



LA MOROSITÀ DEL CONDOMINIO E GLI ONERI CONDOMINIALI MATURATI IN COSTANZA DI ESECUZIONE DAL D.L. 3/2015

Il condominio non è direttamente interessato dalla riforma processuale introdotta con il d.l. 83/2015 (convertito con L. 132/2015). Tuttavia, l'ennesima miniriforma del processo civile introduce alcune disposizioni che vengono ad incidere su quello che è dal punto di vista pratico – uno dei problemi di maggior rilevanza nella dinamica della gestione condominiale e, cioè, quello della sopportazione del rischio della morosità in costanza di esecuzione.

Quando l'immobile viene aggredito esecutivamente, il ricavato d'asta è (nella maggior parte dei casi) totalmente "assorbito" dal mutuo che grava sull'immobile. Nulla resta per gli altri creditori e, tampoco, per il condominio. Nel frattempo, tuttavia, le spese di gestione (in esse ricomprendendosi – ex art. 30 L. 220/2012 – anche quelle per manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per le innovazioni) corrono e non sempre – anzi, quasi mai – trovano effettiva soddisfazione (in sede di riparto). E tali spese (sia quelle pregresse che quelle che maturano durante la procedura esecutiva) vanno a gravare – di fatto – sull'intera collettività condominiale, meglio – in ultima istanza – sui singoli condomini. Infatti, l'impossibilità (oggi anche normativamente imposta con la previsione dell'obbligo di rendiconto annuale) di operare con il meccanismo del "riporto" per gli oneri non corrisposti (nell'esercizio corrente ed ormai chiuso) delle spese maturate in quello precedente, impone la "cristallizzazione" annuale – riferita ai rispettivi esercizi – delle singole spese. Per altro verso, la solidarietà di chi subentra nei diritti di un condominio è limitata (ex art. 63 disp. att. c.c.) ai contributi dovuti per "l'anno incorso e l'anno precedente" (dopo qualche oscillazione si è sostanzialmente concordi nel riferire il termine "anno" non all'anno solare, ma all'esercizio annuale: in pratica due esercizi). Quelle che vengono qui in considerazione sono le spese che l'amministratore sostiene via via per l'erogazione dei servizi e la gestione dei beni comuni, i cui costi deve poi ripetere (meglio, previamente ricevere in costanza di esecuzione) dei singoli condomini.

Sappiamo tutti che i tempi di un'esecuzione sono fin troppo dilatati: certamente non possono ridursi nei "due" anni (andando a ritroso dal pignoramento o dall'aggiudicazione) considerati art. 63 disp. att.

Per altro verso, l'esclusione di qualsivoglia forma di privilegio è normativamente consacrata e su ciò, pertanto, non si può far questione.

La "buona prassi" ha individuato alcune soluzioni ricche di "buona volontà" ma sostanzialmente inefficaci. Si va dal subordinare la permanenza (fino a quando non è di-

sposta la vendita) dell'esecutato nell'immobile, all'effettivo pagamento da parte di costui degli oneri condominiali ulteriormente maturati (ma se non ha di che pagare il mutuo, o, magari, è escusso proprio per oneri condominiali maturati, come pretendere che questi possa pagare quelli ulteriormente maturati?); all'ipotesi di far assumere al condominio le spese successivamente maturate del moroso e di attribuire ad esse, in sede di riparto, una sorta di "predeuzione", come spese di conservazione e gestione (ma alla fine si tratta – in buona sostanza – di una sorta di vasi comunicanti: i soldi escono dal condominio, per poi successivamente rientrarvi in sede di riparto). Né miglior favore potrebbe praticamente sortire il rimedio di cui all'art. 63 disp. att. (c'è sempre il problema del c.d. minimo vitale).

Resto sempre convinto che la soluzione migliore, per ridurre il rischio inadempimento, sia – perciò – quella che risulta dal combinato disposto degli artt. 559 e 560 c.p.c.. Per cui:

- 1) le spese (e non solo di gestione) gravano sul "custode" di cui andrà, perciò, sollecitata la nomina il prima possibile;
- 2) la nomina a custode priverrebbe il moroso dell'effettivo possesso, titolo di partecipazione all'assemblea (invocare ciò potrebbe superare anche il problema "minimo vitale");
- 3) il giudice potrà poi ordinare (con il provvedimento che dispone la vendita) l'immediata liberazione del bene (ex art. 560 co. 3) e la nomina a custode, se non si è già provveduto in tal senso, di un soggetto terzo (magari proprio l'incaricato per la vendita). Cioché – non essendo più l'immobile occupato dal debitore – ad esso si potrà anche agevolmente accedere (per isolare i servizi suscettibili di utilizzazione separata, così evitandosi l'insorgere di ulteriori morosità gestite).

Per ciò che riguarda il problema delle spese di conservazione (per così dire, obbligate) di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di innovazione qui effettivamente il problema si pone.

Ma considerato che alla loro deliberazione deve partecipare il custode (non il condomino spossessato) che va, perciò, convocato per l'assemblea e che rileva, ad eccezione delle spese di manutenzione ordinaria, più che la data di effettuazione delle spese, quella di adozione della corrispondente delibera, il problema trova soluzione nei fatti. Infatti, i condomini che deliberano spese di manutenzione straordinaria e innovazione, sono ben consapevoli del "rischio che vanno a correre", in ragione dell'acclarata morosità di un singolo condomino. Ed è anche giusto che queste spese (che riguardano l'aspetto della conservazione statica e funzionale dell'immobile e della gestione dei servizi, alla cui deliberazione il custode partecipa: direbbe l'art. 1123 "spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi comuni")



trovino poi collocazione privilegiata in sede di riparto finale: in realtà esse vanno a “conservare” e ad “integrare” il valore del bene. Analogamente, poi, si deve concludere per gli interventi urgenti ed indifferibili che l’amministratore è chiamato ad effettuare si tratta sempre di atti conservativi “dovuti” che “mantengono” il valore del bene (o lo incrementano) e, che il custode ha approvato (o è chiamato ad approvare).

Non posso, peraltro, esimermi dall’evidenziare dubbi di compatibilità costituzionale sulla differenziazione introdotta nel quadro normativo tra la disciplina della esecuzione individuale e quella fallimentare laddove (ed inspiegabilmente) solo in quella concorsuale si prevede che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e le innovazioni siano da riconoscere in prededuzione. Salvo accedere ad un’interpretazione estensiva e concludere che la norma attribuisce a tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e per innovazione titolo preferenziale (prededuzione) in tutte le forme di esecuzione (individuale e collettive).

Senza contare che – nel caso di (sicura) durata ultratriennale dell’esecuzione – si potrebbe far valere (soprattutto ove non venisse accolta la richiesta di liberazione immediata) il diritto all’equa ripartizione, da riportare ex art. 2 bis L. 89/2011, anche agli oneri maturati e non rimborsati. È, infatti, noto che il biennio (ex art. 63 disp. att.) è preso normalmente in considerazione solo con riguardo al pignoramento e, comunque, non “copre” l’intera durata dell’esecuzione.

Ciò presuppone, comunque, che il condominio sia parte (cioè, che se non ha promosso l’esecuzione quantomeno in essa sia intervenuto) del procedimento esecutivo.

