

Proprietà e diritti reali

L'obbligo di pagamento delle quote dovute dai morosi posto in capo agli altri condomini: opposizione ex art. 615 c.p.c.

di **Saverio Luppino, Avvocato**



[Corte Suprema di Cassazione, Sez. II, Civile, Ordinanza n. 5043 del 17 febbraio 2023, Pres. Dott. Manna Felice, Rel. Dott. Scarpa Antonio](#)

Massima: *“Il condomino in regola coi pagamenti, al quale sia intimato precetto da un creditore sulla base di un titolo esecutivo giudiziale formatosi nei confronti del condominio, può proporre opposizione a norma dell’art. 615 c.p.c. per fare valere il beneficio di preventiva escussione dei condomini morosi che condiziona l’obbligo sussidiario di garanzia di cui all’art. 63, comma 2, disp. att. c.c., ciò attenendo ad una condizione dell’azione esecutiva nei confronti del condomino non moroso, e, quindi, al diritto del creditore di agire esecutivamente ai danni di quest’ultimo”.*

CASO

Ai condomini Tizio e Caia venivano notificati due atti di precetto dalla parte creditrice Mevia in relazione a titoli esecutivi formati contro il Condominio, rispettivamente, sulla base dell’ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. emessa dal Tribunale di Foggia, nonché della sentenza n. 2150/2019 della Corte d’appello di Bari. Mevia si rivolgeva dunque al Giudice di pace di Foggia, con l’intento di recuperare l’asserito credito nei confronti dei due condomini ritenuti non in regola con i pagamenti. Questi ultimi si opponevano a norma dell’art. 615 c.p.c., sostenendo la violazione dell’art. 63 disp. att. c.c., nella misura in cui non si poteva agire direttamente nei loro confronti se non prima di aver effettuato l’escussione di altri condomini morosi. Tuttavia, il Giudice di prime cure, una volta aver accertato la morosità dei condomini oppositori, respingeva la loro richiesta condannandoli al pagamento.

Avverso tale decisione Tizio e Caia proponevano appello al Tribunale di Foggia, rimettendo in discussione la concreta esigibilità del credito nei loro confronti. Il giudice adito in quella sede, una volta aver rilevato dagli appellanti la lettera raccomandata a firma dell’amministratore del

Condominio in cui si attestava la correttezza del pagamento effettuato da parte dei siffatti condomini, dovuto *pro quota* in quanto imputabile ai sovra menzionati titoli esecutivi posti a fondamento dei precetti opposti, accoglieva la loro domanda di appello. Le ragioni della parte convenuta Mevia si sono rivelate inidonee a superare le argomentazioni fornite dalla parte avversaria, poiché non vi è stata una specifica deduzione da parte di costei circa la morosità dei condomini in questione, né tanto meno una doglianza riguardo all'inesattezza degli importi versati dagli stessi attraverso l'assegno circolare. In questi termini, nel rapporto instaurato tra il creditore del Condominio e i singoli condomini non risultava soddisfatta la prova gravante sul creditore medesimo ai sensi dell'articolo 63 disp. att. c.c., in quanto non è stata dimostrata in giudizio la preventiva escussione dei condomini morosi dalla parte della convenuta, determinando l'insussistenza del diritto all'esecuzione forzata da parte di quest'ultima nei confronti dei condomini in regola coi pagamenti.

Contro la sentenza del Tribunale di Foggia n. 160/2022, Mevia depositava ricorso per cassazione articolato in due motivi; Tizio e Caia resistevano in tale sede di legittimità con controricorso.

SOLUZIONE

La Corte rigetta il ricorso di Mevia, condannando la ricorrente al pagamento delle spese sostenute nel giudizio di cassazione, disponendo altresì il versamento ulteriore del contributo unificato ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater* del D.P.R. 115/2022, qualora sia dovuto.

QUESTIONI

La prima questione prospettata dai controricorrenti circa "l'inammissibilità del ricorso per mancata allegazione agli atti della procura speciale", si è rivelata destituita di fondamento, poiché qualora unitamente al ricorso per cassazione sottoscritto dal difensore vi sia una procura rilasciata al difensore medesimo, che non contenga anche l'espreso riferimento alla sentenza da impugnare o al giudizio da promuovere, essa si considera conferita per il giudizio di cassazione agli effetti dell'art. 365 c.p.c., salvo che dal suo contenuto risulti inequivocabilmente il contrario (cfr. Cass. Sez. Unite n. 36057/2022). Parimenti risultavano infondate le eccezioni di "inammissibilità del ricorso per mancata indicazione delle norme di diritto che si assumono violate e per mancata indicazione dei capi della sentenza che si intende censurare", in quanto il mezzo di impugnazione, considerato nel suo complesso, si è rivelato in armonia con i requisiti prescritti dall'ordinamento.

