



CONSUM
UTENTI CASA

WWW.CASACONSUMLOMBARDIA.IT

IL RISPARMIO NELLE GESTIONI CONDOMINIALI

(convegno “*abitare nel risparmio*” del 20 ottobre 2017,

nell’ambito del programma della Regione Lombardia

finanziato dal Ministero dello Sviluppo Economico - ripartizione 2015)

Premessa. L’acquisto di un bene immobile non è strettamente necessario. Ed infatti è possibile, affittarlo con il vantaggio di poter decidere di cambiare l’alloggio in tempi brevi a causa di mutate condizioni lavorative, economiche o di differenti esigenze familiari. La locazione ha l’indubbio vantaggio di non richiedere un importante investimento iniziale e di essere relativamente flessibile. Tra le tipologie di locazioni, vi è il cosiddetto contratto a canone concordato, articolo 2, comma 3, della Legge 431/98, che prevede una durata di tre anni più due, un canone non elevato ed un pacchetto di agevolazioni fiscali tanto per il proprietario, quanto per l’inquilino. Sempre per esigenze di flessibilità – tenuto anche conto della crisi economica iniziata nel 2008 – sono state introdotte nuove tipologie contrattuali per favorire l’acquisto di beni immobili alternative al tradizionale contratto di mutuo. Ci si riferisce al contratto di rent to buy e di leasing immobiliare. Rispetto a quattro anni fa, gli annunci relativi ai contratti di rent to buy, su di un noto portale di compravendite immobiliari, sono aumentati del 7,5% (nel 2014); del 173% (nel 2015); del 3,3% (nel 2016), con trend in crescita nei primi mesi del 2017 (si ritiene che entro fine anno l’aumento sarà superiore al 100%). Per il leasing immobiliare, oggetto di un recente remake, (Decreto Legislativo 72/2016), si attendono ancora stime affidabili.

Il risparmio nelle gestioni condominiali. Parlare di risparmio nella gestione condominiale significa prima di tutto riferirsi al risparmio nei rapporti con i fornitori. Si pensi, esemplificativamente, ai contratti servizio energia, che possono contenere clausole vessatorie per il condominio (si pensi alle clausole che prevedono una durata ultrannale del rapporto, senza possibilità di recesso per il condominio, salvo spropositate penali); o si pensi ai contratti di manutenzione di impianti, come gli ascensori o di manutenzione di giardini etc. Possono, tra l’altro, comportare risparmio, soprattutto per i condomini più piccoli le cosiddette prestazioni occasionali di cui all’articolo 54 bis, del Decreto Legge 50 del 2017, utilizzabili per le pulizie delle parti

comuni, la manutenzione del giardino etc.. Il risparmio può riguardare anche l'uso delle risorse: si pensi all'installazione di sistemi di "contabilizzazione" per il consumo idrico, di cui al DPCM 4 marzo 1996 (e successive modifiche e reiterazioni); si pensi al risparmio nell'ambito del consumo energetico e alla cosiddetta contabilizzazione del calore (Dlgs 102 del 2014), che prevede con vincolo di cogenza, salvo sanzioni, l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore a partire dal 30 giugno 2017. Ed ancora, si pensi alle agevolazioni fiscali sul recupero edilizio e risparmio energetico che sono comunque utili a favorire la regolare manutenzione dei condomini, che alla lunga consente di evitare spese inutilmente gravose. Si pensi ulteriormente alla domotica, cioè alla gestione dei beni immobili mediante tecnologie ed automatismi: utilizzo di sistemi di temporalizzazione dell'illuminazione; videocitofoni; sistemi di videosorveglianza; antifurti che possono aiutare a superare i costi dei servizi di portineria/guardiania. Sempre in tema di domotica, si pensi, nell'ambito dei singoli appartamenti, all'uso di centraline intelligenti in grado di far funzionare gli elettrodomestici in fasce orarie particolarmente convenienti, piuttosto che, come già anticipato, far risparmiare corrente ed energia in generale a seconda dei periodi in cui l'immobile viene utilizzato.

Ma parlare di risparmio, significa anche parlare di tutela del credito condominiale in un momento in cui il numero dei condòmini morosi è elevatissimo.

