

## Comunione – Condominio - Locazione

---

# **Debiti condominiali, compensazione legale ex art.1243 c.c. ed esercizio del beneficium excussionis**

di Saverio Luppino, Avvocato



Seminario di specializzazione

## LOCAZIONI COMMERCIALI E AFFITTI D'AZIENDA

Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Tribunale di Napoli Nord, Sez. III, Civile, Sentenza n. 8555 del 06 ottobre 2022, Presidente Dott. Michelangelo Petruzzello, Relatore Dott. Antonio Cima.

**Massima:** *“L’art. 1243 c.c. stabilisce i presupposti sostanziali oggettivi del credito opposto in compensazione legale: liquidità - che include il requisito della certezza - ed esigibilità. Ricorrendo i predetti requisiti, il credito principale si estingue per compensazione legale a decorrere dalla coesistenza con il controcredito”.*

### CASO

Il 3 dicembre 2018 la (OMISSIS) s.r.l. otteneva, da parte del Tribunale di Napoli Nord, l’emissione di un decreto ingiuntivo contro il **Condominio** (OMISSIS) per un ammontare pari ad € 68.662,83 e, dopo aver ricevuto l’elenco dei condomini morosi da parte dell’amministratore, intimava precetto alla condomina Tizia per la somma di € 12.257,81 e, successivamente, intraprendeva pignoramento immobiliare nei suoi confronti.

Tizia, in risposta, proponeva opposizione innanzi al Giudice dell’Esecuzione deducendo di non versare in alcuno stato di morosità poiché **“il suo debito nei confronti del Condominio si era estinto per compensazione con il proprio credito derivante dalla penale per il ritardo, prevista dall’ordinanza del Tribunale di Napoli Nord del 17.04.2015 nel proc. R.G. n. 4745/2014”.**

Inoltre, in riferimento al credito maturato, la signora deduceva di aver provveduto a notificare al Condominio, in data 11/07/2017, precetto avverso il quale era stata proposta opposizione, rigettata con sentenza n. 2368/2019 del Tribunale di Napoli Nord, pubblicata il 12/09/2019 e passata in giudicato. Contestualmente alla pubblicazione della sentenza, rendeva noto Tizia che era stato presentato innanzi al medesimo Tribunale ricorso ex art. 702 bis per veder

dichiarata la compensazione del proprio credito nei confronti del Condominio fino alla concorrenza del debito nei confronti della (OMISSIS) s.r.l..

Tanto premesso, attraverso il deposito del ricorso in data 13/08/2022, la condomina proponeva reclamo ai sensi degli artt. 624 e 669 *terdecies* c.p.c. avverso l'ordinanza resa in data 31/07/2022 dal giudice dell'esecuzione nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare, lamentando l'erroneità del provvedimento per non aver considerato che la compensazione fatta valere nei confronti del Condominio (OMISSIS) non era stata fatta valere come motivo di estinzione dell'obbligazione della creditrice, ma per dimostrare l'assenza di morosità e, quindi, per invocare il *beneficium excussionis* nei confronti della creditrice del Condominio.

Si costituiva la (OMISSIS) s.r.l., chiedendo il rigetto del reclamo.

## SOLUZIONE

Il Tribunale di Napoli Nord accolse il reclamo e, modificando l'ordinanza di rigetto dell'istanza di sospensione dell'esecuzione emessa dal Giudice dell'Esecuzione, **sospese la procedura di esecuzione immobiliare n.336/2021 Registro Generale Esecuzioni Immobiliari, disponendo contestualmente la compensazione integrale tra le parti delle spese di lite del procedimento.**

## QUESTIONI

La pronuncia presenta peculiari profili di interesse in quanto verte sulla possibilità di eccepire un credito in compensazione e peculiarmente in esito all'interposizione di un pignoramento immobiliare per mancato pagamento di un debito maturato da un terzo nei confronti della compagine condominiale ed in applicazione alle norme di cui all'articolo 63 disp. att. c.c. in esito alla riforma L.220/12.

Preliminarmente pare opportuno rammentare che parlando di **compensazione** vien fatto riferimento l'istituto in base al quale, allorquando un determinato soggetto si trova nella duplice posizione di essere **debitore e altresì creditore nei confronti di altro soggetto**, nella situazione rappresentata il condomino di fronte al condominio, laddove "due persone sono obbligate l'una verso l'altra, i due debiti si estinguono per le quantità corrispondenti, secondo le norme degli articoli che seguono" (art.1241 c.c.).

