



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Davide Palazzo

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. **204/2023** promossa da:

Parte_1 in persona del legale rappresentante pro-tempore, C.F. *P.IVA_1*, con sede in Enna alla via Salerno n. 3, rappresentato e difeso dall'Avvocato Alessandro Navarra (pec:

Email_1 ;

-opponente;

contro

Controparte_1 nato ad Enna il 24.05.1972, C.F. *C.F._1*, n.q. di legale rappresentante dell'omonima ditta individuale, rappresentato e difeso dall'Avvocato Massimo Sicurezza, (pec: *Email_2* ;

-opposto;

OGGETTO

Opposizione a preceitto;

CONCLUSIONI

parte opponente: “*Piaccia all’Illustrissimo Tribunale adito, contrariis reiectis: - disporre preliminarmente la sospensione dell’efficacia esecutiva del titolo e del preceitto per i motivi esposti in narrativa; - accertare, ritenere e conseguentemente dichiarare l’inefficacia del preceitto notificato in data 30.01.2023 dalla ditta Controparte_1 per i motivi esposti in premessa, in quanto non ha mai escusso l’unico debitore Ing. Controparte_2 o la Parte_2*”;

parte opposta: “*Rigettare l’opposizione proposta in quanto inammissibile e, comunque del tutto infondata in fatto e diritto, per i motivi esposti in narrativa; - Con vittoria di spese e compensi di giudizio*”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

In fatto.

-Antefatto.

Controparte_1 eseguì lavori edili in favore del *Parte_1* sulla base di un rapporto negoziale sorto in data 15.04.2013.

A seguito del mancato integrale pagamento dei lavori eseguiti, il *CP_1* ottenne decreto ingiuntivo (n. 209/15 emesso dal Tribunale di Enna l’1.7.2015 e dichiarato esecutivo in data 13.11.2015) nei confronti del Condominio committente.

-Fatti di causa.

In data 14.12.2022 l’appaltatore *CP_1* ha notificato al Condominio committente atto di preceitto intimandogli l’adempimento degli obblighi risultanti dal decreto ingiuntivo di cui si è detto e, precisamente, di pagare la somma residua di euro 17.385,84, oltre ai costi di notifica, spese di registrazione e interessi fino al saldo effettivo.

Con atto di citazione il *Parte_1* ha spiegato opposizione a preceitto ex art. 615 c. 1 c.p.c.

In particolare, l'opponente ha dedotto la violazione, da parte del creditore opposto, dell'art. 63 c. 2 disp. att. c.c., contestando, segnatamente, il diritto del creditore di procedere ad esecuzione forzata nei propri confronti in ragione della mancata previa escussione dell'unico condomino moroso, il cui nominativo gli amministratori avvicendatisi nella carica avevano indicato all'opposto.

Precisamente, l'opponente ha dedotto: “*... la non pignorabilità del conto corrente condominiale se prima non vi sia stata, da parte del creditore, l'esecuzione forzosa ai danni del condomino moroso. In altri termini, il creditore dovrà preventivamente intraprendere tutte le procedure, anche esecutive (mobiliari, immobiliari e presso terzi), in danno del condomino moroso, nonché seguirle con la dovuta diligenza e buona fede, dando la rigorosa prova di aver fatto tutto il possibile per soddisfare il proprio credito*”.

Si è costituito l'odierno opposto, il quale preliminarmente ha eccepito l'inammissibilità dell'opposizione a preceitto in quanto: “*alla data della proposizione della stessa (pec del 8.2.2023), l'esecuzione, preceduta dalla notifica del preceitto in data 16-26.12.2022, era già iniziata con la notifica dell'atto di pignoramento presso terzi, notificato già in data 7.2.2023 al terzo Controparte_3 (successivamente notificato ex art. 140 c.p.c. al condominio attore). A tale stregua, l'opposizione avrebbe dovuto proporsi ex art. 615 II comma c.p.c. al Giudice della medesima esecuzione (come, peraltro, ha fatto il debitore avanti al Giudice dell'Esecuzione – proced. N. 49/2023 R.G. Mob., alla udienza del 8.3.2023), e non ai sensi del I comma dello stesso art. 615 c.p.c.: dal che ne discende la radicale inammissibilità della opposizione proposta*”.

