



**ORIGINALE**

**22856-2017**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TERZA CIVILE**

composta dai signori magistrati:

**dott. Roberta VIVALDI**

**Presidente**

**dott. Danilo SESTINI**

**Consigliere**

**dott. Chiara GRAZIOSI**

**Consigliere**

**dott. Augusto TATANGELO**

**Consigliere relatore**

**dott. Cosimo D'ARRIGO**

**Consigliere**

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al numero 535 del ruolo generale dell'anno 2016, proposto

da

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, ~~\_\_\_\_\_~~

rappresentato e difeso, giusta procura in calce al ricorso, dall'avvocato Roberto Buonanno (C.F.: BNN RRT 56A28 F839K)

**-ricorrente-**

**nei confronti di**

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

rappresentati e difesi, giusta procura in calce al controricorso, dall'avvocato Antonio Cirillo (C.F.: CRL NTN 43C26 L245D)

**-controricorrenti-**

per la cassazione della sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 4048/2015, depositata in data 15 ottobre 2015;

udita la relazione sulla causa svolta alla pubblica udienza in data 18 luglio 2017 dal consigliere Augusto Tatangelo;

uditi:

Oggetto:

**OPPOSIZIONE  
ALL'ESECUZIONE  
(ART. 615 C.P.C.)**

Ud. 18/07/2017 P.U.

R.G. n. 535/2016

Rep. Q.1.  
*non 22856*

*2017  
1638*

il pubblico ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Alessandro Pepe, che ha concluso per il rigetto dei primi cinque e l'accoglimento del sesto motivo del ricorso; l'avvocato Antonio Cirillo, per i controricorrenti.

### Fatti di causa

~~Francesco Fabaro, Giuseppe e Luigi Quarta~~, con l'intervento adesivo di ~~Maria Bianca Satta~~, hanno proposto opposizione, ai sensi dell'art. 615, comma 1, c.p.c., avverso l'atto di precetto di pagamento della somma di € 15.617,26, loro intimato da ~~Sella Costruzioni Generali S.p.A.~~ sulla base di un titolo esecutivo giudiziale (decreto ingiuntivo) formatosi nei confronti del condominio del fabbricato sito in Pozzuoli, alla ~~via~~ 1.

L'opposizione è stata accolta dal Tribunale di Napoli.

La Corte di Appello di Napoli ha confermato la decisione di primo grado.

Ricorre ~~Sella Costruzioni Generali S.p.A.~~, sulla base di sei motivi.

ta.

### Ragioni della decisione

1. Con il primo motivo del ricorso si denuncia «nullità della sentenza; omessa pronunzia sull'eccezione di giudicato; artt. 99 e 112 c.p.c.; art. 2909 cod. civ.; art. 360 n. 3 c.p.c.».

Con il secondo motivo si denuncia «contrasto con il precedente giudicato (sentenza n. 8785/2015); art. 2909 cod. civ.; violazione di legge; art. 360 n. 3 c.p.c.».

Con il terzo motivo si denuncia «omessa pronunzia; artt. 99, 112 e 615 c.p.c.; violazione di legge; art. 360 n. 3 c.p.c.».

I primi tre motivi sono connessi e possono essere esaminati congiuntamente.

Essi sono infondati, con le precisazioni che seguono.

È pacifico che il decreto ingiuntivo posto a base dell'atto di precetto opposto è stato richiesto ed ottenuto nei confronti del solo condominio, e non nei confronti dei singoli condomini.

Per quanto emerge dal ricorso, il condominio ingiunto avrebbe proposto opposizione avverso il predetto decreto sostenendo che la natura "non solidale" dell'obbligazione contratta dall'amministratore avrebbe determinato l'inammissibilità della propria condanna, quale soggetto autonomo rappresentato dall'amministratore stesso.

E questa argomentazione è stata (del tutto correttamente) giudicata infondata dal giudice dell'opposizione, non essendovi alcun dubbio sulla possibilità che il condominio, laddove tramite l'amministratore stipuli un contratto di appalto assumendone le relative obbligazioni, possa poi essere condannato in giudizio all'adempimento di esse, e ciò a prescindere dalla natura parziaria o solidale del corrispondente debito gravante sui singoli condomini.

