
FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

**LA SOLIDARIETA' DEI CONDOMINI
NELLA LEGGE 220/2012**

**Convegno 8 Marzo 2013
Mestre**

A norma dell'art. 1129, nono comma, c.c., come riformato dalla Legge 220/2012, *"salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'art. 63 primo comma delle disposizioni per l'attuazione del presente codice"*. Si tenga in proposito presente che l'inerzia ultrasemestrale dell'amministratore, nel riscuotere i contributi condominiali, costituisce una delle ipotesi di gravi irregolarità che legittima il ricorso all'Autorità Giudiziaria per la revoca dell'amministratore e può anche costituire titolo per una azione di responsabilità dell'amministratore, per inadempimento agli obblighi di mandatario, a norma dell'art. 1710 e ss. c.c. Si tenga anche presente che il mancato rispetto del termine semestrale previsto dal riformato art. 1129, comma nono, c.c., non vieta all'amministratore di agire per la riscossione dei contributi anche oltre la scadenza del termine.

Ulteriormente, a norma del riformato art. 63 disp. att. c.c., l'amministratore, *"è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino, i dati dei condomini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini"*.

E ancora: nell'ambito del rapporto contrattuale di mandato tra collettività condominiale ed amministratore, il novellato art. 1130, n° 10 c.c., obbliga l'amministratore *"a fornire al condomino che ne faccia richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso"*.

Infine, a norma dell'art. 1135, n° 4 c.c., nel testo riformato, l'assemblea provvede *"alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori"*.

La comunicazione dei condomini morosi al creditore

Con l'obbligo imposto all'amministratore di comunicare, al terzo creditore, l'elenco dei condomini morosi, la legge di riforma sancisce ad evidenza un obbligo di cooperazione con il creditore la cui inosservanza può anche comportare – per l'amministratore – l'onere del risarcimento danni in caso di inerzia.

Con l'obbligo in questione, l'art. 63, disp. att. c.c., supera il disposto di cui agli articoli 23 e 24, del D.Lgs. 30/06/2003, n° 196, in tema di privacy, non essendo necessario – in forza della nuova disposizione – verificare la sussistenza del consenso del condomino interessato al trattamento dei dati personali o delle cause di esonero dal consenso.



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Ovviamente, tra “*i dati dei condomini morosi*” rientrano i loro nomi e le loro quote millesimali, con esclusione dei nominativi e delle quote dei condomini in regola con i pagamenti, per la cui comunicazione è sempre necessario il consenso degli interessati, a norma dell’art. 23 del D.Lgs. 196/2003, salva l’ipotesi dell’esonero dal consenso, a norma dell’art. 24, lettera “f”, del richiamato Decreto Legislativo, per la tutela giudiziaria di un diritto.

L’azione del terzo creditore contro i condomini morosi

Fermo restando che l’azione del terzo creditore nei confronti dei condomini morosi non elide la legittimazione dell’amministratore ad agire in via diretta nei loro confronti, vale la pena di puntualizzare che l’azione riconosciuta al terzo creditore, nei confronti dei condomini morosi, può essere configurata come una azione surrogatoria ex art. 2900, primo comma, c.c., per il quale, «*il creditore, per assicurare che siano soddisfatte o conservate le sue ragioni, può esercitare i diritti e le azioni che spettano verso i terzi al proprio debitore e che questi trascura di esercitare, purché i diritti e le azioni abbiano contenuto patrimoniale e non si tratti di diritti o di azioni che, per loro natura o per disposizione di legge, non possono essere esercitati se non dal loro titolare*». Nella specie, ove l’amministratore resti inerte nell’adempiere ai suoi obblighi di riscossione – quali definiti dal riformato art. 1129, nono comma c.c., per il quale egli è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dai condomini – entrerà in campo il creditore. Quest’ultimo, per il novellato art. 63, disp. att. c.c., dapprima procederà alla escussione dei condomini morosi e successivamente dei condomini adempienti.

E’ in questo senso che l’azione del terzo creditore può essere configurata come azione surrogatoria, comportando una legittimazione sostitutiva di carattere eccezionale, in capo al terzo, per l’esercizio di un diritto altrui. Il che non toglie che l’amministratore possa intervenire nel giudizio promosso dal creditore, posto che la legittimazione primaria per la riscossione dei contributi condominiali spetta in primo luogo all’amministratore e, solo in caso di inerzia di quest’ultimo, al creditore. Le due rispettive azioni, quella dell’amministratore e quella del terzo, sono tra loro alternative, ad evitare inammissibili duplicazioni di azioni di condanna nei confronti dei morosi. Con la avvertenza che il terzo creditore dovrà dedurre in giudizio, a supporto della propria azione, la circostanza che l’amministratore sia rimasto inerte rispetto ai suoi obblighi di riscuotere le quote condominiali.

