

## ESECUZIONE FORZATA E PROCEDURE CONCURSUALI

---

# ***Il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio deve essere notificato in forma esecutiva al singolo condomino debitore***

di Giancarlo Geraci

[Cass. civ., Sez. VI, 29 marzo 2017, n. 8150 – Pres. Amendola – Rel. Rubino](#)

**[1] Espropriazione forzata - Decreto ingiuntivo - Notifica titolo esecutivo – Espropriazione contro il singolo condomino - Fattispecie** (cod. proc. civ., artt. 479, 480, 617, 643, 654)

[1] *L'art. 654 c.p.c., che esonera il creditore dall'onere di notificare copia del decreto ingiuntivo spedito in forma esecutiva, trova applicazione soltanto nel caso in cui l'esecuzione viene iniziata contro il debitore ingiunto. Il creditore, se intende agire contro il singolo condomino, quale obbligato pro quota, deve notificare al condomino il decreto ingiuntivo spedito in forma esecutiva e l'omessa notifica costituisce un'irregolarità formale, che va sollevata nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi.*

### **CASO**

[1] Il creditore otteneva decreto ingiuntivo, divenuto esecutivo, nei confronti del condominio.

Ai fini della successiva esecuzione, il creditore notificava il solo atto di precetto ad un condomino, quale debitore *pro quota* per l'obbligazione condominiale.

Il debitore proponeva opposizione a precetto, nelle forme di cui all'art. 617 c.p.c., rilevando la mancata contestuale o preventiva notifica del titolo esecutivo, ai sensi dell'art. 479 c.p.c.

Il Tribunale di Roma rigettava la detta opposizione, ritenendo applicabile alla fattispecie l'art. 654, comma 2, c.p.c. il quale stabilisce che, dopo la dichiarazione di esecutorietà del decreto ingiuntivo, ai fini dell'esecuzione forzata non occorre una nuova notificazione del decreto esecutivo; ma nel precetto deve farsi menzione del provvedimento che ha disposto l'esecutorietà e dell'apposizione della formula.

Il debitore soccombente propone ricorso straordinario per cassazione.

### **SOLUZIONE**

[1] La Corte di Cassazione con ordinanza, resa in camera di consiglio ai sensi degli artt. 375 - 376 - 380 *bis* c.p.c., si pronuncia sull'unico motivo di ricorso, ossia l'errore di diritto in cui

sarebbe incorso il Tribunale nel ritenere applicabile alla fattispecie *de qua* l'art. 654, comma 2, c.p.c.

Il ricorso viene accolto in quanto manifestamente fondato.

I giudici di legittimità, richiamando due precedenti pronunce (Cass. 11 novembre 2011 n. 23693; Cass. 30 gennaio 2012 n. 1289), affermano che, nel caso in cui il creditore intenda azionare il proprio titolo esecutivo, costituito da un decreto ingiuntivo, nei confronti di una persona diversa dall'ingiunto, è necessario che provveda a notificargli sia l'atto di precetto che il titolo su cui questo si fonda, ai sensi dell'art. 479 c.p.c.

L'ente di gestione condominiale è soggetto diverso dal singolo condomino e, pertanto, non è applicabile al caso di specie l'art. 654, comma 2, c.p.c. il quale stabilisce che “*ai fini dell'esecuzione non occorre una nuova notificazione del decreto ingiuntivo*”.

## QUESTIONI

[1] L'ordinanza in esame si occupa del rapporto tra condominio e condomino, debitore *pro quota*, in caso di decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del primo e azionato dal creditore nei confronti del secondo.

La questione esaminata dalla pronuncia riguarda l'eventuale onere per il creditore, dopo aver ottenuto decreto ingiuntivo nei confronti del condominio, di notificare il titolo esecutivo, insieme all'atto di precetto, al condomino nei cui confronti egli intenda agire esecutivamente.

Ci si interroga, in particolare, se sia applicabile al caso di specie, così come aveva ritenuto il Tribunale, l'art. 654, comma 2, c.p.c., secondo il quale, quando il titolo esecutivo è costituito dal decreto ingiuntivo, non occorre una nuova notifica dello stesso previamente o contestualmente all'atto di precetto, purché in quest'ultimo sia comunque “*fatta menzione del provvedimento che ha disposto l'esecutorietà e dell'apposizione della formula*”.

È evidente la *ratio* della predetta disposizione: il provvedimento monitorio è già stato notificato al debitore, al fine di far decorrere il termine necessario a proporre un'eventuale opposizione ai sensi degli artt. 641 - 645 c.p.c.

Se il provvedimento, dopo la notifica, acquista efficacia esecutiva e il creditore intende intraprendere le relative azioni, al legislatore sembra superfluo che si debba procedere ad una nuova notifica del medesimo titolo al medesimo soggetto. Tale onere sarebbe contrario al principio di economia processuale.

Procedendo ad un'interpretazione letterale della disposizione in commento, è chiaro come essa presupponga la previa notifica del decreto monitorio al debitore ingiunto (si parla, infatti, di “*nuova notificazione*”) e che, dunque, il debitore ingiunto e quello nei cui confronti si intende agire esecutivamente devono essere lo stesso soggetto.

Orbene, nel caso di specie, è proprio tale elemento a mancare e il ragionamento della Suprema Corte appare assolutamente lineare ed è conforme a due precedenti pronunce, che vengono espressamente richiamate (Cass. 11 novembre 2011 n. 23693; Cass. 30 gennaio 2012 n. 1289).

Contrariamente a quanto ritenuto dal Tribunale, si deve ritenere che il Condominio, seppur privo di un'autonomia patrimoniale perfetta, è un centro di interessi differente rispetto ai singoli condomini.

L'amministratore, a cui era stato notificato il decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 641 c.p.c., ha esclusivamente la rappresentanza dell'ente gestionale condominiale e non quella dei singoli condomini: pertanto, non è abilitato a ricevere atti che possano essere ricondotti in via immediata alla sfera giuridica di questi ultimi.

Ne consegue che il condomino, quale soggetto obbligato pro quota al pagamento dei debiti condominiali ha diritto di ricevere la notifica del titolo esecutivo costituito dal decreto monitorio, secondo quanto previsto espressamente dall'art. 479 c.p.c.

Tale conclusione è conforme con la natura e la funzione dell'atto di precetto. Com'è noto, si tratta di un atto prodromico all'inizio dell'esecuzione e consiste in una intimazione al debitore di adempiere spontaneamente la prestazione dovuta sulla base di un titolo esecutivo, di cui il debitore deve essere posto a conoscenza: attraverso il pagamento spontaneo il debitore potrà evitare l'instaurarsi del procedimento esecutivo.

In mancanza della conoscenza del titolo esecutivo, il debitore non potrebbe valutare la fondatezza della pretesa creditoria e, di conseguenza, verrebbe frustrata la funzione dell'atto di precetto.



Master di specializzazione

## DELEGATO NELLE VENDITE IMMOBILIARI

Scopri le sedi in programmazione >