Le clausole vessatorie in condominio. Come anticipato, il condominio è ritenuto dalla giurisprudenza consumatore, in quanto ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti. L'amministratore di condominio è infatti un mero mandatario della compagine condominiale. Conseguentemente ad esso si applica la disciplina in materia di Codice del Consumo (Dlgs 206/2005). L'articolo 33 del Codice del Consumo, stabilisce che «Si presumono vessatorie fino a prova contraria le clausole che hanno per oggetto, o per effetto, di: a) escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista; b) escludere o limitare le azioni o i diritti del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista; c) escludere o limitare l'opportunità da parte del consumatore della compensazione di un debito nei confronti del professionista con un credito vantato nei confronti di quest'ultimo; d) prevedere un impegno definitivo del consumatore mentre l'esecuzione della prestazione del professionista è subordinata ad una



CONSUM
UTENTI CASA

WWW.CASACONSUMLOMBARDIA.IT

condizione il cui adempimento dipende unicamente dalla sua volontà; e) consentire al professionista di trattenere una somma di denaro versata dal consumatore se quest'ultimo non conclude il contratto o recede da esso, senza prevedere il diritto del consumatore di esigere dal professionista il doppio della somma corrisposta se è quest'ultimo a non concludere il contratto oppure a recedere; f) imporre al consumatore, in caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo; g) riconoscere al solo professionista e non anche al consumatore la facoltà di recedere dal contratto, nonché consentire al professionista di trattenere anche solo in parte la somma versata dal consumatore a titolo di corrispettivo per prestazioni non ancora adempiute, quando sia il professionista a recedere dal contratto; h) consentire al professionista di recedere da contratti a tempo indeterminato senza un ragionevole preavviso, tranne nel caso di giusta causa; i) stabilire un termine eccessivamente anticipato rispetto alla scadenza del contratto per comunicare la disdetta al fine di evitare la tacita proroga o rinnovazione; l) prevedere l'estensione dell'adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto; m) consentire al professionista di modificare unilateralmente le clausole del contratto, ovvero le caratteristiche del prodotto o del servizio da fornire, senza un giustificato motivo indicato nel contratto stesso; n) stabilire che il prezzo dei beni o dei servizi sia determinato al momento della consegna o della prestazione; o) consentire al professionista di aumentare il prezzo del bene o del servizio senza che il consumatore possa recedere se il prezzo finale è eccessivamente elevato rispetto a quello originariamente convenuto; p) riservare al professionista il potere di accertare la conformità del bene venduto o del servizio prestato a quello previsto nel contratto o conferirgli il diritto esclusivo d'interpretare una clausola qualsiasi del contratto; q) limitare la responsabilità del professionista rispetto alle obbligazioni derivanti dai contratti stipulati in suo nome dai mandatari o subordinare l'adempimento delle suddette obbligazioni al rispetto di particolari formalità; r) limitare o escludere l'opponibilità dell'eccezione d'inadempimento da parte del consumatore; s) consentire al professionista di sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, anche nel caso di preventivo consenso del consumatore, qualora risulti diminuita la tutela dei diritti di quest'ultimo; t) sancire a carico del consumatore decadenze, limitazioni della facoltà di opporre eccezioni, deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria, limitazioni all'adduzione di prove, inversioni o modificazioni dell'onere della prova, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi; u) stabilire come sede del foro competente sulle controversie località diversa da quella di residenza o domicilio elettivo del consumatore; v) prevedere l'alienazione di un diritto o l'assunzione di un obbligo come subordinati ad una condizione sospensiva dipendente dalla mera volontà del professionista a fronte di un'obbligazione immediatamente efficace del consumatore. È fatto salvo il disposto dell'articolo 1355 del codice civile. v-bis) imporre al consumatore che voglia accedere ad una procedura di risoluzione extragiudiziale delle controversie prevista dal titolo II-bis della parte V, di rivolgersi esclusivamente ad un'unica tipologia di organismi ADR o ad un unico organismo ADR; v-ter) rendere eccessivamente difficile per il consumatore l'esperimento della procedura

di risoluzione extragiudiziale delle controversie prevista dal titolo II-bis della parte V». L'articolo 34 del Codice del Consumo stabilisce che non sono vessatorie le clausole che sono state oggetto di trattativa individuale. Il successivo articolo 36, prevede: a) la nullità delle clausole abusive (clausole vessatorie), ferma la validità del contratto (articolo 1419, comma 2, del Codice Civile, cosiddetta nullità parziale); b) che sono nulle le clausole che, quantunque oggetto di trattativa individuale, abbiano per oggetto (o per effetto): 1) di escludere o limitare la responsabilità del professionista in caso di morte o danno alla persona del consumatore, risultante da un fatto o da un'omissione del professionista (si veda anche l'articolo 1229 del Codice Civile in tema di clausole di esonero della responsabilità); 2) di escludere o limitare le azioni del consumatore nei confronti del professionista o di un'altra parte in caso di inadempimento totale o parziale o di adempimento inesatto da parte del professionista; 3) di prevedere l'adesione del consumatore come estesa a clausole che non ha avuto, di fatto, la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto.

