

## **Tribunale di Caltanissetta - Sentenza del 19 febbraio 2018.**

### IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione notificato il 16 febbraio 2015 la società (...) S.r.l. ha proposto opposizione al precetto notificato il 3 febbraio 2015, con il quale (...), (...), (...), (...) e (...) le avevano intimato, nella sua qualità di condomino dell'edificio denominato P. V." sito a C. in Via (...) ed in via solidale con altri condomini dello stesso stabile, il pagamento della complessiva somma di Euro 16.672,94 (oltre interessi sulla sorte) in virtù della sentenza n. 491/2012 emessa da Questo Tribunale addì 4/7 giugno 2012, contestualmente notificata.

Con la proposta opposizione l'attrice ha contestato il diritto dei convenuti a procedere ad esecuzione forzata nei suoi confronti deducendo la propria carenza di legittimazione passiva. In particolare ha allegato che con la predetta sentenza il Condominio (...) era stato condannato al risarcimento dei danni in favore degli intimati per omessa custodia della cosa comune, e pertanto i soggetti obbligati al risarcimento dovevano essere individuati in coloro che rivestivano la qualità di condomini nel momento in cui era sorto l'obbligo manutentivo rimasto inadempito, e poiché tale obbligo risaliva ad epoca precedente al suo acquisto avvenuto il 6 agosto 2010, nessuna somma era tenuta a versare e conseguentemente non poteva essere promossa azione esecutiva nei suoi confronti.

Ha inoltre dedotto che:

- la intimazione portata dall'atto di precetto era incerta nel quantum richiesto a ciascun intimato poiché faceva generico riferimento ai millesimi di ciascuna unità immobiliare degli intimati;

- la obbligazione, avendo ad oggetto somme di denaro, è retta dal criterio della parziarietà e non della solidarietà.

(...), (...), (...), (...) e (...) si sono costituiti, hanno contestato le argomentazioni di controparte, e chiesto il rigetto della opposizione, deducendo che:

- la ripartizione delle spese riguardanti i lavori condominiali e quelle relative alle spese giudiziarie dei processi promossi dagli opposti per ottenere il ristoro dei danni subiti erano state approvate dall'assemblea il 2 luglio 2013, e quindi in data successiva all'acquisto da parte della (...) S.r.l.;

- soltanto dopo la pubblicazione della menzionata sentenza era stato possibile quantificare in misura esatta la somma dovuta dal condominio;

- al momento della stipula dell'acquisto da parte della stessa società nessuna obbligazione faceva carico all'alienante, sig. (...);

- la opponente aveva prestato acquiescenza al deliberato condominiale di ripartizione delle spese approvata nel 2013, non avendo proposto alcuna impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c.;

- ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questi al pagamento dei contributi condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, e pertanto, essendo il debito sorto con la sentenza del giugno 2012 (data di emissione della sentenza), non si configura alcuna obbligazione solidale tra la (...) ed il precedente proprietario dell'immobile condominiale poiché il debito era sorto due anni dopo la compravendita del bene;

- l'obbligo di pagamento dei contributi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile, come più volte affermato dalla Suprema Corte.

Disposta la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo fatto valere con il precetto, ed assegnati i termini ex art. 183, 6 comma, c.p.c., all'udienza del 17 novembre 2015 il procuratore della opponente ha chiesto che fosse dichiarata la inammissibilità delle richieste istruttorie della controparte articolate con le memorie ex art. 183 tardivamente depositate ed il procuratore degli opposti ha dichiarato di rinunciarvi; quindi, dopo alcuni rinvii della trattazione disposti su richiesta delle parti o d'ufficio, sono state precisate le conclusioni una prima volta all'udienza del 17 ottobre 2017 e, da ultimo, all'udienza del 25 gennaio 2018, previa delega a questo giudice della trattazione e decisione della causa.

Così sintetizzati i fatti di causa, può passarsi all'esame delle questioni controverse.

