

DEBITI E CREDITI IN CONDOMINIO

GLI EFFETTI DELLA RIFORMA SULL'ESECUZIONE NUOVI STRUMENTI CONTRO I CATTIVI PAGATORI

Venerdì 26 settembre 2014 ore 15,30

SALERNO - Chiostro dei Cappuccini - Piazza San Francesco

RELATORI ED ARGOMENTI:

Antonio Scarpa – magistrato del massimario della Corte di Cassazione:

**IL RECUPERO DEI CREDITI: CREDITORI, CONDOMINI MOROSI ED OBBLIGATI
IN REGOLA COI PAGAMENTI NEL RIFORMATO ART. 63 DISP. ATTUAZ..**

Franco De Stefano – consigliere della Suprema Corte di Cassazione:

PRESIEDE E CONCLUDE

Comitato scientifico:

avv. Rossana Volpe
avv. Rosanna Amendola
avv. Anna Atorino
avv. Anna D'Amato
geom. Antonino Erra
avv. Amelia Fiore
avv. Margherita Palladino

Nel corso della preparazione del convegno organizzato dal Centro Studi Nesos per il prossimo 26 settembre, dedicato ai debiti e crediti del condominio e all'effetto della riforma sull'esecuzione, il gruppo di studio formatosi per analizzare le problematiche relative al condominio (prima e dopo la riforma), in occasione di incontri e di discussioni sul tema, ha raccolto brevi riflessioni, dubbi, osservazioni, perplessità, incertezze, quesiti che, potendo rappresentare spunti di discussione, si offrono all'attenzione dei pregevolissimi ed eccellentissimi Relatori, al fine di stimolare il dibattito su tali argomenti che porterà, senz'altro, a risultati proficui.

Salerno, 16 settembre 2014

CONDOMINIO DEBITORE

Prima della riforma approvata con la legge 11 dicembre 2012 N. 220

Applicazione del principio della solidarietà o della parziarietà ai debiti del Condominio nei confronti dei terzi creditori?

Partendo dal presupposto che il condominio è un ente privo di personalità giuridica e di un patrimonio autonomo, le obbligazioni assunte per suo conto e la relativa responsabilità patrimoniale per adempiere le stesse vanno riferite ai singoli condomini quali diretti debitori delle spese di cui all'art. 1123 c.c.. Questa premessa, però, non esclude la capacità processuale attiva e passiva dell'amministratore del condominio; le modalità con cui il condominio, per il tramite dell'amministratore stesso, assume obbligazioni; la notevole rilevanza del principio di maggioranza che configura l'autonomia del condominio medesimo (ente dotato di soggettività attenuata, per espressa previsione normativa).

Se ne potrebbe dedurre l'imputabilità dei rapporti obbligatori con i terzi all'organismo collettivo sia dal punto di vista sostanziale, che da quello processuale. L'assunzione delle obbligazioni contratte, nell'interesse comune, in nome e per conto del condominio consente di distinguere l'organizzazione condominiale dai singoli condomini.

Se ne potrebbe ulteriormente dedurre che le dette obbligazioni non danno luogo ad una pluralità di debiti e di crediti quanti sono i condomini, ma, al contrario, danno vita ad un rapporto unico, ad una situazione soggettiva da imputare al condominio come tale, esercitata attraverso i suoi organi (Cass. 08/03/2003 n. 3522, Cass. 29/01/13 n. 2049).

Secondo la giurisprudenza prevalente e la dottrina maggioritaria la riferibilità delle obbligazioni di spesa (assunte dall'amministratore nei confronti di terzi) direttamente o indirettamente ai singoli condomini, fa collocare tali obbligazioni tra quelle "soggettivamente complesse"; la pluralità dei condomini dovrebbe essere vincolata ad un'unica prestazione in base ad un unico titolo

rappresentato dal contratto stipulato con il terzo. Tali obbligazioni, pertanto, strutturalmente si caratterizzano:

1. per la presenza di più soggetti obbligati (i singoli condomini);
2. per la prestazione unica comune a tutti i debitori (*eadem res debita*);
3. per un unico fatto costitutivo idoneo a determinare il sorgere del vincolo (*eadem causa obligandi*).

Punto controverso, invece, è la misura delle prestazioni dei singoli condomini e le modalità di attuazione delle medesime.

TESI DELLA SOLIDARIETÀ

In base alla quale l'art. 1123 c.c. (che prevede il criterio di ripartizione delle spese) opererebbe solo nelle relazioni tra condomini ("rilevanza interna") misurando gli obblighi del singolo nei confronti del condominio, non incidendo sui rapporti esterni. Qualora si attribuisse rilevanza esterna ai criteri previsti dall'art. 1123 il terzo creditore avrebbe grosse difficoltà nell'individuare in quale proporzione i singoli condomini possono trarre utilità dalla sua prestazione, per giustificare la misura del corrispettivo preteso dallo stesso.