Da ciò la necessità che l’amministratore agisca tempestivamente per la riscossione delle rate maturate, previa formazione di idoneo titolo esecutivo. È, infatti, pacifico, da un lato, che l’obbligo di cui all’art. 1129 co. 9 si “aggiunge” a quelli ordinariamente gravanti sull’amministratore di diligente esecuzione (e di dare con ciò attuazione) alla delibera dell’assemblea e di riscuotere i contributi (1130 n. 1 e 3) e, dall’altro, che (proprio ai sensi dell’art. 1129 co. 12 n. 5 e 6) vanno distinti esecuzione, preconstituzione del titolo e iscrizione di garanzia. Per non incorrere in “grave irregolarità”, perciò, ritengo sia opportuno che l’amministratore si premunisca, comunque e tempestivamente, del titolo (di norma decreto ingiuntivo) e, quindi, iscriva – in forza di ciò – ipoteca, in modo da rendere privilegiato – a seconda del grado – il credito.

Questo (in modo più o meno approfondito) lo “stato dell’arte” fino al 27 giugno 2015. Il nuovo decreto giustizia prevede (e cristallizza normativamente) alcune novità.

Sorvolo sull’introduzione dell’obbligatorietà dell’avviso (da inserire nel preceetto) della possibilità di accedere alla composizione della crisi da sovraindebitamento o, ad un

piano del consumatore: si tratta di avviso che deve essere inserito a pena di nullità, anche se non è chiaro quale sia l’effettiva conseguenza dell’omissione.

Il problema non è l’avviso in sé, ma l’eventuale (successiva) attivazione della procedura, che potrà anche concludersi con l’esdebitazione. Ci si dovrà – in tal caso – chiedere che fine faranno i debiti (anche per spese condominiali) non soddisfatti (e, quindi, anche agli oneri condominiali non pagati). Come regolare l’effetto di pignoramento attribuito al decreto di ammissione, da cui, tuttavia, consegue l’imponibilità di (successivi) atti costitutivi di diritti di prelazione ed una sorta di moratoria nell’esecuzione individuale. L’eventuale approvazione del piano unilateralmente predisposto dal debitore determina anch’esso la “moratoria” dei crediti – anche condominiali – residui (quello della sospensione degli atti esecutivi è una costante delle procedure di composizione). Vi è certo la necessità di un ulteriore intervento normativo che coordini i due ambiti di operatività. La riduzione del credito verso il “compositore” si pone in termini di rinuncia al diritto al rimborso di eventuali anticipazioni e di contestuale imposizione di un obbligo di contribuzione più intenso (e maggiore) di quello inderogabilmente previsto dall’art. 1123 c.c.. Può la maggioranza (ancorché qualificata) mettere “le mani in tasca” al condomino? E, però, anche vero che – in caso di non approvazione del piano:

- a) l’inadempimento, comunque, permane e, di fatto, si “ritorce” – come in ogni altro caso – nei confronti dei condomini virtuosi, che son costretti a sopportarne le conseguenze;
- b) la garanzia della continuità dei servizi è primaria: il corrispondente debito (non soddisfatto) nella misura in cui non può essere traslato sul subentrato, di fatto va – comunque – a gravare sul singolo condomino;
- c) c’è, comunque, il rischio (che, anche prescindendo dal piano, coinvolge i condomini “virtuosi”) del mancato soddisfacimento del credito (anche in sede para-fallimentare) e, oggi, della chiusura dell’esecuzione ordinaria per “insufficiente realizzo”.

In altri termini nulla di diverso rispetto allo stato attuale, fermo restando il controllo “pubblico” sulla procedura che – di per sé – dovrebbe evitare manovre elusive.

Anche perché la composizione “concordata” ha gli effetti che normalmente ha qualsiasi altra procedura concorsuale. Qui c’è il “vantaggio” della minor durata e, quindi, di una più efficace applicazione della solidarietà ex art. 63 disp. att..

L’esdebitazione presuppone, infatti, che il procedimento di composizione si traduca nella liquidazione di tutti i beni del debitore. Da un lato, dunque, nulla di diverso da quello che avviene in qualsiasi altra liquidazione. Dall’altro l’esdebitazione non ha effetto nei confronti dei fideiussori ed – in genere – degli altri coobbligati. Quindi i successivi



acquirenti della procedura non saranno punto liberati dalla responsabilità solidale ex art. 63 disp. att.

La situazione si presenta, perciò, in termini di sostanziale "invarianza" per il condominio.

Di maggior interesse, invece, risultano ad altre norme, in primo luogo l'art. 568 c.p.c. che stabilisce che, nel determinare il valore di mercato dell'immobile (questo è quello da assumere per definire il "prezzo" base, dell'incanto) si debbono considerare vari "adeguamenti e correzioni", ivi compresa la "riduzione del valore di mercato ... per eventuali spese condominiali insolute", che non sono - ancora una volta, di credito privilegiato, pur se ne viene riaffermata la natura di "obbligazione reale", contraddistinta, come tale, dall'ambulatorietà.

Si tratta delle spese condominiali già maturate ("insolute") e che non sono state pagate dall'esecutato.

Il momento di riferimento per la determinazione delle spese insolute è quello di redazione della perizia (e non quello di pignoramento che - invece - è il momento dell'apposizione del vincolo, cioè dello spossessamento).

Infatti, il richiamo (inequivocabilmente espresso, rispetto alla dizione del previgente art. 568 c.p.c.) al valore di mercato, quale oggetto della stima e l'indicazione delle altre eventualità ("correzioni per assenza di garanzia e per vizi" e precisazione degli "adeguamenti dei valori di stima" per oneri di regolarizzazione urbanistica; stato d'uso, di manutenzione e di possesso - leggi; libero o locato - vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento) che, in aggiunta agli oneri condominiali ("nonché per eventuali spese condominiali insolute"), concorrono a determinarlo e, eventualmente, a ridurlo, basterebbe a ritenere che la stima debba individuare l'effettivo valore "ad oggi", cioè, al momento della sua redazione.

È, dunque, il momento della stima, quello che cristallizza economicamente la morosità (cioè il "peso" che grava sul bene) che, nella nuova prospettazione operata dal legislatore, è data da un'operazione di sottrazione.

Il valore finale di mercato è dato, infatti, dal valore del bene (superficie dell'immobile e valore a metro quadro) meno i correttivi, tra cui, appunto, eventuali spese di condominio.

Si determina così il prezzo base della vendita coattiva.

Il che, comunque, a mio avviso, vuol dire due cose:

a) il legislatore opera una netta distinzione, per quanto riguarda gli oneri condominiali, tra "prima" (fino al pignoramento) e dopo (in pendenza di esecuzione questi ultimi oneri restano governati dalla normativa previgente nei termini già illustrati): al

complessivo "valore oggettivo" del bene, va sottratta (meglio, diversamente considerata) l'obbligazione reale che la segue e che concerne il "peso" costituito dalle spese condominiali comunque non corrisposte;

b) se il valore di aggiudicazione è dato "al netto" (perché già stimato) delle spese condominiali insolute, significa che queste scontano poi lo stesso regime degli altri correttivi.

