

Centro Studi

**D**iritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già 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 **CHIARAVALLOTTI** (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** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

## Opposizione all'esecuzione in ambito condominiale

*Il singolo condomino cui sia intimato il pagamento del debito condominiale, per intero, o comunque senza specificazione della sua quota di responsabilità, potrà in altri termini proporre l'opposizione all'esecuzione, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., o allegando di non essere condomino o eccependo di essere condomino per una quota millesimale inferiore a quella "allegata" (esplicitamente o implicitamente) dal creditore.*

*Nel primo caso l'onere della prova della qualità di condomino spetterà al creditore, trattandosi di un fatto costitutivo della legittimazione passiva all'azione esecutiva del singolo condomino ovvero dell'efficacia del titolo contro l'intimato; nel secondo spetterà all'opponente, trattandosi di allegazione di un fatto (quanto meno assimilabile a quello) "modificativo" e/o "parzialmente impeditivo" della legittimazione passiva all'azione esecutiva del singolo condomino, ovvero dell'efficacia del titolo esecutivo per il suo intero importo.*

**Tribunale Roma, sezione sesta, sentenza del 14.02.2020**

...omissis...

Con atto di citazione in opposizione a precetto notificato il 26.04.2016 L.F., proponeva opposizione avverso l'atto di precetto a lui notificato il 12.04.2016 da S. 89 S.r.l. sulla scorta del decreto ingiuntivo n. 24231/2015 R.G. n. 61360/2015 emesso dal Tribunale di Roma in data 28.10.2015 e munito della formula esecutiva in data 03.03.2016.

L'attore eccepiva preliminarmente l'incompetenza territoriale del Tribunale di Roma e la competenza del Tribunale di Rieti ai fini dell'emissione del Decreto Ingiuntivo; la mancata previa notifica del titolo esecutivo; l'adempimento dell'obbligazione pro quota quale condomino.

Si costituiva Sfffr.l. che chiedeva il rigetto dell'opposizione, contestando integralmente le deduzioni di controparte, con vittoria delle spese di giudizio.

La causa veniva istruita con prova documentale e trattenuta in decisione all'udienza del 12.09.19, con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Vanno preliminarmente qualificate le doglianze mosse da ffff

Quella attinente alla mancata previa notifica del titolo esecutivo costituisce un'opposizione agli atti, vertendo essa sulla regolarità formale dell'atto di precetto.

La restante costituisce, invece, un'opposizione preventiva all'esecuzione, postulando l'accertamento del diritto di procedere ad esecuzione forzata della società S. 89 S.r.l. nei confronti di fffff. sulla scorta del decreto ingiuntivo n. 24231/2015 emesso dal Tribunale di Roma in data 28.10.2015.

L'opposizione ex art. 615 c.p.c. è fondata e, pertanto, merita accoglimento.

In linea generale, occorre ricordare che, secondo la giurisprudenza di legittimità, l'obbligazione (contrattuale) del condominio grava pro parte sui singoli condomini, e non in solido per l'intero sugli stessi (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 8530 del 27/09/1996, Rv. 499798 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 5117 del 19/04/2000, Rv. 535867 - 01; Sez. U, Sentenza n. 9148 del 08/04/2008, Rv. 602479 - 01 ; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 14530 del 09/06/2017).

Il titolo formatosi contro il condominio è valido, ai fini dell'azione esecutiva, contro i singoli condomini.

Il creditore del condominio, che abbia ottenuto un titolo esecutivo nei confronti di quest'ultimo, e che intenda agire nei confronti dei singoli condomini per recuperare il proprio credito, non è tenuto ad instaurare e coltivare una serie di distinte procedure esecutive contro ciascun singolo condomino per la rispettiva quota di debito (quindi, in talune ipotesi, per importi irrisori), né è onerato della prova della misura della quota millesimale spettante a ciascuno di tali singoli condomini (onere peraltro di difficile attuazione anche alla luce della novella dell'art. 63 disp. att. c.c.).

L'utilizzabilità del titolo esecutivo formatosi nei confronti del condominio per promuovere l'esecuzione forzata contro i singoli condomini implica di per sé esclusivamente l'onere, per il creditore procedente, di dimostrare la legittimazione passiva, sul piano esecutivo, dei condomini aggrediti, e cioè la loro qualità di condomini.

---

Laddove il creditore intimi il pagamento dell'intera obbligazione ad uno o più condomini (sostenendo che sono titolari della totalità delle quote condominiali o anche assumendone, erroneamente, la responsabilità solidale per l'intera obbligazione), ovvero intimi comunque il pagamento della quota ad un solo condomino, indicando nel precetto l'importo totale del credito ma senza specificare la misura della quota millesimale dell'intimato, il precetto sarà inefficace per la richiesta dell'importo eccedente la quota millesimale dell'intimato, laddove questi dimostri in concreto la misura di detta quota, ma conserverà la sua efficacia nei limiti di essa.

