

CONDOMINIO

# Il recupero crediti dei fornitori del condominio: una questione tuttora complessa

In tema di recupero crediti di un terzo nei confronti del condominio, la Cass. civ., Sez. II, con l'ordinanza n. 5043 del 17 febbraio 2023, ha offerto qualche soluzione del problema, che rimane tuttavia ancora oggi complesso sia sul piano giuridico, sia sul piano pratico. Senza pretesa di esaustività, di seguito qualche spunto di riflessione.

**Matteo Rezzonico**  
Avvocato

**L**a questione del recupero crediti di un terzo nei confronti del condominio non è questione pratica di poco momento, tenuto conto della pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione n. 9148/2008 che ha introdotto il principio della parzialità dell'obbligazione dei condòmini verso i terzi per i contratti stipulati dal rappresentante (cioè dall'amministratore). Tale principio è sopravvissuto anche alla legge di Riforma del condominio. Conseguentemente spesso i creditori del "condominio" (appaltatori, professionisti e altri) si trovano nella difficile condizione di dover avviare delle azioni legali nei confronti dei singoli condòmini morosi pro quota, dopo aver chiesto all'amministratore il

loro nominativo e l'ammontare del relativo debito. Tanto più che deve ritenersi nulla una eventuale delibera assembleare che a maggioranza introduca il vincolo di solidarietà dell'obbligazione condominiale, posto che una tale decisione inciderebbe su diritti soggettivi dei singoli condòmini che dovrebbero prestare il loro consenso. La recente pronuncia della Cassazione civ., Sez. II, 17 febbraio 2023, n. 5043 ha offerto qualche soluzione del problema, che rimane tuttavia tuttora complesso sia sul piano giuridico, sia sul piano pratico.

## La natura del debito di pagamento delle spese

I condòmini sono tenuti al pagamento delle spese per la conservazione e per la gestione dei beni comuni condominiali in base agli artt. 1117 e segg., cod. civ., secondo una disciplina tipica dei rapporti condominiali<sup>1</sup>. In

1. Nella fattispecie non è fondamentale - ai fini della trattazione - stabilire quale sia la natura delle obbligazioni di pagamento dei condòmini che taluna giurisprudenza configura per certi aspetti come *propter rem* o di altra natura. Certo è che tali obbligazioni, siano esse reali o personali, trovano la loro fonte prima di tutto nel Codice Civile e/o nel regolamento di condominio e conseguono alla comproprietà dei beni comuni.

ogni caso l'ammontare della spesa cui è tenuto ciascun condòmino è determinata dall'assemblea di condominio che approva l'esborso e il riparto, in base alle norme codicistiche o regolamentari. Per esempio l'art. 1123, comma 1, cod. civ. stabilisce che *"Le 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 sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione"*. La proporzionalità cui si riferisce l'art. 1123 - unitamente al principio secondo cui l'obbligazione di ciascun condòmino è parziale - costringe il terzo creditore ad agire nei confronti non tanto dell'ente di gestione (privo ancora oggi di autonomia patrimoniale distinta da quella dei singoli partecipanti), ma nei confronti, quantomeno in prima istanza, del singolo condòmino moroso.

### Il credito dei terzi nei confronti del condominio

Ipotizziamo che il creditore del condominio (cioè: il fornitore, il professionista, l'appaltatore o il lavoratore autonomo) abbia stipulato un contratto con il condominio rappresentato dall'amministratore (art. 1704 cod. civ.). Ove il corrispettivo non venisse pagato, si riteneva che il terzo potesse agire per il recupero del suo credito direttamente nei confronti del cosiddetto "patrimonio" del condominio (per esempio: pignorando il conto corrente bancario o beni immobili cointestati a tutti i condòmini: locali portineria, club house, discote-

che; o impianti comuni: ascensore, sistema di pompaggio della piscina o altro). Tanto più che prima della pronuncia delle Sezioni Unite, n. 9148/2008 si riteneva che sussistesse un vincolo di solidarietà tra i condòmini (art. 1292 cod. civ.), cosicché il creditore avrebbe potuto - invocando il principio di solidarietà - procedere con il pignoramento della proprietà o di altri beni di uno qualunque dei condòmini che poi avrebbe potuto esercitare l'azione di rivalsa nei confronti degli altri<sup>2</sup>. In questo senso la sentenza della Cassazione, Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148<sup>3</sup> - che ha ribaltato il precedente orientamento introducendo il principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali - ha rappresentato una vera e propria rivoluzione copernicana che ha complicato la vita dei terzi creditori del condominio.

