

Il sequestro giudiziario o conservativo

13.1. In generale (notazioni processuali e struttura)

Il sequestro costituisce un mezzo di difesa preventiva del diritto, il quale assolve alla funzione di garantire la conservazione della indisponibilità di determinati beni per il periodo necessario alla soluzione della controversia. Esso costituisce il mezzo di tutela cautelare più caratteristico e di più largo impiego nella prassi giudiziaria.

Il codice di rito ne prevede due tipi: il sequestro giudiziario e il sequestro conservativo.

13.1.1. Sequestro giudiziario (art. 670 c.p.c.)

È volto ad assicurare la custodia di cose mobili o immobili, o universalità di beni dei quali sia controversa la proprietà o il possesso, ed è opportuno provvedere alla loro custodia o alla loro gestione temporanea (sequestro di beni) ovvero di libri, registri, campioni o altre cose da cui si pretende desumere elementi di prova, ed è necessario provvedere alla loro custodia (sequestro di prove).

Il sequestro giudiziario, quale misura cautelare diretta ad assicurare in via preventiva l'attuabilità di futuri provvedimenti giurisdizionali, può essere autorizzato non solo in relazione ad azioni di rivendicazione, reintegrazione o manutenzione, ma anche ad azioni di natura personale, che tendono a conseguire la restituzione o il rilascio di cosa da altri detenuta.

13.1.2. Sequestro conservativo (art. 671 c.p.c.)

Il sequestro conservativo ha ad oggetto beni mobili o immobili del debitore o delle somme e cose a lui dovute. Esso è volto ad assicurare la garanzia generica sui beni del debitore stesso quando il creditore ha fondato timore di perdere la garanzia del proprio credito. È, in un certo senso, un'anticipazione del pignoramento, fondata sulla sussistenza del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*, per le cui definizioni, così come per i cenni sui requisiti dell'atto introduttivo, si rimanda al capitolo sull'azione cautelare in generale (cap. 9).

Nel caso del sequestro conservativo, il debitore non perde la legittimazione a disporre, atteso che il sequestro non incide sulla titolarità del bene, che può essere trasferito, anche se, in pendenza del giudizio, gli atti di disposizione relativo al bene non

arrecano pregiudizio al creditore sequestrante, in conformità alle regole stabilite per il pignoramento.

Il procedimento si svolge in contraddittorio anche se, in casi particolari, è concessa la possibilità di differire il contraddittorio rispetto all'emanazione del provvedimento, che può avvenire *inaudita altera parte*, ovvero solo su richiesta del ricorrente. In tale caso, il decreto che concede il sequestro fissa l'udienza di comparizione delle parti entro un termine non superiore a quindici giorni e, in tale sede, il giudice con ordinanza conferma, modifica o revoca i provvedimenti emanati con decreto (art. 669 sexies c.p.c.).

Ove non ritenga di concedere il sequestro *inaudita altera parte*, il giudice fissa con decreto l'udienza di comparizione delle parti affinché queste vengano sentite. Il ricorrente dovrà dunque notificare il ricorso e il decreto di fissazione di udienza alla parte resistente.

Il procedimento si caratterizza per una cognizione sommaria ed incompleta, finalizzata unicamente all'accertamento dei presupposti del *fumus* e del *periculum* e si conclude con un'ordinanza di accoglimento o rigetto della domanda cautelare.

Contro l'ordinanza con cui è stato concesso o negato il provvedimento cautelare è ammesso reclamo entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione o dalla notificazione (se anteriore) del provvedimento secondo le norme previste dall'articolo 669 *terdecies* c.p.c.

In ogni caso, la misura cautelare emanata deve essere eseguita entro trenta giorni dalla sua pronuncia pena l'inefficacia del provvedimento (art. 675 c.p.c.).