La questione della natura parziaria o solidale dell'obbligazione

---

condomini e non alla sussistenza della legittimazione passiva – tanto sul piano della cognizione quanto sul piano esecutivo – del condominio, quale ente di gestione rappresentato dall'amministratore.

Le considerazioni operate dal tribunale sulla natura solidale o parziaria dell'obbligazione consacrata nel decreto ingiuntivo ottenuto dalla società appaltatrice nei confronti del (solo) condominio possono quindi ritenersi attinenti esclusivamente alla questione ad esso sottoposta (e cioè quella della legittimazione e dell'ammissibilità della condanna del condominio).

Per ogni altro aspetto esse risultano estranee all'oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, e certamente non possono fare stato nei confronti dei singoli condomini, in relazione alla natura della loro obbligazione individuale, e ciò an-



che considerando che (per quanto emerge dagli atti, ed in particolare dallo stesso ricorso della società intimante) non risulta proposta alcuna domanda, in detto giudizio, nei confronti dei singoli condomini (né quali obbligati solidali né quali obbligati in via parziaria).

Devono dunque condividersi sul punto le considerazioni della corte di appello, la quale ha escluso la sussistenza di un giudicato opponibile ai singoli condomini in ordine alla natura parziaria o solidale della loro personale obbligazione per il debito del condominio, considerazioni che, benché effettuate in relazione al solo decreto ingiuntivo, risultano valide anche in relazione alla sentenza che ha rigettato l'opposizione avverso lo stesso.

**2. Con il quarto motivo si denuncia «violazione di legge; violazione degli artt. 1362 e ss. cod. civ.; art. 360 n. 3 c.p.c.».**

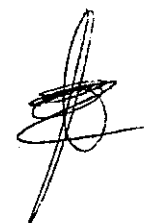
Anche questo motivo è infondato.

Il motivo di ricorso in esame si risolve di fatto in una censura di merito, in quanto vertente sull'interpretazione del contenuto negoziale, senza che sia evidenziata una circostanza concreta

ta violazione (o falsa applicazione) delle norme di interpretazione del contratto, che vengono solo genericamente richiamate dalla società ricorrente.

Si tratta quindi, nella sostanza, della contestazione del risultato concreto dell'interpretazione e della ricostruzione della concreta volontà negoziale delle parti svolte dei giudici di merito, che si pretende di sostituire con un altro diverso risultato interpretativo, gradito alla ricorrente, e non di una effettiva denuncia di erronea applicazione delle norme di interpretazione contrattuale.

La suddetta interpretazione risulta del resto operata dalla corte di appello sulla base dell'esame dei fatti storici rilevanti (e cioè del contenuto del contratto) ed il risultato dell'operazione interpretativa è sostenuto da adeguata motivazione, non ap-



parente, né insanabilmente contraddittoria sul piano logico, onde tale risultato non è censurabile in sede di legittimità (cfr., *ex plurimis*: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 14355 del 14/07/2016, Rv. 640551 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 10891 del 26/05/2016, Rv. 640122 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 2465 del 10/02/2015, Rv. 634161 - 01; Sez. L, Sentenza n. 17168 del 09/10/2012, Rv. 624346 - 01; Sez. L, Sentenza n. 10554 del 30/04/2010, Rv. 613562 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 8372 del 21/04/2005, Rv. 581693 - 01 ; Sez. 3, Sentenza n. 13344 del 19/07/2004, Rv. 577572 - 01; Sez. L, Sentenza n. 12258 del 20/08/2003, Rv. 566079 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 2074 del 13/02/2002, Rv. 552238 - 01).

**3.** Con il quinto motivo si denuncia «*extra e/o ultrapetizione; art. 112 c.p.c.; art. 360 n. 3 c.p.c.*».

Con il sesto motivo si denuncia «*violazione di legge; artt. 115 e 615 c.p.c.; art. 2697 cod. civ.; art. 360 n. 3 c.p.c.*».

Il quinto ed il sesto motivo sono connessi e possono essere trattati congiuntamente.



**3.1** È senz'altro fondata la censura di violazione dell'art. 112 c.p.c..

Per quanto emerge dagli atti (e dalla stessa esposizione dello svolgimento del processo contenuta nella sentenza impugnata), la società opposta non aveva proposto alcuna domanda di condanna dei singoli condomini al pagamento del debito condominiale.

