



05151-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:		Oggetto
ANTONIO ORICCHIO	- Presidente -	CONDOMINIO
LUIGI ABETE	- Consigliere -	
ANTONIO SCARPA	- Rel. Consigliere -	Ud. 25/10/2018 - CC
GIUSEPPE DONGIACOMO	- Consigliere -	R.G.N. 7614/2015
STEFANO OLIVA	- Consigliere -	Rep. C-1- Cass. SISI

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 7614-2015 proposto da:

(omissis) , (omissis)  
 (omissis) , (omissis) ,  
 elettivamente domiciliati in (omissis) ,  
 presso lo studio dell'avvocato (omissis) ,  
 rappresentati e difesi dall'avvocato (omissis) ;

**- ricorrenti -**

**contro**

(omissis) SPA, elettivamente domiciliata in (omissis)  
 (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
 rappresentata e difesa dall'avvocato (omissis) ,  
 (omissis) ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 3098/2014 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 05/08/2014;

3071  
2018

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25/10/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Il Tribunale di Milano con sentenza del 22 maggio 2008 condannò il Condominio (omissis), in persona dell'amministratore *pro tempore* (omissis), al pagamento in favore di (omissis), (omissis) e (omissis) della somma di € 3.097,50, oltre accessori. Sulla base di tale sentenza, (omissis), (omissis) (omissis) e (omissis) il 19 settembre 2008 notificarono precetto alla (omissis) S.p.a., nella qualità di amministratrice del Condominio (omissis), (omissis). (omissis) S.p.a. propose opposizione al precetto negando di essere mai stata amministratrice del Condominio (omissis) (omissis). Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 4323/2010, accolse l'opposizione e dichiarò nullo il precetto. La Corte d'Appello di Milano, con sentenza n. 3098/2014 del 5 agosto 2014, ha poi rigettato l'appello di (omissis), (omissis) (omissis) e (omissis), rilevando come (omissis) S.p.a. avesse interesse a far accertare giudizialmente in sede di opposizione l'inesistenza della qualifica di amministratrice dell'intimato Condominio (omissis) attribuitale nel precetto e dunque la sua estraneità al processo esecutivo.

(omissis), (omissis) e (omissis) hanno proposto ricorso articolato in due motivi: il primo per violazione o falsa applicazione degli artt. 81, 99, 100 e 183 c.p.c., specificando come unico soggetto intimato per il pagamento nell'atto di precetto fosse il Condominio (omissis), essendo poi erroneamente indicata nella relata di notifica la (omissis) S.p.a. "in qualità di amministratore" del condominio stesso; il secondo motivo di ricorso denuncia, invece, la violazione degli

artt. 145 e 160 c.p.c., quanto al perfezionamento della notifica del precetto ritenuta dalla Corte d'Appello, seppur eseguita nei confronti di soggetto privo di qualsiasi relazione col destinatario dell'atto.

(omissis) S.p.a. resiste con controricorso.

Il pubblico ministero non ha depositato le sue conclusioni scritte, mentre i ricorrenti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c.

Il primo motivo è fondato, rimanendo assorbito conseguentemente il secondo motivo.

Una sentenza di condanna al pagamento di una somma nei confronti di un condominio di edifici costituisce, per consolidata interpretazione giurisprudenziale, titolo esecutivo relativo all'intero importo azionabile nei confronti del predetto condominio (cfr. ad es. Cass. Sez. 2, 14/10/2004, n. 20304; Cass. Sez. 6 - 3, 29/03/2017, n. 8150). Nella specie, sulla scorta del titolo esecutivo contenuto nella sentenza del Tribunale di Milano del 22 maggio 2008, (omissis) , (omissis) e (omissis) intimarono l'adempimento al Condominio (omissis) . Il precetto venne però notificato il 19 settembre 2008, a norma dell'art. 479, comma 3, c.p.c., alla (omissis) S.p.a., nella qualità di amministratrice del Condominio (omissis) . L'opposizione a precetto proposta il 9 ottobre 2008 dalla (omissis) S.p.a. era così volta unicamente a far dichiarare la propria carenza di legittimazione passiva, per non aver mai rivestito il ruolo di amministratrice del Condominio (omissis) attribuitole nella notificazione.