E' del tutto pacifico che l'atto di precetto avverso cui è stata proposta la opposizione si fonda sulla sentenza n. 491/2012 dei 4/7 giugno 2012, con cui il Condominio (...) è stato condannato al pagamento in favore degli odierni opposti della somma di Euro 30.669,31, "detratto l'importo corrispondente ai lavori già svolti dal condominio, oltre interessi legali dal 6.10.2008 sino al soddisfo" nonché al pagamento dei due terzi delle spese di quel giudizio, complessivamente liquidate in Euro 5.028,23 (oltre accessori di legge) che ha posto a carico solidalmente del Condominio e di (...), con compensazione del restante terzo (ved. sentenza in atti).

Altrettanto pacifica è la circostanza che tale risarcimento trae origine dalla omessa esecuzione di opere di manutenzione delle parti comuni dell'edificio che aveva cagionato danni nelle unità immobiliari dei condomini (...), (...), (...), (...) e (...), i quali hanno agito nei confronti del Condominio dapprima con un procedimento per accertamento tecnico preventivo promosso nel 2007 e quindi con l'azione di merito incoata nel 2008.

La questione controversa attiene invece al profilo della individuazione dei soggetti tenuti al pagamento di tale risarcimento e delle spese del giudizio nel quale è stata accertata l'esistenza e l'entità dei danni.

Ritiene questo decidente che tale questione non attiene propriamente alla "legitimatio ad causam", quanto piuttosto alla estraneità al rapporto controverso.

Infatti, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza, la legitimatio ad causam, attiva e passiva, consiste nella titolarità del potere e del dovere di promuovere o subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto in causa, mediante la indicazione di fatti in astratto idonei a fondare il diritto azionato, secondo la prospettazione dell'attore, prescindendo dall'effettiva titolarità del rapporto dedotto in causa, con conseguente dovere del giudice di verificarne l'esistenza in ogni stato e grado del procedimento.

Laddove, invece, la titolarità della situazione giuridica sostanziale, attiva e passiva, si configura come una questione che attiene al merito della lite, rientra nel potere dispositivo e nell'onere deduttivo e probatorio della parte (cfr. Cass. civ., sez. III, 30 maggio 2008, n. 14468; Cass. civ., sez. I, 10 gennaio 2008, n. 355; Cass. civ., sez. I, 16 maggio 2007, n. 11321; Cass. civ., sez. I, 22 febbraio 2007, n. 4169; Cass. civ., sez. III, 26 settembre 2006, n. 20819; Cass. civ., sez. III, 6 marzo 2006, n. 4796).

Nel caso di specie i condomini creditori hanno rivolto l'intimazione di pagamento di quanto a loro ancora dovuto (anche) alla (...) S.r.l. nella qualità di partecipante al Condominio rimasto soccombente e quindi, secondo quanto da essi allegato, destinataria (unitamente ad altri condomini) del precetto portato dal titolo esecutivo e quindi legittimata passiva dell'azione esecutiva.

La eccezione sollevata dalla opponente riguarda pertanto il diverso profilo della titolarità, da essa esclusa, del rapporto obbligatorio (anche) a suo carico, e ciò attiene, appunto, al merito del giudizio. Fatta questa precisazione, occorre prendere le mosse, per esaminare il fondamento della proposta opposizione, dalla natura della obbligazione posta a base dell'atto di precetto.

E' incontroverso che nel caso di specie si tratti di una obbligazione risarcitoria dipendente dall'omessa manutenzione di parti condominiali, che avevano causato danni nelle unità immobiliari degli opposti.

Ne discende che "l'obbligazione di provvedere alle spese per la conservazione delle cose comuni, trovando fondamento nel dovere, posto dalla legge, a cui ogni condomino è tenuto di tutelare l'integrità delle parti comuni, insorge nel momento in cui si rende necessario eseguire i lavori che giustificano la relativa spesa e non quando viene determinato il debito gravante in concreto su ciascun condomino (Cass. civ., Sez. II, 01/07/2004, n. 12013).

