

Sentenza n. 13948/2021 pubbl. il 01/09/2021

RG n. 13800/2020

Repert. n. 16672/2021 del 01/09/2021

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE DI ROMA**

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice unico dott.ssa DOTT.SSA BARBARA PIROCCHI  
, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile di I grado iscritta al n. 13800 del ruolo generale affari contenziosi  
dell'anno 2020 , posta in deliberazione all'udienza del :

**TRA**

[REDACTED], (C.F.: [REDACTED]), elettivamente domiciliata a  
Roma, Via [REDACTED] presso lo studio dell' Avvocato [REDACTED]  
(C.F. [REDACTED] che la rappresenta e difende, in virtu' di procura conferita  
su separato foglio

**OPPONENTE**

**E**

[REDACTED], C.F. e P.IVA [REDACTED] in persona del Legale rappresentante  
p.t. elettivamente domiciliata a Roma, in Via [REDACTED] presso lo studio  
dell'Avvocato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) che la rappresenta e  
difende giusta procura rilasciata su foglio separato;

**OPPOSTA**

**OGGETTO: opposizione a precetto ex art. 615 c.p.c.;**

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La Sig.ra [REDACTED] con atto di citazione in opposizione a precetto  
notificato a mezzo pec il 24/02/2020, conveniva in giudizio la [REDACTED]



Sentenza n. 13948/2021 pubbl. il 01/09/2021

RG n. 13800/2020

Repert. n. 16672/2021 del 01/09/2021

innanzi al Tribunale Ordinario di Roma per opporsi al precetto da quest'ultima notificatole in data 12.2.2020 unitamente al titolo costituito da decreto ingiuntivo n. 23088, emesso dal Tribunale ordinario di Roma in data 29-31.10.2018, nei confronti del Condominio Via [REDACTED], con il quale detta società le richiedeva il pagamento del complessivo importo di € 6.526,89, da essa dovuto, in forza del richiamato decreto ingiuntivo, in proporzione ai propri millesimi di proprietà.

L'opposizione era fondata sulla lamentata carenza di legittimazione passiva dell'opponente avendo, la stessa, compravenduto l'immobile facente parte del condominio debitore in epoca successiva alla delibera assembleare che aveva approvato i lavori straordinari e non potendo il terzo creditore del condominio valersi del vincolo solidale ex art. 63 disp. att.; insisteva, pertanto, perché, previa sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo posto alla base dell'atto di precetto, venisse dichiarata la insussistenza in capo all'opponente dell'obbligo al pagamento di quanto richiesto dalla [REDACTED]

Si costituiva l'opposta chiedendo il rigetto della domanda atteso che il debito del Condominio, a causa dell'intervenuto ammanco del denaro regolarmente versato dai condomini, doveva intendersi come un "debito per cassa" e, dunque, gravante su coloro che rivestivano la qualità di condomini al momento in cui si era determinato tale evento.

L'ordinanza del 14.07.20 rigettava l'istanza cautelare e, successivamente reclamata, veniva riformata dall'ordinanza collegiale di accoglimento del 10.12.20.

Sciolta la riserva presa all'udienza di precisazione delle conclusioni del 3.03.21, la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Ripercorso sommariamente l'iter processuale del giudizio, preliminarmente la presente opposizione va qualificata come proposta ai sensi dell'art. 615, comma 1, c.p.c., in quanto volta a contestare il diritto del creditore a procedere ad esecuzione forzata nei confronti dell'opponente.

Nel merito l'opposizione è fondata e va accolta.

L'approfondimento svolto dal collegio in sede di reclamo ha fatto emergere con chiarezza la riferibilità del caso in esame alla previsione codicistica di cui all'art. 63 disp. att. c.c. dovendosi intendere coperta da tale disposizione anche la fattispecie in esame la



Sentenza n. 13948/2021 pubbl. il 01/09/2021

RG n. 13800/2020

Repert. n. 16672/2021 del 01/09/2021

cui peculiarità è ravvisabile nell'ammanco di cassa sul conto del Condominio, intervenuto in epoca successiva, vale a dire nel maggio 2017, circostanza che, tuttavia, non inficia il principio fatto proprio dal collegio, condiviso da questo giudice, per il quale, ai fini dell'applicazione dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale ex art. 63, disp. att. c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente i lavori, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione; conseguentemente, anche laddove l'unità immobiliare facente parte del condominio sia stata oggetto di alienazione, i costi dei lavori gravano su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione della delibera (*ex multis* Cassazione civile sez. VI, 25/01/2018, n.1847). Pur sussistendo il vincolo di solidarietà tra venditore ed acquirente deve ritenersi che, essendo una obbligazione autonoma e non *propter rem*, essa non opera in favore del terzo creditore del condominio. In particolare, si è affermato che "la costruzione giurisprudenziale del principio della diretta riferibilità ai singoli condomini della responsabilità per l'adempimento delle obbligazioni contratte verso i terzi dall'amministratore del condominio per conto del condominio, tale da legittimare l'azione del creditore verso ciascun partecipante, poggia comunque sul collegamento tra il debito del condòmino e l'appartenenza di quest'ultimo al condominio; è la contitolarità delle parti comuni che ne costituisce il fondamento e l'amministratore può vincolare i singoli comunque nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli (Cass. Sez. U, 08/04/2008, n. 9148).

Non può pertanto essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale ex art. 63, disp. att. c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente i lavori.

P.Q.M.



Il Tribunale, definitivamente pronunciando, sulla domanda proposta da [REDACTED]

[REDACTED] nei confronti di [REDACTED] con atto di citazione notificato il 24.02.2020, così provvede:

ACCOGLIE la domanda e per l'effetto dichiara la nullità dell'atto di precetto notificato a [REDACTED] ad istanza della [REDACTED] il 12.02.2020 per le somme di Euro 6.526,89;

CONDANNA la di [REDACTED] al pagamento delle spese processuali in favore di [REDACTED] che liquida in Euro 3.400,00, comprensivi della fase cautelare, oltre spese generali, i.v.a. e c.p.a. come per legge e spese di C.U..

Così deciso in Roma il 31.08.21

Il Giudice

Dott.ssa Barbara Pirocchi

