

25 gennaio 2023 17:39

## Il Condominio. Nullità decreto ingiuntivo e ammissibilità opposizione tardiva

di [Laura Cecchini](#)

Il Tribunale di Roma ([sentenza n. 18978 del 23 dicembre 2022](#)) è stato interessato della insorta controversia avente ad oggetto il recupero di presunti crediti vantati nei confronti di un Condominio ed in occasione della quale ha affrontato il tema inerente alla nullità della notifica del decreto ingiuntivo emesso contro quest'ultimo a seguito dell'opposizione tardiva promossa ove è stata eccepito e contestato l'avvenuto invio dell'atto de quo presso lo stabile anziché lo studio dell'amministratore. Al contempo, nella medesima pronuncia, il Giudicante ha compiuto un'attenta disamina sulla ulteriore censura avanzata dal Condominio in merito alla intervenuta prescrizione del credito ingiunto. In proposito, appare utile ed opportuno procedere all'inquadramento della prima questione richiamata, ricordando che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1131, comma II, c.c., l'amministratore ha la rappresentanza del Condominio ed è legittimato passivo a ricevere gli atti e provvedimenti della autorità giudiziaria aventi lo stesso come destinatario. Parimenti, anche per quanto attiene alla seconda eccezione relativa alla prescrizione dei crediti verso il Condominio, è di indubbia rilevanza il luogo ove viene spedita la lettera di diffida ad adempiere o messa in mora, pena la sua invalidità ai fini della interruzione della decorrenza del termine - appunto - di prescrizione. È di tutta evidenza, nella sentenza in commento, come l'assolvimento ad obblighi cosiddetti di "forma" incida inequivocabilmente e, quindi, coinvolga il merito e la legittimità della pretesa creditoria azionata.

### La vicenda

Un Condominio ha promosso opposizione tardiva avverso il decreto ingiuntivo già notificato presso l'edificio da parte di una società, cessionaria dei crediti di due imprese che avevano svolto lavorazioni ed opere per lo stesso, obiettando la nullità della notifica per non essere stata eseguita allo studio dell'amministratore nonché la prescrizione dei crediti di cui alle fatture portate nel decreto ingiuntivo all'uopo chiedendone preliminarmente la sospensione della provvisoria esecutorietà.

La società creditrice si è costituita contestando le argomentazioni addotte dal Condominio e chiedendo il rigetto della opposizione con conferma della debenza della somma ingiunta.

Il giudice ha sospeso l'esecutorietà del decreto ed ha istruito la causa mediante l'escussione delle prove per testi richieste da parte opposta tese a dimostrare la esecuzione delle opere in favore del condominio di cui alle fatture indicate nel decreto.

Il giudizio è stato definito, tenuto conto della documentazione prodotta e delle risultanze della istruttoria, con il parziale accoglimento della opposizione, per le motivazioni in appresso illustrate.

### Legittimazione passiva dell'amministratore

Per una compiuta esposizione dei profili giuridici che interessano la vicenda in esame, preme rammentare che, nell'intendimento di consentire in maniera trasparente ed efficace l'identificazione della persona dell'amministratore, anche ed in particolare per i rapporti verso i terzi, il disposto cui all'art. 1129, comma V, c.c., prescrive l'obbligo di apporre nell'ingresso al condominio o nello spazio di maggior uso comune, una targa con il

suo nominativo e riferimenti.

Detto adempimento, è palesemente propedeutico a rendere agevole l'individuazione dell'amministratore in carica e conoscere i suoi contatti, e ciò non solo per coloro che fanno parte della compagine condominiale ma, soprattutto, per ogni soggetto terzo che abbia necessità di rivolgersi al medesimo.

Sul punto, si rende doveroso richiamare l'art. 1131, comma II, c.c., rubricato "Rappresentanza", nel quale si afferma che «L'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio [1117]; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto».

L'importanza del dettato normativo citato risiede nel formale e sostanziale riconoscimento della figura professionale dell'amministratore quale rappresentante del Condominio e, per l'effetto, soggetto destinatario di atti giudiziali o amministrativi che lo coinvolgono ed attengono a tutte le controversie proprie delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c. tra cui vi è sicuramente quella afferente alla pretesa creditoria vantata da un terzo.

Dalla esegesi della normativa riportata, è assiomatico che, per essere valida e per svolgere i suoi effetti, la notifica di un atto o la comunicazione di una diffida debba essere inviata all'amministratore del Condominio presso il di lui studio e non all'indirizzo dell'edificio condominiale, salvo che ivi siano ubicati locali, quali la portineria, dedicati alla gestione dei beni e servizi comuni.

A conforto, è confacente riportare una massima del Tribunale di Torino, che riflette ed assorbe l'orientamento ormai consolidato della Giurisprudenza di Legittimità, secondo cui «La notifica al condominio di edifici, in quanto semplice "ente di gestione" privo soggettività giuridica, va effettuata, secondo le regole stabilite per le persone fisiche, all'amministratore, quale elemento che unifica, all'esterno, la compagine dei proprietari delle singole porzioni immobiliari, sicché, oltre che ovunque, in mani proprie, l'atto può essere consegnato ai soggetti abilitati a riceverlo, invece del destinatario, soltanto nei luoghi in cui ciò è consentito dagli art. 139 e ss. c.p.c., tra i quali può essere compreso, in quanto "ufficio" dell'amministratore, anche lo stabile condominiale, ma solo a condizione che ivi esistano locali, come può essere la portineria, specificamente destinati e concretamente utilizzati per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione delle cose e dei servizi comuni» (Tribunale Torino sez. III, 07/09/2020, n. 2886, conforme Cassazione civile sez. II, 29/12/2016, n. 27352).

Nella fattispecie in esame, il Condominio non era dotato di portineria né l'ufficio dell'amministratore era ivi collocato per cui il Giudicante ha retamente dichiarato ammissibile l'opposizione tardiva stante la nullità della notifica del decreto ingiuntivo presso lo stabile motivo per cui non vi è stata la oggettiva possibilità di avere tempestiva conoscenza dello stesso.

### **Prescrizione del credito**

Con riferimento alla eccezione di prescrizione mossa dal Condominio relativamente alle fatture portate nel decreto ingiuntivo, dalla disamina della documentazione prodotta in atti è emerso che, come per la notifica del decreto ingiuntivo, anche le diffide e messe in mora riguardanti la richiesta di pagamento da parte delle imprese che avevano operato per il Condominio, erano state inviate presso lo stabile o non lo studio dell'amministratore. Tale circostanza, così come sopra osservato, ha determinato l'invalidità di dette comunicazioni ai fini della interruzione della prescrizione per cui, per la maggior consistenza delle fatture, il Giudice non ha potuto che accogliere l'eccezione formulata dal Condominio.

Diversamente, per le fatture più recenti, non investite dalla prescrizione, dalle prove testimoniali assunte è risultato fondato il credito avente ad oggetto le lavorazioni effettuate in favore del Condominio per cui, previa revoca del decreto e parziale compensazione delle spese e competenze di lite, il Giudicante ha condannato quest'ultimo al pagamento solo di alcune delle fatture ingiunte.

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

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

**DONA ORA** (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)