## **Spese condominiali, decreto ingiuntivo emesso nei confronti di persona che al momento dell'ingiunzione non era più condominio: cosa accade?**

*Va revocato il decreto ingiuntivo emesso, atteso che la disposizione dell'art. 63 disp. att c.c., finalizzata unicamente a garantire la costituzione della provvista economica, prodromica alla gestione condominiale (indifferentemente ordinaria o straordinaria) e senza alcuna incidenza diretta sul distinto rapporto privatistico di scambio tra il condomino subentrante e quello precedente, consente di ricorrere al procedimento monitorio solo nei confronti del condomino effettivamente tale al momento dell'ingiunzione. Tuttavia, dalla stessa previsione normativa emerge un dato, quello della solidarietà tra vecchio e nuovo condomino, che rileva anche al fine di individuare chi è debitore del Condominio a prescindere dallo strumento processuale che questo voglia utilizzare. Va in altri termini considerato che l'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo non è costituito solo dalla verifica dell'ammissibilità e della validità del procedimento monitorio ma anche dalla fondatezza della domanda di merito introdotta a seguito della rituale costituzione delle parti; conseguentemente il giudice, anche quando dichiara la nullità del decreto ingiuntivo, deve pronunciarsi nel merito sulla domanda introdotta con il ricorso.*

**Tribunale di Palermo, sezione quinta, sentenza del 30.11.2015, n. 6988**

...omissis...

L'appellante censura le motivazioni poste a fondamento della decisione del Giudice di Pace (che ha accolto l'opposizione al decreto ingiuntivo, chiesto e ottenuto dal Condominio, per quote condominiali inerenti spese straordinarie ed ordinarie, oggetto del rendiconto approvato in sede di assemblea condominiale del 12.6.2012), riproponendo le questioni già poste al vaglio del decidente di prime cure, in particolare invocando la solidarietà ex art. 63 disp. att. cod. civ. di C. rispetto le obbligazioni, sorte quando egli era condomino.

Dal canto suo, l'opponente qui appellato, contestando i motivi di gravame, ripropone l'eccezione di difetto di legittimazione passiva, adducendo di avere ceduto l'immobile, prima del deposito del ricorso monitorio (05/10/2012), segnatamente con atto di donazione del 26/6/2012.

Così compendiate le diverse deduzioni, il gravame è in parte fondato.

Invero, corretto è la statuizione di prime cure laddove ha revocato il decreto ingiuntivo emesso nei confronti di Fdsdsd egli, al momento dell'ingiunzione, non era più condomino, e dunque non poteva richiedersi, ed emettersi, nei suoi confronti, il decreto ingiuntivo a mente dell'art. 63 disp. att. cod. civ..

Contrariamente all'assunto del Condominio appellante, infatti, la statuizione di prime cure va confermata quanto alla sorte del decreto ingiuntivo, atteso che la disposizione dell'art. 63 disp. att. c.c., finalizzata unicamente a garantire la costituzione della provvista economica, prodromica alla gestione condominiale (indifferentemente ordinaria o straordinaria) e senza alcuna incidenza diretta sul distinto rapporto privatistico di scambio tra il condomino subentrante e quello precedente, consente di ricorrere al procedimento monitorio solo nei confronti del condomino effettivamente tale al momento dell'ingiunzione. Tuttavia, dalla stessa previsione normativa emerge un dato, quello della solidarietà tra vecchio e nuovo condomino, che rileva anche al fine di individuare chi è debitore del Condominio a prescindere dallo strumento processuale che questo voglia utilizzare.

In altri termini, per come precisato dal Supremo Collegio, va considerato che l'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo non è costituito solo dalla verifica dell'ammissibilità e della validità del procedimento monitorio ma anche dalla fondatezza della domanda di merito introdotta a seguito della rituale costituzione delle parti; conseguentemente il giudice, anche quando dichiara la nullità del decreto ingiuntivo, deve pronunciarsi nel merito sulla domanda introdotta con il ricorso.