La conseguenza è una sola: gli oneri insoluti (come vizi, oneri di regolarizzazione, costi di manutenzione, etc.) andranno direttamente a gravare sull'aggiudicatario. Il prezzo d'acquisto è stato, infatti, determinato tenendo conto di tali prededuzioni (ed è stato, perciò, corrispondentemente diminuito). In altri termini l'aggiudicatario versa il prezzo "composto" dal valore di mercato, depurato dagli oneri (che vengono considerati quali costi concorrenti, non soggetti alle vicende del prezzo di aggiudicazione: una sorta di costo fisso aggiuntivo).

Per cui (anche al fine di evitare un ingiustificato arricchimento che il condominio - cui gli insoluti farebbero altrimenti carico - potrebbe azionare ex art. 2041 c.c. nei confronti dell'acquirente -aggiudicatario) la soluzione ermeneutica è obbligata.

Il novellato art. 568 c.p.c. quando l'acquisto avviene a seguito di espropriazione immobiliare ha - quindi - implicitamente (seppure parzialmente) abrogato - per incompatibilità - l'art. 63 disp. att. c.p.c. rafforzando la tutela del condominio, nella parte in cui limita l'obbligazione (seppur solidale) del subentrante all'anno in corso ed a quello precedente. Ciò per affermare il diverso principio in forza del quale l'acquirente è integralmente tenuto al pagamento "delle eventuali spese condominiali insolute" maturate fino al momento della stima come in perizia indicate, perché le stesse sono comprese nella determinazione del valore finale e lordo di mercato, da cui sono state poi preventivamente "dettate" (come ogni altro correttivo) per determinare il valore finale di base d'asta (e di potenziale aggiudicazione).

Così evitando che - per esempio - la banca mutuataria (e, comunque, il creditore privilegiato) possa opporsi alla considerazione (ed alla conseguente attribuzione) in via diretta autonoma, di tale voce in sede di riparto (che, quindi, non va ad incidere sul ricavato da assegnare, perché posto direttamente a carico dell'aggiudicatario). Il quale, a sua volta, di nulla può dolersi, perché il valore finale è depurato del costo fisso.

Ciò è ulteriormente confermato dalla dizione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. (che definisce il contenuto della relazione di stima e che - a sensi dell'art. 591 bis - trova applicazione anche alle vendite delegate a professionista) che - aggiungendo al primo comma il numero 9 - prevede che la relazione di stima debba dare indicazione e infor-



mazione (evidentemente per assicurare un acquisto "consapevole", il che – per il meccanismo della sottrazione – non può che ulteriormente significare che tali costi gravano autonomamente, necessariamente – e direttamente – sull'acquirente, costituendo così "voce neutra" rispetto al prezzo finale di aggiudicazione, cui si aggiungono) su:

a) l'importo annuo delle spese di gestione e su eventuali spese straordinarie già deliberate (ed è la deliberazione che fa sorgere l'obbligo del rimborso);
b) le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni (è in pratica "l'anno in corso e quello precedente" di cui all'art. 63 disp. att. riferito cronologicamente al pignoramento) anteriori alla perizia, nonché sul corso di eventuali provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (potrebbe essere, p.e. una causa di opposizione a delibera assembleare che approva una delle voci di spesa che costituiscono la morosità).

Ma che senso avrebbe tale seconda informazione se, per quei due anni anteriori, l'acquirente non fosse (solidalmente, meglio, direttamente) tenuto?

In sede di aggiudicazione l'acquirente dovrà poi versare quegli oneri arretrati di cui ha già avuto preventiva informazione e dovrà versarli (come, per esempio, avviene per gli oneri di regolarizzazione amministrativa) in "aggiunta" al prezzo di aggiudicazione (dal cui ammontare sono stati, però, previamente scorporati). E, perciò, si potrebbe – addirittura – ipotizzare che si tratta di voce "estranea" al riparto finale: il separato rimborso delle "spese condominiali insolute – non pagate" – andrà, poi, immediatamente e direttamente attribuito all'amministratore (al limite, anche se non direttamente intervenuto). In ogni caso si tratta non di deduzione in senso tecnico, ma "trasferimento ex lege" dell'obbligazione reale all'acquirente, secondo il canone dell'ambulatorietà.

La scelta del legislatore è quella di affermare che le "spese condominiali" insolute (e senza il limite del bilancio) vanno ricomprese per sottrazione nel valore finale e, quindi, tutte quelle anteriori alla stima sono integralmente corrisposte "in aggiunta" al prezzo finale, da cui (così come indicherà l'amministratore al perito) sono state previamente detratte (e sono direttamente attribuite all'ente, perciò solo legittimato ad intervenire nell'esecuzione).

Ma c'è di più, tutte le spese ante stima sono "coperte" dalla detrazione del peso costituito dagli oneri condominiali, che viene attribuito direttamente all'amministratore.

La nuova norma, tuttavia non abroga totalmente l'art. 63 disp. att.: l'abrogazione tacita riguarda solo la limitazione della responsabilità, mentre la responsabilità solidale del subentrante per "il biennio". Il subentro si realizza, infatti, al momento del decreto di trasferimento, per cui per quelle spese (che sono indicate non dettagliatamente in perizia, dove si riparla di "importo annuo", senza riferimento ad uno specifico esercizio) il

subentrante risponde ulteriormente e solidalmente secondo le regole ordinarie, appunto, per l'esercizio – anno in corso e per quello precedente.

Dovrà, perciò, direttamente versare (ché queste ulteriori spese non sono quelle maturate nell'esercizio corrispondente al pignoramento/stima considerate in sede di determinazione del prezzo) anche – essendovi solidalmente tenuto – le spese dell'anno in corso al momento del decreto di trasferimento ed a quello precedente. In pratica la garanzia risulterebbe operativa per una "doppia biennalità", da un lato le spese condominiali insolute, fino alla stima, dall'altro quelle governate dall'art. 63 disp. att.

Con questa opzione si riuscirebbe a coprire almeno quattro esercizi: e certamente (soprattutto nell'ottica della garanzia dei condomini virtuosi) non è poca cosa.

La riforma introduce ulteriori aspetti di criticità.

Il primo è un'omissione. Poiché è possibile la sospensione del servizio suscettibile di separata utilizzazione per morosità, stupisce che nella definizione dei correttivi del prezzo di stima non si sia tenuto conto dell'indicazione dei costi (quantomeno presuntivi) del riallaccio.

La questione che – però – presenta un maggior interesse pratico è quella risultante dagli artt. 569 e 574 c.p.c., che prevedono il versamento rateale del prezzo e l'autorizzazione all'aggiudicatario – in tali casi – ad immettersi immediatamente nel possesso dell'immobile, previa fidejussione (a favore della procedura) a garanzia del tempestivo rilascio nel caso di decadenza dell'aggiudicazione – 587 c.p.c. – e per i danni rilasciati all'immobile.

