

Titolo esecutivo contro il condominio: la posizione del singolo condòmino

di Antonino Spinoso *

L'esame della normativa introdotta dalla riforma del diritto condominiale impone di riconoscere una posizione rilevante all'intervento, sicuramente tra i più incisivi, posto in essere dal legislatore del 2012 sul tema dei riflessi delle obbligazioni condominiali sulla posizione del singolo condòmino.

L'occasione per tornare sull'argomento è offerta da interventi giurisprudenziali che hanno affrontato i vari profili della normativa e sancito una soluzione ad alcuni aspetti procedurali.

Ma procediamo con ordine.

PREMESSE GENERALI

Secondo un principio assolutamente incontrovertibile, il titolo esecutivo formatosi nei confronti del Condominio può essere attivato anche contro i singoli condòmini.

Ma, mentre fino al 2008 vigeva il principio della solidarietà, nel senso che il creditore del Condominio aveva il diritto di chiedere l'intera somma a ciascuno dei condòmini (salva rivalsa nei rapporti interni), la Cassazione a Sezioni Unite, con la rivoluzionaria sentenza 8 aprile 2008 n° 9148, ha letteralmente disintegrato il sistema previgente, introducendo nell'ordinamento condominiale il principio della parziarietà¹.

Dal 2008 dunque il soggetto munito di titolo esecutivo giudiziario di condanna nei confronti del Condominio, ha sì il diritto di aggredire il patrimonio di ogni condòmino, ma solo entro i limiti della rispettiva caratura millesimale.

La riforma del 2012 si caratterizza per un ulteriore mutamento e statuisce, al secondo comma del rinnovato art. 63 delle disp. att. c.c., che, fermo il principio in base al quale il titolo di condanna ottenuto dal creditore nei confronti del Condominio può essere posto in esecuzione forzata contro i singoli condòmini², "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini"³. Viene dunque sancita una responsabilità sussidiaria dei partecipanti non morosi, i quali go-

dono di un vero e proprio *beneficium excussionis*: i creditori del Condominio devono rivolgersi esecutivamente prima contro i condòmini morosi e solo in via sussidiaria, dopo l'infruttuosa escussione, possono agire coattivamente nei confronti del patrimonio di quelli in regola con i pagamenti, il tutto sempre entro la concorrenza della quota millesimale.

QUESTIONI PROCEDURALI

Fin qui la normativa è chiara. Il creditore munito di titolo esecutivo nei confronti del Condominio può sì azionare una procedura esecutiva *ultra partes*, in specie contro i singoli condòmini, ma con due limiti: uno di carattere qualitativo – obbligo di seguire l'*ordo excussionis* sancito nel secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. – e uno di natura quantitativa, non potendo richiedere una somma superiore a quella derivante dalla caratura millesimale di ciascun esecutato.

A questo punto sorgono alcune questioni di ordine procedurale, che la normativa non ha regolamentato e che, pertanto, sono state oggetto di interessanti interventi giurisprudenziali.

Due questioni fondamentali meritano una trattazione, quella relativa all'onere della prova in caso di contestazione dell'azione esecutiva da parte del singolo condòmino e quella attinente alla necessità o meno della notifica allo stesso condòmino del titolo esecutivo formato nei confronti del Condominio.

ONERE DELLA PROVA

Oltre che per mancato rispetto del principio del *beneficium excussionis*, il singolo condòmino esecutato può, attraverso una opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c., censurare la legittimità dell'azione esecutiva proposta nei

suoi confronti, sia contestando in termini radicali la sua qualità di partecipante alla compagine condominiale, sia eccependo che l'importo azionato non è corretto in quanto superiore alla misura della sua partecipazione millesimale.

La giurisprudenza opera una distinzione tra le due ipotesi sul piano probatorio.

In caso di contestazione della carenza della qualità di condòmino (e quindi della mancanza di legittimazione passiva), l'onere della prova incombe sul creditore opposto, in quanto si tratta dell'indagine fondamentale che qualsiasi precedente deve effettuare prima di porre in essere un'azione esecutiva, tanto più che si tratta di prova di facile e agevole realizzazione, essendo sufficiente una semplice visura presso i registri immobiliari⁴.

Quando invece il condòmino esecutato ammette di essere tale, ma si oppone alla misura della somma intimatagli, eccependo di essere titolare di una minore quota millesimale, la giurisprudenza ritiene che il condòmino, cui sia richiesto il pagamento di un importo eccedente quello della sua quota, può proporre opposizione all'esecuzione, *"ma in tale sede sarà suo onere dimostrare l'esatta misura di detta quota"*⁵.

In tale seconda ipotesi, dunque, la prova della misura della quota millesimale spettante a ciascuno dei singoli condòmini non incombe sul creditore esecutante, ma sul debitore opponente, trattandosi di allegazione di un fatto "modificativo" o "parzialmente impeditivo" della legittimazione passiva del singolo all'azione esecutiva.

Ciò in particolare prima della novella della riforma del diritto condominiale, quando non era vigente l'obbligo a carico dell'Amministratore di *"comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi"*.