Il singolo condomino cui sia intimato il pagamento del debito condominiale, per intero, o comunque senza specificazione della sua quota di responsabilità, potrà in altri termini proporre l'opposizione all'esecuzione, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., o allegando di non essere condomino o eccependo di essere condomino per una quota millesimale inferiore a quella "allegata" (esplicitamente o implicitamente) dal creditore.

Nel primo caso l'onere della prova della qualità di condomino spetterà al creditore, trattandosi di un fatto costitutivo della legittimazione passiva all'azione esecutiva del singolo condomino ovvero dell'efficacia del titolo contro l'intimato; nel secondo spetterà all'opponente, trattandosi di allegazione di un fatto (quanto meno assimilabile a quello) "modificativo" e/o "parzialmente impeditivo" della legittimazione passiva all'azione esecutiva del singolo condomino, ovvero dell'efficacia del titolo esecutivo per il suo intero importo ( Cass., sez. III, 29 settembre 2017, n. 22856).

In definitiva, laddove il singolo condomino intimato del pagamento del debito del condominio (per intero, o comunque senza specificazione della minor quota su di lui gravante) proponga opposizione all'esecuzione, dovrà dimostrare, a sostegno dell'opposizione proposta, la misura della sua partecipazione condominiale. In caso contrario subirà l'esecuzione per la quota allegata dal creditore e, laddove detta quota non sia stata specificata, per l'intero debito di cui risulti intimato il pagamento (ferme restando, nel vigore della nuova normativa, le limitazioni di cui al secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.p.c. in tema di beneficium excussionis ).

Come è noto, il disposto dell'art. 63, co. II disp. att. c.c. sancisce un beneficium excussionis a favore dei condomini in regola coi pagamenti degli oneri condominiali.

Ciò significa che il creditore può rivalersi anche su costoro ma solo dopo aver agito preventivamente ed infruttuosamente verso i condomini morosi. Per poter chiedere il pagamento agli altri, peraltro, non è sufficiente un qualsiasi tentativo di ottenere il pagamento dal soggetto moroso: il creditore deve poter dimostrare di aver provato a ottenere il pagamento con ragionevole sforzo e di aver rispettato l'ordine di escussione per come esso emerga dallo stato di ripartizione approvato dall'assemblea condominiale, di cui si occupa il primo comma dell'art. 63 disp. Att. c.c..

Ora, tornando al caso in esame, Lfffff. ha fornito valida prova della misura della propria quota condominiale, allegando il piano di riparto approvato dall'assemblea sulla base della tabella millesimale del condominio, ed ha dimostrato di non essere moroso rispetto ad essa, documentando i pagamenti effettuati.

Dal suo canto la società opposta ha mancato di documentare di aver escusso infruttuosamente il patrimonio dei condomini morosi nel rispetto dell'art. 63 disp.att. c.c. come novellato.

Non vi è prova infatti che la società Sfffff.r.l. abbia intrapreso infruttuosamente tutte le procedure esecutive ( mobiliari, immobiliari e presso terzi) in danno dei condomini

morosi prima di minacciare di aggredire il patrimonio dell'opponente ( Tribunale di Monza, 27 aprile 2016).

Conseguentemente, in assenza di prova sufficiente circa il rispetto del criterio di sussidiarietà dettato dall'art. 63 disp. att., la società opposta non ha diritto di agire in esecuzione forzata in danno della condomino L.ffff. ( Cass., sez. III, 14 maggio 2019, n. 12175).

In definitiva va dichiarata l'inesistenza del diritto di procedere ad esecuzione forzata della società S. ff.F. sulla scorta del decreto ingiuntivo n. 24231/2015 emesso dal Tribunale di Roma in data 28.10.2015.

L'accoglimento dell'opposizione ex art. 615 c.p.c. determina l'assorbimento delle ulteriori questioni proposte.

Le spese di lite seguono la soccombenza e, tenuto conto della notula in atti, sono liquidate come in dispositivo in applicazione del D.M. n. 55 del 2014 con riferimento ai valori minimi dello scaglione fino ad Euro 52.000,00 previsti per le fasi di studio, introduttiva e decisoria, stante l'unicità della questione giuridica trattata.

pqm

Il Tribunale di Roma, nella composizione monocratica in epigrafe, definitivamente pronunciando tra le parti di causa, disattesa ogni altra domanda od eccezione:

- Accoglie l'opposizione e, per l'effetto, dichiara l'inesistenza del diritto di procedere ad esecuzione forzata della società S. fffff.F. sulla scorta del decreto ingiuntivo n. 24231/2015 emesso dal Tribunale di Roma in data 28.10.2015;

- Condanna la società S. fffff.I., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento delle spese di lite a favore di L.F. che liquida in Euro 2.768,00 per competenze ed Euro 195,00 per esborsi, oltre accessori di legge, da attribuirsi agli fffff dichiaratisi antistatari.

Così deciso in Roma, il 13 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria il 14 febbraio 2020.

---

**COORDINATORE Redazionale:** Giulio SPINA

---

**Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:**

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)  
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)  
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

---

**Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:**

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovizi (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palama (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

---

**SEGRETERIA del Comitato Scientifico:** Valeria VASAPOLLO

---



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