In tale contesto, si sono avviati e si stanno avviando contenziosi, da parte dei condòmini contro i professionisti, volti a contestare le clausole vessatorie, contenute nei contratti di appalto, di fornitura etc..

Il primo filone di cause condominiali in materia consumieristica ha riguardato un aspetto particolare della materia condominiale e cioè, quello delle clausole presunte "vessatorie" contenute nei regolamenti di condominio. Senonchè sul tema, la giurisprudenza si è orientata nel senso di ritenere che poiché i regolamenti condominiali non sono unilateralmente predisposti dal costruttore con moduli predefiniti, ma sono oggetto di trattativa, alle clausole in essi contenute, non si applicano la normativa sulle clausole vessatorie. Si veda, in questo senso, per tutte, Cassazione 7 gennaio 1992, numero 49, secondo cui *«il regolamento convenzionale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita dei singoli appartamenti compresi nell'edificio condominiale, fa capo con esso, purché espressamente richiamato ed approvato, di guisa che le sue clausole rientrano per relationem nel contenuto dei singoli contratti di acquisto; e poiché il richiamo, per relationem, del contenuto del regolamento è opera di entrambi i contraenti, ne deriva che le singole*

clausole restano fuori della previsione legislativa del secondo comma dell'art. 1341 c.c. che, nel sancire la necessità della specifica approvazione, fa riferimento alle sole clausole c.d. vessatorie che risultano predisposte da una soltanto delle parti contraenti». Verrebbe da chiedersi se tale giurisprudenza sia ancora attuale, tenuto conto dell'articolo 36 del Codice del Consumo, per il quale, sono presunte vessatorie e, quindi, nulle le clausole che il consumatore non abbia avuto modo di conoscere preventivamente. Sul punto, già in epoca precedente al 2005, certa dottrina evidenziava come la clausola di accettazione del regolamento, contenuta nei contratti di compravendita, fosse clausola di stile e che il regolamento non era trascritto in conservatoria se non come mero allegato di un atto notarile, non essendo contenuto nell'elenco tassativo degli atti soggetti a trascrizione di cui all'articolo 2643 del Codice Civile. Sulla scorta di tale dottrina e della giurisprudenza che non considera contrattuale il regolamento predisposto successivamente al frazionamento dell'edificio da parte del precedente unico proprietario, in forza di una clausola (contenuta nei preliminari o negli atti di vendita) che gli deferiva la facoltà di individuare parti comuni, costituire servitù e redigere il regolamento, ha avuto modo di chiarire «l'obbligo genericamente assunto nei contratti di vendita delle singole unità immobiliari di rispettare il regolamento di condominio che contestualmente si incarica il costruttore di predisporre, come non vale a conferire a quest'ultimo il potere di redigere un qualsiasi regolamento, così non può valere come approvazione di un regolamento allo stato inesistente, in quanto è solo il concreto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte per relationem di ogni singolo atto» (cfr. Cassazione 20 marzo 2015, numero 5657).

Un secondo filone – destinato a svilupparsi sempre di più – si sta occupando dei contratti dei condomini con i fornitori.

Sul tema specifico, si segnala la pronuncia del Tribunale di Bari 26/10/2007, numero 2408, secondo cui «la disciplina delle clausole vessatorie, secondo la giurisprudenza ormai consolidata, è applicabile anche in favore del condominio, quale ente di gestione risultante dal raggruppamento di persone fisiche che agiscono per scopi estranei ad attività imprenditoriali (tra le tante, Cass 12 gennaio 2005 n. 452). Orbene, alla clausola di durata poliennale eccezionalmente ampia, quale è la clausola (N.D.R. di manutenzione dell'ascensore) di durata decennale, può riconoscersi carattere vessatorio, non in sé e per sé, ma solo in quanto non sia accompagnata da clausole riequilibratrici, quali possono essere: a) o la previsione della facoltà di recesso, quale strumento che consenta al consumatore