Già Cass. civ., Sez. II, 18/04/2003, n. 6323 si era espressa negli stessi termini e, richiamando la figura della obbligazione propter rem, aveva chiarito che "Alla contitolarità del diritto reale si ricollega l'obbligazione di concorrere alle spese per la conservazione, concepita come dovere di prestazione cui ciascun condomino è tenuto per tutelare l'integrità delle parti comuni; il debito, inteso come dovere attuale di adempiere, viene ad esser determinato nella scadenza e nel "quantum" in virtù di una fattispecie ulteriore, rappresentata dalla deliberazione dell'assemblea. Dalla legge, come conseguenza della titolarità del rapporto di natura reale, nasce l'obbligazione, concepita come dovere di prestazione di ciascun partecipante di contribuire alle spese in ragione dell'appartenenza; obbligazione astrattamente commisurata al valore proporzionale della unità immobiliare di ciascuno. Il debito, inteso come dovere attuale di adempiere, con la relativa scadenza del termine e la determinazione del "quantum" della prestazione in concreto, postulano un fatto successivo, configurato dalla deliberazione assembleare, la quale non influisce né sul fatto costitutivo, né in ordine alla proporzione.

La deliberazione dell'assemblea di approvazione delle spese, dunque, ha la funzione di rendere liquido il debito di ciascuno partecipante, mentre la successiva delibera di ripartizione delle spese ha la funzione ulteriore di determinare in concreto la quota che ciascuno è tenuto a pagare".

Anche la successiva giurisprudenza di legittimità ha confermato tali principi; in particolare la massima di Cass. civ., Sez. II, 12/07/2011, n. 15309, così recita: "In caso di alienazione di un

immobile di proprietà esclusiva in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione per riparare un danno già cagionato ad un singolo condomino, eseguiti successivamente alla compravendita, al fine dell'identificazione del soggetto obbligato alla contribuzione alle spese condominiali, deve considerarsi che l'accertamento stesso dell'emergenza conservativa o emendativa di danni a terzi, compiuto dal condominio, determina l'insorgenza dell'obbligo conservativo in capo a tutti i condomini, e pone l'eventuale successiva approvazione delle relative spese in una prospettiva meramente esecutiva ed esterna rispetto alla già compiuta individuazione della persona dell'obbligato (conforme Cass. civ., Sez. II, 03/12/2010, n. 24654).

Il medesimo criterio di imputazione deve essere applicato anche per le spese processuali, quale obbligazione accessoria della principale (ved. Cass. n. 12013/2004 sopra richiamata).

Applicando al caso di specie i principi sopra richiamati, ne consegue che l'obbligo conservativo è insorto certamente in epoca anteriore al 2007, allorché gli odierni opposti hanno intrapreso il procedimento di accertamento tecnico preventivo dei danni verificatisi nelle rispettive proprietà per l'omessa manutenzione di parti condominiali, ed a fortiori nel 2008, quando agirono per l'accertamento e la quantificazione dei danni, in epoca, quindi, precedente all'acquisto da parte della (...) S.r.l. avvenuto nel 2010, a nulla rilevando il momento della emissione della sentenza n. 491/2012 e quello della delibera condominiale del 2 luglio 2013 di ripartizione delle spese.

La opposizione è quindi fondata e deve essere accolta.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo ai sensi del D.M. n. 55 del 2014 di approvazione delle tariffe forensi.

P.Q.M.

Il Tribunale di Caltanissetta, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra domanda, eccezione e difesa, nel procedimento n. 394/2015 R.G. così provvede:

a) accoglie la opposizione;

b) condanna gli opposti al pagamento in favore della opposta delle spese di lite, che liquida in complessivi Euro 5.114,17, di cui Euro 279,17 per spese ed Euro 4.835,00 per compensi, oltre rimborso forfetario spese del 15% sui compensi, C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

Così deciso in Caltanissetta il [19 febbraio 2018](#).

Depositata in Cancelleria il 21 febbraio 2018.

Sentenza prelevata da: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi ai sensi dell'art. 52, comma 5, d. lgs. n. 196 del 2003.