

Dopo la riforma. All'amministratore non serve più l'autorizzazione dell'assemblea

Via rapida per riscuotere le spese condominiali

Prima applicazione dell'obbligo di agire entro sei mesi



PAGINA A CURA DI
Luana Tagliolini

Corsia rapida per recuperare i contributi dai **condomini morosi**. L'amministratore, infatti, può ottenere un decreto di ingiunzione al pagamento immediatamente esecutivo in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea senza che ci sia bisogno di un'autorizzazione ad hoc da parte dell'assemblea stessa. Né è necessario mettere in mora preventivamente il condomino inadempiente, neanche quando lo preveda una clausola del regolamento di condominio. Sono questi alcuni dei profili precisati dalla giurisprudenza negli ultimi mesi, dopo l'entrata in vigore, lo scorso 18 giugno, delle novità introdotte dalla riforma del condominio (legge 220 del 2012).

Inoltre, sempre secondo la riforma, l'amministratore deve agire entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso. Attenzione: nel caso - piuttosto comune - degli esercizi scaduti al 30 giugno, al termine mancano poche settimane.

La riscossione

In particolare, la riforma ha modificato l'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, in parte ricalcando una prassi condominiale consolidata. Il nuovo articolo 63 chiarisce, appunto, che all'ammini-

stratore non occorre l'autorizzazione dell'assemblea per ottenere un decreto ingiuntivo, immediatamente esecutivo nonostante opposizione, per riscuotere i crediti dai condomini morosi.

Ma il decreto non può essere emesso se la spesa non è stata prima approvata dall'assemblea. Infatti, perché il giudice pronunci ingiunzione di pagamento, in base all'articolo 633 del Codice di procedura civile, è necessario che sia ad prova scritta del diritto fatto valere. Questa prova scritta, nel caso dei contributi condominiali, è costituita dal documento da cui risulta l'approvazione da parte dell'assemblea della relativa spesa.

Il mancato puntuale pagamento delle quote da parte dei condomini potrebbe creare problemi all'amministratore, non essendo in grado di fronteggiare gli impegni assunti per conto dei condomini. Tuttavia, l'amministratore che non avvia la procedura esecutiva per riscuotere gli oneri condominiali dai condomini morosi non commette automaticamente un atto di cattiva gestione. Infatti, l'amministratore non è responsabile se prova di avere notificato ai condomini gli atti di precetto. Poi, il fatto di non avere intrapreso la procedura esecutiva vera e propria si giustifica - secondo l'ordinanza 20100 del 2 settembre scorso della Cassazione - sulla base della non sicura solvibilità dei condomini.

I rapporti con i terzi

La tempestività nella **riscossione forzosa** delle somme da parte dell'amministratore, che - in base al nuovo testo dell'articolo 1129, comma 9, del Codice civile - deve essere fatta entro sei me-

si dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, evita di esporre i condomini morosi alle azioni di recupero da parte dei terzi creditori.

In passato, la responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte dal condominio seguiva la regola della solidarietà verso i creditori e della parzialità nei rapporti interni. In caso di morosità nei pagamenti di alcuni condomini per un debito del condominio verso terzi (ad esempio, per lavori), il creditore poteva agire, per il recupero del suo credito, per l'intero importo direttamente nei confronti

di un solo condomino il quale, a sua volta, poteva agire, in via di regresso, pro quota, nei confronti dei morosi.

La situazione è cambiata dopo la sentenza 9148 del 2008 delle Sezioni unite della Cassazione, che ha introdotto il principio della parzialità, per cui le obbligazioni e la conseguente responsabilità dei condomini sono passate a essere governate dal criterio della parzialità: vale a dire che ogni condomino risponde soltanto per la propria quota di competenza. Secondo le Sezioni unite, infatti, «considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile trattandosi di somma di denaro, che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'articolo 1123 del Codice civile non distingue il profilo esterno da quello interno (...), le obbligazioni e la conseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parzialità».

La riforma del condominio ha ora reintrodotta la solidarietà del debito del condominio, precisando, però, che i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. I creditori devono cioè dimostrare di avere agito nei confronti del moroso che non vuole pagare e di non potersi soddisfare sul patrimonio di quest'ultimo prima di rivolgersi ai condomini in regola.

Inoltre, per rendere il quadro trasparente, l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

Chi è il soggetto legittimato a impugnare le delibere condominiali?