Si possono, viceversa, individuare fondate perplessità sulla collocazione delle obbligazioni dei condomini verso i terzi tra quelle solidali:

1. non sempre è possibile rinvenire l'*eadem causa obligandi* (un fatto giuridico unitario cui riferire l'obbligazione); infatti, gli obblighi dei singoli condomini trovano la loro fonte a volte nella delibera assembleare o nell'attività dell'amministratore, altre direttamente nella legge (fonti, queste, che non riducono ad unità i singoli interessi dei partecipanti);
2. né sussiste l'identità della controprestazione dei condomini debitori;
3. né, tanto meno, si può affermare che l'interesse a conseguire la controprestazione del terzo coinvolga pure i condomini che siano stati assenti o addirittura dissenzienti rispetto alla deliberazione di approvazione della spesa;

4. né, ancora, si può fondare il vincolo della solidarietà sulla base dell'interesse esterno del creditore (obbligazione solidale ad interesse unisoggettivo assunta nell'interesse esclusivo del condominio; i condomini assolverebbero alla duplice funzione di garanzia nei confronti del creditore e del condominio stesso);
5. l'art. 1299 c.c. (azione di regresso) prevede che l'insolvenza di uno dei coobbligati si ripartisce tra gli altri in proporzione delle rispettive quote (per permettere l'adempimento dell'obbligo di regresso).

TESI DELLA PARZIARIETA'.

Il condomino che diviene debitore dell'obbligazione assunta dal condominio pro quota (del suo diritto di proprietà) dovrà parimenti vedere limitata la misura della sua responsabilità (rapportata all'entità della propria partecipazione - criterio di ripartizione parziario delle spese ex art. 1123 c.c. -). Chi contratta con un condominio non può ignorare il principio di cui al detto articolo, confidando in una solidarietà che la legge esclude espressamente (in proporzione della quota ogni partecipante concorre alle spese e nella stessa proporzione ha conferito la rappresentanza all'amministratore).

PREVALENZA DEL CRITERIO DELLA PARZIARIETÀ.

L'annosa diatriba dottrinale "solidarietà o parziarietà" si ripercuote anche sull'orientamento della giurisprudenza. Quanto a quella di legittimità, sin dagli anni '50, la S.C. ha oscillato tra una tesi e l'altra (a fasi alterne) fino a quando, rimesso alle sezioni unite il contrasto sulla "questione relativa alla natura della responsabilità dei singoli condomini in ordine alle obbligazioni contratte dal rappresentante del condominio verso i terzi", ispirandosi ad "esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio negli edifici" ha aderito all'indirizzo

“decisamente minoritario” in base al quale “ la responsabilità dei condomini é retta dal criterio della parziarietà”, sostituendo al principio del “tutti per uno” la regola “a ciascuno il suo” (Cass. S.U. 08/04/08 n. 9148).

In difetto di una espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di una obbligazione avente per oggetto una somma di denaro, perciò divisibile, la responsabilità dei condomini é retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazione assunte nell' interesse del condominio si imputano ai singoli condomini soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt.752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie (per i rapporti esterni con i creditori ereditari, però, interviene l'art. 754 c.c. che impedisce al creditore di pretendere l'adempimento della prestazione divisibile in misura maggiore della quota del singolo, in deroga al principio della solidarietà passiva, onerando lo stesso di individuare chi siano gli eredi effettivi).

La natura parziaria delle obbligazioni non esclude la validità dell'accordo transattivo stipulato con l'impresa esecutrice di opere di rifacimento dello stabile condominiale, in virtù del quale quest'ultima si sia impegnata ad eseguire eventuali pignoramenti esclusivamente nei confronti dei condomini morosi e ad agire nei confronti degli altri soltanto in caso di accertata incapacienza dei primi (avuto riguardo alla derogabilità della disciplina legale rispetto alla quale la regolamentazione pattizia in questione si pone come clausola limitativa della parziarietà dell'obbligazione - nell'affermare tale principio la S.C. ha precisato che l'intervenuto mutamento del diritto in ordine alla natura solidale o parziaria di dette obbligazioni assume rilievo esclusivamente ai fini dell'interpretazione di tale accordo che nel precedente assetto interpretativo si prestava ad essere qualificato come limitativo della solidarietà. Cass. 21/07/09 n. 16920).