Alla luce degli argomenti dedotti da Tizia nel proprio ricorso, il Tribunale di Napoli Nord evidenziò come la compensazione del proprio credito, con quello vantato dal Condominio nei suoi confronti, sia stato fatto valere dalla condomina non come fatto estintivo del credito della (OMISSIS) s.r.l., **bensì al fine di dimostrare di non essere morosa nei confronti del Condominio e di poter, in ragione di ciò, invocare il *beneficium excussionis*<sup>[1]</sup> previsto dall'art. 63 disp. att. c.p.c.<sup>[2]</sup>**. Come è noto, infatti, l'art.1243 c.c. dispone che i presupposti sostanziali oggettivi del credito del credito opposto in compensazione legale siano la liquidità, e dunque la certezza, e l'esigibilità dello stesso. Pertanto, allorquando sia accertata la ricorrenza dei suddetti requisiti,

il credito principale si estingue per compensazione legale a far data dalla coesistenza con il controcredito[3].

Analizzando il caso di specie, venne ritenuto lampante la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 1243 c.c. per la compensazione legale con il credito vantato dal Condominio nei confronti di Tizia per la quota congrua agli anni 2014, 2017 e 2019, nonché per la quota piano di rientro, alla luce di quanto disposto ed acclarato dalla sentenza n. 2368/2019 attraverso la quale si è accertato il ritardo nell'adempimento da parte del Condominio e la conseguente debenza del credito richiesto in forza della penale stabilita giudizialmente.

Difatti, è opinione consolidata nella giurisprudenza che la certezza sull'esistenza del diritto opposto in compensazione sarebbe requisito essenziale del suddetto credito il quale, per considerarsi effettivamente liquido ed esigibile, necessita di essere definito sia nell'*an* che nel *quantum debeatur*. La finalità estintiva e soddisfattoria dell'istituto della compensazione non potrebbe, altrimenti, raggiungersi nel caso in cui residui la possibilità di contestare in un momento successivo l'obbligazione fatta valere dall'eccepite (Cass. sentenze nn. 620 del 1970, 6820 del 2002, 25272 del 2010, 8338 del 2011, 16844 del 2012).

Al fine di meglio comprendere la portata dell'istituto, appare opportuno segnalare che il verificarsi della compensazione presuppone, in ogni caso, la dichiarazione di una delle parti di volersene avvalere, con dichiarazione unilaterale, che ha natura sostanzialmente negoziale (sia la dichiarazione resa in via giudiziale oppure stragiudiziale). Tale impostazione trova il proprio riscontro nelle pronunce della Corte di Cassazione, specialmente nella n.10335 del 13 maggio 2014, laddove è stato consolidato che la dichiarazione di volersi avvalere della compensazione "costituisce l'esercizio di un diritto potestativo e postula che la parte, valutando il suo interesse all'adempimento, decida se esercitare o meno il potere di determinare l'estinzione dei debiti contrapposti dal giorno della loro coesistenza"[4].

Natura potestativa della compensazione che è riscontrabile sia per quella prevista dal comma I che da quella di cui al comma II dell'art. 1243 c.c.. Infatti, sebbene la compensazione legale, a differenza di quella giudiziale, operi di diritto per effetto della sola coesistenza dei debiti, sicché la sentenza che la accerti è meramente dichiarativa di un effetto estintivo già verificatosi, non resterebbe escluso che la compensazione non possa essere rilevata di ufficio, ma debba essere eccepita dalla parte, poiché tale disciplina comporta unicamente che il suddetto effetto sia nella disponibilità del debitore che se ne avvale, senza che sia richiesta una autorizzazione alla compensazione dalla controparte[5].

In base a quanto dedotto, Tizia non apparve morosa nei confronti del Condominio, così come non risultò sussistere, stante il disposto dell'art. 63 disp. att. c.c., il diritto della (OMISSIS) s.r.l. di agire nei suoi confronti **se non dopo aver escusso infruttuosamente i condomini morosi**, comportando l'accoglimento del reclamo da parte dell'adito Tribunale e, considerata la natura della cognizione che caratterizza la fase processuale, venne disposta la sospensione del procedimento di espropriazione, riservando gli ulteriori accertamenti al giudizio a cognizione piena.

[1] Attraverso suddetta espressione viene ad identificarsi un istituto giuridico di diritto privato mediante il quale il debitore, allorquando non sia unico obbligato a eseguire una determinata prestazione, pretende che il creditore, prima di agire esecutivamente nei suoi confronti, rivolga la propria pretesa verso un altro debitore.

[2] “Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto”.

[3] Così Cass. S.U. n. 23225 del 15/11/2016.

[4] Cfr. Cass. civ. n. 23948/2018.

[5] Vedi Cass. civ. n. 22324/2014.



Seminario di specializzazione

## LOCAZIONI COMMERCIALI E AFFITTI D'AZIENDA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)