Quindi ecco introdotto un terzo segmento (ovviamente prescindendo dalla ricostruzione sopra suggerita circa la c.d. doppia biennalità).

a) spese condominiali maturate nel biennio anteriore al pignoramento–stima (gravanti – come detto – solo nominalmente sull'aggiudicatario, ma, in realtà, sul prezzo) oltre a quelle già consolidate fino a tale data (e/o a quelle della stima);

b) spese maturate in costanza di procedura, che seguono le regole ordinarie già espresse;

c) spese maturate dopo l'aggiudicazione, che – come detto – non determina il trasferimento della proprietà. Bisogna qui distinguere:

c.1) se non vi è immissione in possesso, si segue il regime sub b) (e le stesse, salvo che non si ricada nel biennio del successivo trasferimento, non possono gravare sull'aggiudicatario);

c.2) se è disposta la rateizzazione del prezzo e la contestuale immissione in possesso (prima del trasferimento della proprietà, ma dopo l'aggiudicazione). In questo caso – l'ef-



fettività del godimento (in fatto) e la natura di obbligazione reale con carattere di ambulatorietà dell'onere condominiale (in diritto) – giustificano l'imputazione degli oneri dell'aggiudicatario, che beneficia della rateizzazione e del godimento del bene.

Questi – infatti – da un lato (in quanto possessore) assume il ruolo di (concorrente) custode (seppure nel suo interesse e – come tale – tenuto al pagamento degli oneri negli stessi "termini" in cui è tenuto il custode ordinario), dall'altro è "sostanzialmente" proprietario (l'aggiudicazione è "definitiva" e può essere solo fatta decadere per il mancato versamento delle rate, anche se non è ancora intervenuto il trasferimento effettivo del diritto di proprietà, che, aveva solo con il decreto di trasferimento).

Se poi si pensa che le spese di gestione sono, per buona parte, quelle previste dagli artt. 9 e 10 L. 392/1978, allora facilmente si intuisce la sostanziale equiparabilità (anche in via di interpretazione estensiva) tra possessore aggiudicatario e conduttore.

Ma che avviene se l'aggiudicatario decade (e lascia una morosità per spese condominiali) chi la sana ed a chi questa fa carico?

Nessun problema – evidentemente – per le spese maturate fino alla stima.

Sul nuovo (futuro) aggiudicatario graveranno – poi – solidalmente (ex art. 63 disp. att.) quelle relative all'anno in corso al momento di emissione del decreto di trasferimento (piuttosto che a quello dell'aggiudicazione) ed a quello all'aggiudicatario precedente.

Il problema si pone per gli ulteriori oneri (quelli maturati successivamente) all'immissione in possesso.

In questo caso, poiché essi si riconnettono a un "fatto proprio della procedura", non riterrei giuridicamente azzardato far gravare (questa volta in prededuzione) sulla medesima i correlativi costi, proprio perché oneri di diretta pertinenza di quest'ultima.

In altre parole qui la morosità non si collega ai tempi tecnici di gestione del processo (come avviene fino all'aggiudicazione), ma si determina per un "fatto proprio" della procedura stessa (cioè per la disposta immissione in possesso).

Una "buona prassi" che si potrebbe suggerire è quella di comprendere nella fideiussione (cui è subordinata l'immissione in possesso) anche il pagamento degli oneri condominiali, quantomeno nella misura di un'annualità (567 c.p.c.), corrispondente alla durata massima della rateizzazione o di richiederne il versamento anticipato in misura forfetaneamente determinata, considerando la rilevazione già svolta in perizia ("informazione sull'importo annuo").

È evidente, poi, che (qualora l'aggiudicazione si consolidi con il versamento dell'intero prezzo) il problema degli oneri condominiali sarà comunque risolto sulla base della regola dell'ambulatorietà.

Gli oneri graveranno, quindi, sull'aggiudicatario, con decorrenza (nel biennio a ritroso) dalla data del decreto di trasferimento.

Da questo punto di vista ritengo che la novella dell'art. 574 c.p.c. vada addirittura interpretata estensivamente: l'immissione in possesso (anticipatamente) può sempre essere disposta (magari a titolo di custodia); sol che – nell'ipotesi in cui non è disposta su richiesta la rateizzazione del prezzo non è – al tempo stesso – imposta la fideiussione. E l'immissione in possesso consente al futuro proprietario di "governare" le spese condominiali.

Problemi in parte analoghi potrebbero porsi per l'ipotesi di cui all'art. 591 c.p.c. (amministrazione fiduciaria) ma qui – proprio perché amministrazione gestoria – non vi sono particolari difficoltà per individuare il soggetto cui gravano (e che deve assicurare) il pagamento degli oneri condominiali: sarà, appunto, il gestore il referente dell'amministratore.

E poi conclusivamente da evidenziare che – ove sia disposto l'immediato rilascio non è da escludere che il custode possa (analogamente a ciò che avviene nell'ipotesi di cui all'art. 591 c.p.c.) concludere (con l'autorizzazione del G.E. ex art. 560 c.p.c.) contratti di locazione transitori anche al fine di ridurre l'impatto sugli oneri che medio tempore comunque vengono a maturarsi.

Ricordo, infine, il ruolo relevantissimo che ha l'amministratore nel consentire la definizione, in sede di redazione della perizia, degli oneri condominiali insoluti e di quelli non pagati negli ultimi due anni, soprattutto con riferimento alle specifiche imputazioni di pagamento.

Andrea Andrich



A Domanda Risponde

D. Chi sostiene le spese di procedura dalla "morosità" alla "vendita" del bene?

R. Le spese legali per richiedere ed ottenere il decreto ingiuntivo nei confronti del condomino moroso fanno carico – a livello di anticipazione (e secondo le regole generali poste dagli artt. 91 e seg. c.p.c. e d.p.r. 2002/115) – alla parte "istante". In concreto le anticipazioni (bolli, copie, notifica etc.) ed i compensi del difensore sono anticipati dal condomino. Una volta che si darà corso all'esecuzione, tutte queste spese (quelle di difesa tecnica nei limiti della liquidazione giudiziale) sono ripetibili dal condomino moroso. Ciò, ovviamente, presuppone che l'esecuzione sia effettivamente ed utilmente (si intende, con un utile) conclusa: in sede di riparto il Giudice dell'esecuzione assegnerà le somme, ripartendo il ricavato tra gli esecutanti, se questi sono più di uno.

Segnalo che, per le sole spese di esecuzione (quelle soprarichiamate), se ne ricorrono i presupposti di legge (in pratica, l'utilità dell'attività per tutti i creditori), può essere invocato il privilegio di cui agli artt. 2755-2770 c.c., che consente la liquidazione (rimborso) in prededuzione per "spese di giustizia e per atti conservativi e di espropriazione". In caso di ricavato insufficiente e/o di esclusione del privilegio, le spese che non sono soddisfatte in sede di riparto, restano definitivamente (per così dire, "a fondo perduto") a carico della parte (condomino) che è tenuta ad anticiparle.

D. Come vanno ripartite le spese di gestione della morosità alla vendita del bene?

R. Il nuovo art. 63 disp. att. ha superato la precedente alternativa tra solidarietà (tutti i condomini rispondono per l'intero) e parziarietà (i singoli condomini rispondono ciascuno per la propria quota), introducendo, invece, la regola della c.d. solidarietà sussidiaria ("i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'esecuzione degli altri condomini", si intende morosi).