Nel merito, l'opposto ha contestato la fondatezza dell'opposizione sul presupposto che “*il creditore non ha affatto escusso previamente alcun condomino “virtuoso” (il che gli sarebbe certo impedito*

dalla espressa previsione dell'art. 63 disp.att. c.c.), ma ha solo, e legittimamente, azionato il proprio credito nei confronti del Condominio debitore (ciò che non gli è impedito da alcuna norma)".

Con decreto del 16.5.2023 è stata rigettata la richiesta di sospensione *inaudita altera parte* del titolo esecutivo per mancanza dei relativi presupposti.

Quindi, con ordinanza del 14.6.2023, ribadito il rigetto dell'istanza cautelare (questa volta per mancanza del *fumus* delle difese spiegate da parte opponente), non essendo stati chiesti i termini ex art. 183 c. 6 c.p.c., la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 19.12.2023, sostituita dalle note di trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c., le parti hanno precisato le conclusioni e con provvedimento ex art. 127 ter c.p.c. del 17.1.2024 la causa è stata spedita in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

In diritto.

- Eccezione di rito.

Anzitutto, deve dirsi che non appare fondata la censura di tardività dell'opposizione ex art. 615 c. 1 c.p.c. Ai sensi della disposizione richiamata, si può proporre opposizione al precezzo per contestare il diritto di procedere a esecuzione forzata con citazione innanzi *"al giudice competente per materia o valore e per territorio a norma dell'articolo 27"* solo quando l'esecuzione forzata non sia ancora iniziata.

L'opposto, sul punto, ha evidenziato che a fronte dell'atto di citazione in opposizione notificato da controparte in data 8.2.2023, l'esecuzione era già iniziata mercè l'atto di pignoramento presso terzi, notificato in data 7.2.2023 al terzo *Controparte_3* e successivamente notificato ex art. 140 c.p.c. al *Parte_I* attore.

Deve dirsi che non coglie certamente nel segno l'eccezione di parte opponente la quale, alla prima udienza di comparizione, ha dedotto “*di aver iscritto a ruolo il presente ricorso in data antecedente all'iscrizione a ruolo del pignoramento presso terzi posto in essere da controparte*”.

L'infondatezza dell'assunto si coglie osservando, per un verso, che la pendenza del presente giudizio si ha unicamente con la notifica dell'atto di citazione, avvenuta in data 8.2.2023 e, per altro verso, che l'esecuzione inizia con la notifica del pignoramento non rilevando quindi le date di iscrizione a ruolo.

Senonché, non può trascurarsi che proprio la notifica del pignoramento, se è vero che è intervenuta nei confronti del terzo prima della notifica della citazione in opposizione, è anche vero che nei confronti del debitore opponente si è perfezionata solo in un momento successivo.

Occorre osservare, sul punto, la Corte regolatrice, in tema di inizio dell'esecuzione in caso di pignoramento presso terzi, si esprime nei seguenti termini: “*Nell'espropriazione forzata presso terzi il pignoramento è strutturato come una fattispecie a formazione progressiva nella quale la notificazione dell'atto al debitore segna l'inizio del processo esecutivo e la dichiarazione positiva del terzo esaminata all'udienza (oppure l'accertamento endoesecutivo compiuto nei suoi confronti) ha funzione di perfezionamento*” (massima di Cass. 2023 n. 12195 -ord.; in motivazione si legge: “*L'esecuzione ha inizio, ai sensi dell'art. 491 cod. proc. civ. col pignoramento, non già con l'iscrizione a ruolo (come erroneamente affermato nella sentenza impugnata); non è, dunque, l'atto di iscrizione a soddisfare il termine decadenziale ex art. 481 cod. proc. civ. (e, di contro, l'omissione di tale attività a determinare la perdita di efficacia dell'intimazione), bensì il pignoramento. Con particolare riferimento all'esecuzione presso terzi, il pignoramento è strutturato come una fattispecie a formazione progressiva che ha il suo incipit nella notificazione dell'atto al debitore e il suo perfezionamento nella dichiarazione positiva del terzo esaminata all'udienza (oppure nell'accertamento endoesecutivo compiuto nei suoi confronti)*”.

