

L'ordinanza della Cassazione mette a fuoco il rapporto dei creditori con il condominio

Il condòmino paga al fornitore

Se teme che siano coperte altre spese con quanto versato

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Incroci pericolosi in caso di mancato pagamento da parte del condominio dei crediti vantati dai fornitori. Il condòmino che intende essere in regola con i pagamenti può anche scegliere di pagare direttamente a quest'ultimo, invece che all'amministratore, se ad esempio teme che quanto versato venga destinato ad altre spese condominiali. Ma ciò non elimina il rischio di essere chiamato nuovamente a contribuire alla spesa nel caso in cui il creditore del condominio non sia riuscito a recuperare l'eventuale credito residuo nei confronti dei condòmini morosi, ai quali in prima battuta è obbligato a rivolgersi, giusto il disposto di cui all'art. 63 disp. att. cc. In questo caso non deve farsi riferimento solo alla somma corrispondente alla quota millesimale del moroso sull'importo residuo dell'obbligazione di cui al titolo

Il principio di diritto

L'onere di preventiva escussione del condòmino moroso non riguarda la sola somma corrispondente alla sua quota millesimale sull'importo residuo dell'obbligazione di cui al titolo esecutivo, ma l'intera originaria quota dell'obbligazione condominiale, detratto quanto eventualmente versato all'amministratore e imputato a tale titolo.

La quota del debito gravante sul singolo condòmino contro il quale il creditore abbia agito in via esecutiva, in caso di contestazione, va determinata:

- in base alla delibera condominiale di riparto della spesa;
- se una delibera manchi o sia venuta meno, all'esito di una valutazione sommaria del giudice, ai soli fini dell'azione esecutiva, tenendo conto delle indicazioni dell'amministratore, degli elementi certi disponibili e, in mancanza, della tabella millesimale

lo esecutivo, ma all'intera originaria quota dell'obbligazione condominiale, detratto quanto eventualmente già versato all'amministratore. Resta comunque salva la possibilità per il condòmino moroso di far valere mediante l'opposizione all'esecuzione eventuali e ulteriori eccezioni rela-

tive alla misura della propria compartecipazione. Questi i chiarimenti forniti dalla Cassazione con l'ordinanza n. 34220, pubblicata il 6 dicembre 2023.

Il caso concreto. Nella specie un'impresa edile, dopo avere ottenuto un decreto ingiuntivo contro il condominio

per il saldo di quanto dovuto, aveva notificato il precetto nei confronti di quei condòmini che l'amministratore aveva indicato come morosi rispetto a tale obbligazione. Questi ultimi si erano però opposti all'esecuzione e il tribunale aveva dichiarato inefficaci gli atti di precetto per la parte ec-

cedente la rispettiva quota di partecipazione al condominio in relazione all'importo di cui al titolo esecutivo, condannando la società intimante a restituire la differenza incassata. La Corte d'appello, in riforma della decisione di primo grado, aveva invece rigettato l'opposizione, evidenziando che l'importo dovuto all'impresa doveva essere determinato sulla base della proporzione tra la loro quota di partecipazione al condominio in millesimi e l'intero corrispettivo dovuto per i lavori eseguiti (e non sull'importo ancora da pagare). Nel successivo giudizio di legittimità, la Cassazione, nel confermare la decisione di appello, ha chiarito una serie di importanti aspetti.

La decisione della Suprema corte. Con la riforma del condominio il legislatore ha, da un lato, obbligato l'amministratore a fornire ai creditori che lo richiedano i dati personali dei condòmini in mora nel versamento delle spese con-

LA RIFORMA FISCALE/1



- Come funziona il reshoring
- Il nuovo concetto di residenza
- Il regime degli impatriati
- L'imposta minima globale
- L'Irpef diventa a tre velocità
- Il taglio delle detrazioni

IN EDICOLA CON  A € 8,90*

ACQUISTA SUBITO QUI LA TUA COPIA DIGITALE



Per la quota fa fede la delibera

miniali, dall'altro ha previsto che il credito vada recuperato in primis nei confronti di questi ultimi e solo in via per così dire subordinata verso tutti gli altri condòmini.

Nel confermare questa interpretazione dei principi contenuti nell'art. 63 disp. att. cc, nella decisione in commento, la Cassazione ha chiarito una serie di importanti corollari. Se il singolo condòmino adempie direttamente nei confronti del creditore del condominio, la relativa obbligazione (parziaria) nei confronti del fornitore dovrà considerarsi estinta. Se, invece, soltanto una parte dei condòmini versano pro quota all'amministratore le somme necessarie a pagare tale debito, vi è l'esigenza di non pregiudicare i condòmini che abbiano regolarmente provveduto a versare i contributi dovuti, rispetto a quelli che non lo abbiano fatto (e che si rendono dunque morosi sia nei confronti del creditore del condominio che rispetto all'amministratore).