Determinante la constatazione della natura divisibile dell'obbligazione ascritta a tutti i condomini, trattandosi di somme di danaro (la solidarietà passiva richiederebbe la sussistenza della pluralità dei debitori, dell'identica causa dell'obbligazione, dell'indivisibilità della prestazione comune). Mancando, pertanto, il requisito dell'indivisibilità ed una espressa disposizione di legge, dovrebbe prevalere l'intrinseca parziarietà dell'obbligazione.

Di conseguenza, la Cassazione conclude che, producendo il contratto (stipulato dall'amministratore in nome e nell'interesse dei condomini) direttamente effetti nei confronti degli stessi, ottenuta la condanna dell'amministratore, il terzo creditore può procedere all'esecuzione nei confronti dei singoli condomini secondo la quota di ciascuno.

In effetti un'obbligazione soggettivamente complessa (quale è quella contratta dal condominio) può essere ritenuta parziaria e, pertanto, scindersi in tante obbligazioni quanti sono i debitori (ognuno dei quali resta obbligato per la sua parte solo se la solidarietà sia espressamente negata dalla volontà delle parti o dalla legge).

Tali questioni, relative all'individuazione dei soggetti dell'obbligazione e della responsabilità dei condomini, si riverberano sul processo investendo i temi della legittimazione al giudizio e degli effetti della sentenza di condanna e di ogni altro titolo esecutivo.

Dovrebbe essere indispensabile, nella domanda proposta contro il condominio, l'esatta determinazione del petitum e della causa petendi, dal momento che il creditore può percorrere una duplice via: - quella di richiedere l'adempimento dell'intero debito all'amministratore; - oppure quella di agire, nei limiti della rispettiva quota, nei confronti dei singoli condomini (si veda, in proposito, già Cass. 27/09/1996 n. 8530).

Quanto invece al procedimento di ingiunzione contro il condominio, nel giudizio di opposizione a D.I. può essere parte solo chi ha promosso il procedimento stesso e chi ne è il destinatario; per cui se il D.I. è stato richiesto ed emesso nei confronti dell'amministratore, per il pagamento dell'intero debito gravante sul condominio, il singolo condomino (non essendo stata esercitata azione creditoria per il diverso debito pro quota) non dovrebbe essere legittimato all'opposizione. A tal riguardo la giurisprudenza di merito non è omogenea (Trib. Catania 13/11/2000; Trib. Nocera Inferiore 08/11/1996).

Con la sentenza 30/01/12 n. 1289, la S. C. (premessi che va esclusa la solidarietà in quanto la responsabilità del condomino è solo parziale, in proporzione della sua quota, anche nei rapporti esterni) ha osservato che, anche se si volesse ritenere che il titolo esecutivo ottenuto contro il condominio possa essere fatto valere in executivis contro il singolo condomino quale preteso

obbligato in solido, il precetto intimato a tal fine allo stesso condomino non potrebbe, comunque, prescindere dalla notificazione (preventiva o contestuale) del titolo (nel caso di specie si trattava di D.I. emesso nei confronti del condominio), ancorché detta ingiunzione fosse risultata del tipo ex art. 654, comma 2, c.p.c. (“... ai fini dell’esecuzione non occorre una nuova notificazione del titolo esecutivo...”). Se una nuova notificazione del titolo non occorre per il destinatario diretto del D.I., detta notifica è necessaria quando si intende agire contro un soggetto non indicato nell’ingiunzione per la pretesa sua qualità di obbligato solidale. E’ stata, pertanto, dichiarata la nullità del precetto (in tal senso anche Cass. ord. 11/11/11, n. 23693; contra Trib. di Napoli 11/03/2009 n. 6693).

Soluzione prevalente: premesso che la legittimazione passiva dell’amministratore rende superfluo il litisconsorzio passivo di tutti i condomini, la sentenza di condanna del condominio, per un credito vantato da chi abbia contratto con l’amministratore, equivale ad una sentenza di condanna nei confronti di tutti i condomini.

Contrariamente ai giudici di merito, l’orientamento precedente della Cassazione affermava che il titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio potesse essere fatto valere nei confronti dei singoli condomini solo se nel medesimo fossero indicati i dati necessari all’individuazione degli stessi e alla determinazione della misura in cui il debito dovesse essere tra loro ripartito (Cass. 05/05/1966 n. 1139; contra Trib. Napoli 30/04/1964, Trib. Napoli 24/06/1972).

Successivamente, anche per uniformarsi al principio di economia dei giudizi, la Suprema Corte si è schierata per la generalizzata eseguibilità contro i condomini della sentenza di condanna dell’amministratore (Cass. 28/02/2006 n.4507, in tema di opposizione agli atti esecutivi formulata dal primo condomino sottoposto ad esecuzione senza aver ricevuto preventiva notificazione del titolo esecutivo).