Orbene, la questione di merito è se: nei confronti del condominio il condomino alienante debba rispondere o meno dei contributi maturati quando egli era proprietario dell'unità immobiliare ma che siano stati approvati con delibera successiva all'alienazione.

E la risposta che offre il Supremo Collegio si trova in queste ulteriori notazioni: la sentenza ha accertato che la delibera con cui erano stati posti a carico della ricorrente gli oneri condominiali, di cui era stato chiesto il pagamento con il ricorso per decreto ingiuntivo, si riferiva a spese che, concernendo il godimento di beni e di servizi comuni anteriore al momento in cui la medesima aveva venduto l'appartamento di sua proprietà, erano dalla medesima dovute, in quanto all'epoca condomina. Occorre considerare che, secondo la prevalente giurisprudenza di legittimità che negli ultimi anni si è venuta formando e che il Collegio ritiene di condividere, nei confronti del condominio l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di

manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, atteso il carattere meramente dichiarativo di tali delibere, ma dal momento in cui sia sorta la necessità della spesa ovvero la concreta attuazione dell'attività di manutenzione e quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministrazione (cfr. Cassazione civile sez. II 09/09/2008 n. 23345). Nel caso sottoposto al vaglio del Supremo Collegio, pur revocandosi il decreto, è stata ritenuta l'esistenza del credito azionato nei confronti del precedente condomino in quanto relativo alla gestione di beni e di servizi condominiali concernente un periodo di tempo anteriore alla cessione dell'appartamento.

Tornando al caso di specie, deve rilevarsi che:

le spese oggetto della domanda del Condominio erano spese tanto di manutenzione ordinaria (in cui la nascita dell'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale, assumendo la successiva delibera condominiale carattere dichiarativo e non costitutivo dell'obbligo) e spese relative ad interventi di manutenzione straordinaria ed ad innovazioni rilevanti (in cui la delibera avrebbe allora valore costitutivo dell'obbligazione, essendo rimesso all'assemblea di valutare la necessità della spesa: cfr. Cassazione civile sez. II 12/07/2011 n. 15309);

tutte queste spese non solo era sorte in epoca in cui C. era proprietario, ma erano state oggetto di delibera condominiale in data 12.6.2012, quando egli era ancora condomino, e anzi aveva partecipato all'approvazione della delibera con il suo voto favorevole (cfr. produzione fase monitoria);

dette circostanze, oltre che documentate dal Condominio, non sono state contestate sddsdd., limitatosi ad eccepire, con l'opposizione, il proprio difetto di legittimazione passiva stante la donazione intercorsa (con cui ha trasferito l'immobile alle proprie figlie minori: cfr. visura registro immobiliare);

neppure costui ha documentato, per come da ultimo dedotto, di avere comunque effettuato pagamenti in favore del Condominio, di guisa che persiste la sua posizione debitoria.

Ne deriva che fondata è la pretesa creditoria del Condominio, e pertanto C. va condannato al pagamento della complessiva somma di 1.692,91, oltre interessi come per legge dalla data di notifica del decreto ingiuntivo, da intendere quale atto di formale costituzione in mora, sino al completo soddisfo.

Stante il limitato accoglimento del gravame, e la circostanza che comunque la scelta processuale di avviare il procedimento monitorio è dipesa dal Condominio, sussistono le ragioni per disporre l'integrale compensazione delle spese di lite anche di questa fase.

p.q.m.

Il Tribunale di Palermo - V Sezione Civile, in composizione monocratica, in persona del dr. Giuseppe De sddgorio, ogni contraria istanza ed eccezione respinta, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, così provvede: in accoglimento dell'appello proposto da Condominio *sddn* atto di citazione notificato in data 03/01/2014, avverso la sentenza del Giudice di Pace di Palermo n. 2759/12 dei 10-28/06/2013, e in parziale riforma di detta sentenza: conferma la revoca del Dsdd. n. 3574 del 2012 nei confronti di d; sdddddssds al pagamento, in sdd, della complessiva somma di 1.692,91., oltre interessi come per legge dalla data di notifica del decreto ingiuntivo sino al completo soddisfo. Spese compensate.