

Condominio –oneri condominiali -- corte di cassazione, sez. 3, sentenza n. 22856 del 29 settembre 2017 commento

Atto di precetto notificato ai condomini – necessità di notifica personale del titolo – opposizione ex art. 615, co.1, c.p.c. - corte di cassazione, sez. 2, sentenza n. 22856 del 29 settembre 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Nel caso trattato dalla Corte un condominio, destinatario di un decreto ingiuntivo ottenuto dalla ditta che aveva effettuato lavori su parti comuni, aveva proposto opposizione avverso la predetta ingiunzione, affermando la natura non solidale dell'obbligazione contratta dall'amministratore, che avrebbe determinato l'inammissibilità della propria condanna, in quanto soggetto autonomo rappresentato dall'amministratore.

Su questo preciso punto i giudici di legittimità hanno precisato, in via preliminare, che quando il condominio, tramite il proprio amministratore, stipuli un contratto di appalto, assumendone le relative obbligazioni, possa poi essere condannato in giudizio all'adempimento delle stesse a prescindere dalla natura parziaria o solidale del corrispondente debito gravante sui condomini.

In sede di esecuzione la società creditrice aveva, poi, notificato atto di precetto per l'intero ad alcuni condomini, i quali avevano proposto opposizione, ai sensi dell'art. 615, co.1, c.p.c., eccependo che il titolo esecutivo giudiziale (il decreto ingiuntivo) si era formato nei confronti del condominio e non di loro stessi.

Avverso la sentenza di accoglimento dell'opposizione da parte della Corte di Appello, ricorreva, per quanto ora di interesse, la società appaltatrice e la Corte Suprema, cassava la sentenza impugnata con rinvio.

Il principio espresso dalla Corte si può sintetizzare nel fatto che, quando il titolo esecutivo sia stato ottenuto nei confronti del condominio per obbligazioni da questo contratte, il creditore potrà procedere nei confronti del/i condomini solo nei limiti delle rispettive quote. Il tutto con le dovute precisazioni contenute nella massima riportata per esteso in questa rivista.

A questo proposito la Suprema Corte nella parte motiva della sentenza, evidentemente molto articolata, ha precisato, richiamando la costante giurisprudenza, che: 1) l'obbligazione (contrattuale) del condominio grava *pro quota* sui singoli condomini e non in solido per l'intero sugli stessi (per tutte Cass. Sez. Un. n. 9148/2008 e, da ultimo Cass., ord., n. 14530/2017); 2) il titolo esecutivo formatosi contro il condominio è valido, ai fini dell'azione esecutiva, contro i singoli condomini; 3) per procedere ad esecuzione forzata nei confronti del singolo condomino in base al titolo esecutivo formatosi contro il condominio occorre preventivamente notificare personalmente detto titolo (anche in caso di decreto ingiuntivo, non essendo applicabile in tale ipotesi l'art. 654 c.p.c.) ed il precetto al singolo condomino (Cass., ord., n. 8150/2017).