L'opposizione a precetto ex art. 615, comma 1, c.p.c. introduce un giudizio che vede come unico legittimato attivo il soggetto contro cui l'esecuzione è minacciata, nonché come unico

legittimato passivo il creditore che ha intimato il precetto, ed ha come oggetto la contestazione del diritto della parte istante a procedere all'esecuzione forzata (Cass. Sez. 3, 13/11/2009, n. 24047; Cass. Sez. 3, 11/12/2002, n. 17630; Cass. Sez. 3, 23/06/1984, n. 3695).

L'opposizione in esame non venne proposta, allora, dal Condominio (omissis), per lamentare che il precetto non indicasse il nome del proprio effettivo amministratore, oppure l'irregolarità della notificazione a soggetto diverso dal medesimo amministratore (cfr. Cass. Sez. 3, 06/07/2001, n. 9205).

Poiché l'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 c.c., ha la rappresentanza sostanziale e processuale del condominio, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., il precetto relativo a titolo esecutivo formatosi nei confronti del medesimo condominio va notificato all'amministratore presso il suo domicilio privato, ovvero presso lo stabile condominiale, se vi esistano appositi locali dove si svolge l'attività gestoria. Se dalla relazione di notifica risulti che il destinatario abbia negato la qualità di amministratore del condominio, e la parte istante non dimostri la sussistenza in capo al soggetto indicato dei poteri rappresentativi del condominio, deve ritenersi affetta da nullità la relativa notificazione, nullità da far valere con l'opposizione ai sensi dell'art. 617 c.p.c., salvo sanatoria del vizio per raggiungimento dello scopo ex art. 156, comma 3, c.p.c., in virtù della proposizione dell'opposizione da parte del condominio correttamente rappresentato dall'amministratore in carica (arg. da Cass. Sez. 3, 16/10/2017, n. 24291; Cass. Sez. 6 - 3, 15/12/2016, n. 25900; Cass. Sez. 2, 07/07/2004, n. 12460).



Per quanto finora detto, va enunciato il seguente principio di diritto:

la notifica del precetto intimato ad un condominio di edifici, eseguita nei confronti di persona diversa da quella che rivesta la carica di amministratore del condominio stesso, non può ritenersi idonea a far assumere al destinatario della notificazione stessa la qualità di soggetto contro cui l'esecuzione forzata è minacciata in proprio (essendo l'amministratore non il soggetto passivo del rapporto di responsabilità, quanto il rappresentante degli obbligati), con conseguente difetto di legittimazione dello stesso a proporre opposizione *iure proprio*, al solo fine di contestare - come avvenuto nella specie - di rivestire la qualifica di amministratore del condominio intimato di adempiere l'obbligo risultante dal titolo esecutivo.

Va, in definitiva, accolto il primo motivo di ricorso, va dichiarato assorbito il secondo motivo di ricorso, e la sentenza impugnata deve essere cassata. Non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito, dichiarandosi inammissibile l'opposizione proposta dalla (omissis) S.p.a. al precetto notificato da (omissis) , (omissis) e (omissis) .

Trovando applicazione *ratione temporis* l'art. 92, comma 2, c.p.c. nel testo anteriore alle modifiche apportate dalla legge 18 giugno 2009, n. 69, vista la novità della questione e considerato il comportamento osservato dalle parti, si ravvisano giusti motivi per compensare integralmente fra le parti le spese processuali dei pregressi gradi di merito e del giudizio di cassazione.

**P. Q. M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, dichiara inammissibile l'opposizione proposta dalla (omissis) S.p.a. al precetto notificato da (omissis) , (omissis) e (omissis) ; compensa per intero fra le parti le spese dei pregressi gradi di merito e del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 25 ottobre 2018.

Il Presidente

ANTONIO ORICCHIO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa *Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, ~~2-1-FEB-2019~~-----

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Simona Cicardello*