di sottrarsi, nei contratti di lunga durata, alla protrazione oltre misura del vincolo contrattuale; b) ovvero, in alternativa, dalla previsione di effetti non particolarmente gravosi per il consumatore in caso di anticipato scioglimento, vale a dire di una penale proporzionata al contenuto economico del contratto e alla posizione dei contraenti. Nella specie il contratto di durata decennale, da un lato, non prevedeva alcuna facoltà di recesso a favore del condominio, limitandosi a disciplinare la disdetta per impedire la rinnovazione automatica per altro decennio; e, dall'altro lato, stabiliva a carico del condominio che avesse richiesto la risoluzione anticipata, che avesse cioè esercitato il recesso, l'obbligo di pagare l'intero ammontare dei canoni dovuti sino alla naturale scadenza del contratto, imponendo così una penale di entità assolutamente sproporzionata. Nel complesso, dunque, la disciplina comportava un forte squilibrio, in danno del condominio, dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e veniva di conseguenza ad assumere carattere vessatorio: sia per la durata eccessivamente ampia del vincolo di durata imposto al contraente consumatore, non bilanciato dal riconoscimento della facoltà di recesso anticipato, sia per gli effetti penalizzanti della cessazione anticipata, tali da assicurare all'impresa l'intero corrispettivo sino alla scadenza contrattuale pur in difetto assoluto di prestazione del servizio. Il ripristino dell'equilibrio contrattuale, nel caso di specie, può essere assicurato attraverso una statuizione affermativa del principio secondo cui, pur in mancanza di apposita clausola, il condominio fosse legittimato a recedere dal contratto dopo il primo anno di durata, e che tale facoltà potesse esercitare comunicando un congruo preavviso, essendo la necessità del preavviso insita nella natura stessa del negozio ed imposta dalle regole di buona fede nella interpretazione ed esecuzione del contratto. In base agli elementi desumibili dallo stesso contratto, deve ritenersi che il termine congruo di preavviso fosse quello individuato in contratto per la comunicazione della disdetta tesa ad impedire la rinnovazione tacita per altro decennio, vale a dire il termine di sei mesi. Applicando tale criterio, è da ritenere che, una volta comunicato il recesso a decorrere dall' 1 ottobre 1999 e dopo la scadenza della quarta trimestralità di canone, il contratto conservasse efficacia per il semestre immediatamente successivo al primo anno di efficacia. Il condominio era quindi tenuto a corrispondere il solo corrispettivo per detto semestre, nella misura di lire 1.200.000 (euro 619,74)¹». Nello stesso senso, Tribunale di Arezzo, 17/2/2012, numero 125, che puntualizza ulteriormente che si tratta di trovare un equilibrio tra il diritto del consumatore di recedere dal contratto, di cui all'articolo 1373 del Codice Civile e

¹ In altra materia avente ad oggetto un contratto di frequentazione di scuola privata, la giurisprudenza ha però ritenuto legittimo il divieto di recesso immotivato durante l'anno, salvo pagamento dell'intero periodo (cfr. Tribunale di Reggio Emilia, 19 dicembre 2013, numero 1983). Interessante anche la pronuncia della Corte di Appello di Catania, 10 febbraio 2010, in materia di compravendita e di mediazione secondo cui viola l'articolo 33, comma 2, punti e) ed f) del Codice del Consumo, la previsione, in un contratto di mediazione atipica, sottoscritto mediante adesione ad un modulo predisposto dal professionista, che preveda il versamento di una penale, in caso di recesso in favore del mediatore, senza consentire al consumatore di esigere il doppio in caso fosse il professionista a recedere dallo stesso, anche nell'ipotesi in cui non fosse concluso l'affare.

l'articolo 1671 del Codice Civile che prevede un equo indennizzo per il mancato guadagno del prestatore d'opera/appaltatore.

Interessante anche la recente pronuncia del Tribunale di Palermo 3 febbraio 2017, secondo cui la previsione della cosiddetta perizia contrattuale obbligatoria, come metodo alternativo alla risoluzione della controversia, in tema di liquidazione del danno coperto dalla polizza globale fabbricati stipulata dagli amministratori di condominio, con deferimento del giudizio a organi prestabiliti di questioni giuridiche o tecniche, che la accomuna ad una sorta di arbitrato, ha natura vessatoria, in quanto rende difficoltoso l'accesso del consumatore all'Autorità giudiziaria. Sul tema specifico, della vessatorietà delle clausole che deferiscono ad un collegio di periti questioni strettamente giuridiche, si veda anche (Tribunale di Roma, 8 maggio 1998).