Ad avviso della S. C. (come già innanzi sottolineato con riferimento a Cass. n. 1289/12), in deroga al disposto dell’art. 654, comma 2, c.p.c., in questi casi occorre una nuova notificazione del titolo esecutivo al singolo condomino (persona diversa dal destinatario diretto del D.I.) - si veda al riguardo la sentenza del Trib. di Nocera Inferiore 22/07/11 n. 749: ai sensi dell’art.

1131 c.c., l'amministratore rappresenta i condomini, sul piano sostanziale, nei limiti delle sue attribuzioni (circoscritte alla gestione delle cose comuni) e, sul piano processuale, per le sole azioni concernenti le parti comuni dell'edificio e non per le azioni relative ai beni di proprietà individuale. Conseguentemente, quando il creditore intenda aggredire beni comuni (espropriazione avente ad oggetto immobili condominiali, fondo cassa del condominio, depositi bancari di sua pertinenza, crediti dello stesso) dovrà notificare titolo e precetto all'amministratore; qualora, invece, intenda aggredire esecutivamente il patrimonio del singolo condomino (facendo valere la sua responsabilità per le obbligazioni condominiali) ogni potere di rappresentanza dell'amministratore resta escluso -.

Quesito: nei confronti di quali condomini la sentenza ottenuta contro l'amministratore costituisce titolo esecutivo? di coloro che sono partecipanti al condominio al momento della proposizione del giudizio? di quelli che rivestono tale qualità nel momento in cui lo stesso ha fine? o di entrambi? di coloro che sono condomini al momento della deliberazione della spesa da cui trae origine la condanna? o di quelli che lo sono diventati al momento della stipulazione del contratto col terzo, o al momento della fornitura o dell'utilizzazione del servizio?

Titolo esecutivo "*contra incertam personam*"? con il rischio di far gravare sull'esecuzione di un giudicato innumerevoli autonomi giudizi di cognizione?

Cosa è cambiato in seguito alla riforma del condominio?

Il novellato art. 63, comma 1, disp.att. c.c., prescrive che l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori che lo interpellino i dati dei condomini morosi; il 2° comma legittima i creditori ad agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti dopo la preventiva infruttuosa escussione di quelli morosi. Prevede, quindi, un obbligo di cooperazione con il terzo creditore, a carico dell'amministratore, sanzionandone l'eventuale inerzia.

In sostanza il singolo condomino non è titolare di alcun debito, né di alcun credito nei confronti del terzo; il suo obbligo di pagamento degli oneri condominiali ha origine nelle previsioni normative di cui agli artt. 1118 e 1123 c.c., che disciplinano la contribuzione alle spese necessarie per le cose comuni e la loro ripartizione in ragione dell'appartenenza e in proporzione alle quote (C.C. sez. II 19/06/2000 n. 8292).

Ma quando ha origine l'obbligazione?

Le ipotesi formulate dalla giurisprudenza di legittimità sono diverse:

l'obbligo sorge per effetto della delibera assembleare che approva le spese e non in seguito alla successiva delibera di ripartizione delle stesse, volta solo a rendere liquido un debito preesistente e che può anche mancare in presenza delle tabelle millesimali (C.C. sez. II 21/07/2005 n. 15288);

- l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni sorge nel momento in cui si rende necessario provvedere ai lavori che giustificano le spese stesse e non quando viene determinato concretamente, se viene pronunciata sentenza di condanna nei confronti del condominio per inosservanza di tale obbligo di conservazione, il condomino creditore che voglia agire in executivis contro il singolo condomino per il recupero del proprio credito accertato dalla sentenza, deve rivolgere la propria pretesa contro chi rivestiva la qualità di condomino al momento in cui l'obbligo stesso è sorto e non contro chi tale qualità riveste nel momento in cui il debito viene giudizialmente determinato (Cass. 01/07/2004 n. 12013);
- l'obbligo nasce nel momento in cui è necessario eseguire le relative opere, per cui in caso di compravendita di un immobile facente parte di un edificio soggetto al regime condominiale è tenuto alla spesa chi è condomino al momento in cui si è resa necessaria la spesa stessa e non chi lo è al momento della delibera di approvazione della medesima,

che ha la sola funzione di autorizzarla e rendere liquido il debito che sarà poi ripartito tra i condomini (Cass. sez. II 18/04/2003 n. 6323);

- l'obbligo di contribuire deriva dalla titolarità del diritto reale sull'immobile e integra un'obbligazione *propter rem*, preesistente all'approvazione da parte dell'assemblea dello stato di ripartizione che, pertanto, non ha valore costitutivo, ma solo dichiarativo del relativo credito del condominio (Cass. sez. II 14/03/87 n. 2658, id. 26/01/00 n. 857).