A ben vedere, nel pignoramento presso terzi, mentre la notifica al terzo ha la funzione di provocarne la dichiarazione di quantità, ex art. 547 c.p.c., è proprio il debitore ad essere il destinatario sostanziale dell'atto, sì che l'inizio dell'esecuzione si ha con la notifica al debitore.

È pur vero, però, che, com'è noto, in virtù del principio della scissione degli effetti tra notificante e destinatario della notifica, quest'ultima si ha per avvenuta da parte del primo con la consegna dell'atto da notificare all'ufficiale giudiziario, cosa che, nel caso di specie è effettivamente avvenuta in data antecedente alla notifica della citazione in opposizione.

Ma *“come già puntualizzato dal giudice della nomofilachia, la scissione degli effetti della notifica per il notificante e il destinatario dell'atto, come risultante dalla giurisprudenza della Corte costituzionale, trova applicazione solo quando dall'intempestivo esito del procedimento notificatorio, per la parte di questo sottratta alla disponibilità del notificante, potrebbero derivare conseguenze negative per il notificante”* (cfr. Cass. 2017 n. 18758).

Ne consegue che il principio della scissione opera in favore del notificante impedendo che possa dirsi decorso il termine di efficacia del precezzo qualora questi abbia consegnato l'atto da notificare all'ufficiale giudiziario entro il termine stabilito dalla legge (90 giorni dal precezzo), non rilevando, ai fini dell'impedimento della decadenza, che la notifica si perfezioni per il destinatario, in un momento successivo. Quanto, invece, all'effettivo inizio dell'esecuzione, che segna lo spartiacque tra opposizione da proporre al giudice dell'esecuzione a norma dell'art. 615 c. 2 c.p.c. e giudice competente ex art. 615 c. 1 cit., deve propendersi nel senso che la scissione di cui si è detto non abbia ragione di operare e che, quindi, tale termine vada individuato nel perfezionamento della notifica per il debitore esecutato, il quale, infatti, nel caso in cui la notifica non siasi perfezionata nei propri confronti, non può che adire il giudice ai sensi dell'art. 615 c. 1 c.p.c. non essendo in grado di conoscere l'atto di pignoramento.

L'eccezione di tardività dell'opposizione va quindi rigettata.

- **Nel merito**

Come accennato sopra, la controversia verte in ordine alla possibilità per il creditore del condominio di aggredire i beni a questo formalmente facenti capo senza necessità di agire preliminarmente nei confronti dei condomini eventualmente morosi e, oltre, di agire singolarmente contro ciascun condominio per il recupero del credito per la quota su ciascuno gravante.

Il Condominio, difatti, si oppone all'esecuzione promossa dal ***CP_I*** lamentando, sostanzialmente, l'illegittimità del pignoramento del conto corrente intestato al condominio stesso per violazione della regola della preventiva escussione dei condomini morosi ex art. 63 disp. att. c.p.c.

Nella prospettazione dell'opponente, in altri termini, poiché il conto corrente porta somme riferibili a tutti i condomini - morosi e no, anzi, principalmente non morosi - per pignorarlo sarebbe necessario il previo tentativo di escussione dei condomini morosi ex art. 63 disp. att. c.p.c.

La questione, dunque, verte sull'ambito di operatività dell'art. 63 c. 2 disp. att. c.c., ai sensi del quale: *“I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini”* e involge profili attinenti la soggettività e la capacità giuridica del

Parte_I

Ci si chiede, in particolare, se il Condominio possa dirsi titolare di rapporti giuridici e, oltre, se il beneficio di escussione previsto dall'art. 63 cit. operi in favore dei soli condomini non morosi ovvero anche del condominio in se e per sé considerato.