La tutela del credito condominiale. L'articolo 1130, comma 1, numero 3, del Codice Civile – già da prima della novella di Riforma del condominio - obbliga gli amministratori di condominio al recupero delle spese condominiali. Il recupero dei crediti condominiali costituisce infatti un loro dovere specifico che li espone - in caso di inadempimento - ad azioni di responsabilità professionale. Tale obbligo prescinde addirittura dalla delibera di incarico di agire giudizialmente. Dal richiamato articolo 1130, comma 1, numero 3, del Codice Civile si ricava che l'amministratore di condominio è tenuto a riscuotere i contributi e ad erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni. Senonchè - a seguito della legge di riforma del condominio - si sono aggiunti ulteriori obblighi che destano qualche perplessità sotto il profilo applicativo. In particolare, per l'articolo 1129, comma 9, del Codice Civile, *«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'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice»*. Si tenga presente che per il successivo articolo 1129, comma 12, del Codice Civile – a sottolineare l'importanza dell'azione di recupero del credito data dalla novella di Riforma - costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità *«nel caso di proposizione di azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva»*.



CONSUM
UTENTI CASA

WWW.CASACONSUMLOMBARDIA.IT

I requisiti per il recupero dei crediti. Per procedere al recupero del credito condominiale a mezzo di decreto ingiuntivo è necessaria la redazione del rendiconto annuale (e relativo riparto) e la convocazione dell'assemblea per l'approvazione entro 180 giorni a norma dell'articolo 1130, n. 10, del Codice Civile. Si discute se il termine di 180 giorni sia termine perentorio piuttosto che ordinatorio. Sul punto si registrano pronunce di segno opposto, ancorchè è opportuno rispettarlo. Non solo. Pur non essendo prevista una particolare sanzione, è evidente che il mancato rispetto del termine può comportare danni per il condominio. Si pensi, esemplificativamente, al caso in cui una società proprietaria dell'immobile fallisca.

Anche dopo la Legge di Riforma, il decreto ingiuntivo condominiale continua ad essere provvisoriamente esecutivo, a norma dell'articolo 63, primo comma, delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, per il quale: *«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...»*.

Fin qui nessuna novità. Del tutto nuova è invece la successiva disposizione contenuta nell'articolo 63, comma 3, delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile, per il quale, *«in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato»*. I primi interpreti e la giurisprudenza, ci avvertono che la norma deve essere applicata in modo non tassativo, posto che il diritto al recupero del credito condominiale deve essere contemperato con il diritto alla tutela della salute del condomino moroso (articolo 32 della Costituzione). Sotto questo profilo, la sospensione del servizio effettuata unilateralmente dall'amministratore può essere illegittima. Sul punto si veda, Tribunale di Lecco, 29 dicembre 2014, secondo cui deve essere autorizzato l'amministratore al distacco dei servizi. In senso contrario, Tribunale di Brescia, 29 settembre 2014, numero 15.600. Sappiamo invece che il Tribunale di Milano, considera il distacco dai servizi relativi a beni di primaria necessità illegittimo. Sul tema specifico del distacco dei servizi, non possiamo non ricordare il DPCM 29 agosto 2016, in materia di risorse idriche e di garanzia del minimo vitale a famiglie in comprovato stato di disagio economico (50 litri persona).

La parzialità dell'obbligazione di pagamento. Resta poi tuttora aperta la questione della parzialità dell'obbligazione di pagamento. L'articolo 63, comma 1, seconda parte Disp. Att. CC, prevede infatti che, «...*(n.d.r. l'amministratore)* è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi». Il successivo comma 2, aggiunge che «*i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini (n.d.r. cioè dei morosi)*». E, dunque, anche dopo la Legge di Riforma – sebbene in termini mediati (cioè con un “*beneficium excussionis*”) – sembra sostenibile la tesi secondo cui l'obbligazione dei condòmini di contribuire alle spese sia parziale (prima) e solo residualmente solidale. Ci pare superfluo in questa sede ricordare la nota pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione dell'agosto 2008, (sentenza Cassazione 9148/08), che ha affermato il principio per il quale, l'obbligazione del condomino di provvedere al pagamento delle spese è, verso i terzi fornitori del condominio, una obbligazione parziaria. La questione non è solo teorica, posto che nella pratica questo può comportare per i terzi fornitori difficoltà in caso di inadempimento. Per l'impresa che fornisce gas, esemplificativamente, è più facile pignorare l'appartamento di un solo condòmino per l'intero proprio credito che dieci appartamenti, di proprietà di dieci condòmini morosi. In ogni caso, l'azione dell'impresa deve ritenersi surrogatoria, cioè esperibile nel caso in cui l'amministratore, cui compete l'obbligo di recupero dei crediti, non si sia mosso tempestivamente.

