

N.RG 3857 / 2024



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PESCARA
Unica
SENTENZA

Il Giudice di Pace di PESCARA, Dott. FABRIZIO STRACCIALINI, ha pubblicato la seguente sentenza nella causa civile R.G. n. 3857 / 2024

vertente tra

C.A. (CF ...) - Avv. L.M.
S.G. (CF. ...) - Avv. L.M.

-RICORRENTI-

contro

CONDOMINIO (CF ...) – Avv. A.D.

-RESISTENTE-

e nei confronti di

S.C. (CF ...) – Avv. B.G. e Avv. S.D.P.

- TERZO CHIAMATO -

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo.

CONCLUSIONI DELLE PARTI: all'udienza a trattazione scritta del 9.2.2026 le parti precisavano le conclusioni come da note e relativo verbale che qui si abbia per trascritto.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con ricorso depositato l'1.8.2024 C.A. e S.G. si opponevano al decreto ingiuntivo n.1401/2024 di questo Ufficio con il quale era stato ordinato il pagamento della somma di €2.685,65 in favore del Condominio con sede in ... alla Via ...

A sostegno dell'opposizione C.A. e S.G., assumendo di non dovere alcuna somma al Condominio, chiedevano di sospendere la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo



n.1401/2024; nel merito: di accertare e dichiarare nullo ed inammissibile il decreto ingiuntivo opposto e per l'effetto revocarlo con ogni conseguenza di legge;

- di disporre la chiamata in giudizio del Sig. S.C., conduttore dell'immobile, al quale non era stata effettuata alcuna comunicazione e richiesta di pagamento degli oneri ordinari condominiali;

- di disporre altresì la mediazione prevista dall'Art. 4 DLGS n. 28/2010 e di condannare altresì esso Condominio parte opposta, o chi di ragione, al pagamento delle spese di lite ex Art. 93 c.p.c. con distrazione in favore dell'intestato avvocato che si dichiara sin d'ora antistatario.

Con comparsa di risposta depositata il 16.10.2024 si costituiva il Condominio il quale, opponendosi ad ogni avversa domanda, chiedeva:

- in via preliminare, respingere la richiesta di sospensione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo, attesa la infondatezza dell'opposizione e l'insussistenza dei presupposti;

-nel merito: respingere l'opposizione e per l'effetto confermare l'opposto decreto ingiuntivo;

- condannare gli opposenti, in solido tra loro, al pagamento delle spese del giudizio di opposizione.

Con comparsa di risposta depositata il 25.10.2024 si costituiva come terzo chiamato S.C. il quale chiedeva, preliminarmente, di dichiarare la decadenza degli opposenti dal diritto di chiamarlo per i motivi spiegati in narrativa e per l'effetto estromettere il terzo chiamato dal presente giudizio, con vittoria di spese e competenze;

nel merito: dichiarare C.A. e S.G. unici debitori della somma pretesa in monitorio, se del caso, confermando il decreto ingiuntivo opposto, ovvero che nulla doveva il S.C. a nessun titolo, agli opposenti e all'opposto.

Instaurato il contraddittorio, alla prima udienza il giudice ordinava ai ricorrenti di rinnovare la notificazione dell'atto di chiamata in causa del terzo, nel termine perentorio di trenta giorni; esperita la mediazione obbligatoria, l'istruttoria si compendiva nelle produzioni documentali delle parti, all'esito della quale, dopo la precisazione delle conclusioni e discussione, all'udienza cartolare del 9.2.2026, il giudice tratteneva la causa in decisione.

2. Preliminarmente deve essere esaminata l'eccezione in rito sollevata da S.C. in ordine alla irrivalità della chiamata in causa del terzo, operata dai ricorrenti, con conseguente decadenza degli stessi ed estromissione del terzo dal giudizio.

L'eccezione è fondata. Dopo aver promosso l'opposizione a decreto ingiuntivo, i ricorrenti, come richiesto nella domanda introduttiva, sono stati autorizzati a chiamare il terzo in causa ma ciò è stato fatto in modo irrituale e senza il rispetto dei termini a comparire per il soggetto



evocato in giudizio. Pertanto, alla prima udienza del 28.10.2024 il giudice ordinava ai ricorrenti di rinnovare la notificazione dell'atto di chiamata in causa del terzo – peraltro chiesta dallo stesso difensore degli opposenti – entro il termine perentorio di trenta giorni dalla predetta udienza. All'incombente prescritto i ricorrenti non provvedevano, mancando agli atti la prova di avervi adempiuto di talché gli stessi devono essere dichiarati decaduti con conseguente estromissione dal giudizio del terzo S.C.