Le questioni appena rassegnate sono oggetto di controversia in dottrina e in giurisprudenza.

In senso restrittivo (o ampliativo dello spettro di applicabilità dell'art. 63 disp. att. cit.), ossia di negare la possibilità di aggredire i beni intestati al condominio senza previa escussione dei condomini morosi,

in ragione dell'assenza di soggettività giuridica del *Parte_1* e, quindi di un patrimonio effettivamente riconducibile allo stesso, è Trib. Pescara del 18/12/2013 e, da ultimo, Trib. Palermo 2018 n. 3862.

In senso permissivo (o, se si vuole, restrittivo dell'ambito di operatività dell'art. 63 disp. att. c.c.) sono invece, tra gli altri, Tribunale Milano Sez. III, Sent., 21/11/2017 e Tribunale Cassino, 27/05/2021 (entrambe reperibili su *Org_1*).

La tesi che esclude l'applicazione dell'onere di preventiva escusione dei condomini morosi al fine di aggredire beni intestati al condominio, e non già ai singoli condomini virtuosi, appare da preferire.

Anzitutto, sotto il profilo letterale, l'art. 63 disp. att. c.c. esclude che i creditori possano agire “*nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti*” se non agiscono prima nei confronti di quelli morosi, senza nulla dire con riguardo all'eventuale azione nei confronti del *Parte_1*.

Occorre tuttavia non fermarsi al tenore letterale delle parole ricercando l'intenzione del legislatore e chiedersi, quindi, se il legislatore, là dove ha introdotto tale previsione (con riforma del 2012) intendesse effettivamente riferirsi anche all'azione nei confronti del *Parte_1*.

Ebbene, una tale interpretazione appare da escludere giacché è proprio nell'ambito della riforma condominiale del 2012 che il legislatore ha configurato il condominio, sebbene in via “attenuta” (nei termini che subito si chiariranno), come soggetto titolare di rapporti giuridici e in particolare, anzitutto, come soggetto intestatario del conto corrente (vedasi art. 1129 c. 7 c.c.) ovvero parte di atti soggetti a trascrizione (v. art. 2659 n. 1 c.c.), o, ancora, come titolare di un “patrimonio” (v. art. 1129 c. 12 n. 4 c.c.) di modo che, se davvero il legislatore avesse voluto impedire l'aggressione dei beni e dei rapporti di cui il condominio può rendersi intestatario, deve ritenersi che lo avrebbe senz'altro fatto esplicitamente.

In definitiva, si ritiene che il silenzio serbato dal legislatore in seno all'art. 63 cit. relativamente alle azioni da esperire nei confronti del *Parte_1* non possa intendersi come lacuna dell'ordinamento da colmare in via analogica, né come disposizione che può essere estensivamente interpretata, costituendo invece una specifica scelta del legislatore, il quale ha utilizzato il silenzio quale tecnica di disciplina, così sottraendo la responsabilità del *Parte_1* al *beneficium excussionis* predisposto, invece, in favore dei singoli condomini virtuosi.

In favore dell'opzione interpretativa appena esposta milita anche un ulteriore argomento: l'ordinamento designato dal codice civile del 1942 è costruito secondo il principio del c.d. *favor creditoris* (vedasi, solo per esempio, la presunzione di solidarietà tra coobbligati), di modo che ogni ostacolo al pronto soddisfacimento dei crediti, qual è la previsione di cui al citato art. 63 disp. att. c.c., è da leggersi in senso restrittivo.

Occorre subito aggiungere, a chiarimento di quanto sopra detto in ordine alla soggettività "attenuata" del *Parte_1*, che deve convenirsi con la migliore dottrina in relazione all'intendimento dell'istituto della soggettività giuridica quale tecnica di organizzazione dei rapporti giuridici in forza della quale il legislatore ben può attribuire una soggettività limitata a determinati e specifici fini, cosa che ha fatto con riguardo al *Parte_1* che è soggetto di diritto solo nella misura in cui il legislatore lo ha ritenuto utile ai fini della migliore organizzazione del traffico giuridico.