Incidentalmente e sotto il profilo processuale, si osserva che il creditore, nella misura in cui agisca in sostituzione dell’amministratore - in via surrogatoria – è tenuto al rispetto delle competenza territoriale del giudice del luogo, in cui si trova l’immobile condominiale, a norma dell’art. 23 c.p.c.

La pretesa solidarietà dei condomini adempienti nei confronti del creditore

Da alcuni primi commentatori è stata avanzata la tesi secondo cui la possibilità di agire anche nei confronti dei condomini adempienti - da parte del terzo creditore – configurerebbe una solidarietà dei condomini tutti nei confronti del terzo, sia pure subordinata alla preventiva escussione dei condomini morosi che – in assenza di diverse disposizioni della Legge 220/2012 – obbliga il creditore ad espletare, per intero e sino ad esaurimento, le procedure esecutive individuali o collettive.



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

La tesi richiamata non sembra però condivisibile ove si tenga conto che l'eventuale ulteriore obbligazione dei condomini solventi configura solo un obbligo sussidiario di seconda istanza – e non di solidarietà per il medesimo grado e titolo – senza che venga rimesso in discussione il principio della parziarietà delle obbligazioni dei condomini verso i terzi, quale sancito dalla sentenza Cassazione S.U. 9148/2008, peraltro contrastato dalla giurisprudenza di merito. Per la richiamata pronuncia della Suprema Corte, *«poiché la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e dell'identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; 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'art. 1123 c.c., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che – in conformità con il difetto di scrittura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e delle relative responsabilità – l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, la responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi sono governate dal criterio della parziarietà e si interpretano in proporzione alle rispettive quote».*

In particolare, la sussidiarietà dell'obbligo di garanzia dei condomini solventi verso il terzo nulla ha a che vedere con la solidarietà tra condomini morosi e condomini solventi, comportando solo un vincolo per il quale i singoli debitori sono destinatari di obblighi gradatamente diversi. Si vuol dire che l'obbligazione di pagamento della quota in capo ai condomini morosi è una obbligazione azionabile autonomamente, mentre quella in capo ai condomini solventi è una obbligazione sussidiaria, con funzione di garanzia, che trae linfa dalla disposizione del riformato art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.

Al più - come ha osservato Scarpa, in *Guida al diritto, un atto dovuto la comunicazione dei morosi*, 12/01/2013, pagg. 105 e segg. - nella specie potrebbe parlarsi di una solidarietà impropria, nel senso di un semplice nesso di sussidiarietà tra condomini solventi e condomini morosi. Con tutte le conseguenze del caso, anche quanto alla interruzione della prescrizione nelle obbligazioni solidali, a norma dell'art. 1310 c.c. Infatti, puntualizza l'autore richiamato, *“se ci si convince che il debito del condomino moroso e il debito di garanzia del condomino in regola, derivano da obbligazioni distinte ed indipendenti, sarebbe del tutto ovvia la resistenza ad accettare che l'atto che interrompe la prescrizione nei confronti di un condebitore possa spiegare effetto pure nei confronti dell'altro condebitore”* (Un atto dovuto, cit, pag. 110).

Allo stesso modo, deve ritenersi inoperante il principio di cui all'art. 1297, comma uno c.c., limitativo della proponibilità delle eccezioni personali del condomino moroso nelle obbligazioni solidali, mentre è applicabile il disposto di cui all'art. 1299, comma secondo c.c., per il quale *“se uno di questi è insolvente, la perdita si ripartisce per contributo tra gli altri condebitori, compreso quello che ha fatto il pagamento”*.

E' comunque fuori discussione che al condomino solvente – che sia intervenuto nel pagamento in luogo del condomino moroso – compete l'azione di regresso di cui all'art. 1203, n° 3 c.c., per il quale la surrogazione legale ha luogo di diritto *“a vantaggio di colui che, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, aveva interesse di soddisfarlo”*.



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: segreteria@fna.it e info@fna.it

FEDERAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

In definitiva, ci sembra di non poter aderire alla tesi che la riforma del 2012 abbia fatto rivivere la solidarietà di tutti i condomini nei confronti del terzo creditore. Si può invece aderire alla tesi per la quale l'intervento dei condomini solventi può configurarsi come un autonomo obbligo sussidiario di garanzia, che ha effetto solo nel caso in cui il condomino moroso sia inadempiente rispetto alla sua qualità di debitore principale.

Avv. Silvio Rezzonico
Presidente Nazionale CONFAPPI



sito internet: www.fna.it

DIREZIONE NAZIONALE: 20149 Milano - Via R. di Lauria, 9 - Telefono 02/33105242

CENTRO STUDI: 20145 Milano - Via Rossetti, 17

e-mail: segreteria@fna.it e info@fna.it