3. In relazione alla domanda principale, di opposizione al decreto ingiuntivo, con la quale i ricorrenti hanno dedotto di non dover pagare la somma loro ingiunta, la stessa è risultata infondata. Infatti, i sigg.ri C.A. e S.G. con l'odierna opposizione nulla hanno contestato in ordine alla validità della deliberazione assembleare né alla quantificazione della pretesa, limitando la loro difesa al fatto che obbligato al pagamento di quanto richiesto sarebbe stato il conduttore S.C. e non i proprietari-locatori.

Ora, posto quanto già chiarito in ordine alle conseguenze derivanti dalla mancata contestazione specifica degli opposenti sull'AN e sul QUANTUM della pretesa creditoria avanzata in sede monitoria del Condominio – quindi sulla delibera condominiale che non risulta opposta e sul relativo importo richiesto – in ogni caso l'eccezione sollevata con l'atto introduttivo del giudizio non ha alcun valore nei confronti del Condominio medesimo.

E' noto infatti che ai sensi dell'art. 1118 c.c. l'onere di contribuire alle spese condominiali spetta al proprietario dell'immobile, e pertanto è unicamente contro quest'ultimo che l'Amministratore, ai sensi dell'art. 63 disp. Att. C.c. può agire per il recupero delle quote insolute. Non sussiste, infatti, alcun rapporto tra il Condominio e l'inquilino moroso, il quale pertanto non è legittimato a ricevere alcuna richiesta di pagamento.

In passato la giurisprudenza ha avuto modo di ricordare che: *“La legge n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'equo canone) disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio degli edifici, sicché l'amministratore ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli art. 1123 cod. civ. e 63 disp. attuaz. stesso codice - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari.”* (Cass. Civ. n.246 del 12.1.1994).

L'attuale normativa con l'art. 1129 c.c., comma 9, impone all'amministratore di agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dai condomini, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, se non vi è stata dispensa dall'assemblea.



Per agevolare l'adempimento in questione l'art. 63 disp. att. c.c., prevede che per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

Ciò anche perché in caso di negligenza nell'attività di riscossione dei contributi da parte dell'amministratore si può configurare un danno a carico della collettività condominiale, della quale egli può essere chiamato a rispondere.

Nel caso di specie le osservazioni dei ricorrenti, dirette esclusivamente nei confronti del conduttore che, se correttamente chiamato in giudizio, avrebbero potuto portare ad un eventuale accoglimento di una possibile domanda di garanzia o manleva, non hanno alcun pregio nei confronti del Condominio Gardenia la cui deliberazione del 6.5.2024 di approvazione del consuntivo 2023 e del preventivo 2023 regolarmente approvata, non risulta essere stata impugnata dagli odierni oppositori.

La domanda di opposizione al decreto ingiuntivo deve pertanto essere respinta perché infondata.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza come per legge, anche nei confronti del terzo chiamato, e vengono liquidate come in dispositivo, con esclusione della sola fase istruttoria attesa la natura documentale del procedimento.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace di Pescara, definitivamente pronunciando sulla opposizione promossa da C.A. e S.G. avverso il decreto ingiuntivo n.1401/2024 di questo Ufficio, nei confronti del Condominio, e sulla chiamata in causa promossa dai ricorrenti nei confronti di S.C., ogni contraria istanza o eccezione respingendo, così provvede:

- rigetta l'opposizione al decreto ingiuntivo e per l'effetto conferma il provvedimento impugnato;
- dichiara inammissibile la chiamata in causa di S.C. con conseguente estromissione dello stesso dal giudizio;
- condanna i ricorrenti-opponenti al pagamento delle spese di giudizio, in favore del Condominio resistente-opposto, che liquida in complessivi €913 oltre rimborso forfettario 15%, Cpa ed Iva se dovuta per legge;
- condanna i ricorrenti-opponenti al pagamento delle spese di giudizio, in favore del terzo chiamato e da distrarsi in favore degli avv.ti B.G. e S.D.P. dichiaratisi procuratori antistatari,



Sentenza n. 152/2026 pubbl. il 20/02/2026

RG n. 3857/2024

Repert. n. 228/2026 del 20/02/2026

Sentenza n. cronol. 1515/2026 del 20/02/2026

che liquida in complessivi €.913 oltre rimborso forfettario 15%, Cpa ed Iva se dovuta per legge.

Così deciso in PESCARA il 11-02-2026

Il Giudice di Pace

Dott. FABRIZIO STRACCIALINI

