

Il moroso può pagare direttamente il creditore

Cassazione

Il terzo richiede la somma originaria da ridurre degli eventuali anticipi

L'estinzione preserva il condomino da azioni forzose nei suoi confronti

**Annarita D'Ambrosio
Rosario Dolce**

La Cassazione, sezione 3° civile, con l'ordinanza 34220/2023 ammette l'efficacia liberatoria dei pagamenti effettuati dal moroso direttamente al terzo creditore. Importante la precisazione: se il creditore agisce anche nei confronti del moroso, questi per evitare un'azione nei suoi confronti può direttamente pagare a lui la somma dovuta.

In generale, nei confronti dei terzi in realtà è l'amministratore, rappresentante della collettività dei condòmini, che assume obblighi firmando il contratto con il fornitore / appaltatore (ordinanza 3636/2014) quindi il moroso paga l'amministratore che estingue poi il debito del condominio.

La vicenda oggetto dell'ordinanza 34220/2023 riguardava il credito di un'impresa edile che, dopo aver ottenuto un decreto ingiuntivo contro il condominio, aveva intimato anche tre precetti di pagamento a tre condòmini che risultavano morosi come da comunicazione dell'amministratore del condominio in base all'arti-

colo 63 disposizione attuative Codice civile. Al Tribunale i morosi però chiedevano di dichiarare inefficaci gli atti di precetto contestando il calcolo dell'importo.

Quest'ultimo, secondo la Corte d'appello doveva essere determinato sulla base della proporzione tra la quota di partecipazione al condominio in millesimi dei morosi e l'intero corrispettivo dovuto all'impresa edile per i lavori eseguiti (e non sull'importo ancora da pagare alla ditta).

I DEBITI CONTRATTI DAL CONDOMINIO

Parziarietà e solidarietà

Tre pronunce di legittimità affrontano il tema. La prima (Sezioni unite 9148/2008), precisa che la responsabilità dei condòmini ha natura parziaria; il creditore, ottenuta la condanna dell'amministratore (che ha stipulato il contratto), può procedere all'esecuzione individuale entro i limiti della quota di ciascuno. La seconda (14813/2008) introduce la solidarietà: il creditore non pagato potrà agire nei confronti di qualsiasi condomino. La terza (3636/2014) dispone che, in assenza di una disposizione normativa che imponga la solidarietà, per l'obbligazione contratta dall'amministratore per conto del condominio che riguarda una somma di denaro e, quindi, divisibile, la responsabilità dei condòmini è retta dal criterio della parziarietà.

La Cassazione condivide il ragionamento e ammette anche il pagamento diretto al creditore da parte del condomino, fatto per evitare eventuali azioni forzose nei suoi confronti. Quanto alla determinazione dell'importo, è vero che il creditore del condominio non potrà agire nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti, cioè coloro che abbiano estinto la loro posizione obbligatoria (pagando direttamente a lui o tramite il pagamento all'amministratore), dovendosi rivolgere ai morosi indicatigli dall'amministratore. In ogni caso però l'onere di preventiva escussione dei condòmini morosi non riguarda la sola somma corrispondente alla quota millesimale del condomino moroso sull'importo residuo dell'obbligazione di cui al titolo esecutivo, ma l'intera originaria quota dell'obbligazione condominiale imputabile a quel condomino, detratto quanto eventualmente da lui già pagato.

La cifra dovuta dal moroso è indicata nella delibera di ripartizione dei costi dei lavori. Se quest'ultima dovesse mancare perché annullata come nel caso in esame, sarà il giudice dell'opposizione all'esecuzione a determinarla, tenuto conto delle indicazioni dell'amministratore o facendo ricorso alla tabella millesimale generale.

Dal punto di vista interno, invece, la tutela finale dei condòmini in regola con i pagamenti viene garantita attraverso l'esperimento delle eventuali possibili azioni risarcitorie contro l'amministratore o, in ultima analisi, delle appropriate azioni di rivalsa interna tra gli stessi partecipanti al condominio.