Nel momento in cui dispone il sequestro giudiziario, il giudice nomina il custode, stabilisce i criteri e i limiti dell'amministrazione delle cose sequestrate e le particolari cautele idonee a rendere più sicura la custodia e a impedire la divulgazione dei segreti (art. 676 c.p.c.).

Quanto alla fase dell'esecuzione del provvedimento si applica in quanto compatibile, la disciplina dell'esecuzione forzata; in particolare, per quello giudiziario trovano spazio le forme dell'esecuzione per consegna e rilascio e per quello conservativo le forme proprie del pignoramento presso il debitore o presso terzi.

La funzione cautelare del sequestro trova compiuta realizzazione quando il giudizio di merito accerta la fondatezza del diritto del sequestrante. In tal caso, nel sequestro giudiziario, il sequestrante vittorioso acquista un titolo di possesso autonomo sulle cose oggetto del procedimento; nel sequestro conservativo, il codice stabilisce che esso si converta in pignoramento al momento in cui il creditore sequestrante ottiene sentenza di condanna esecutiva.

13.2. Il ricorso ex art. 671 c.p.c. (struttura)

Gli elementi essenziali del ricorso ex art. 671 c.p.c. sono i seguenti:

- A) Autorità Giudiziaria e intestazione.
- B) Parti e procuratore.
- C) "Ragioni della domanda".
- D) *Petitum*.
- E) Indicazione delle prove.
- F) Firma e procura.

Si ritiene opportuno, quindi, analizzare partitamente gli elementi strutturali del ricorso.

A) Autorità giudiziaria e intestazione.

Come già chiarito (v. capitolo 9 sull'azione cautelare in generale), la competenza è funzionalmente individuata dagli artt. 669-ter, 669-quater e 669-quinquies c.p.c. cosicché al fine di individuare il giudice competente a conoscere la domanda cautelare, occorre sempre tenere a mente la speciale disciplina prevista dal codice di rito.

Una volta individuata l'Autorità giudiziaria dinanzi alla quale ricorrere si possono indicare:

l'ufficio giudiziario e il luogo (normalmente a stampatello)

Es.:

TRIBUNALE DI BARI

oppure

TRIBUNALE DI BARI – SEZIONE LAVORO

e il tipo di atto

Es.:

RICORSO EX ART. 671 C.P.C.

B) Parti e procuratore.

Dopo l'intestazione occorre indicare la parte ricorrente. Così come chiarito con riferimento all'atto di citazione, l'individuazione corretta del ricorrente (come anche del resistente) impone la preliminare soluzione di questioni in tema di:

- legittimatio ad causam;
- legittimatio ad processum.

Per la relativa trattazione si rimanda al capitolo sull'atto di citazione (cap.2).

C) “Ragioni della domanda”.

Sul punto si rimanda al capitolo 9 sull'azione cautelare in generale, evidenziando che la qualificazione giuridica della vicenda richiede di mettere in evidenza anche i presupposti dell'azione cautelare, ovvero il “*fumus boni iuris*” ed il “*periculum in mora*”, anche a mezzo di appositi paragrafi.

In caso di ricorso *ante causam*, occorre ricordare che si deve specificare l'azione di merito alla cui tutela d'urgenza è volta la domanda. A tal fine, è sufficiente specificare, ad esempio:

Il ricorrente intende promuovere un'azione di merito volta ad ottenere ...

A fronte dunque dell'instaurazione di tale giudizio, la domanda cautelare qui spiegata si pone quale necessario strumento affinché, nelle more della definizione dell'azione di merito, il diritto del ricorrente non subisca gravi ed irreparabili conseguenze...

Successivamente, si può introdurre il *petitum*:

*Tutto ciò premesso e considerato, il sig. Tizio, come rappresentato e difeso,
CHIEDE...*

D) Petitum.

Sul punto si rimanda al capitolo 9 sull'azione cautelare in generale.

E) Indicazione delle prove.

Anche sul punto si rimanda al capitolo 9 sull'azione cautelare in generale.

G) Firma e procura.

Il ricorso va datato e firmato.