Quale delle suesposte fattispecie occorre considerare?

L'art. 63 deve essere correlato al riformato art. 1129, comma 9, c.c., il quale prevede che l'amministratore è di regola (salva espressa dilazione di pagamento autorizzata dall'assemblea) vincolato ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai singoli condomini obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio annuale in cui sia maturata la spesa.

Il novellato art. 63, dunque, riserva al terzo creditore una legittimazione sostitutiva, di carattere eccezionale, all'esercizio di un diritto altrui: - il diritto dell'amministratore a riscuotere i contributi; individuando, così, tassativamente i casi e le condizioni di tale "sostituzione *extra ordinem*" (un'azione surrogatoria ex art. 2900 c.c.: agirebbe in luogo dell'amministratore rimasto inerte?). La legittimazione primaria dell'amministratore (ad incassare le somme dovute dai condomini) e quella derivativa o secondaria del terzo (ad agire nei confronti dei morosi) vanno necessariamente coordinate fra di loro per evitare un'inammissibile duplicazione di condanne e, quindi, di titoli esecutivi:

- il terzo, ai sensi dell'art. 2900, comma 2, c.c., deve citare anche l'amministratore al quale intenda surrogarsi (litisconsorzio necessario fra creditore, condomino inadempiente e condominio, nonché inscindibilità della causa a cui tutti e tre devono partecipare);
- il terzo che agisca in surroga esercita lo stesso diritto di credito che sarebbe spettato all'amministratore, per cui trova applicazione l'art. 23 cpc. che introduce un foro speciale esclusivo ed attribuisce la competenza per territorio al giudice del luogo in cui si trova l'immobile condominiale anche per le liti relative al pagamento dei contributi relativi alle cose comuni.

Il 2° comma dell'art. 63 attribuisce, inoltre, una legittimazione, stavolta primaria, dello stesso creditore ad agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti dopo, però, la preventiva, infruttuosa, escussione di quelli morosi. Ciò, comunque, non equivale a dire che i condomini adempienti e quelli morosi siano condebitori solidali verso il terzo creditore per la totalità della stessa prestazione; anzi è vero il contrario, dal momento che l'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente è dalla legge limitato in proporzione alla rispettiva quota del moroso secondo un criterio di "doppia parziarietà".

Già prima della riforma il Tribunale di Salerno con la sentenza 06/06/2009 (in Arch. loc. 2009, 5.459) aveva ritenuto nulla, perché estranea alle attribuzioni dell'assemblea, la delibera condominiale adottata a maggioranza con cui si provvedeva a ripartire tra i condomini in regola con i pagamenti il debito delle quote dei condomini morosi, non sussistendo in capo ai primi alcun vincolo di solidarietà passiva nei confronti del terzo creditore e non potendosi perciò prefigurare alcuna urgenza derivante dalla possibile esecuzione individuale la quale rimane, comunque, limitata dalla rispettiva quota di ciascuno dei partecipanti.

Ma vi è di più, in quanto la riforma ha previsto (nell'art. 1135 n. 4) che le opere di manutenzione straordinaria e le innovazioni devono essere condizionate al previo obbligatorio accantonamento di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori, per cui dovrebbe risultare improbabile che si verifichino situazioni di morosità di condomini verso terzi.

In sostanza l'art. 63, comma 2, configura in capo ai condomini solventi un'obbligazione verso il terzo creditore sussidiaria ed eventuale, con il *beneficium excussionis*, avente ad oggetto non l'intera prestazione dovuta al creditore, ma unicamente le somme dovute dai morosi; non sussisterebbe, quindi, alcun nesso di solidarietà.

In effetti la norma citata rappresenterebbe la fonte di un'obbligazione legale di garanzia di ogni condomino per le quote non proprie; si tratterebbe di un nesso di sussidiarietà, anziché di solidarietà, che escluderebbe (ai fini dell'estensione dell'efficacia dell'atto interruttivo della prescrizione) la diretta applicazione dell'art. 1310 c.c. (in base al quale l'atto interruttivo contro uno dei condebitori in solido determina l'interruzione della prescrizione anche nei confronti dei con-

debitori). Inoltre, l'onere della preventiva escussione comporta non solo il dovere del terzo di iniziare le azioni contro il moroso, ma anche di coltivarle con la dovuta diligenza e buona fede. Il condomino adempiente, di contro, può eccepire la mancata escussione al fine di ottenere il rigetto della domanda di condanna.

La riforma ha riconosciuto, pertanto, ai condomini virtuosi (con le previsioni di cui all'art. 1130, n. 9, c.c.) il diritto di essere costantemente informati sulle effettive possibilità di adempimento di ciascun condomino.

