

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

LINA RUBINO - Presidente -
MARCO ROSSETTI - Consigliere -
AUGUSTO TATANGELO - Consigliere -
RAFFAELE ROSSI - Consigliere rel. -
SALVATORE SAIJA - Consigliere -

**OPPOSIZIONE A
PRECETTO INTIMATO A
CONDOMINO IN FORZA
DI SENTENZA DI
CONDANNA DEL
CONDOMINIO**

R.G. n. 21300/2019

Cron. _____

CC - 21/04/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 21300/2019 R.G. proposto da

FLORA, in difetto di elezione di domicilio in Roma, domiciliata per legge ivi presso la Cancelleria della Corte Suprema di Cassazione, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Ferrau

- ricorrente -

contro

ALBERTO

- intimato -

Avverso la sentenza n. 30/2019 del TRIBUNALE DI CATANIA, depositata il giorno 7 gennaio 2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 21 aprile 2022 dal Consigliere RAFFAELE ROSSI.

FATTI DI CAUSA

1. In forza di sentenza del Tribunale di Catania recante condanna al pagamento di somme del Condominio dell'edificio sito in Catania,



Via Imperia n. 3/7, Alberto intimò precetto di pagamento a Flora nella qualità di condomina del predetto condominio.

2. L'opposizione spiegata dall'intimata, argomentata – per quanto qui interessa – sull'omessa preventiva notificazione del titolo esecutivo nei suoi confronti, è stata disattesa, previa espressa qualificazione come opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 cod. proc. civ., dal Tribunale etneo con la sentenza in epigrafe indicata.

In particolare, il giudice di prossimità ha ritenuto che l'omessa notificazione della sentenza azionata alla condomina destinataria del precetto (fatto pacifico) non cagionasse alcuna lesione del diritto di difesa di quest'ultima, *«tenuto conto che gli estremi del titolo sono stati specificamente riportati nell'atto di precetto opposto e che l'opponente fosse a conoscenza dell'esistenza dello stesso, così come può evincersi dalle convocazioni assembleari in atti»*.

3. Ricorre per cassazione Flora articolando due motivi; ritualmente intimato, Alberto non espleta attività difensiva in questo grado di giudizio.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, per violazione e falsa applicazione dell'art. 479 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., si assume che l'omessa (previa o contestuale) notificazione al singolo condomino del titolo esecutivo reso nei confronti dell'ente condominiale non sia surrogabile dalla mera conoscenza dell'esistenza del titolo *aliunde* acquisito ed importi la nullità dell'atto di precetto.

2. La censura è fondata.

Il provvedimento giudiziale di condanna dell'ente condominiale al pagamento di somme di denaro legittima il creditore ad esperire l'azione esecutiva *ultra partes*, cioè a dire anche in danno dei singoli partecipanti al condominio non direttamente destinatari del titolo, obbligati nei limiti delle rispettive quote millesimali di proprietà (così,



sulle orme di Cass., Sez. U, 08/04/1998, n. 9148, di recente Cass. 29/09/2017, n. 22856).

Secondo il fermo convincimento di questa Corte, tuttavia, in caso di titolo esecutivo giudiziale, formatosi nei riguardi dell'ente di gestione ed azionato nei confronti del singolo condomino quale obbligato *pro quota*, la notifica del precetto al singolo condomino, ex art. 479 c.p.c., 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.: *ex plurimis*, Cass. 29/03/2017, n. 8150; Cass. 30/11/2012, n. 1289; Cass. 11/11/2011, n. 23693).

Ed invero «*detta notificazione è necessaria qualora si intenda agire contro il singolo condomino, non indicato nel titolo, responsabile pro quota della obbligazione a carico del condominio*» (così Cass. n. 8150 del 2017, cit.): il condomino 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 condomino oppure circa la sua responsabilità per quella specifica obbligazione condominiale.

Per le illustrate ragioni, la notifica personale del titolo esecutivo al singolo condomino non può essere surrogata dalla notifica dello stesso al condominio (siccome ente munito di soggettività giuridica propria e distinta da quella dei singoli partecipanti, seppur non dotato di autonomia patrimoniale perfetta) né tampoco - come erroneamente opinato dal giudice territoriale - 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 condomino.



L'omessa notifica del titolo in forma esecutiva determina poi una irregolarità formale, da denunciare nelle forme e nei termini di cui all'art. 617, primo comma, cod. proc. civ., senza che sia necessario allegare e dimostrare la sussistenza di alcun diverso ed ulteriore specifico pregiudizio oltre a quello insito nel mancato rispetto delle predette formalità (da ultimo, Cass. 09/11/2021, n. 32838).

3. L'accoglimento del primo motivo comporta l'assorbimento della seconda doglianza (denunciante vizi motivazionali della pronuncia) e conduce alla cassazione della sentenza impugnata; non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa può essere decisa nel merito con l'accoglimento dell'opposizione agli atti esecutivi proposta dalla e la declaratoria di nullità del precetto opposto.

4. Alla statuizione adottata consegue la nuova regolamentazione delle spese processuali dell'intero giudizio, informata al principio della soccombenza ed operata secondo tariffa, come in dispositivo.

P.Q.M.

Accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'opposizione agli atti esecutivi proposta da Flora Condanna Alberto alla refusione delle spese di lite dell'intero giudizio in favore di Flora liquidate, per l'unico grado di merito, in euro 2.400 per compensi, oltre al rimborso spese generali ed agli accessori, fiscali e previdenziali, di legge, e per il giudizio di legittimità, in euro 2.000 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori, fiscali e previdenziali, di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile, il giorno 21 aprile 2022.

Il Presidente

Lina Rubino