Successivamente, il Collegio ha vagliato sulla corrispondenza o meno del ricorso di Mevia ai requisiti di ammissibilità previsti dall'art. 366, comma 1, n.3 c.p.c.. In questo caso, benché dal punto di vista stilistico l'impugnazione non esternasse una premessa narrativa, in termini di esposizione sommaria dei fatti di causa dal carattere distinto e autonomo rispetto ai motivi del ricorso, dal suo contenuto era comunque possibile delineare il contenuto della vicenda, nonché la portata delle critiche rivolte alla decisione del Tribunale di Foggia. Sulla base di questi elementi, perciò, la Corte ha ritenuto ammissibile il ricorso medesimo (cfr. Cass., Sez.

Unite, n. 36057/2022)

Infine, la Corte di cassazione si è occupata della decisione. Con il primo motivo di impugnazione, Mevia lamentava la “violazione e/o falsa applicazione dell’art. 63, comma 1 e 2, disp. att. c.c.”, poiché l’azione di esecuzione forzata instaurata da costei nei confronti dei condomini traeva origine proprio dalla conclamata inadempienza e insolvenza del Condominio. Con il secondo motivo, la ricorrente denunciava la “violazione e/o falsa applicazione della mancata statuizione del passaggio in giudicato dei titoli”, richiamando i termini della vicenda processuale intercorsi tra il Condominio e la parte creditrice. Il Collegio giudicante ha esaminato congiuntamente i due motivi di ricorso, in quando aventi caratteristiche connesse, dichiarandoli infondati.

Le argomentazioni enucleate della Corte hanno tratto spunto dalla corretta applicazione da parte del tribunale di Foggia dei primi due commi dell’art. 63 disp. att. c.c., così come introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n.220. L’articolo in questione, infatti, al comma 1, impone all’amministratore di comunicare ai creditori il cui diritto di credito non sia stato esattamente soddisfatto, e che ne abbiano fatto richiesta, i dati dei condomini non in regola con i pagamenti. Al comma successivo esso dispone invece l’impossibilità per i creditori di agire direttamente nei confronti dei condomini che abbiano pagato la propria quota, se non dopo l’escussione dei condomini che non abbiano contribuito alla spesa in relazione alla parte di loro spettanza. Di conseguenza, in un caso in cui vi sia stata la richiesta da parte del terzo creditore di effettuare il pagamento per le obbligazioni assunte dal condominio, per i condomini in regola nei pagamenti (c.d. “virtuosi”) si configura comunque solo una obbligazione sussidiaria e residuale, in quanto favorita dal *beneficium excussionis* nei confronti degli altri inadempienti. Grazie a questo strumento, dunque, i condomini in regola possono paralizzare le pretese creditorie in via di eccezione. Il beneficio della preventiva escussione richiede per tanto il dovere del terzo di attivarsi nei confronti dei condomini morosi e di coltivare le azioni con diligenza e buona fede. Ne discende che il terzo creditore per potere agire utilmente verso i condomini in regola ha l’onere di provare l’incapienza degli altri condomini morosi preventivamente escussi. L’esecuzione deve essere altresì giuridicamente possibile, ipotesi che non si verifica, ad esempio, nel caso di un condomino assoggettato a liquidazione giudiziale, che per sua stessa definizione non ha la capienza patrimoniale utile all’esecuzione forzata del credito (cfr. Cass. Sez. Unite, n.28709/2020).

In conclusione, la Corte, come anticipato in precedenza, respingeva la richiesta di cassazione in relazione al primo motivo in virtù della situazione di insolvenza del Condominio, in quanto essa afferisce all’azione che il terzo creditore può fare valere per l’intero debito verso l’amministratore, e non alle distinte azioni esperibili verso i singoli condomini in misura delle rispettive quote, presidiate dal meccanismo dell’art. 63 disp. att. c.c., comma 1 e 2. Allo stesso modo, anche il secondo motivo, concernente il passaggio in giudicato dei titoli fatti valere, si è rivelato di scarsa persuasività, poiché anche in presenza di una sentenza di condanna del Condominio al pagamento di una somma di denaro dovuta al terzo creditore, che di per se equivale ad un titolo esecutivo contro tutti i condomini (cfr. Cass. Sez. 2, n. 20304/2004; Cass. Sez.3, n. 22856/2017; Cass. Sez. 3, n.20590/2022), la concreta esigibilità del credito va

confrontata con il dettato normativo dell'art. 63 disp. att. c.c., il quale, come abbiamo visto, subordina l'insorgenza del diritto del terzo creditore all'esecuzione forzata nei confronti dei condomini in regola alla preventiva escussione dei partecipanti morosi. Di conseguenza, il condomino che abbia partecipato al sostenimento della spesa nei confronti del terzo creditore in rapporto alla propria quota, a cui sia stato intimato precetto dal creditore medesimo, ben può proporre opposizione a norma dell'art. 615 c.p.c. per fare valere il beneficio di escussione preventiva dei morosi, in quanto l'eccezione del condomino frappone un impedimento al diritto del creditore di agire esecutivamente ai danni del primo.



Master di specializzazione
**LOCAZIONI IMMOBILIARI NELLA
PRATICA E NEL PROCESSO**
Scopri di più >