Per quanto sopra, l'espressione condòmini morosi di cui all'art. 63 disp. att. cpc indica i condòmini che non hanno ver-

sato né all'amministratore né al terzo creditore la loro quota dell'obbligazione condominiale, mentre l'espressione condòmini in regola con i pagamenti indica quelli che hanno estinto la propria quota mediante pagamento diretto al creditore o all'amministratore. In tale ottica, la comunicazione dell'amministratore al creditore dei dati dei morosi consente di imputare il pagamento effettuato dal primo a estinzione delle (sole) quote dell'obbligazione condominiale dei condòmini che hanno regolarmente contribuito alla formazione della relativa provvista, lasciando invece insolte le quote di quelli che non hanno versato i contributi dovuti.

In questo modo, secondo la Suprema corte, si determina il più ragionevole temperamento tra l'esigenza del creditore del condominio di essere soddisfatto e quella di tutelare i singoli condòmini che abbiano regolarmente adempiuto alle proprie obbligazioni, nei rapporti con quelli che non lo abbiano fatto. Il creditore è infatti garantito, potendo comunque agire per l'adempimento delle quote dell'obbligazione condominiale ancora insoddisfatte anche nei confronti dei condòmini che abbiano estinto la loro posizione obbligatoria (pagando direttamente a lui o tramite il pagamento dell'amministratore), contro i quali potrà però esperire esclusivamente l'azione sussidiaria di garanzia di cui all'art. 63 disp. att. cc, previa escussione dei condòmini insolventi.

La tutela dei condòmini diligenti è altrettanto adeguatamente assicurata dalla possibilità di pagare direttamente al creditore la loro quota dell'obbligazione condominiale e di ottenere, altresì, l'imputazione a tale titolo di tutti i pagamenti effettuati dall'amministratore con la provvista da loro versata, mediante la comunicazione di cui all'art. 63, comma 1, disp. att. cc, in modo da rimanere esposti a eventuale responsabilità per importi superiori a quelli effettivamente dovuti solo in virtù dell'obbligo sussidiario di garanzia introdotto dal secondo comma di detta disposizione, che però è condizionato alla previa vana escussione dei

condòmini morosi.

Alla ricostruzione sistematica appena esposta, secondo la Cassazione, consegue che l'onere di preventiva escussione dei condòmini morosi non può che riguardare l'intero importo della loro morosità. Come anticipato, è stata pertanto ritenuta infondata la tesi dei ricorrenti, secondo la quale la loro responsabilità, in virtù della natura parziaria delle obbligazioni condominiali, avrebbe dovuto limitarsi alla rispettiva quota millesimale di partecipazione al condominio e in relazione al solo importo residuo dell'obbligazione originaria.

La Suprema corte ha ritenuto del pari infondata l'ulteriore eccezione svolta dai condòmini morosi in relazione all'ammontare della propria partecipazione alla spesa in considerazione del fatto che era stata successivamente annullata la deliberazione dell'assemblea con la quale era stata approvata la predetta spesa straordinaria e i criteri della sua ripartizione. È stato infatti evidenziato che la questione della ripartizione della spesa tra i condòmini attiene al pia-

no dei rapporti interni tra questi ultimi e non può pregiudicare, oltre un ragionevole limite, il diritto del creditore munito di un titolo esecutivo. In tal caso sono applicabili i principi generali in ordine alle obbligazioni parziarie, nonché quelli in tema di distribuzione dei relativi oneri di allegazione e prova (si veda Cass. civ., n. 22856/2017, di cui *ItaliaOggi-Sette* già si è occupata), per cui spetterà al condòmino intimato eventualmente allegare e provare, proponendo una opposizione all'esecuzione, che la quota dell'obbligazione gravante su di lui è diversa da quella indicata dal creditore precedente. Nel giudizio di opposizione all'esecuzione sarà comunque consentita una valutazione sommaria e meramente incidentale di tali questioni, tenendo conto delle indicazioni provenienti dall'amministratore, ovvero degli ulteriori elementi a disposizione per l'individuazione del criterio di ripartizione della spesa, anche eventualmente con riferimento alla quota millesimale generale di ciascun condòmino.

— © Riproduzione riservata —

COME ANDARE IN PENSIONE



- Sistema retributivo o contributivo
- La verifica dei contributi versati
- Riscatti e versamenti volontari
- Pensione di vecchiaia o anticipata
- Il pre-pensionamento possibile
- L'Ape sociale e L'Isopensione
- Come farsi una pensione integrativa

IN EDICOLA CON  A € 7,90*

ACQUISTA SUBITO QUI LA TUA COPIA DIGITALE