Il che significa (beneficio di escussione) che, una volta che sia risultata infruttuosa l'esecuzione sui beni del condominio, i condomini virtuosi possono essere chiamati a far fronte al debito del "moroso", solo dopo che questi è stato escusso. Il che (almeno verso i "creditori") fa ritenere introdotta nuovamente la regola della responsabilità solidale: della quota dei morosi rispondono (seppur solo dopo che ne è stata accertata l'incapienza) i condomini virtuosi e si discute solo per questa responsabilità sia a) solidale: tutti, indistintamente, rispondono per l'intera quota del moroso (salvo regresso interno); b) parziaria-sussidiaria: ciascuno risponde per l'intera quota di debito del moroso, ripartita, però, tra tutti i (soli) condomini virtuosi in parti uguali, in misura proporzionale

ai millesimi; c) doppia parziarietà: ciascuno risponde per la quota del moroso, ripartita quest'ultima tra tutti i condomini (virtuosi e morosi), di tal che una "quota" resta sempre "scoperta".

D. Quando un condomino è moroso si ricorre al decreto ingiuntivo seguito dal preetto di pagamento e successivamente all'ipoteca immobiliare e così via fino alla vendita all'asta dell'immobile. Nel frattempo chi è tenuto a sostenere le spese condominiali e quelle di procedura legale?

Grazia Merlin

R. La risposta presuppone quella precedente, che riguarda la "morosità nei confronti del creditore". All'interno della gestione condominiale, invece, il problema si pone in modo un po' diverso, nel senso che l'esigenza primaria dell'amministratore, è quella di assicurare la "continuità" della gestione (e, per far ciò, egli ha – all'evidenza – necessità di disporre di adeguati fondi), tenendo conto che il terzo (fornitore) gli può sempre opporre (per non eseguire o sospendere la prestazione) l'eccezione di inadempimento: se non paghi il corrispettivo per intero, non eroga la prestazione.

Purtroppo, i tempi per la realizzazione del credito (63 disp. att.) e quelli di pagamento di beni e forniture non sempre coincidono. Pacifico che l'amministratore se non ha sufficienti danari in cassa non è tenuto ad eseguire la prestazione (salvo – a scarico di sua responsabilità – far constatare la cosa ai condomini-mandatari, perché – se questi lo ritengono – gli costituiscano, anche in via straordinaria, i mezzi necessari) la risposta alla domanda è semplice: di fatto dette spese non potranno che – in via provvisoria – far carico agli altri condomini, che – se vorranno vedere assicurata la regolare gestione dovranno "anticiparla": Una volta che (e nella misura in cui) si riuscirà ad ottenere il rimborso dal condomino moroso, coloro che hanno sostenuto l'anticipazione, vedranno soddisfatto il loro diritto ad essere rimborsati (in regresso o rivalsa) della somma anticipata. È, comunque, consigliabile, in questi casi, predisporre una gestione interna (separata) della posizione del condomino "moroso", dove esattamente risulti la morosità e le quote "anticipate" dai singoli. Altra soluzione è quella della creazione di un "fondo di riserva" cui in questi casi (e sempre con specifico obbligo di rendicontazione) l'amministratore può attingere.

Taluno sostiene (ma è posizione che non condivido) che tale delibera – derogando di fatto ai criteri dell'art. 1123 c.c. – richieda l'unanimità: tesi da non sostenere perché si tratta di mera anticipazione e non di individuazione di un diverso (rispetto a quello legale) criterio di ripartizione.

È, perciò, evidente che – ove si tratti di assicurare la continuità della gestione – nei



rapporti interni la regola della responsabilità solidale sussidiaria trova smentita nei fatti: le spese dovranno (se non vi è un fondo specificatamente costituito) essere anticipate dai condomini virtuosi (nei limiti in cui ciò è necessario per garantire la continuità del servizio), che saranno "rimborsati" solo nella misura in cui esse verranno poi "recuperate" verso il moroso. In difetto è evidente che l'amministratore non può garantire la continuità della gestione.

D. *Come si rapporta l'obbligo dell'amministratore di comunicare ai creditori non soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi e l'esecuzione (sussidiaria) nei confronti del condomino virtuoso?*

R. La questione è stata oggetto di un recentissimo intervento da parte dei giudici di merito. Un fornitore del condominio (che aveva inutilmente escusso i beni del condomino stesso, cioè, il conto corrente condominiale), aveva, quindi, richiesto all'amministratore – senza riceverne risposta – il nominativo dei condomini morosi. Aveva, quindi, direttamente aggredito i beni di un condomino virtuoso (invocando la responsabilità sussidiaria – solidale di uno di questi), che si era opposto all'esecuzione, invocando il beneficio di escussione di cui all'art. 63 disp. att. Il G.E. ha ritenuto (cfr. Tribunale di Savona 29.9.2015 da Il Sole 24 Ore 20.10.2015) fondata la resistenza (sospendendo, così, l'esecuzione) affermando che si doveva, in primo luogo (e per realizzare il c.d. beneficio di escussione) agire contro il condomino moroso:

– se il nominativo di questi non era noto (né l'amministratore lo aveva comunicato) il creditore avrebbe dovuto (eventualmente anche in via di urgenza – 700 c.p.c. – o con procedura semplificata – 702 c.p.c.) agire per ottenere l'indicazione del condomino moroso; – all'esito, avrebbe dovuto agire preventivamente nei confronti di questi (così realizzando il beneficio di escussione); – solo dopo (e verificata l'incapienza dei morosi) avrebbe potuto agire nei confronti dei condomini "virtuosi", in forza del vincolo di responsabilità sussidiaria – solidale su questi gravanti.

D. *Il conto corrente condominiale può essere aggredito dal creditore, anche senza aver preventivamente escusso il condomino moroso? ...Contro (prima va escusso il moroso)*

R. Anche qui il problema si collega alla dizione dell'art. 63 disp. att. e sta in questi termini. Se la norma prevede che il condomino virtuoso possa essere aggredito solo dopo che si è tentato il recupero nei confronti del moroso, ammettere la diretta pignorabilità del conto/corrente condominiale (senza imporre che prima sia escusso il condomino

"moroso") significa, di fatto, vanificare questa garanzia.

Nel senso che nel c/c condominiale confluiscono i versamenti di tutti i condomini, quindi, anche (e soprattutto) quelli dei virtuosi. Ed allora consentire la pignorabilità diretta del conto significa non solo far pagare ai virtuosi due volte, ma anche introdurre – contro il dato normativo – una loro responsabilità solidale diretta, perché verrebbero aggredite somme (i versamenti) ad essi direttamente riferibili. E ciò senza che sia stata preventivamente escussa il patrimonio del moroso. La tesi (minoritaria) che esclude la diretta aggredibilità del c/c condominiale fa leva sulla diretta riferibilità di esso (meglio, dalla giacenza) ai singoli condomini. Se ne ammette la pignorabilità diretta solo nel caso in cui sia dimostrata un'effettiva eccedenza di giacenza in conto: in tal caso, si dice, non si pone un problema di riferibilità della somma al singolo condomino (virtuoso), bensì di inerzia dell'amministratore che ha (più o meno colpevolmente) ommesso di effettuare un pagamento, pur avendo a disposizione un'adeguata consistenza di cassa.