Bari, ... Avv. ...

Deve poi seguire la procura alle liti (o il mandato) ex art. 83 c.p.c.

In relazione a tali elementi si rimanda al capitolo 9 sull'azione cautelare in generale.

13.3. Il sequestro conservativo del pagamento *pro quota* eseguito dal condomino direttamente a mani del creditore del condominio**13.3.1. Traccia**

L'imprenditore Tizio esegue nel 2014 alcuni lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza della facciata dell'edificio Alfa, sito in Bari, a seguito di contratto di appalto concluso con l'omonimo condominio.

Alla scadenza pattuita Caio, amministratore del condominio, consegna a Tizio un assegno tratto sul conto corrente bancario del condominio al fine di versargli il compenso dovuto.

Tizio presenta l'assegno presso la propria banca per l'incasso ma il titolo non va a buon fine per mancanza di fondi sul conto corrente del condominio Alfa.

Tizio fa allora presente tale circostanza a Caio, minacciando di porre in esecuzione l'assegno ove non venga soddisfatto entro quindici giorni; Caio risponde che sta vanamente cercando di escutere dai condomini, tutti quanti morosi, le quote a tale scopo dovute ed incluse in rendiconto già approvato dall'assemblea.

Caio indice allora un'assemblea in cui informa i condomini della situazione e delle minacce di Tizio. Il condomino Sempronio, che è debitore della quota più consistente, nonostante la contraria opinione di Caio, preavvisa allora che intende versare la somma di propria pertinenza direttamente a Tizio, onde scongiurare un'azione esecutiva anche nei propri confronti, avendo nelle proprie disponibilità solo il denaro contante necessario per il pagamento.

Caio, allora, si reca da un legale cui espone la vicenda e chiede di agire in modo da garantire che Sempronio versi la quota al condominio.

13.3.2. Svolgimento**TRIBUNALE DI BARI
RICORSO PER SEQUESTRO CONSERVATIVO
EX ARTT. 669-BIS SS E 671 C.P.C.**

Nell'interesse del Sig. Caio, nato a _____, il _____, CF _____, residente in Bari, alla via _____, in qualità di amministratore del condominio Alfa,

CF _____, rappresentato e difeso dall'Avv. _____, C.F. _____, del Foro di Bari ed elettivamente domiciliato presso il suo Studio sito in _____, alla via _____, giusta procura in calce al presente atto. Si indicano il numero di FAX _____ e l'indirizzo PEC _____ presso i quali il sottoscritto difensore dichiara di voler ricevere le comunicazioni del presente procedimento

– ricorrente –

CONTRO

Il Sig. Sempronio, nato a _____, il _____, CF _____, residente in Bari, alla via _____,

– resistente –

PREMESSO CHE

- 1) Il sig. Caio è amministratore del condominio Alfa sito in Bari, alla via _____;
- 2) sull'edificio Alfa, nell'anno 2014, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza della facciata ad opera dell'imprenditore sig. Tizio, a seguito di contratto di appalto concluso con l'omonimo condominio;
- 3) alla scadenza pattuita l'amministratore Caio ha consegnato all'imprenditore Tizio un assegno tratto sul conto corrente bancario del Condominio al fine di corrispondergli il compenso dovuto;
- 4) l'incasso di detto assegno non è andato a buon fine per mancanza di fondi sul conto corrente intestato al condominio Alfa;
- 5) il sig. Tizio, con lettera raccomandata a/r del ..., ha minacciato di porre in esecuzione l'assegno in caso di mancato soddisfacimento del credito vantato entro quindici giorni;
- 6) nel riscontrare tale missiva, l'amministratore Caio ha adottato che la mancanza di liquidità sul conto corrente del condominio è da ricondursi alla morosità di tutti i condomini che hanno omesso di versare le proprie quote dovute e incluse in rendiconto già debitamente approvato dall'assemblea;
- 7) il sig. Caio, in data ..., ha indetto un'assemblea in cui ha informato i condomini della situazione debitoria e delle minacce di esecuzione del sig. Tizio;
- 8) il condomino Sempronio, debitore della quota più consistente, nonostante contraria opinione dell'amministratore Caio, ha preannunciato l'intenzione di versare la somma di propria pertinenza, pari a euro _____, direttamente a mani del sig. Tizio, creditore del condominio, avendo nelle proprie disponibilità solo il danaro contante necessario per il pagamento;
- 9) la condotta dell'odierno resistente deve essere pertanto censurata già in sede cautelare per i seguenti motivi in

