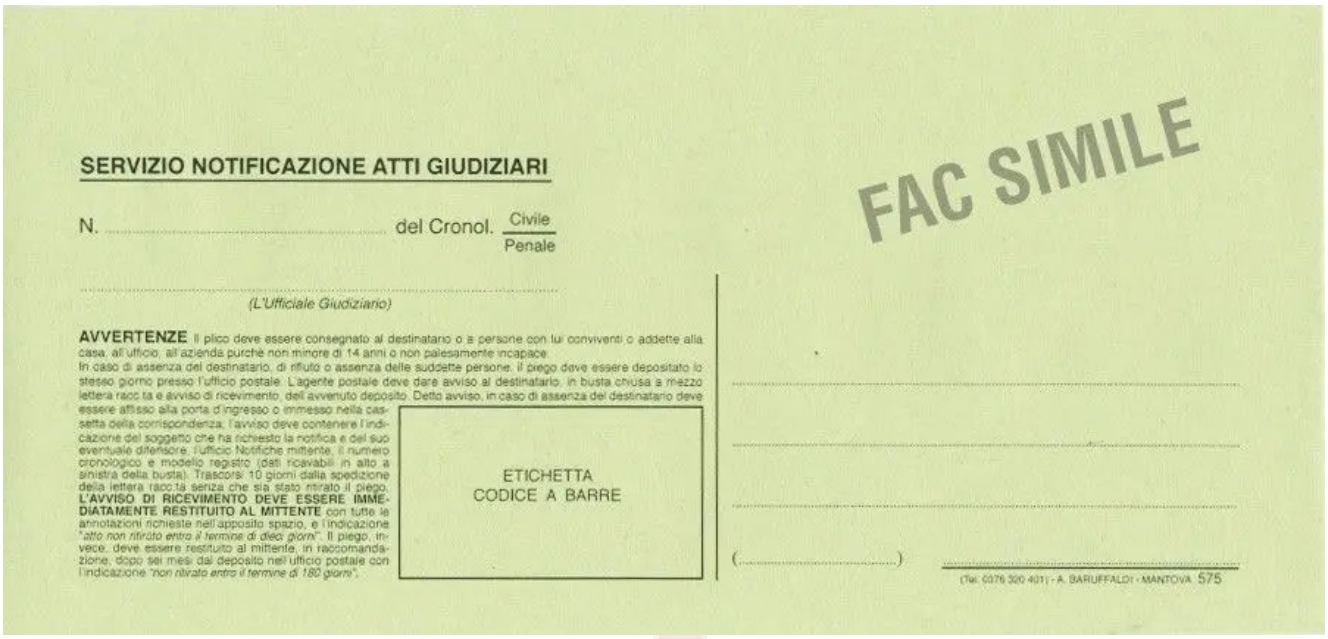
Condominio:è legittima l'opposizione volta a dimostrare il difetto della qualifica di amministratore

Data: 3 aprile 2019 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 04 FEBBRAIO -La notifica del precetto intimato ad un Condominio di edifici, eseguita nei confronti di persona diversa da quella che rivesta la carica di amministratore del Condominio stesso, non può ritenersi idonea a far assumere al destinatario della notificazione stessa la qualità di soggetto contro cui l'esecuzione forzata è minacciata in proprio (essendo l'amministratore non il soggetto passivo del rapporto di responsabilità, quanto il rappresentante degli obbligati), con conseguente difetto di legittimazione dello stesso a proporre opposizione iure proprio, al solo fine di contestare - come avvenuto nella specie - di rivestire la qualifica di amministratore del condominio intimato di adempiere l'obbligo risultante dal titolo esecutivo. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza n. 5151/2019, depositata il 21 febbraio.

Il caso.Il Tribunale competente condannava un Condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, al pagamento in favore del creditore della somma di € 3.097,50, oltre accessori. Sulla base di tale sentenza, il creditore notificava il precetto ad una società indicata come amministratrice del Condominio debitore. La società si opponeva al precetto negando di essere mai stata amministratrice del Condominio intimato. Il Tribunale accoglieva l'opposizione e dichiarava nullo il precetto.

