

S. 3468/12



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

Rep. 4382/12

Tribunale civile di Napoli
V[^] sezione civile

Il Tribunale, in persona del giudice unico dott. Antonio Attanasio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA
nella causa civile iscritta al n. 13582/09 R.G. avente ad oggetto opposizione a precepto, passata in decisione all'udienza del 27/10/11, e vertente
CASO.it
tra

Lobina Amilcare e Poppa Daniela, rapp.ti e difesi dall'avv. Lucio Russo con cui elett.te domiciliario in Pzzuoli alla via Miliscola 354, giusta procura a margine della citazione introduttiva, C.F. LBNMCR62L30A783M
C.F. PPPDML65P51A783L

OPPONENTI

e

Alessandro De Maio, rapp.to e difeso dagli avv.ti F. Avallone e C. Alvano c/o cui elett.te domicilia in Napoli alla via Martini 60/C, giusta procura in calce alla comparsa di risposta, C.F. DMELSN82D23F839T

OPPOSTO

Conclusioni

come da verbale di udienza di conclusioni del 27/10/11.

1

N. 2 prosol.

Ragioni di Fatto e di Diritto

Con citazione notificata in data 3/2/09, Lobina Amilcare e Poppa Daniela si opponevano al precetto di pagamento di complessivi euro 4.134,67 loro intimato il 23/1/09 da De Maio Alessandro, deducendo, in sintesi, la temerarietà dell'avversa azione esecutiva, l'inesistenza di un "Condominio Parco Pisano" in Pozzuoli, l'intervenuta violazione dell'art. 279 cpc, la violazione anche dell'art. 1123 c.c. – quest'ultima alla luce della recente giurisprudenza di legittimità che aveva escluso che il titolo giudiziale ottenuto contro il condominio potesse solidalmente valere anche nei confronti del singolo partecipante, attesa la natura "parziaria", e non solidale, dell'obbligazione gravante su ciascun proprietario d'alloggio-, nonché, infine, l'illegittimità e l'esorbitanza delle somme precettate (v., *amplius*, citazione introduttiva).

Per tali riassunti motivi, gli istanti chiedevano quindi dichiararsi la nullità ed inefficacia dell'opposto precetto.

Il convenuto Alessandro De Maio, all'uopo costituitosi, deduceva per contro l'infondatezza dell'avversa domanda di cui, pertanto, chiedeva il rigetto (v. comparsa di risposta in atti).

Secondo il tradizionale orientamento della Suprema Corte –orientamento ampiamente prevalente fino all'anno 2008-, la responsabilità in materia condominiale era di tipo *solidale*, nel senso che ogni singolo partecipante era all'esterno responsabile per l'intera obbligazione condominiale e non nei soli limiti della propria quota millesimale (cfr. ad es. Cass. 17563/05).

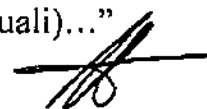
Per contro, come è noto, aderendo all'indirizzo sino ad allora minoritario, le Sezioni Unite hanno poi invece affermato che detta responsabilità del condomino è limitata, anche sul piano esterno, alla semplice quota di pertinenza del partecipante stesso, non potendo cioè essa estendersi all'intero debito condominiale, configurandosi in sostanza, per ciascun partecipante, solo una responsabilità *parziaria* e non già *solidale* (v. SSUU 9148/08).

Siffatta enunciazione di principio è tuttavia riferita in sentenza, espressamente, alle sole obbligazioni "contrattuali" (sottolineatura dello scrivente).

La pronuncia della Suprema Corte, resa nella sua più autorevole composizione, ha invero sin da subito generato un ampio dibattito, anche critico, sia in dottrina che in giurisprudenza (tant'è vero che taluna successiva sentenza si è in parte allontanata, sia pure sul solo piano motivazionale, dalle argomentazioni delle sezioni unite).

In ogni caso, per la parte che qui interessa, deve in effetti osservarsi come il riferito principio nomofilattico sia stato espresso per le sole esplicite obbligazioni *contrattuali*, assunte cioè dall'amministratore, pattiziamente, in nome e nell'interesse della collettività condominiale (il caso sottoposto alle sezioni unite era appunto relativo ad un rapporto contrattuale intercorrente tra il condominio ed una società terza).