DIRITTO

Sul fumus boni iuris

In via preliminare, va rilevato che la situazione di fatto descritta in narrativa può ritenersi pacifica, risultando che tra il condominio Alfa e l'imprenditore Tizio si è con-

cluso un contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza della facciata dell'edificio sito in Bari.

In forza di tale contratto non vi è dubbio alcuno che il sig. Tizio abbia diritto ad ottenere il corrispettivo per l'opera di rifacimento svolta.

Ciò che, in questa sede, preme rilevare è che il pagamento che il condomino Sempronio intende eseguire direttamente nelle mani di Tizio non sarebbe idoneo a estinguere il debito pro quota dello stesso condomino, in quanto il contratto di appalto vede come committente il condominio Alfa e non il singolo condomino, come tale non risultante debitore in prima persona.

Il corrispettivo dei lavori di rifacimento dovrà, dunque, essere corrisposto dal condominio nei confronti del predetto imprenditore.

A tal riguardo, giova precisare quanto segue.

Negli immobili in condominio, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., le spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune sono a carico dei singoli condomini in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

Al riguardo, vale la pena sin da subito precisare che è stato oramai superato l'orientamento interpretativo in forza del quale le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi sono governate dal principio generale di cui all'art. 1292 cod. civ., che prevede la presunzione di solidarietà nel caso di pluralità di debitori.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno, infatti, ponendo fine ad un'annosa diatriba giurisprudenziale e dottrinale, definitivamente escluso la solidarietà fra i condomini per le obbligazioni assunte dall'amministratore o comunque nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi.

La solidarietà passiva, invero, esige la sussistenza non solo della pluralità dei debitori e dell'identica causa dell'obbligazione ma, altresì, dell'indivisibilità della prestazione comune. In assenza di quest'ultimo requisito – e in difetto di un'espressa disposizione di legge – prevale la parziarietà della obbligazione.

Nel caso di specie, la prestazione è sicuramente divisibile, avendo natura pecuniaria, con ciò escludendosi *in nuce* la possibilità di ritenere i proprietari delle singole unità solidalmente responsabili insieme al condominio: pertanto, non può revocarsi in dubbio che l'obbligazione gravante sul condomino Alfa è di natura parziaria.

Tale parziarietà, a ben guardare, si desume anche in considerazione del fatto che si è in presenza di obbligazioni *propter rem*, che nascono come conseguenza dell'appartenenza comune delle parti *ex art.* 1117 c.c. e che sono suddivise fra i condebitori in misura proporzionale alle singole porzioni di proprietà esclusiva, a norma dell'art. 1123 cit. (si veda, in tal senso, Cass. Civ., SS.UU., 8 aprile 2008 n. 9148).

Peraltro, è compito istituzionale dell'amministratore di condominio provvedere al recupero delle somme dai condomini morosi, onde consentire al condominio di liberarsi dalle obbligazioni su di sé gravanti.

Essendo, come già evidenziato, quest'ultimo parte del contratto con il sig. Tizio, ad esso tocca corrispondere quanto pattuito: pertanto il pagamento che Sempronio intende eseguire nelle mani del creditore non può ritenersi idoneo ad estinguerne la quota di debito e di conseguenza ben difficilmente otterrebbe l'effetto di metterlo al riparo da eventuali azioni esecutive, pur tenendo conto di quanto previsto dall'art. 63 disp. att. c.c. (cfr., in un caso analogo, Cass. Civ., Sez. VI, 17 febbraio 2014 ord. n. 3636).