Appare allora particolarmente condivisibile quanto si legge nella citata sentenza del Tribunale di Milano. In particolare, "il processo di "entificazione" del *Parte_1* [ha] avuto un'accelerata con la riforma del 2012, come rilevato anche dalla giurisprudenza: "secondo una parte della dottrina, il *Parte_1* si configura come una struttura organizzativa che riproduce, sia pure in embrione, il modello tipico delle associazioni, provvedendo a un'attività di gestione che, in quanto affidata a organi dotati ex lege di poteri essenzialmente inderogabili (art. 1138, quarto comma, cod. civ.), tende ad

attribuire all'interesse del *Parte_1* una rilevanza oggettiva, distinguendolo dagli interessi soggettivi dei singoli condomini ... Un indirizzo minoritario della dottrina riconosce al *Parte_1* la personalità giuridica riconducendo il rapporto anzidetto nell'ambito del rapporto organico, e qualificando l'amministratore come un organo della collettività, munito di un potere di rappresentanza che discende dalla specifica funzione della quale è investito. Alla stregua di tale concezione l'ufficio dell'amministratore avrebbe carattere necessario - con estensione della rappresentanza anche ai condomini dissenzienti e con facoltà di agire contro il mandante. Tale indirizzo ha ricevuto nuova linfa dalla legge di riforma del condominio (L. 11 dicembre 2012, n. 220, recante Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici). Infatti, se è pur vero che nel corso dei lavori preparatori di tale legge si era tentato senza successo di introdurre la previsione espressa del riconoscimento della personalità giuridica del *Parte_1*, e che l'art. 1139 cod. civ. rinvia, per quanto non espressamente previsto, alle norme in tema di comunione, per contro, è da sottolineare l'obbligo dell'amministratore, posto dall'art. 1129, dodicesimo comma, n. 4, cod. civ. ..., di tenere distinta la gestione del patrimonio del condominio e il patrimonio personale suo o di altri condomini, così come la costituzione di un fondo speciale, prevista dall'art. 1135, n. 4, cod. civ. ... e, soprattutto, la previsione, di cui al primo comma dell'art. 2659 cod. civ. ... in tema di note di trascrizione, secondo la quale, per i condomini è necessario indicare l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale. Ebbene, se pure non è sufficiente che una pluralità di persone sia contitolare di beni destinati ad uno scopo perché sia configurabile la personalità giuridica (si pensi al patrimonio familiare o alla comunione tra coniugi), e se dalle altre disposizioni in tema di condominio non è desumibile il riconoscimento della personalità giuridica in favore dello stesso, riconoscimento dapprima voluto ma poi escluso in sede di stesura finale della L. n. 220 del 2012, tuttavia non possono ignorarsi gli elementi sopra indicati, che vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al *Parte_1* di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma." (Cass. SSUU

19663/2014), indicazione costantemente ribadita in giurisprudenza fino a Cass. 8150/2017: "Il Condominio è soggetto distinto da ognuno dei singoli condomini, ancorché si tratti di soggetto non dotato di autonomia patrimoniale perfetta. (...) "Ritenuto che dalle considerazioni svolte tutti i contributi versati dai partecipanti si confondono con le altre somme sia ivi esistenti andando perciò ad integrare quel saldo che è ad immediata disposizione del correntista" *Parte_1*", secondo l'art. 1852 c.c., senza che mantenga alcun rilievo lo specifico titolo dell'annotazione a credito, né la provenienza della provvista dall'uno o dall'altro condomino. Da ciò deriva che il credito pignorato è il credito alla restituzione delle medesime somme depositate, il quale trova causa, appunto, nel rapporto di conto corrente, rimanendo del tutto prive di significato le ragioni per le quali le singole rimesse siano state effettuate, come la provenienza delle stesse dall'uno o dall'altro condomino. Il pignoramento del saldo di conto corrente condominiale da parte del creditore è allora volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce col meccanismo del beneficio di escussione ex art. 63, co. 2, disp. att. c.c., il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli" (ordinanza citata). Effettivamente, come osservato dalla dottrina più attenta, il difetto di soggettività del *Parte_1* e la conseguente diretta imputabilità delle obbligazioni ai singoli condomini veniva, prima della riforma, fatta discendere dall'inesistenza in capo al *Parte_1* di un patrimonio autonomo atto a garantire l'adempimento delle obbligazioni contratte dal condominio, cui applicare la regola di cui all'art. 2740 c.c. in caso di inadempimento. In altre parole era necessaria l'intestazione dell'obbligazione - pro quota - del debito ai singoli condomini per consentire al terzo creditore del condominio di rinvenire un patrimonio sul quale soddisfarsi, almeno pro quota. Ora, per effetto delle modifiche normative sopra richiamate, ciò è necessario solo in seconda battuta, perché, in prima battuta, un "patrimonio del condominio" esiste, ed è costituito principalmente dalle somme presenti sul conto corrente allo stesso intestato. Se non può ancora parlarsi di patrimonio separato, in quanto non parrebbe esservi un vero e proprio vincolo di