Il presente giudizio risulta avere ad oggetto una ordinaria opposizione a precetto (si tratta cioè di una opposizione all'esecuzione, ai sensi dell'art. 615 , comma 1, c.p.c.): il *thema decidendum* è limitato all'accertamento dell'efficacia dell'intimazione di pagamento, sulla base del titolo posto a suo fondamento, ottenuto nei confronti del condominio e uti-

lizzato dal creditore per minacciare l'esecuzione forzata nei confronti dei singoli condomini.

Fondatamente, quindi, la società ricorrente censura la pronunzia impugnata nella parte in cui (almeno apparentemente) afferma proposta (e decide) in ordine ad una domanda di condanna dei singoli condomini all'adempimento dell'obbligazione gravante sul condominio, invece di limitarsi a statuire sull'efficacia dell'intimazione rivolta ai primi sulla base del titolo formatosi contro quest'ultimo.

**3.2** Altrettanto fondatamente la decisione impugnata è censurata nella parte in cui, una volta escluso che la responsabilità dei singoli condomini potesse estendersi all'intera obbligazione del condominio, e una volta stabilito che essa era invece limitata alla quota di partecipazione al condominio di ciascuno di essi, ha ritenuto onere del creditore intimante provare l'esatta misura di tale partecipazione e, in mancanza di tale prova, ha dichiarato totalmente inefficace il precetto opposto.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, infatti:

- 1) l'obbligazione (contrattuale) del condominio grava proporzionalmente 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, Rv. 644621 - 01; );
- 2) il titolo formatosi contro il condominio è valido, ai fini dell'azione esecutiva, contro i singoli condomini (si ritiene in tale ottica inammissibile l'azione di condanna contro il singolo condomino, laddove il creditore già disponga di un titolo esecutivo nei confronti del condominio: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 20304 del 14/10/2004, Rv. 577708 - 01);
- 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., Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 8150 del 29/03/2017, Rv. 643823 - 01).

Orbene, in tale complessivo quadro interpretativo (cui la Corte intende dare continuità), va certamente escluso che 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 solo debba 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), ma sia anche onerato della prova della misura della quota millesimale spettante a ciascuno di tali singoli condomini (onere peraltro di difficile attuazione, specie prima dell'entrata in vigore del nuovo testo della disposizione di cui all'art. 63 disp. att. c.c., successiva ai fatti di causa, che impone



*morosi*”).

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.

Per quanto attiene alla misura della rispettiva quota millesimale, deve invece ritenersi sufficiente una mera allegazione da parte dell'intimante: il condomino cui sia eventualmente richiesto il pagamento di un importo eccedente quello della sua quota potrà proporre opposizione all'esecuzione, ma in tale sede sarà suo onere dimostrare l'esatta misura di detta quota.

Sul piano pratico, poi, 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, le conseguenze devono ritenersi analoghe, quanto meno sul piano del diritto di procedere ad esecuzione forzata (e ciò prescindendo da eventuali questioni di mera regolarità formale del precetto).

La richiesta di pagamento dell'obbligazione gravante sul condominio – senza la specificazione della minor quota pretesa dal singolo condomino – non può che essere equiparata ad una implicita "allegazione", da parte del creditore intimante, di una responsabilità dell'intimato per l'intero ammontare dell'obbligazione del condominio.

In tale ipotesi il precetto sarà inefficace per la richiesta

~~del importo eccedente la quota millesimale dell'intimato, in~~  
dove 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., in base alle seguenti alternative:

a) allegando di non essere condomino; in tal caso l'onere della prova della sua qualità di condomino spetterà al creditore opposto, trattandosi di un fatto costitutivo della legittimazione passiva all'azione esecutiva del singolo condomino ovvero dell'efficacia del titolo contro l'intimato, e potendo del resto tale prova essere facilmente ottenuta dal creditore (anche con una semplice visura presso i registri immobiliari);





b) eccependo di essere condomino per una quota millesimale inferiore a quella "allegata" (esplicitamente o implicitamente) dal creditore; in tal caso l'onere della prova della misura di detta quota 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.