All'opposto, il creditore diretto delle somme attualmente nella disponibilità del condomino Sempronio è il deducente condominio, che vi ha diritto ai sensi dell'art. 1123 c.c. e che rischia di trovarsi nell'impossibilità di conseguire quanto dovutogli (con le dannose conseguenze illustrate nel paragrafo che segue) giacché il sig. Sempronio sta per spogliarsi –vanamente – di tutte le somme di cui attualmente dispone, come ha dichiarato in assemblea.

In conclusione, dunque, può ritenersi acclarato che il condomino sta per fare un uso del proprio denaro che non gli permetterebbe più di estinguere la propria quota di debito con il condominio ricorrente, senza con ciò mettere al riparo né se stesso né il condominio (oltre che dalle pregiudizievoli conseguenze di cui si dirà infra ai fini del *periculum in mora*) dalle possibili azioni esecutive del sig. Tizio le quali, nel corso delle circostanze previste dall'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., potranno comunque dirigersi anche contro lo stesso Sempronio, anche qualora versi le somme direttamente all'appaltatore.

Si deve, dunque, ritenere certamente fondata la domanda cautelare qui spiegata attesa la sussistenza del requisito del *fumus boni iuris*.

Sul periculum in mora

Dall'esposizione dei fatti su riportati emerge chiaramente il pregiudizio grave ed irreparabile che, nelle more del giudizio per il recupero delle quote dal sig. Sempronio, deriverebbe al ricorrente condominio dall'azione esecutiva del sig. Tizio.

Il condomino Sempronio è debitore della quota più consistente nei confronti del condomino, pari a euro _____, e, come già detto, egli ha una disponibilità di denaro limitata al pagamento della quota a lui imputata per i lavori di rifacimento per cui è causa.

Sussiste nella fattispecie, in tutta evidenza, il *periculum in mora* rappresentato dal fatto che, essendo stato emesso dal condominio deducente un assegno bancario scoperto, solo se il pagamento delle somme a costui dovute passasse attraverso la ricostituzione della provvista in banca si potrebbe evitare, in primo luogo, che si perfezioni il corrispondente illecito amministrativo di cui alla legge 15 dicembre 1990 n. 386, il cui procedimento appare in corso di instaurazione da parte dell'istituto bancario coinvolto.

In secondo luogo, solo la ricostituzione della provvista potrebbe evitare che l'imprenditore Tizio ponga in essere azioni esecutive basate sul titolo, le quali non sono evitate dall'adempimento parziale.

Da ultimo, va considerato, quale ulteriore elemento idoneo a dimostrare il *periculum*, che solo ove le somme di Sempronio transitino sul conto corrente del condominio si potrà evitare che l'assegno emesso venga protestato, il che comporterebbe le ulteriori note conseguenze pregiudizievoli per il condominio.

Ne consegue che il pagamento che Sempronio vuole eseguire nei confronti dell'imprenditore Tizio rischia, alla luce delle circostanze su esposte, di rivelarsi vanamente corrisposto, in quanto legittimato a procedere a detto pagamento è esclusivamente l'amministratore di condominio Caio nella qualità in atti.

Qualora, infatti, la somma di denaro che Sempronio ha preavvisato di corrispondere nei confronti di Tizio non dovesse essere, mediante il presente giudizio, sequestrata, si rischierebbe di ledere le posizioni degli altri condomini, nonché del condominio stesso, per le ragioni innanzi spiegate.

Tale pregiudizievole situazione richiede pertanto l'emanazione di un provvedimento d'urgenza giacché i diritti del ricorrente sarebbero irrimediabilmente lesi ove dovesse attendersi la definizione del giudizio di merito.