destinazione delle predette somme cui le stesse non possono essere sottratte, tuttavia non può negarsi che il conto corrente condominiale costituisca la prima garanzia ex art. 2744 c.c. per i creditori del condominio stesso, che potranno scegliere se agire:- per l'intero nei confronti del condominio (pignorando il conto corrente condominiale) o - parzialmente nei confronti dei singoli condomini (con l'osservanza, questa volta, del disposto dell'art. 63 disp. att. c.p.c.), e ciò attesa "la contestuale esistenza delle distinte obbligazioni, concernenti rispettivamente l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima all'amministratore, quale mandatario di tutti i partecipanti al condominio, e le altre ai singoli condomini tenuti in ragione e nella misura della partecipazione. Fino a quando taluna delle diverse obbligazioni non si estingue, l'azione per conseguire l'adempimento di ciascuna di esse, nei limiti di quanto effettivamente spettante, dal creditore può essere proposta cumulativamente." (Cass. 8530/1996). Pertanto, là dove il creditore agisca per il recupero dell'intero credito in forza del contratto che lo lega al condominio (e non nei confronti dei singoli condomini tenuti alla contribuzione) non può trovare applicazione il disposto dell'art. 63 disp. att. c.p.c. perché lo stesso, pignorando il conto corrente condominiale, non "agisce nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti", ma aggredisce il "patrimonio del condominio", patrimonio che al condominio obbligato fa direttamente capo" (cfr. Tribunale Milano Sez. III, Sent., 21/11/2017).

L'opposizione va quindi rigettata.

Solo per inciso, deve anche rilevarsi che quand'anche volesse diversamente opinarsi non risulta efficacemente comunicato al creditore il nominativo dei condomini morosi ex art. 63 c. 2 disp. att. c.c.: basti vedere la documentazione in atti ove chiaramente si evince che gli amministratori del *Parte_1* hanno indicato quale condomino moroso ora una persona fisica ora una persona giuridica, come se fossero la stessa persona; circostanza questa ripetuta anche in seno agli atti difensivi ove si legge che l'unico condomino moroso è "l'Ing.... ,n.q. di proprietario di diverse unità immobiliari nel suddetto

stabile, o la **Parte_2** in tal modo sostanzialmente non indicando se il condomino moroso è la persona fisica, la persona giuridica ovvero entrambi.

- **Spese**

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in euro 4.237,00 (d.m. 55/14, scaglione da euro 5.001,00 a euro 26.000,00, con applicazione dei parametri minimi per la fase di trattazione/istruzione stante l'esiguità dell'attività svolta e dei parametri medi per le restanti fasi) oltre accessori di legge.

P. Q. M.

il Giudice, definitivamente decidendo:

- **rigetta** l'opposizione;
- **condanna** il **Parte_1** opponente al pagamento, nei confronti dell'opposto, delle spese di lite liquidate in euro 4.237,00 oltre accessori di legge.

Così deciso in Enna, l'8.5.2024

Il GIUDICE

Davide Palazzo