

Cass. civ. sez. III del 29 settembre 2017 n. 22856

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 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, 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 all'amministratore di fornire ai creditori "i dati dei condomini 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 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., 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

maggior prossimità e la riferibilità al singolo condomino del fatto (impeditivo/modificativo) in questione, e cioè la misura della sua quota condominiale e, di converso, 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 allegare 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 le obbligazioni di fonte negoziale contratte 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 opponente 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

<http://www.fanpage.it/diritto>

essere dichiarato inefficace e resterà quindi efficace per l'intera quota di cui il creditore ha intimato il pagamento».