Sull'instaurando giudizio di merito

Le circostanze su esposte consentono di rilevare la sussistenza sia del *fumus boni iuris* sia del *periculum in mora*, legittimando dunque l'emissione del provvedimento cautelare volta ad ordinare il sequestro della somma di denaro che Sempronio intende corrispondere nei confronti dell'imprenditore Tizio.

Rispetto all'instaurando giudizio di merito – che avrà ad oggetto la richiesta di pagamento della quota dovuta da Sempronio nei confronti del condominio Alfa – la domanda cautelare qui spiegata si pone quale necessario strumento affinché i diritti del sig. Caio, che agisce in nome e per conto del condominio Alfa, non subiscano i gravi ed irreparabili pregiudizi su lamentati.

Tutto ciò posto, il sig. Caio, come sopra rappresentato e difeso,

RICORRE

All'On. Giudice adito affinché, all'esito degli accertamenti ritenuti necessari, autorizzi l'immediato sequestro conservativo della somma di euro _____ dovuta dal sig. Sempronio quale contribuzione alle spese condominiali ma che questi intende versare a mani del sig. Tizio.

Inoltre, poiché la convocazione della controparte potrebbe pregiudicare l'attuazione della misura cautelare si chiede al Giudice designato di autorizzare il predetto sequestro con decreto *inaudita altera parte* ai sensi dell'art. 669-sexies, comma 2, c.p.c., con contestuale fissazione del termine per la notifica del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza.

In via istruttoria

Ove ritenuto necessario, si chiede vogliano assumersi sommarie informazioni sulle circostanze indicate nella narrativa in fatto che precede. A tal fine, si indicano sin d'ora come informatori: (*elencare i nominativi*)

Si offrono in comunicazione mediante deposito:

- 1) contratto di appalto del;
- 2) copia assegno tratto sul conto corrente bancario del condominio;
- 3) lettera raccomandata a/r del ...;
- 4) verbale assemblea di condominio del, di approvazione del rendiconto.

Ai sensi degli art. 9 e ss del D.P.R. 115/2002 e successive modifiche, si dichiara che il valore del presente procedimento è pari ad euro ... e pertanto il contributo unificato dovuto ammonta ad euro ...

Luogo e data

Avv. _____

PROCURA ALLE LITI

Il sottoscritto Sig. Caio, nato a <.....>, il giorno <.....>, in qualità di ammini-

stratore del condominio Alfa, CF <.....>, corrente in <.....>, alla Via <.....>, conferisce procura all'Avv. <.....> affinché lo rappresenti e difenda nel giudizio di cui al presente atto.

Dichiara di avere ricevuto l'informativa ex d. lgs. 28/2010, così come novellato a seguito della conversione del d.l. 69/2013, relativamente ai procedimenti per i quali è obbligatorio esperire il tentativo di mediazione e relativamente ai benefici fiscali connessi con tale procedimento, nonché di aver ricevuto l'informativa ai sensi degli artt. 2 e segg., del d.l. 13 settembre 2014 n. 132, convertito con modifiche dalla l. 10 novembre 2014 n. 162, della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati disciplinata dagli artt. 2 e segg. del suddetto d.l.

Elegge domicilio, ai fini del presente giudizio, presso il suo studio professionale in <.....>, alla Via <.....>, e gli conferisce, altresì, ogni più ampia facoltà di legge. Acconsente, infine, al trattamento dei dati personali per l'espletamento del mandato conferito, ai sensi del d. lgs. 196/2003.