Per contro, nulla viene ovviamente detto dalla Suprema Corte –nemmeno *incidenter-* in ordine al diverso settore delle obbligazioni *extracontrattuali*. Anzi, si noti che, in parte motiva, il Giudice di legittimità individua i ritenuti criteri di riferimento proprio "Per determinare i principi di diritto che regolano le obbligazioni (contrattuali)..."



assunte dal condominio, a conferma del fatto che la pronuncia in questione afferisca in effetti alla sola responsabilità contrattuale.

Invero, i primi commentatori del *revirement* del 2008 hanno evidenziato come l'enunciato delle sezioni unite non potesse riferirsi anche alle indicate obbligazioni extracontrattuali, stante la diversità ontologica riscontrabile tra gli obblighi negozialmente e preventivamente assunti dal condominio e quelli risarcitori invece derivanti da un fatto illecito aquiliano (o comunque non contrattuale) ascrivibile alla collettività condominiale.

Appare chiara, infatti, la differenza strutturale e funzionale tra l'impegno negoziale assunto preventivamente dall'ente di gestione nell'interesse della sua collettività e un danno invece cagionato dalla stessa, nei confronti di terzi, in assenza di qualsiasi anteriore accordo di parte.

La differenza è tale, in queste due situazioni, da configurare all'evidenza due diverse fattispecie produttive di obbligazione ex art. 1173 c.s. (rispettivamente contrattuale ed extraneoziale), non occorrendo perciò a riguardo ulteriori considerazioni.

Ebbene, se l'orientamento generale ante/2008 era nel senso di riconoscere in capo al singolo condomino una responsabilità esterna totale di tipo solidale e se, a partire dal pronunciamento delle Sezioni Unite, è stato poi affermato l'opposto (e discusso) principio della responsabilità *parziaria* per le (sole) assunte obbligazioni contrattuali, può dunque ritenersi -in linea con le prime considerazioni espresse sul punto dalla dottrina- che l'obbligazione extracontrattuale, ontologicamente diversa da quella

contrattuale, non sia stata per così dire *attratta* nell'alveo della nuova affermazione di principio fatta dalle Sezioni Unite, con la conseguenza che per il fatto illecito continui a configurarsi, in capo al singolo partecipante, una generale responsabilità di natura solidale, il cui fondamento legale è da rinvenirsi nell'art. 2055 c.c. (e non nell'art. 1123 c.c., che evidentemente riguarda, invece, gli impegni contrattuali di spesa preventivamente assunti dall'amministratore nell'interesse della collettività da lui gestita). Siffatta diversità strutturale e funzionale, inoltre, configurando istituti giuridici (l'obbligazione extracontrattuale) in radice differenti da quelli invece considerati dalle Sezioni Unite (l'obbligazione contrattuale), consente altresì di ritenere giustificata, sul piano della ragionevolezza, la diversità nel regime di responsabilità appunto delineata per il singolo condomino, che sarà -anche esternamente- nel primo caso solidale e nel secondo caso parziaria: infatti, un conto è dire che un danno a terzi -in assenza di contratto- sia ascrivibile all'intera ed indistinta entità condominiale (ad es. per omessa manutenzione di parti comuni), altro è invece dire che non sia stato adempiuto dall'ente gestionale un accordo preventivamente sottoscritto con un terzo nell'interesse dei comproprietari, apparendo appunto logico, in conseguenza, che nella prima ipotesi ciascun partecipante sia aggredibile solidalmente per l'intero mentre, nella seconda, che ognuno adempia spontaneamente o coattivamente nei soli rispettivi limiti di quota.

