

Condominio e obbligazioni verso terzi

Il terzo creditore può agire nei confronti del condòmino moroso per ottenerne il pagamento della rispettiva quota di partecipazione alla spesa, ma sempre che e fintanto che questa sia inadempita. Così La Cass civ, Sez. VI, con ord. n. 14530/2017.

Contributo a cura di

Paolo Accoti

MOROSITÀ

La coesistenza di un vincolo debitorio per intero e pro-quota

L'obbligazione unitaria può ritenersi parziaria - e, conseguentemente, suddividersi in molteplici obbligazioni in relazione al numero complessivo dei debitori, ognuno di essi obbligato pro-quota - soltanto quando la solidarietà dell'obbligazione sia esplicitamente negata dalla legge o dalla stessa volontà delle parti contraenti. In materia condominiale l'obbligo dei condòmini di sopportare le spese condominiali, diretta conseguenza dell'utilizzo dei beni e servizi comuni, comporta il diritto del singolo condomino «di vedere limitata la misura della propria responsabilità in rapporto alla misura della propria partecipazione».

Paolo Accoti
Avvocato

Obbligazioni contratte dall'amministratore

Nelle obbligazioni contratte dall'amministratore nei confronti dei terzi coesistono due distinte obbligazioni:

- › una afferente l'intero debito facente capo al condominio nel suo complesso;
- › una parziaria di pertinenza dei singoli condòmini in relazione alla misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., vale a dire pro-quota e sulla scorta dei millesimi di proprietà, salvo diversa convenzione.

Conseguentemente, «il terzo creditore può agire nei confronti del condòmino moroso per ottenerne il pagamento della rispettiva

quota di partecipazione alla spesa, ma sempre che e fintanto che questa sia inadempita. Presupposto per l'azione diretta portata dal terzo creditore nei confronti del singolo condòmino è, quindi, che questi non abbia adempiuto al pagamento della sua quota dovuta ex art. 1123 cod. civ. all'amministratore fino ancora al momento in cui il giudice emetta la sua sentenza di condanna».

Tanto ha stabilito la Corte di Cassazione, Sez. VI civ., con ordinanza n. 14530 del 9 giugno 2017.

Come acutamente osservato, infatti, «deve invece assumersi che il singolo condòmino non è titolare di alcun credito e di alcun debito di natura sinallagmatica nei confronti del terzo contraente prescelto dall'amministratore o dall'assemblea. L'obbligo di pagamento degli oneri condominiali da parte del singolo partecipante ha causa immediata nella disciplina del condominio, e cioè nelle norme di cui agli artt. 1118 e 1123 e segg. cod.

civ. (che fondano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni) e non in un rapporto contrattuale con il terzo, rapporto che obblighi una controparte a una controprestazione.

Così come il condòmino non è legittimato ad agire direttamente contro il terzo per ottenere l'adempimento dell'obbligazione che questi abbia contratto nei confronti del condominio, dovrebbe venir parimenti facile negare al terzo, creditore della gestione condominiale, la legittimazione ad agire, in via diretta, nei confronti dei singoli condòmini.

La stessa giurisprudenza ha chiarito che l'obbligo del singolo partecipante di pagare al condominio le spese dovute e le vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori rimangono del tutto indipendenti. Tant'è che il condòmino non può ritardare il pagamento delle rate di spesa in attesa dell'evolvere delle relazioni contrattuali tra

condominio e soggetti creditori di quest'ultimo, né può utilmente opporre all'amministratore che il pagamento sia stato da lui effettuato direttamente al terzo, in quanto, si assume, ciò altererebbe la gestione complessiva del condominio: sicché il singolo deve sempre e comunque pagare all'amministratore, salva l'insorgenza, in sede di bilancio consuntivo, di un credito da rimborso per gli avanzi di cassa residuati (Cass., sent. 29 gennaio 2013, n. 2049).

Se, dunque, il pagamento effettuato dal singolo condòmino direttamente nelle mani del terzo creditore del condominio non libera il *solvens* nei confronti dell'amministratore, esso deve configurarsi come un indebito soggettivo *ex latere accipientis*, in quanto il debito di colui che ha eseguito il versamento esiste, ma non verso colui che

lo ha ricevuto; e, per converso, questo significa pure che il terzo, appaltatore o fornitore, non è titolare di un credito diretto verso il singolo condòmino e non dovrebbe avere legittimazione primaria ad agire nei confronti di quest'ultimo.

Il concetto della legittimazione processuale ad agire o contraddire è notoriamente correlato al potere sostanziale di disporre e obbligarsi. Non basta evidenziare che sussiste un concreto interesse del terzo creditore ad agire a tutela delle proprie ragioni nei confronti del singolo partecipante: occorre che tale interesse si soggettivizzi in capo al medesimo creditore e al condòmino debitore. Poiché il singolo condòmino non può, di regola, disporre del rapporto intercorrente con il creditore della gestione collettiva, non avendone "competenza dispositiva", egli non deve avere nemmeno la correlata *legittimatio ad causam*.

Sempre la giurisprudenza (Cass., sent. 17 febbraio 2014, n. 3636) ha affermato il principio secondo il quale, ponendosi il condominio, nei confronti dei terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei singoli condòmini attinenti alle parti comuni, l'amministratore di esso assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condòmini, e ciò sia nella fase di assunzione degli obblighi verso i terzi per la conservazione delle cose comuni, sia, all'interno della medesima collettività condominiale, in quanto unico referente dei pagamenti ad essi relativi; se ne è fatta discendere la conclusione secondo cui il pagamento diretto eseguito dal singolo partecipante a mani del creditore del condominio non è idoneo a estinguere il debito pro quota dello stesso relativo ai contributi *ex art. 1123 cod.*

**La Cassazione ribadisce
il principio della parziarietà
delle obbligazioni
condominiali**

civ., a meno che il terzo creditore non si sia già munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condòmino.