Caio

È autentica

Avv. _____

13.3.3. *Gli elementi di fatto più rilevanti*

La traccia riporta le circostanze che contraddistinguono la vicenda, così fornendoci le "coordinate" necessarie per la redazione dell'atto:

- il sig. Caio è amministratore del condominio Alfa;
- sull'edificio Alfa, nell'anno 2014, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza della facciata ad opera dell'imprenditore sig. Tizio;
- tra il condominio Alfa e l'imprenditore edile Tizio è stato concluso un contratto di appalto;
- alla scadenza pattuita l'amministratore Caio ha consegnato all'imprenditore Tizio un assegno tratto sul conto corrente bancario del condominio al fine di corrispondergli il compenso dovuto;
- l'incasso di detto assegno non è andato a buon fine per mancanza di fondi sul conto corrente in questione;
- il sig. Tizio ha minacciato di porre in esecuzione l'assegno in caso di mancato soddisfacimento del credito vantato entro 15 giorni;
- la mancanza di liquidità sul conto corrente del condominio è da addebitarsi alla morosità di tutti i condomini;
- il sig. Caio, durante un'assemblea, ha informato i condomini della situazione debitoria e delle minacce di esecuzione del sig. Tizio;
- il condomino Sempronio, debitore della quota più consistente, nonostante contraria opinione dell'amministratore Caio, ha preannunciato di voler corrispondere la quota di propria pertinenza direttamente a mani del sig. Tizio, creditore del condominio;
- il condomino Sempronio ha nelle proprie disponibilità solo il danaro contante necessario per il pagamento.

Posto che è pacifico che Tizio abbia diritto ad ottenere dal condominio in questione il corrispettivo per l'opera di rifacimento svolta, la questione centrale del caso è legata all'accertamento della inidoneità del preannunciato pagamento che Sempronio intende

effettuare direttamente nelle mani di Tizio a estinguere il debito pro quota dello stesso condomino.

Tale accertamento, unito al riscontro del fondato timore che durante il tempo necessario per far valere il diritto in via ordinaria, questo sia minacciato da un pregiudizio imminente e irreparabile, considerata la dichiarata precarietà delle condizioni economiche di Sempronio, giustificerebbe l'emissione del provvedimento cautelare richiesto.

Altro aspetto da approfondire, però in fase di merito, è quello inerente la richiesta di pagamento della quota dovuta da Sempronio nei confronti del condominio Alfa.

13.3.4. Le norme ed i principi applicabili

Occorrerà esaminare i seguenti articoli:

Art. 1123 c.c. (Ripartizione delle spese) *“Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.*

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all’uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell’intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a capo del gruppo di condomini che ne trae utilità”.

Art. 1130 c.c. (Attribuzioni dell’amministratore) *“L’amministratore deve:*

- 1) eseguire le deliberazioni dell’assemblea dei condomini e curare l’osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l’uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell’interesse comune, in modo che sia assicurato miglior godimento a tutti i condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell’edificio e per l’esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell’edificio.

Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione”.

Art. 1131 c.c. (Rappresentanza) *“Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall’articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall’assemblea, l’amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.*

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell’edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell’autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell’amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all’assemblea dei condomini.

L’amministratore che non adempie a quest’obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni”.

Art. 1188 c.c. (Destinatario del pagamento) *“Il pagamento deve essere fatto al creditore o al suo rappresentante, ovvero alla persona indicata dal creditore o autorizzata dalla legge o dal giudice a riceverlo.*

Il pagamento fatto a chi non era legittimato a riceverlo libera il debitore, se il creditore lo ratifica o se ne ha approfittato”.

Art. 1292 c.c. (Nozione della solidarietà) *“L’obbligazione è in solido quando più debitori sono obbligati per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all’adempimento per la totalità e l’adempimento da parte di uno libera gli altri; oppure quando tra più creditori ciascuno ha diritto di chiedere l’adempimento dell’intera obbligazione e l’adempimento conseguito da uno di essi libera il debitore verso tutti i creditori”.*

Art. 671 c.p.c. (Sequestro conservativo) *“Il giudice, su istanza del creditore che ha fondato timore di perdere la garanzia del proprio credito, può autorizzare il sequestro conservativo di beni mobili o immobili del debitore o delle somme e cose a lui dovute, nei limiti in cui la legge ne permette il pignoramento”.*

13.4. Questioni giuridiche poste dalla traccia

Nel caso specifico, la domanda del condominio è fondata sul giustificato timore che il preannunciato pagamento effettuato a mani del creditore del condominio Alfa, arrechi al condominio stesso un pregiudizio grave e irreparabile, derivante dalla mancata ricostituzione della provvista sul conto corrente nonostante l’assegno emesso. Essa è pertanto finalizzata ad ottenere una tutela in via di urgenza, evitando così, che nella pendenza del giudizio di merito, si possano determinare effetti non più rimediabili.