Contro la diretta aggredibilità del conto si adduce, in buona sostanza, l'assenza di personalità giuridica del condomino (i "fondi" sul conto non perdono, perciò solo, la loro diretta riferibilità ai condomini che hanno effettuato il versamento):

– la possibilità di provare (1129 co 12 n. 3 – obbligo di conto a gestione separata e di evitare confusione tra il patrimonio personale dell'amministratore e del singolo condomino e quello del condomino; 1170 n. 7 registro di contabilità) la riferibilità dei singoli versamenti ai condomini virtuosi, sempre singolarmente considerati. Tale onere andrebbe assolto dall'amministratore, perché è su questi che grava per intero l'obbligazione, in quanto soggetto impersonante il condomino. È, perciò, tenuto a provare – per limitare o escludere il pignoramento – quante "somme" di pertinenza dei morosi vi siano eventualmente sul conto;

– l'esistenza della norma (63) sul beneficio di escussione, se il conto corrente è riferibile ai singoli condomini (in ragione dei singoli versamenti); questo – prima di essere utilmente aggredito – deve essere garantito dalla preventiva escussione dei condomini morosi.

D. *...ed a favore (tesi maggioritaria) della diretta aggredibilità del conto corrente condominiale*

R. La negazione del beneficio di escussione si fonda su una doppia, preliminare considerazione:

– il conto corrente condominiale non è riferibile ai singoli condomini, bensì all'ente condomino. Anche se non dotato di personalità giuridica (cioè il Condominio non è ente "diverso" da quella dei singoli soggetti che la compongono), il condomino stesso è, co-



munque, dotato di "soggettività" e, quindi, di autonomia patrimoniale (nel senso che i "fondi" di sua pertinenza hanno una specifica tutelata destinazione);
– per queste ragioni il saldo del conto corrente condominiale è autonomo e distinto rispetto a quello dei conferimenti posti in essere dai singoli condomini che l'hanno – a suo tempo – costituito.

Di conseguenza, poiché il beneficio di escussione è riconosciuto solo in favore del condominio virtuoso, il conto corrente condominiale è immediatamente aggredibile, perché non è "patrimonio" del condominio "virtuoso", bensì del diverso ente condominio.

A ciò si aggiunge che nessuna norma prevede la necessità di previamente escutere il patrimonio del moroso, rispetto a quello del condominio (il beneficio di escussione, infatti, è riconosciuto solo in favore del singolo condominio virtuoso); il conto corrente condominiale realizza, per sempre, una forma "embrionale" di autonomia patrimoniale; le somme esistenti sul conto sono, pur sempre, intestate all'ente e sono così distratte dalla disponibilità dei singoli condomini (sussistendo un vincolo di destinazione che non può essere unilateralmente verificato dal singolo). Infine – ma risolutivamente – i contributi versati dai partecipanti sul conto corrente obbligatoriamente costituito, si confondono con le altre somme ivi esistenti, andando così (1852 c.c.) a costituire un indistinto saldo a disposizione del correntista "condominio". Il vincolo (pignoramento) è imposto su questo credito, che si sostanzia nella restituzione delle somme depositate, che – derivando dal contratto di conto corrente – esula dal rapporto (interno) di condominio.

D. *Si dice che l'art. 63 Disp. Att. C.C. ha introdotto il beneficio di escussione in favore di condomini "virtuosi", chiamati a rispondere – in via sussidiaria e solidale – del debito dei condomini morosi. Cosa vuol dire beneficio di escussione?*

Antonino Paladino
R. Il beneficio di escussione è quell'istituto volto normalmente (come avviene in materia condominiale) a "tamponare" la responsabilità patrimoniale di un soggetto tenuto ad onorare un debito altrui.

Come si è visto, l'art. 63 disp. att. prevede che l'obbligazione condominiale gravi tendenzialmente su tutti i condomini. Sol che (ed in ciò si sostanzia il c.d. beneficio di escussione) i condomini "virtuosi" possono essere aggrediti escussivamente solo dopo l'aggressione dei condomini "morosi".

L'istituto del beneficio di escussione si sviluppa (primariamente) nel campo societario (a garanzia del patrimonio dei singoli soci rispetto alle obbligazioni sociali, delle quali rispondono illimitatamente e solidalmente cfr. artt. 2268 e 2302 c.c.), ma è previsto anche

in altri campi del diritto, per esempio in caso di fidejussione (1944 co 2 c.c.).

In concreto va considerato che:

– il beneficio opera solo in fase esecutiva: il titolo esecutivo può essere ottenuto, e vale, direttamente nei confronti del condominio, "impersonato" dell'amministratore (salvo poi – se si agisce nei confronti del singolo condomino – la necessità di notificare a questi nuovo precetto e nuovo titolo);

– non è necessario che il creditore provi l'effettiva aggressione esecutiva (ma non è sufficiente un solo tentativo di escussione, conclusosi con verbale negativo), essendo sufficiente dimostrare l'effettiva incapienza del patrimonio del debitore (es: è soggetto che ha "perso" il reddito ed il bene è gravato da vincolo ipotecario, che ne assorbe, per intero, il valore).

In ogni caso "solidarietà" e "beneficio di escussione" valgono solo per i debiti relativi alla "gestione condominiale". Non per altre fonti di obbligazione (p.e. da fatto illecito, o quasi "delitto": "arricchimento senza causa"; "gestione di affari").

È da ritenere che l'amministratore (secondo le ordinarie regole di diligente esecuzione del mandato) debba tener conto (in sede di predisposizione del bilancio preventivo e/o di definizione del fabbisogno patrimoniale) anche del "pericolo morosità", in relazione alla necessità di garantire la continuità della gestione (in ragione dei possibili tempi di escussione).

D. *Quali sono le possibili situazioni (e le conseguenti responsabilità) che gravano sull'amministratore in relazione all'individuazione (su richiesta) dei condomini "morosi"? ex 63 co. 1 Disp. Att. C.C. In primo luogo l'imputazione dei pagamenti...*

R. Primariamente si pone il problema dell'esatta individuazione della morosità: l'amministratore non ha alcuna discrezionalità in materia. Egli, quindi, dovrà riferire sull'effettiva situazione patrimoniale, senza poter discrezionalmente imputare i pagamenti all'interno del singolo esercizio; per esempio, ritenendo pagata una rata di gestione "ordinaria", piuttosto che straordinaria o una rata di esercizio più antica rispetto ad altra, più recente. Soccorrono, in tema di imputazione di pagamenti (ed in difetto di imputazione legale o convenzionale, come, per esempio, si può ritenere avvenga in caso di definizione assembleare delle rate, o di specifica indicazione da parte del condomino che paga o del creditore amministratore che riceve il pagamento) i criteri definiti dall'art. 1193 – 1194 c.c.: debito scaduto; debito meno garantito; debito più oneroso; debito più antico e mai prima a capitale piuttosto che a spese ed interessi: in quest'ultimo caso è possibile una diversa imputazione con il consenso del creditore.



Se poi il pagamento è fatto in conto capitale ed interessi, deve essere imputato prima ad interessi.

Questi, dunque, i criteri di cui l'amministratore deve tener conto nel definire l'eventuale morosità, anche nel caso di pendenza di azioni di recupero.