La pignorabilità del conto corrente condominiale. Il principio di parzialità sembra non valere, secondo parte della giurisprudenza, per il conto corrente condominiale, nel senso che in esso, una volta che le somme sono versate, vengono in rilievo le norme in tema di conto corrente e di obbligo di restituzione della Banca, piuttosto che quelle in tema di condominio. Si veda, in questo senso, per tutte, Tribunale di Milano 27 maggio 2014, secondo «*il pignoramento del saldo del conto corrente condominiale da parte del creditore è volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sulla banca e non interferisce col meccanismo beneficio di escussione di cui all'articolo 63, comma 2, Disp. Att. CC, il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro – quota, spettanti ai singoli*».

La cessione del credito. La cessione del credito, nonostante sia scarsamente utilizzata, è consentita dalla legge anche in ambito condominiale, a patto che non sussistano i divieti previsti dall'articolo 1261 del Codice civile. L'amministratore può



CONSUM

UTENTI CASA

WWW.CASACONSUMLOMBARDIA.IT

cedere a terzi un credito vantato dal condominio verso il condomino moroso e la cessione, come stabilito dall'articolo 1260 del Codice civile, avviene *“anche senza il consenso del debitore”* (che comunque deve essere informato) e quindi soltanto in forza dell'accordo tra cedente, ossia condomino, e cessionario, ad esempio la ditta che ha eseguito i lavori di manutenzione nello stabile. Non serve il consenso dell'assemblea: per la cessione del credito a terze parti, senza sconti, l'amministratore non necessita dell'approvazione dell'assemblea di condominio. Pur essendo tecnicamente consentita la cessione pro-solvendo, con il cedente che risponde dell'inadempienza del debitore, in condominio deve operare la formula della cessione pro-soluto, dove il cedente, vale a dire il condominio, garantisce solamente l'esistenza del credito e non risponde dell'eventuale insolvibilità del debitore.

Le clausole limitative della parziarietà. Per aggirare l'ostacolo nei rapporti commerciali della parzialità dell'obbligazione, alcuni condomini inseriscono nei contratti d'appalto e/o di somministrazione delle clausole limitative. Tali clausole, secondo la giurisprudenza, possono essere ammissibili (cfr. Cassazione 21 luglio 2009, numero 16920, secondo cui *“le parti possono inserire convenzioni limitative della parziarietà”*).

Il diritto reale di credito e la stipula di fideiussioni. In tale contesto, nulla vieta ai terzi di pretendere, prima di fornire servizi, prestazioni e opere ai condomini, la stipula di una fideiussione, che deve essere garantita – se possibile dai beni comuni – in mancanza dai singoli condòmini. Per la garanzia reale su parti comuni è necessario il consenso personale dei singoli condomini (cfr. articolo 1108 del Codice Civile).

Lo stessi dicasi per un'eventuale iscrizione ipotecaria, che richiede un vero e proprio atto notarile trascrivibile in Conservatoria a firma di tutti i condomini, se ricadente sulle proprietà esclusive. Vale invece il disposto dell'articolo 1108, ultimo comma, per le parti comuni, che prevede la maggioranza assembleare dei due terzi.

Infine, il risparmio condominiale passa anche attraverso l'erogazione dei crediti ai condomini, e dunque ai contratti di mutuo, sottoscritti dai condomini per la sistemazione delle parti comuni condominiali. In proposito il rapporto con gli istituti di credito risulta allo stato non del tutto equilibrato, nel senso che per l'erogazione del finanziamento molti istituti richiedono iscrizioni ipotecarie sulle proprietà dei singoli condòmini.



a cura dell'avv. Matteo Rezzonico
Presidente Casaconsum Lombardia

Riproduzione riservata