Tale ultima conclusione trova poi ulteriore conferma anche nel cd. principio di riferibilità o vicinanza della prova (sul quale cfr. ad es. Cass., Sez. U, Sentenza n. 13533 del 30/10/2001, Rv. 549956 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 1665 del 29/01/2016, Rv. 638324 - 01; Sez. 5, Sentenza n. 9099 del 06/06/2012, Rv. 622990 - 01; Sez. 1, Sentenza n. 6799 del 04/05/2012, Rv. 622614 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 11488 del 21/06/2004, Rv. 573772 - 01), essendo palese la maggiore prossimità e la riferibilità al singolo condomino del fatto (impeditivo/modificativo) in questione, e cioè la misura della sua

quota condominiale e, al contrario, le difficoltà per il creditore di venire a conoscenza di esso (difficoltà solo attenuate dal già richiamato disposto del nuovo testo dell'art. 63 disp. att. c.c., peraltro entrato in vigore successivamente ai fatti di causa).

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*).



La sentenza impugnata non si è conformata ai principi fin qui esposti, in quanto ha ritenuto onere del creditore intimante dimostrare le quote di partecipazione al condominio dei singoli condomini intimati e, in mancanza, ha dichiarato inefficace per intero il precetto opposto.

Essa va quindi cassata, e la fattispecie dovrà essere riconsiderata dalla corte di appello in base ai suddetti principi.

Il precetto opposto potrà essere ritenuto inefficace solo nella misura eccedente la quota condominiale dei singoli condomini intimati, e sempre che questi abbiano dimostrato la misura di tale quota. In caso contrario varrà a fondare l'esecuzione per l'intero (nella specie, essendovi più condomini intimati, si dovranno presumere allegate le loro quote in misura paritaria, per un totale del 100%).

Il principio di diritto cui dovrà conformarsi in sede di rinvio la corte di appello è il seguente:

«l'esecuzione nei confronti di un singolo condomino, sulla base di titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio, per

dall'amministratore, può avere legittimamente luogo esclusivamente nei limiti della quota millesimale del singolo condomino esecutato, che il creditore può limitarsi ad allegare; nel caso in cui il creditore ne ometta la specificazione e/o proceda per il totale dell'importo portato dal titolo nei confronti di un solo condomino, implicitamente allegando una responsabilità dell'intimato per l'intero ammontare dell'obbligazione, quest'ultimo potrà opporsi all'esecuzione deducendo di non essere affatto condomino, ovvero deducendo che la sua quota millesimale è inferiore a quella esplicitamente o implicitamente allegata dal creditore; nel primo caso, l'onere di provare il fatto costitutivo di detta qualità spetterà al creditore procedente, ed in mancanza il precetto dovrà essere dichiarato inefficace per l'intero; nel secondo caso sarà lo stesso oppo-



nente a dover dimostrare l'effettiva misura della propria quota condominiale; se tale dimostrazione venga fornita, l'atto di precetto dovrà essere dichiarato inefficace per l'eccedenza, ma resterà valido per la minor quota parte dell'obbligazione effettivamente gravante sul singolo condomino; in mancanza di tale dimostrazione, l'opposizione non potrà invece essere accolta, l'atto di precetto non potrà essere dichiarato inefficace e resterà quindi efficace per l'intera quota di cui il creditore ha intimato il pagamento».

4. Sono rigettati i primi quattro motivi del ricorso; sono accolti il quinto ed il sesto motivo.

La sentenza impugnata è cassata in relazione, con rinvio alla Corte di Appello di Napoli, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

#### **per questi motivi**

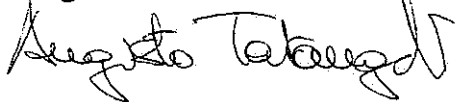
#### **La Corte:**

- rigetta i primi quattro motivi del ricorso; accoglie il quinto ed il sesto, cassa in relazione la sentenza impugnata, con rinvio alla Corte di Appello di Napoli, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, in data 18 luglio 2017.

**L'estensore**

**Augusto TATANGELO**



**Il presidente**

**Roberta VIVALDI**



**Il Funzionario Giudiziario  
lanocenzo BATTISTA**