Ciò posto, dovrà preliminarmente, sotto il profilo sostanziale e processuale, individuarsi la sussistenza dei presupposti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*, quali elementi indefettibili della tutela cautelare.

Il primo requisito è dato dalla posizione di debitore di Sempronio nei confronti del condominio e non di Tizio, ragion per cui ben sussiste il diritto del secondo ad ottenere le somme che il primo ha nella propria disponibilità.

Il secondo requisito risiede nel fatto che, a prescindere dalla natura potenzialmente solutoria (almeno in parte) del pagamento effettuato dal condomino direttamente a mani del creditore (la quale al limite richiederebbe ratifica del condominio ai sensi del secondo comma dell’art. 1188 c.c e successiva compensazione volontaria con il creditore), in ogni caso il pagamento che Sempronio intende fare non lo porrebbe al riparo dalla possibilità di subire azioni esecutive (laddove si realizzassero i requisiti di cui al secondo dell’art. 63 disp. att. c.c.) e procurerebbe al condominio la possibilità di incorrere nelle sanzioni amministrative di cui alla legge 15 dicembre 1990 n. 386 oltre che nel protesto del titolo di credito.

13.4.1. La giurisprudenza

Anche attraverso l’uso dei codici annotati, può porsi l’attenzione sulle seguenti massime, utili per redigere l’atto.

Quanto ai criteri di determinazione della contribuzione alle spese condominiali si è espressa la giurisprudenza di legittimità.

Conforme alla tesi da sostenere:

“Il condominio si pone, verso i terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condomini, attinenti alle parti comuni, sicché l’amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assuntore degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente dei relativi pagamenti. Ne consegue che non è idoneo ad estinguere il debito “pro quota” il pagamento eseguito dal condomino direttamente a mani del creditore del condominio, se tale creditore non è munito di titolo esecutivo verso lo stesso singolo partecipante”.

Cassazione civile, Sez. VI – Ordinanza, 17 febbraio 2014, n. 3636

“Le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli art. 752 e 1295 cod. civ., per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti ereditari in proporzione alle loro quote e l’obbligazione in solido di uno dei condebitori tra gli eredi si ripartisce in proporzione alle quote ereditarie”.

Cassazione civile, Sez. Un., 8 aprile 2008, n. 9148

“Ritenuto che la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell’obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest’ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l’obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di denaro; l’amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà”.

Cassazione Civile, Sez. II, 9 gennaio 2017, n. 199
conf. Cassazione civile, Sez. Un., 8 aprile 2008, n. 9148

“Nessuna norma di legge espressamente dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condomini”.

Cassazione civile, Sez. Un., 8 aprile 2008, n. 9148

“Nelle obbligazioni dei condomini la parziarietà si riconduce all’art. 1123 cod. civ., interpretato valorizzando la relazione tra la titolarità della obbligazione e quella della cosa”.

Cassazione civile, Sez. Un., 8 aprile 2008, n. 9148

Contraria alla tesi da sostenere:

“Costituisce obbligazione solidale dei committenti, a norma dell’art. 1294, cod. civ., quella del pagamento del corrispettivo di un appalto da loro congiuntamente conferito e, conseguentemente, premessa la stipulazione di un contratto tra i condomini e l’attore per l’effettuazione di lavori interessanti il fabbricato comune e la mancata determinazione del corrispettivo, costituiva, da un lato, un argomento privo di rilievo l’assunto