L'ESPERTO RISPONDE
DOMANI IL QUADERNO
SULLE LITI DEI PRIVATI

Tutte le risposte sul contenzioso riguardante gli immobili, le liti di vicinato, il condominio e, in più, le controversie con la Pa



In vendita a 0,50 euro oltre al prezzo del quotidiano

Le massime delle sentenze

01 | CREDITI DIVERSI

I crediti del condominio nei confronti dei condomini nascenti da delibere diverse e relativi a interventi diversi non possono essere considerati come un "unico" credito. Devono invece essere considerati come una pluralità di crediti/debiti fra le stesse parti, con titolo e causa diversi. Può, pertanto, trovare applicazione l'articolo 1193, comma 1, del Codice civile secondo il quale «chi ha più debiti della medesima specie verso la stessa persona può dichiarare, quando paga,



quale debito intende soddisfare».

Cassazione, sentenza 5038 del 28 febbraio 2013

02 | L'INGIUNZIONE PER I CONTRIBUTI

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per riscuotere i contributi condominiali, il giudice si deve limitare a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle delibere assembleari, senza poter sindacare, in via accidentale, la loro validità. Infatti, le contestazioni della validità delle deliberazioni adottate dall'assemblea condominiale vanno proposte, a pena di decadenza, entro il termine di 30 giorni e con le forme previste dall'articolo 1137 del Codice civile.

Tribunale di Milano, sentenza 3284 dell'11 marzo 2013

03 | LA MESSA IN MORA PREVENTIVA

In caso di mancato

pagamento delle spese condominiali, l'ingiunzione dell'amministratore non preceduta da preventiva comunicazione di messa in mora è comunque valida, dal momento che l'atto di messa in mora non è una condizione di procedibilità in via monitoria.

Cassazione, sentenza 9181 del 16 aprile 2013

04 | SPESE STRAORDINARIE IN CASO DI VENDITA

Deve sostenere le spese straordinarie chi è proprietario nel momento in cui queste sono approvate dall'assemblea e non quando, in precedenza, sono diventate necessarie. Pertanto, se queste spese sono state deliberate prima di stipulare il contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state in tutto o in parte eseguite successivamente.

Cassazione, sentenza 10235 del 2 maggio 2013

05 | SE LA SOLVIBILITÀ DEI CONDOMINI È INCERTA

La mancata riscossione



degli oneri condominiali dai condomini morosi da parte dell'amministratore non configura in sé un atto di «mala gestio» se l'amministratore prova l'avvenuta notificazione, agli stessi condomini degli atti di precetto. Il fatto che poi non sia stata intrapresa una procedura esecutiva vera e propria si può giustificare sulla base della non sicura solvibilità dei condomini.

Cassazione, ordinanza 20100 del 2 Settembre 2013

06 | LE SPESE RIMBORSABILI AL COMPROPRIETARIO

Se gli altri comunisti non provvedono il comproprietario ha diritto al rimborso esclusivamente delle spese per la conservazione del bene comune e non anche di quelle relative al godimento; tra queste ultime sono incluse le spese per il combustibile per l'impianto di riscaldamento e quelle per le piccole manutenzioni dello stesso impianto.

Cassazione, sentenza 21392 del 18 settembre 2013

07 | SPESE NON PERTINENTI

La delibera condominiale con la quale si addebitano ai condomini spese non pertinenti è nulla e quindi è sottratta all'osservanza del termine di impugnazione previsto dall'articolo 1137 del Codice civile.

Cassazione, sentenza 22634 del 3 ottobre 2013

08 | L'APPROVAZIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

L'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata indicata dall'articolo 1136, comma 2, del Codice civile.

Cassazione, sentenza 21950 del 25 settembre 2013

09 | LA MODIFICA DEI CRITERI LEGALI DI RIPARTO

L'approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta alcun inconveniente per i condomini, in quanto, nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere la revisione in base all'articolo 68 delle disposizioni

di attuazione del Codice civile. Con questa decisione, la Cassazione ha ribaltato la sentenza con la quale la Corte d'appello aveva dichiarato, invece, la nullità di una delibera condominiale nella parte in cui aveva modificato le quote millesimali già attribuite, come risultanti dalle tabelle allegata al regolamento condominiale perché la delibera era intervenuta sui criteri legali/convenzionali relativi alla ripartizione delle spese, sulla base del voto reso dall'assemblea a maggioranza e non all'unanimità dei condomini.

Cassazione, sentenza 11387 del 13 maggio 2013



10 | LA DEROGA AI VALORI MILLESIMALI

È valida la disposizione del regolamento condominiale, di natura contrattuale, secondo cui le spese generali e di manutenzione delle parti comuni dell'edificio vanno ripartite in quote uguali tra i condomini, dato che il diverso e legale criterio di ripartizione di queste spese in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (articolo 1123 del Codice civile) è liberamente derogabile per convenzione (quale appunto il regolamento contrattuale di condominio).

Cassazione, sentenza 22824 del 7 ottobre 2013

DOCUMENTI ON LINE



I testi delle sentenze della Cassazione e del tribunale di Milano
www.ilsole24ore.com