D. ...quindi, in caso di mancata comunicazione del nominativo dei condomini morosi

R. In questa ipotesi la responsabilità dell'amministratore si atteggia sotto una pluralità di aspetti (e salvo quanto abbiamo già detto con riferimento alla necessità di ottenere – anche in via giudiziale – la preventiva individuazione dei condomini morosi):
– nei confronti del terzo creditore egli risponderà sicuramente per illecito extracontrattuale (2043 e seg. c.c.), salvo il rimborso delle spese necessarie per ottenere l'ordine giudiziale di rendere noto il nominativo del condomino moroso;
– di tali spese (ove il condominio sia condannato a rifonderle al creditore) egli dovrà tenere indenne l'ente mandante;

– se si aderisce alla tesi secondo la quale il creditore, nel caso di inerzia dell'amministratore, non è tenuto a chiedere – in via giudiziale – la previa comunicazione del nominativo dei condomini morosi, il creditore potrà agire indistintamente nei confronti di tutti i condomini. Nei cui confronti, poi, l'amministratore (e ciò avviene anche in caso di inesatta comunicazione dei dati e/o di non corretta imputazione dei pagamenti, che determina morosità) sarà tenuto al risarcimento del danno per inadempimento contrattuale (ove essi possano provare che gli escussi avrebbero avuto valide ed efficaci ragioni per resistere alla pretesa del terzo creditore). Ma non escluderei – in tale caso – la configurabilità della c.d. "grave irregolarità", idonea a far scattare la procedura di revoca.

D. Il principio della parziarietà, meglio della responsabilità sussidiaria – solidale, vale anche nel caso di proprietà della stessa unità immobiliare?

R. L'art. 63 disp. att. c.p.c. riguarda solo il condominio o, meglio, le singole unità immobiliari (parziariamente considerate) che costituiscono il condominio (c.d. conto capitolario degli "appartamenti").

La regola della responsabilità solidale – sussidiaria non opera, invece, nel caso in cui più soggetti siano proprietari pro-quota dello steso bene immobile (ovvero, della stessa proprietà solitaria).

In questo caso (trattandosi di comunione su bene in condominio), vale la regola generale di cui al combinato disposto degli artt. 1139 – 1104 c.c. ciascun partecipante è tenuto alle spese di conservazione e godimento del bene in ragione della sua partecipazione alla

comunione. E ciò con vincolo di solidarietà esterna, per cui tutti i comproprietari sono obbligati per l'intero al pagamento delle spese condominiali (e, quindi, a tutti può essere richiesto il pagamento per l'intero) e l'adempimento di uno solo dei comunisti libera tutti gli altri.

Con l'avvertenza che, quando il contratto vincola il condominio, solo l'amministratore è tenuto (e legittimato) a provvedere al pagamento del servizio erogato. Conseguentemente, il pagamento effettuato dal singolo condomino al creditore, non è idoneo ad estinguere – neppure pro rata – il debito nei confronti del fornitore, fermo restando l'onere (per i condomini "adempienti") di sollecitare l'amministratore ad eseguire il pagamento, e salva l'attivazione – in caso contrario – della revoca per grave irregolarità (Cass. 2014/3636 e Trib. Alessandria 17.7.2015), ove si pone l'accento sul ruolo "necessario" dell'amministratore). Mentre, l'eventuale versamento delle rate (o di alcune rate) da parte dei singoli condomini, ha solo una rilevanza interna.

D. Qual'è la condotta che deve tenere l'amministratore in caso di persistente morosità del condomino relativamente ai servizi suscettibili di utilizzazione separata?...

R. Dispone sul punto, con statuizione innovativa, l'art. 63 disp. att. che attribuisce il potere – dovere all'amministratore di "sospendere" al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi suscettibili di utilizzazione separata e ciò indipendentemente da un eventuale previsione regolamentare in tal senso.

Fermo restando che (a mio avviso il termine semestrale lo consente pienamente) è sempre opportuno che nella scelta "sanzionatoria" (e l'art. 70 disp. att. consente di non-mare, dal punto di vista regolamentare e delle sanzioni, la fattispecie) sia coinvolta l'assemblea, anche in considerazione:

– dell'eventuale incidenza della scelta sui minimi vitali (servizi essenziali)
– della possibilità di effettuare il distacco senza intervenire sulla proprietà individuale

Il regolamento poi può proporre forme più rigorose: per esempio, che la sanzione possa essere irrogata solo dall'assemblea (o anche più "blanda", però con consenso unanime, perché si tratta di norma "inderogabile").

Fatto si è che, secondo una certa interpretazione giurisprudenziale (Tribunale Modena 5.6.2015) l'eliminazione dell'inciso "ove il regolamento lo consente" (che – invece – era presente nel testo originario) fa intendere che quello del distacco sia un potere – dovere dell'amministratore, che questi è, quindi, tenuto ad esercitare, senza necessità di una preventiva delibera.

Tuttavia, per essere legittimamente esercitato, tale potere deve realizzare la sospen-



sione "esclusivamente sulle parti comuni dell'impianto", senza incidere su quelle di priorità esclusiva.

Interessante il rilievo del Tribunale, secondo il quale il reclamante (contro il distacco dal servizio idrico) non ha "legittimazione attiva, in quanto egli è attualmente occupante senza titolo (dell'immobile n.d.r.), del quale dapprima ha perso il possesso con il pignoramento, e poi ha perso, con la nomina del custode, financo la detenzione semplice". Ciò esclude anche il richiamo all'eventuale operatività dell'art. 63 disp. att. all'interno della categoria dei servizi "essenziali" (si veda anche Trib. Lecco 29.12.2014).

D. ...e con riguardo alla richiesta di decreto di ingiunzione per gli oneri maturati?

R. Fermo restando che la "soglia" del "grave inadempimento" (stante la medesima letterale formulazione dell'art. 63/3 disp. att. per il distacco e 1129/9 c.c. per l'obbligo di azione, che si richiamano, il primo, al "semestre", il secondo a "sei mesi dalla chiusura dell'esercizio") va – comunque – ravvisata, appunto, in tale segmento temporale, è necessario chiarire che l'art. 1129/9 c.c. ha solo introdotto una nuova fattispecie di obbligo dell'amministratore. L'art. 63 disp. att. c.c. resta – in via ordinaria – confermato nel senso di consentire a costui di agire ("senza bisogno di autorizzazione" da parte dell'assemblea, dice la riforma, ma si tratta di dato pacifico) sulla scorta del titolo costituito dall'approvazione del bilancio (preventivo o consuntivo, ma, ovviamente, non bilancio preventivo se è aggravato il consuntivo) chiedendo decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo.

Si tratta di specifico obbligo dell'amministratore, che rientra appieno nella diligenza del mandatario, potendo, in caso di inadempimento, gli altri condomini (e mandanti) contestargli la violazione del dovere di cui all'art. 1130 c.c., co. 1 n. 3 ("riscutere i contributi ed erogare le spese correnti"), ed esponendosi (ove sia colpevolmente inerte) al ristoro del danno da inadempimento (se non – addirittura – alla revoca per grave irregolarità). Questo per quanto riguarda gli obblighi (contrattuali) della gestione ordinaria.