Il condomino in regola con i pagamenti escusso dal terzo potrà, inoltre, avvalersi:

- dell'azione di regresso verso il debitore principale inadempiente;
- della surrogazione legale, in virtù dell'art. 1203 n. 3 cc. in base al quale la surrogazione ha luogo a vantaggio di chi, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, aveva interesse a soddisfarlo.

Non è possibile, però, esperire contemporaneamente i due rimedi.

CRITERIO DELLA "DOPPIA PARZIARIETA".

Ciascun condomino è realmente obbligato in via primaria verso l'amministratore (condominio), in via surrogatoria verso il creditore (ma soltanto per la quota di debito proporzionata al valore della sua porzione) ed è, invece, garante per le quote dei condomini morosi (il solvente garantendo l'adempimento del moroso, una volta effettuato il pagamento, ha azione di regresso nei confronti del debitore principale e si surroga nei diritti del creditore).

La responsabilità sussidiaria verso i terzi creditori dei condomini solventi non potrà che sussistere per le obbligazioni sorte dopo la data di entrata in vigore della riforma.

PANICO IN SEGUITO ALL'AMMISSIBILITA' DELLA PIGNORABILITA' DEL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE!

Le recenti ordinanze emesse da alcuni giudici dell'esecuzione sulla pignorabilità del conto corrente bancario del condominio non fondano la loro motivazione sul principio di solidarietà, bensì su due presupposti:

- il conto corrente è autonomo rispetto al patrimonio dei condomini; l'art. 1129, comma 7, cc., infatti, impone l'obbligatorietà dell'apertura del c/c bancario le cui somme costituiscono patrimonio autonomo del condominio (gli artt. 1129, comma 12 n. 4, e 1130 bis c.c. parlano espressamente di "patrimonio" del condominio);
- il saldo del conto è ad immediata disposizione del correntista condominio, ai sensi dell'art. 1852 c.c..

Il G.E. presso il Tribunale di Milano con l'ordinanza del 27/05/14 ha motivato che "tutti i contributi versati dai partecipanti si confondono con le altre somme già ivi esistenti ... senza che mantenga alcun rilievo lo specifico titolo dell'annotazione a credito, né la provenienza della provvista dell'uno o dell'altro condomino. Da ciò deriva che il credito pignorato è il credito alla restituzione delle medesime somme depositate, il quale trova causa, appunto, nel rapporto di conto corrente rimanendo del tutto prive di significato le ragioni per le quali le singole rimesse siano state effettuate, come la provenienza delle stesse dall'uno o dall'altro condomino". In sostanza il pignoramento del saldo di c/c è volto a soddisfare in via esecutiva l'obbligazione gravante sull'amministratore, non interferendo con il meccanismo del beneficio di escussione previsto dall'art. 63, 2° comma, che tutela i distinti obblighi pro quota gravanti sui singoli condomini.

Alle stesse conclusioni è pervenuto il G.E. presso il Tribunale di Brescia con l'ordinanza 30/05/14 (confermata dal medesimo Tribunale con ordinanza 01/08/14 resa in seguito al reclamo ex art. 669 terdecies cpc.), sostenendo che il provvedimento impugnato " ... - lungi dal riconoscere autonoma soggettività giuridica al condominio, che anzi espressamente nega - ritiene l'indubbia legittimazione dell'amministratore a ricevere l'intimazione di cui all'art. 543 cpc (così come a resistere all'esecuzione) quale mandatario dei condomini, in nome e per conto dei quali egli è d'altro canto intestatario e gerente del conto corrente (non di meno riferibile, sul piano

della titolarità sostanziale del credito verso la banca, ai singoli condomini)”; in difetto di una specifica previsione normativa, non si può considerare impignorabile il conto corrente perché il medesimo è destinato alla gestione del condominio nell’interesse comune.

Così pure il Tribunale di Reggio Emilia che, con il provvedimento del 16/05/2014, ha stabilito che le somme versate sul conto corrente condominiale (intestate formalmente al condominio quale ente di gestione che ne può disporre sulla base delle delibere assembleari) devono ritenersi sottratte alla disponibilità dei singoli condomini, con la conseguenza che le dette somme, essendoci coincidenza tra il soggetto debitore (condominio) e il titolare del patrimonio aggredibile, possono essere oggetto di procedure esecutive.

Considerato che questo orientamento sarà senz’altro seguito anche dagli altri tribunali, si prevedono grossi problemi per gli organismi condominiali che già in alcuni casi hanno fatto richiesta di finanziamenti agli istituti di credito (per far fronte alle spese di gestione), con il rischio, però, che le banche, senza aspettare lo spirare del previsto termine di preavviso per il rientro (in relazione all’esposizione debitoria del condominio) richiedano l’emissione del d.i. non solo nei confronti dell’amministratore, ma pure dei singoli condomini e per l’intero!