Se allora il pagamento al terzo creditore deve indispensabilmente avvenire per il tramite dell'amministratore, dovrebbe per minima coerenza negarsi che il singolo condòmino sia immediato debitore di quello, facendosi salva l'ipotesi in cui il terzo si sia ormai premunito di un titolo esecutivo verso quel determinato partecipante. Ove si ritenesse ancora che ciascun condòmino sia direttamente obbligato verso il creditore della gestione condominiale, non si potrebbe obliterare l'interesse di quel debitore ad adempiere spontaneamente pro quota nelle mani del terzo, in modo da procurarsi la liberazione dal vincolo anche invito creditore, senza dover attendere, per assurdo, che questi consegua dapprima un titolo esecutivo, con modificazione aggravativa del debito (in relazione alla maturazione degli accessori), contrasto con il principio di correttezza e buona fede, nonché lesione del principio costituzionale del giusto processo, traducendosi l'ineliminabile soggezione del condòmino alla domanda giudiziale del terzo, diretta alla soddisfazione della pretesa creditoria, in un abuso degli strumenti processuali che l'ordinamento offre alla parte pur sempre nei limiti di una corretta tutela del suo interesse sostanziale».¹

Ciò evidentemente, anche sulla scorta del "nuovo" art. 63 disp. att. cod. civ., non esonera l'amministratore ad agire nei confronti del condòmino moroso, magari ritenendo che sia il terzo creditore ad agire direttamente nei confronti del singolo condòmino pro-quota, in relazione al credito maturato nei confronti della collettività.

Art. 63 disp. att. cod. civ. - Riscossione contributi condominiali

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini. In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

L'amministratore, infatti, non può ribaltare un suo preciso onere addossandolo al creditore, magari fornendogli sin dall'inizio il nominativo dei condòmini morosi, affinché questi agisca direttamente nei loro confronti, ritenendo con ciò di avere assolto al suo compito ovvero di sentirsi esonerato da qualsivoglia responsabilità.

Tanto per due ordini di motivi: l'obbligazione pecuniaria è sorta in capo al condòmino nella sua interezza e non nei confronti dei singoli, pertanto il creditore non avrebbe

1. Antonio Scarpa, *Condominio e terzi creditori*, Scuola Superiore della Magistratura, pagg. 12 e segg.

alcun titolo idoneo a fondare un credito nei confronti di ciascun partecipante alla comunione, salvo il caso dell'azione surrogatoria che, tuttavia, ex art. 2900 cod. civ., necessiterebbe dell'inerzia del creditore (amministratore) il quale, in ogni caso, dovrebbe essere citato in giudizio; il singolo condomino è obbligato esclusivamente nei confronti dell'amministratore per la propria quota e in ragione dei millesimi di proprietà, fatto salvo il dovere dell'amministratore di versare la stessa in favore del creditore del condominio.

Nella obbligazione *de quo*, infatti, i contraenti risultano sempre il prestatore d'opera o del servizio ovvero il fornitore del bene e l'amministratore del condominio, quale mandatario dell'assemblea condominiale, mentre il singolo condomino rimane estraneo al rapporto contrattuale, essendo obbligato esclusivamente a versare la quota di sua pertinenza nelle mani dell'amministratore, al fine di adempiere alla sua obbligazione in merito alla partecipazione alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, in misura proporzionale al valore della proprietà (art. 1123 cod. civ.).

Tanto è vero che la giurisprudenza ha avuto modo di affermare come il condominio si ponga verso i terzi come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condomini, attinenti alle parti comuni, sicché l'amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assuntore degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente dei relativi pagamenti (Cass. civ., Sez. VI, ord. 17 febbraio 2014, n. 3636).

Da ciò discende che il condomino non è abilitato a versare la sua quota parte direttamente nelle mani del creditore del condominio, non avendo assunto alcuna obbligazione diretta nei confronti dello stesso, ma neppure lo stesso potrebbe considerarsi liberato

dall'obbligazione nei confronti dello stesso condominio per la quota parte delle spese necessarie al godimento e alla conservazione della cosa comune o dei servizi usufruiti.

Il creditore può agire verso il singolo condomino?

Ciò posto, il creditore deve dapprima munirsi di titolo nei confronti del condominio, sia esso un decreto ingiuntivo o una sentenza di condanna, e, una volta notificato lo stesso, dovrà attendere che l'amministratore, convocata l'assemblea, ripartisca il debito tra tutti i condomini sulla scorta dei rispettivi millesimi di proprietà.

Pertanto è lo stesso amministratore a doversi fare carico di reperire le somme dai condòmini morosi, per estinguere l'obbligazione contratta dal condominio.

Infatti, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., il medesimo, senza bisogno di autorizzazione assembleare, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo e, in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

In altri termini, sullo stesso incombe un vero e proprio obbligo di agire nei confronti dei morosi entro un semestre; in mancanza, lo stesso andrebbe incontro a responsabilità che potrebbero addirittura protrarsi fino alle estreme conseguenze della revoca.

Nel caso di condòmino moroso, tuttavia, il creditore insoddisfatto può chiedere all'amministratore i dati dello stesso (art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ.). Solo in questo caso, pertanto, il creditore, una volta munitosi del titolo esecutivo nei confronti del condominio nella sua interezza, potrà agire personalmente nei confronti dei condòmini morosi, per la quota di rispettiva pertinenza, ma solo dopo la notifica agli stessi del titolo esecutivo già formatosi e del relativo atto di precetto.