Si ritiene che tale soluzione sia peraltro conforme al principio di riferibilità o di vicinanza della prova, in virtù del quale *"l'onere della prova viene ripartito tenuto conto, in concreto, della possibilità per l'uno o per l'altro soggetto di provare fatti e circostanze che ricadono nelle rispettive sfere di azione"*⁶, essendo, evidenzia la Suprema Corte nella già citata sentenza n° 22856/2017, *"palese la maggiore prossimità e la riferibilità al singolo condòmino 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.)"*.

NOTIFICA DEL TITOLO ESECUTIVO

La questione della necessità di notifica al singolo condòmino esecutando del titolo ottenuto nei confronti del Condominio è risolta dalla giurisprudenza in termini estremamente decisi, sancendo che la notifica del precetto non può prescindere dalla notifica, preventiva o contestuale, del titolo emesso nei confronti dell'ente di gestione.

La Cassazione si è in particolare occupata del titolo costituito da un decreto ingiuntivo esecutivo ottenuto nei confronti di un Condominio: in tale ipotesi,

l'art. 654 c.p.c. statuisce che, disposta l'esecutorietà, *"ai fini dell'esecuzione non occorre una nuova notificazione del decreto esecutivo"*.

Orbene, nel caso in cui il creditore vuole far valere la responsabilità patrimoniale di un soggetto diverso dall'ingiunto (nella specie del singolo condòmino), *"la norma dell'art. 654, comma 2, è da ritenere inapplicabile, dovendosi sempre riconoscere al soggetto passivo dell'esecuzione il diritto di avere notizia e piena cognizione della natura del titolo in forza del quale si procede nei suoi confronti"*⁷.

Dunque, pur essendo un ente non perfettamente autonomo dal punto di vista patrimoniale, il Condominio viene considerato un soggetto distinto dai singoli condòmini, per cui è escluso che, quantunque abbia la rappresentanza dei singoli condòmini, l'Amministratore sia legittimato a ricevere la notificazione di un titolo esecutivo giudiziale, formatosi nei confronti del Condominio e azionato contro il singolo condòmino, obbligato *pro quota*.

Di conseguenza, la notifica del titolo esecutivo già effettuata al Condominio o l'esenzione prevista dal disposto dell'art. 654 c.p.c. in caso di decreto ingiuntivo, non sono utilizzabili nell'ipotesi in cui il creditore decida di dare corso all'esecuzione forzata nei confronti del singolo condòmino (quindi *ultra partes*), al quale occorre notificare il titolo esecutivo giudiziale, essendosi questo formato contro altro soggetto.

Tale indirizzo può dirsi ormai consolidato ed è stato di recente confermato dalla Terza Sezione Civile della Suprema Corte, che, con ordinanza n° 20590 pubblicata il 27 giugno 2022, dopo aver ribadito il principio secondo cui il provvedimento giudiziale di condanna dell'ente condominiale legittima il creditore ad esperire l'azione esecutiva anche in danno dei singoli partecipanti non direttamente destinatari del titolo (nei limiti delle rispettive quote millesimali di proprietà), ha affermato che, in tali ipotesi, l'atto di precetto *"non può prescindere dalla notificazione, preventiva o contestuale, del titolo emesso nei confronti del soggetto collettivo (e tanto anche qualora si tratti di decreto ingiuntivo, non essendo applicabile l'art. 654 cod. proc. civ.)"*.

La Corte però, sollecitata da un motivo di ricorso proposto dal creditore opposto, aggiunge un profilo interessante: la notifica in forma individuale del titolo al singolo condòmino non può essere surrogata nemmeno *"dalla conoscenza di fatto, aliunde acquisita, dell'esistenza di una statuizione di condanna dell'ente, la quale – a tacer d'altro – non esplicita una volontà del creditore di escutere il patrimonio individuale del condòmino"*, ciò perché il condòmino minacciato dell'esecuzione forzata deve essere previamente edotto dell'esistenza (e del concreto contenuto) di una pretesa sostanziale diretta personalmente nei suoi confronti, al fine di poter eventualmente procedere allo spontaneo adempimento di quanto dovuto ovvero alle opportune contestazioni circa il proprio *status* di partecipe al Condominio o circa la sua responsabilità per quella specifica obbligazione condominiale.

* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma

-
- ¹ Secondo la Suprema Corte *"le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ. per le obbligazioni ereditarie, secondo cui al pagamento dei debiti ereditari i coeredi concorrono in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori si ripartisce tra gli eredi in proporzione alle quote ereditarie"*.
 - ² La Cassazione, con sentenza 14 ottobre 2004 n° 20304, nel confermare che il titolo formatosi contro il condominio è valido, ai fini dell'azione esecutiva, contro i singoli condomini, è arrivata a sostenere l'inammissibilità di un'azione di condanna contro il singolo condòmino, laddove il creditore già disponga di un titolo esecutivo nei confronti del condominio.
 - ³ La norma è opportunamente completata dalla statuizione dell'ultima parte del primo comma, secondo cui l'amministratore *"è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi"*.
 - ⁴ Secondo la sentenza della Cassazione n° 22856 del 29 settembre 2017, *"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"*.
 - ⁵ Così testualmente ancora la sentenza della Cassazione n° 22856 del 29 settembre 2017.
 - ⁶ Cfr. Cassazione a Sezioni Unite, sentenza 30 ottobre 2001, n° 13533.
 - ⁷ Cassazione ordinanza 29 marzo 2017 n° 8150.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O