PROBLEMATICHE CONNESSE ALLE SPESE CONDOMINIALI CHE GRAVANO SULL’AGGIUDICATARIO

Implicazioni sulle vendite ed orientamento della S.C.

L’art. 63, comma 2°, delle disp. att. c.c. statuisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, in solido con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi **relativi all’anno in corso e a quello precedente**.

Si tratta di obbligazioni *propter rem*, vale a dire strettamente correlate al bene al quale le spese si riferiscono, preesistenti all’approvazione dell’assemblea la quale ha solo il compito di stabilirne l’ammontare e la ripartizione tra i condomini secondo le tabelle millesimali.

Se una persona acquista all'asta un immobile in condominio non è liberato dal pagamento dei contributi condominiali, secondo quanto disposto dal succitato art. 63, e attesa la disposizione di cui all'art. 586 cpc. - che prevede l'effetto purgativo, conseguente all'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento, limitato alle trascrizioni dei pignoramenti, alle iscrizioni ipotecarie e ai privilegi speciali sull'immobile - (Trib. di Bologna 06/05/2000 n.1471).

Pertanto, non avrebbe alcun esito positivo qualsiasi tentativo da parte dell'aggiudicatario di non onorare l'obbligo di accollarsi i contributi da lui dovuti.

La Suprema Corte ha ricordato che, secondo la prevalente giurisprudenza di legittimità, l'obbligo del condomino, nei confronti del condominio, di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni non deriva dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa (in considerazione del carattere meramente dichiarativo di tali delibere, come si è precisato innanzi), ma sorge nel momento in cui sia nata la necessità della spesa, ovvero quando venga concretamente realizzata l'attività di manutenzione (*cfr.* Cass. n. 23345/2008, n. 12013/2004, n. 6323/2003).

Sembrerebbe, quindi (come può desumersi dall'esame della casistica in precedenza enucleata), che è tenuto alle spese colui che è condomino nel momento in cui si rende necessario effettuare le spese stesse.

Ne deriva che se le opere di manutenzione sono state eseguite nell'anno precedente, oppure in quello in corso, l'aggiudicatario è obbligato in solido con il debitore a farsene carico.

Se, invece, dette opere risalgono ad un periodo antecedente i relativi oneri dovrebbero essere a carico del debitore esecutato, a prescindere dal momento della loro approvazione in sede di assemblea condominiale.

L'esperto, nominato per la stima degli immobili pignorati, deve indicare e quantificare le spese, ordinarie e straordinarie, relative alle due annate previste dall'art. 63, di cui una dovrebbe a ragione essere quella della aggiudicazione ed il precedente anno quello della stima, ovvero l'anno in cui l'esperto ha contezza delle spese.

Ma come ci si deve comportare nel caso in cui ciò non si verifichi? Se tra l'anno della stima e quello dell'aggiudicazione passano più di due anni quali sono le spese da imputare e chi ha l'onere di indicarle?

Incidenza sulla stima dei beni

Sotto il profilo estimativo (compito affidato all'esperto) si pone il problema di valutare se i lavori straordinari abbiano prodotto effetti positivi sul valore del cespite e se i relativi oneri cadono a carico dell'aggiudicatario, come appare essere secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale, oppure se è logico che l'importo sia sottratto dal valore venale determinato.

Ciò perché, se l'esperto stima nel momento in cui le opere sono state già eseguite e rappresentano un *plus valore* per il cespite, l'aggiudicatario oltre a pagare il prezzo di stima, ovvero già comprensivo del maggior valore derivante dall'esecuzione delle opere, sarebbe onerato anche del pagamento delle somme che hanno determinato il maggior valore.

Eventuali oneri condominiali di natura straordinaria o riferiti ad innovazioni incidono positivamente sul valore di stima del cespite e l'esperto, chiamato a determinare il più probabile valore di mercato, tiene ovviamente conto dei plus valori derivanti da modifiche delle parti comuni o, ancor di più, delle innovazioni che immanentemente incidono sulle caratteristiche intrinseche del bene.

Poiché il periodo del quale il giudice chiede all'esperto di indicare gli oneri condominiali è di due anni può capitare che nel biennio anteriore alla data della perizia siano ripartiti a carico del condomino debitore esecutato un quantum di oneri condominiali che attengono a lavori che incidono sull'aspetto esteriore del bene, del suo decoro, della maggiore dotazione di impianti, ecc., e allora potrebbe essere necessario, per le ragioni innanzi indicate, che l'esperto, quantizzata la spesa complessiva, la detragga dal valore a base d'asta.