Tale ricostruzione -che dà sinteticamente conto della evoluzione giurisprudenziale di legittimità, dei commenti dottrinari sviluppatisi sul punto e della diversità di fondo esistente tra i diversi tipi di responsabilità qui considerati- appare invero anche avvalorata dalle prime interpretazioni avutesi nella giurisprudenza edita di merito

che, nell'occuparsi -dopo la sentenza delle sezioni unite- proprio di illecito aquiliano cagionato dal condominio, ha appunto affermato il principio della responsabilità solidale (e non parziaria) in riferimento alla posizione del singolo compartecipe, ritenendo quindi non applicabile, in quel contesto, la sentenza n. 9148/08 in parola (v. Tr. Roma 22/9/08 e Tr. Trani -in composizione collegiale- 6/3/09).

In definitiva, ad avviso dello scrivente, appare ragionevole ritenere, nel complesso, che in materia di obbligazioni non contrattuali continui a permanere e a risultare applicabile il tradizionale criterio di responsabilità solidale di ciascun condomino, in luogo di quello sulla responsabilità parziaria riservato invece alle sole obbligazioni di scaturigine contrattuale.

Ciò premesso, va nella specie osservato, per quanto risulti dagli atti disponibili in questo procedimento, che l'intimato titolo esecutivo è costituito da un provvedimento di liquidazione del giudice istruttore del 12/12/07, reso a favore del CTU ing. Alessandro De Maio -odierno creditore opposto- e "a carico del condominio Parco Pisano" (di cui sono compartecipi Amilcare Lobina e Poppa Daniela, odierni opposenti), nella causa di risarcimento danni per fatto illecito instaurata da altri singoli soggetti avverso tale ente condominiale ed il Comune di Pozzuoli.

Risulta chiaro, invero, che tale liquidazione giudiziale ed il preteso illecito aquiliano che ha generato la controversia entro cui è intervenuta la liquidazione stessa non costituiscono in alcun modo, all'evidenza, obbligazioni contrattuali ma, per contro, rappresentino piuttosto fatto illecito extracontrattuale e conseguente obbligazione legale/giudiziale di disposto pagamento dell'incaricato CTU.

Insomma, nel caso di specie la fonte dell'obbligazione condominiale non è certo contrattuale ma, invece, di scaturigine in senso ampio extracontrattuale.

Ne discende, pertanto, se il debito non è negoziale e si applichino quindi, solo in tale caso, i riferiti criteri di responsabilità solidale (e non parziaria) del singolo condomino, che l'odierno opponente debba quindi solidalmente rispondere dell'intera obbligazione condominiale e non semplicemente pro-quota (si noti peraltro, nella vicenda in rassegna, che rispetto ai circa 120 condomini che costituirebbero il Parco Pisano di Pozzuoli, il provvedimento di liquidazione del 12/12/07 è di soli euro 2.700 complessivi, importo esiguo che, invero, proprio per la sua scarsa dimensione pecuniaria, neutralizza anche quella contraria esigenza di giustizia sostanziale rappresentata da SSUU cit., secondo cui -nella diversa materia contrattuale- sarebbe economicamente ingiusto e sproporzionato far gravare su un solo condomino obbligazioni riferibili a tutti i compartecipi).

In definitiva, ad avviso dello scrivente, deve ritenersi che detto titolo giudiziale possa interamente attivarsi nei confronti anche dei soli Lobina/Poppa, odierni opposenti, compartecipi del Condominio Parco Pisano (in altro senso, poi, va osservato che il decreto di liquidazione è stato appunto emesso in danno dell'indicato "Condominio Parco Pisano", sicchè, in questo procedimento ex art. 615 cpc, non può svolgersi indagine di merito -in presenza di titolo giudiziale- circa la sussistenza o meno, in senso tecnico, di un siffatto condominio, essendo lo stesso così appunto individuato e qualificato nel medesimo provvedimento giurisdizionale).

4



La proposta opposizione va dunque rigettata per tutta la parte in cui, in prevalenza, tende invece ad affermare il criterio della sola invocata responsabilità parziaria degli intimati, condomini del Parco Pisano.

Nella citazione introduttiva, invero, si deduce anche che con la notifica del precetto in rinnovazione sarebbe stata notificata "agli odierni opposenti una mera fotocopia del titolo e del precetto già notificati al condominio", in ritenuta violazione dell'art. 479 cpc.