A questa situazione si "aggiunge" quella introdotta dalla novella. Il decorso del semestre dalla chiusura dell'esercizio (da riferire, a mio avviso, non a quello di scadenza dell'ultima rata del preventivo, che già presidiato dalla fattispecie "ordinaria", bensì dall'approvazione dell'esercizio) è "grave inadempimento". Ma lo è non solo per il condominio, ma (e soprattutto) per l'amministratore, il quale non può restare inerte. O, meglio, dovendo egli dare esecuzione alle determinazioni (sovrane) dell'assemblea e dovendo garantire la continuità della gestione (grandemente compromessa dall'ingiustificabile ritardo) per omettere ogni azione dovrà essere "coperto" dall'apposita delibera assembleare, che lo dispensi dall'azione. Non è azzardato ipotizzare che – già in sede di approvazione

del bilancio – possa essere "organizzata" la questione relativa a tale dispensa, in caso di conclamata morosità, ma di contestualmente accertata inutilità ed anti economicità dell'attività di recupero.

D. Onere dell'amministratore di agire e grave irregolarità. Quali sono le varie ipotesi disciplinate dall'art. 1129 C.C.?

R. Il nuovo art. 1129 c.c. fa un'elencazione (non tassativa) delle ipotesi di "gravi irregolarità", che legittimano (unitamente a quelle di mancata resa del conto e/o di mancato avviso all'assemblea dell'instaurazione di un contenzioso che esorbita dalle sue attribuzioni) la richiesta di revoca all'autorità giudiziaria, da parte di ciascun condomino (1129/11 e 12).

Tre di queste due riguardano la riscossione dei contributi.

Il n° 6 prevede, come grave irregolarità, quella dell'amministratore che – promossa (anche senza necessità di delibera) – l'azione per la riscossione delle somme dovute, non l'abbia diligentemente curata e non abbia dato corso all'azione esecutiva. Ovviamente, ciò presuppone che egli abbia i fondi disponibili per agire e/o abbia sollecitato i condomini a costituirli e (oggi) che egli non sia stato dispensato dall'assemblea e (sempre) che quest'ultima – valutata non convenienza dell'attività – abbia deliberato di non procedere (previa adeguata informazione su rischi e costi).

Il numero 5 riguarda – invece – diversa ipotesi. Qui l'amministratore ha ottenuto il titolo ed ha iscritto conseguentemente ipoteca, ma (nell'esercizio dei suoi poteri gestori) ha (inopinatamente) consentito alla cancellazione.

L'aver disciplinato differentemente le due ipotesi, significa – a mio avviso – che il legislatore ha diversamente considerato la condotta dell'amministratore.

Implicitamente affermando che la preconstituzione del titolo (decreto ingiuntivo) è "onere" che l'amministratore (stante anche il costo, tendenzialmente non esorbitante) deve – comunque – assolvere.

Da questa – ragionevolmente chiedibile in via ordinaria (salvo espressa deroga e dispensa da parte del mandante ed a cui, perciò, l'amministratore è direttamente ed indirettamente obbligato) – vanno tenute distinte le ulteriori (e ben più gravose) attività (esecutive) di recupero, nelle quali non solo è necessario che il mandante (condominio) fornisca al mandatario i mezzi per l'esecuzione (quindi, fondi e quant'altro), ma in relazione alle quali mi sentirei di suggerire (a maggior tutela dell'amministratore) una più intenso (e più diretta) coinvolgimento dell'assemblea, ancorché non normativamente previsto.



D. Che diritti hanno i condomini virtuosi nei confronti dell'amministratore, per tutelare i loro diritti verso i condomini morosi?

R. Ritengo che questa domanda trovi soluzione nel disposto di cui all'art. 1130 n. 9 c.c., che prevede – quale grave irregolarità rilevante ex art. 1129 c.c. – la violazione, da parte dell'amministratore, dell'obbligo di fornire al condominio “che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato di pagamento degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso”. La norma non precisa se l'attestazione debba riguardare (solo) il richiedente: è da ritenere, perciò, che sia “diritto” tendenzialmente esteso e, perciò, va riferita a tutti i condomini.

Io ne desumo, innanzitutto, una deroga ai principi generali in tema di tutela della riservatezza, che consente, perciò, a fronte del potiere in interesse del richiedente, la divulgazione sulla “morosità” anche di (altro) condomino.

Ciò è – a mio avviso – giustificato dalla responsabilità sussidiaria – solidale del virtuoso che, preventivamente conoscendo l'altrui morosità (quasi fosse un garante ex lege, è – comunque – chiamato a rispondere), potrà eventualmente prefigurarsi e preconstituire adeguati strumenti di difesa a tutela.

Del resto, se questi dati (in presenza di un interesse giuridicamente tutelato) possono essere propalati al terzo creditore, non si vede perché di essi (nella medesima ottica “cautelativa”) non possa essere reso partecipe il condominio (che ha un interesse almeno pari a quello del terzo creditore).

Ritengo, perciò, che il già citato art. 1130 n. 9 riguardi – direttamente – la previsione di un rimedio preventivo alla responsabilità sussidiaria – preventiva, disciplinata dall'art. 63 disp. att. e che non sia limitata alle sole ipotesi di trasferimento dell'unità immobiliare.

Del resto l'espressione “liti in corso” ben potrebbe essere riferita anche alle ipotesi in cui sia pendente un giudizio che riguardi proprio l'attività recuperatoria dell'amministratore (es. opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali, che potrebbe incidere su una situazione di potenziale morosità) idonea potenzialmente (in caso di esito negativo) a spiegare i suoi effetti sul singolo condomino (virtuoso).

D. Qual è il limite del potere rappresentativo nei confronti dell'amministratore condominiale?

R. L'amministratore (1130) ha – come è noto – poteri rappresentativi (attivi e passivi). L'ambito (processuale) di questi poteri rappresentativi è delineato dall'art. 1131 c.c..

Va precisato (sul punto segnalo l'interessante Cass. 17–6–2014 n. 13777) che tale norma non riguarda, però, i singoli obblighi di contribuzione alle spese gravanti sui singoli condomini.

Questione, quella da ultimo delmeata, che esula (appunto) da tali poteri di rappresentanza passiva dell'amministratore e che non involge quelle del singolo condomino o del gruppo di condomini, nelle azioni contro di loro promosse per il recupero delle spese condominiali.

Interessante il caso concreto. L'amministratore di una scala (A) del condominio agisce monitoriamente, per il pagamento dei contributi dovuti da ciascun condomino della scala B, con riguardo alle spese dovute per il rifacimento del solaio di ingresso. Ed agiva nei confronti dal (solo) amministratore dell'altra scala (B).

La Corte ha affermato che costui era privo di legittimazione passiva, per cui la causa (per il recupero del dovuto dai condomini) doveva essere promossa singolarmente entro i singoli componenti dalla scala B e non certo contro l'amministratore.

Ciò perché (Cass. 19558/2013) “il sistema delineato dalla normativa condominiale consiste nel separare le situazioni di carattere condominiale dal carattere individuale del singolo condomino e solo relativamente alle prime l'amministratore può esercitare funzioni di rappresentanza, pur essendo possibile un suo (ulteriore) intervento anche a tutela degli interessi esclusivi del singolo condomino, purché riceva da questi espressa procura”.

In caso come quello esaminato, dunque (e trattandosi di debito “di singoli” condomini), l'azione andava proposta (individualmente) nei confronti di costoro.

Salvo oggi l'applicazione della disciplina del supercondominio (1117 bis c.c. e 67 disp. att. c.c.) non in vigore al momento della pronuncia della sentenza fatta oggetto di ricorso per Cassazione... ma questa è un'altra storia.