La *ratio* è insita nel delineato profilo estimativo alla stregua del quale viene determinato il valore del bene.

In sostanza l'esperto valuta il bene nello stato dell'arte in cui esso viene a trovarsi al momento del sopralluogo. Se l'immobile staggito ha beneficiato di opere di natura condominiale, il plus valore così determinato è incluso nel valore complessivo.

Ma se l'acquirente all'asta che subentra come condomino dovrà essere onerato del pagamento di quegli oneri condominiali che hanno contribuito a determinare un maggior valore del cespite staggito allora ciò determinerebbe un surplus del valore di mercato che non avrebbe alcun riscontro oggettivo.

A titolo di esempio si considerino le opere che incidono immanentemente sul valore del cespite:

- il rifacimento delle facciate
- la sostituzione dell'impianto ascensore
- l'introduzione di pannelli fotovoltaici
- la realizzazione di cappotto termico
- la realizzazione di parcheggi pertinenziali
- ecc.,

È evidente che l'esperto per ognuno degli elementi presenti assegna un coefficiente di merito che si traduce in un plus valore che non può essere pagato due volte dall'acquirente, ovvero quando ha pagato all'asta il prezzo di stima e quando poi si vede costretto ad integrare il prezzo con le quote condominiali che erano a carico del condomino debitore esecutato.

Ma il problema si pone anche se l'aggiudicatario si immette nel possesso quando è in corso un piano rateizzato di pagamento a fronte di opere di natura condominiale già eseguite.

Se tale rateizzo va oltre il biennio va considerato l'intera quota condominiale a carico del cespite?

Lo scrivente è del parere che l'esperto debba contattare l'amministratore, determinare l'ammontare complessivo delle quote condominiali che hanno inciso sul valore di mercato e portarle in detrazione al prezzo a base d'asta.

DUBBI E QUESITI:

1. Nel caso in cui debbano recuperarsi dei crediti nei confronti del condominio, il creditore munitosi di titolo esecutivo nei confronti dell'ente potrà agire nei confronti dei singoli condomini con obbligo di aggredire preventivamente i condomini morosi delle spese condominiali e solo successivamente i condomini in regola.
2. L'elenco dei condomini morosi deve essere fornito dall'amministratore, ma cosa succede e cosa si può fare qualora l'amministratore si rifiuti di fornire detto elenco?
3. Poiché i condomini "morosi" sono comunque proprietari dei singoli appartamenti, per il recupero del credito di lieve entità è necessario, comunque, esperire tutte le forme di espropriazione prima di poter agire nei confronti di un condomino "in bonis" che potrebbe, ipoteticamente, garantire il soddisfacimento del credito?
4. Nel lunghissimo periodo di vuoto legislativo, ci si è pertanto affidati agli insegnamenti della Cassazione, che ha dapprima introdotto di fatto il sistema della solidarietà del debito, in base al quale qualunque condomino poteva essere aggredito dai creditori per l'intero debito condominiale, salvo poi (con la sentenza 9148/2008) ripiegare sul criterio della parziarietà: con la conseguenza che i condomini potevano essere chiamati a rispondere del debito condominiale solo pro quota.
5. In sostanza, l'articolo 63 ha stabilito il divieto, per il terzo creditore, di agire contro i condomini in regola con i pagamenti (delle spese condominiali) se non dopo aver inutilmente escusso quelli morosi, il cui elenco dovrà essergli fornito dallo stesso amministratore. Neppure una parola, tuttavia, è stata spesa per stabilire se potrà essere richiesto, al singolo condomino, l'intero credito reclamato dal terzo o solo la propria quota proporzionale.
6. Il decreto Destinazione Italia e la legge di stabilità hanno corretto alcune norme della legge 220/2012 che si erano subito rilevate di difficile applicazione, ma non hanno modificato l'articolo 63 delle disposizioni attuative. Al momento, quindi, l'unica cosa certa è che il terzo creditore debba munirsi di un titolo esecutivo nei confronti del condominio,

notificarlo (così come già avveniva prima della legge di riforma) all'amministratore dello stabile, per poi richiedere a quest'ultimo l'elenco dei condomini inadempienti verso il pagamento delle spese condominiali. Fatto questo, cominciano le criticità: cosa fare se l'amministratore non fornisce l'elenco richiesto? Quali strade può percorrere il legale del creditore? rivolgersi al Tribunale perché ordini all'amministratore di fornire l'elenco, o procurarsi in qualche modo l'elenco dei condomini e notificare a ognuno di essi un atto di precetto?