Invero, la prima notifica del 10/12/08 -il cui plico in fotocopia risulta allegato allo stesso rinnovato precetto poi rinotificato il 23/1/09, qui opposto- vede la congiunzione a quella prima intimazione di pagamento del titolo esecutivo munito di formula e rilasciato, testualmente, "per copia conforme, in forma esecutiva a richiesta dell'ing. Alessandro De Maio": l'ufficiale giudiziario ha a suo tempo evidentemente notificato, congiuntamente, precetto e siffatto titolo conforme e ciò, del resto, non è qui contestato; pertanto, la notifica del titolo esecutivo appare già ritualmente effettuata all'antecedente data del 10/12/08 proprio nei confronti degli stessi Lobina/Poppa, sicchè nulla sotto tale profilo appare censurabile, ex art. 479, per il secondo precetto qui impugnato, intimato il 23/1/09 e contenente in fotocopia il completo incarto della prima riferita operazione notificatoria (è poi pacifico, in linea generale, che possa eseguirsi un secondo precetto quando si sia rinunciato al primo, come nella specie avviene con l'ultima intimazione di pagamento avanzata da Lobina/Poppa, nella quale vi è apposta dichiarazione di "revoca" della prima richiesta pecuniaria).

Le spese addebitate in precetto sono poi anch'esse appositamente contestate in citazione.

Invero, gli opposenti contestano specificamente le "spese afferenti la procedura esecutiva azionata nei confronti del cd. Condominio Parco Pisano".

In effetti, vi sono -ciò che allo stato non è dato qui sapere- due ipotesi alternative: o tale procedura è estinta per inattività o inerzia del creditore -ed allora il creditore anticipante ne sopporterà i costi ex artt. 310/632 cpc-, oppure la stessa procedura esecutiva è ancora in corso, ed allora i relativi costi e compensi saranno quindi recuperati dall'avente diritto nella procedura stessa. Ne deriva, in sostanza, che tali impugnature voci non possono essere azionate con il distinto precetto qui opposto.

Precisamente, vanno per l'effetto escluse dal precetto, con conseguente ricaduta anche su spese generali-CPA-IVA, le seguenti voci (per compensi ed esborsi) appositamente contestate: *spese notifica precetto notif.condominio, ispezione catastale e relativa vacanza, esame di certif. catastale, ispezione ipotecaria e relativa vacanza, esame di certificato ipotecario e relativa vacanza, e pignoramento immobiliare.*

L'intimazione di pagamento risulta pertanto *de residuo* efficace per tutti gli altri importi richiesti e qui non eliminati.

In tali soli limiti va di conseguenza accolta la proposta opposizione che, nel resto, va invece in prevalenza rigettata.

Infine, considerata la diversità di orientamenti in materia e la particolarità della vicenda in rassegna (nonché la circostanza che la domanda sia stata parzialmente

accolta), appare comunque equo, nell'insieme, procedere ad integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

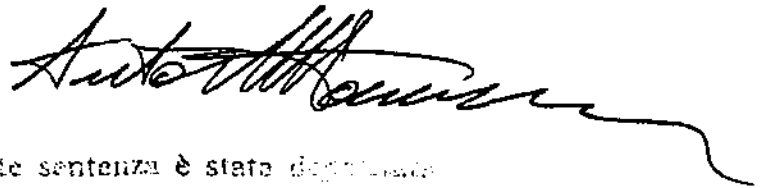
PQM

il Tribunale, definitivamente pronunciando sull'opposizione a precetto proposta con citazione notificata il 3/2/09 da Lobina Amilcare e Poppa Daniela, così provvede:

- a) in parziale accoglimento della proposta opposizione, dichiara l'inefficacia dell'impugnato precetto di pagamento notificato il 23/1/09 per i soli importi di spese e competenze indicati in parte motiva; rigetta nel resto l'opposizione medesima;
- b) compensa interamente tra le parti le spese di giudizio.

Così deciso in Napoli il 23/2/12.

Il giudice unico



La presente sentenza è stata depositata

IN CANCELLERIA oggi il 2 MAR. 2012

IL CANCELLIERE

IL PREGIUDICATO GIUDICE

Anna Maria Traversa