Avverso tale sentenza interponeva appello il creditore. La Corte d'Appello territoriale rigettava l'appello rilevando come la società avesse interesse a far accertare giudizialmente in sede di opposizione l'inesistenza della qualifica di amministratrice dell'intimato Condominio attribuitale nel precetto e dunque la sua estraneità al processo esecutivo.

Avversa tale sentenza, il creditore proponeva ricorso per cassazione sostenendo che reale debitore

era il Condominio intimato e che solo per errore, nella relata di notifica, la società era indicata quale amministratore del Condominio stesso. Contestava, pertanto, la dichiarata nullità del precetto. I giudici di legittimità ricordavano come “Una sentenza di condanna al pagamento di una somma nei confronti di un condominio di edifici costituisce, per consolidata interpretazione giurisprudenziale, titolo esecutivo relativo all’intero importo azionabile nei confronti del predetto condominio”. Nel caso in esame il creditore, in base alla sentenza emessa dal Tribunale competente, aveva intimato l'adempimento al Condominio debitore. Il precetto, probabilmente per errore, era stato notificato ad una società indicata come amministratrice del Condominio intimato ma che, in realtà, tale non era. L'opposizione a precetto mirava unicamente a far accertare tale errore. Il Supremo Collegio ricordava come “L’opposizione a precetto ex art. 615 c.p.c., comma 1, introduce un giudizio che vede come unico legittimato attivo il soggetto contro cui l’esecuzione è minacciata, nonché come unico legittimato passivoil creditore che ha intimato il precetto, ed ha come oggetto la contestazione del diritto della parte istante a procedere all’esecuzione forzata”. Di norma il precetto avrebbe dovuto essere notificato all'amministratore pro-tempore del condominio - a cui spettava *ex*art. 1131 c.c., la rappresentanza sostanziale e processuale del condominio - da notificare al suo domicilio privato, ovvero presso lo stabile condominiale, nel caso in cui in esso fossero presenti degli appositi locali dove veniva esercitata l'attività gestoria. Nel caso de quo, evidentemente per errore, il precetto era stato notificato ad un soggetto diverso dall'effettivo amministratore del Condominio. Il giudizio di opposizione, non era stato proposto (come ci si potrebbe aspettare) dal Condominio debitore per lamentare l'irregolarità dell'avvenuta notifica nei confronti di un soggetto diverso dal proprio amministratore. Gli Ermellini ricordavano che “Se dalla relazione di notifica risulti che il destinatario abbia negato la qualità di amministratore del condominio, e la parte istante non dimostri la sussistenza in capo al soggetto indicato dei poteri rappresentativi del condominio, deve ritenersi affetta da nullità la relativa notificazione, nullità da far valere con l’opposizione ai sensi dell’art. 617 c.p.c., salvo sanatoria del vizio per raggiungimento dello scopo ex art. 156 c.p.c., comma 3, in virtù della proposizione dell’opposizione da parte del condominio correttamente rappresentato dall’amministratore in carica”. Per quanto finora detto, enunciavano il seguente principio di diritto: “la notifica del precetto intimato ad un condominio di edifici, eseguita nei confronti di persona diversa da quella che riveste la carica di amministratore del condominio stesso, non può ritenersi idonea a far assumere al destinatario della notificazione stessa la qualità di soggetto contro cui l’esecuzione forzata è minacciata in proprio (essendo l’amministratore non il soggetto passivo del rapporto di responsabilità, quanto il rappresentante degli obbligati), con conseguente difetto di legittimazione dello stesso a proporre opposizione iure proprio, al solo fine di contestare - come avvenuto nella specie - di rivestire la qualifica di amministratore del condominio intimato di adempiere l’obbligo risultante dal titolo esecutivo”.

Per tali motivi, la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso presentato dal creditore e dichiarava inammissibile l'opposizione proposta dalla società destinataria della notifica.

***Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/condominioe-legittima-lopposizione-volta-dimostrare-il-difetto-della-qualifica-di-amministratore/112269