La questione non è stata sostanzialmente risolta dalla legge di Riforma del condominio (legge 220/2012), che pure è intervenuta sull'argomento. Il novellato art. 63, commi 1 e 2, disp. att. cod. civ., stabilisce infatti che *"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 base all'inserimento nell'ultimo periodo del comma 1 della disposizione poc'anzi ri-

2. Cfr. tra le altre Cass. 23 febbraio 1999, n. 1510. L'orientamento di cui alla pronuncia della Cass., n. 1510/1999 è risultato maggioritario fino alla più volte citata pronuncia delle Sezioni Unite n. 9148/2008.

3. Per le Sezioni Unite della Cassazione, sent. n. 9148/2008, *"In tema di obbligazioni assunte nell'interesse del condominio, in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente a oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, la responsabilità dei condòmini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli articoli 752 e 1295 del c.c. per le obbligazioni ereditarie"*.

chiamata e della riscrittura del comma due i creditori possono dunque oggi chiedere all'amministratore i dati dei condòmini morosi e devono agire prima di tutto contro di essi.

Si ritiene che siano esclusi dal principio della parzialità e dall'ambito di applicazione dell'art. 63 commi 1 e 2 tra gli altri i crediti dovuti a fatto illecito (per es. per le questioni risarcitorie); o quelli riferiti a spese processuali, per una causa nella quale il condominio sia risultato soccombente; o quelli concernenti le imposte locali<sup>[4]</sup>. Secondo un orientamento giurisprudenziale poi le somme conferite sul conto corrente condominiale, formando un patrimonio condominiale, devono ritenersi sempre aggredibili dai creditori (in questo senso, tra le altre, Trib. Milano, 21 novembre 2017, n. 11.878 e Trib. Reggio Emilia, 16 maggio 2017). Sotto questo profilo nei casi sopramenzionati, non sussiste un ordine di esecuzione per il recupero del credito del terzo nei confronti del condominio: su di un piano paritario è possibile agire contro il "patrimonio" del condominio e/o contro gli altri condòmini (in regola con i pagamenti). Non manca tuttavia la giurisprudenza di segno contrario. Quanto al conto corrente esemplificativamente secondo il Tribunale di Teramo, sent. 19 aprile 2019 se vi sia un condòmino moroso per una somma di qualsiasi entità il creditore deve sempre agire preventivamente nei confronti del debitore anche se il conto condominiale sia capiente.

**La legge 220/2012 e le modifiche all'art. 63, commi 1 e 2, disp. att. cod. civ.**

Il procedimento previsto dall'art. 63 prevede la comunicazione da parte dell'amministratore al terzo creditore, esclusivamente del nominativo e della quota di debito "millesimale" del condòmino moroso, potendo il terzo creditore pervenire all'imputazione della somma dovuta dal singolo condòmino, anche con questi dati<sup>[5]</sup>. Il terzo - ottenuto il decreto ingiuntivo nei confronti del condominio - una volta divenuto esecutivo per mancanza di opposizione, deve notificare copia del titolo esecutivo al singolo condòmino moroso, unitamente all'atto di precetto.

In altri termini - a favore dei condòmini in regola con i pagamenti - è previsto non solo un onere per il creditore di chiedere in primo luogo l'adempimento dei morosi (c.d. *beneficium ordinis*), ma la più gravosa condizione di escutere preventivamente il patrimonio degli stessi condòmini inadempienti (c.d. *beneficium excussionis*).

#### L'ord. n. 5043/2023

L'ordinanza della Cassazione Civ., Sez. II, 17 febbraio 2023, n. 5043 si segnala per aver offerto qualche risposta principalmente su tre argomenti<sup>[6]</sup>:

1. quando si generi la responsabilità sussidiaria dei condòmini in regola con i pagamenti verso i terzi;

4. Cfr. Gian Vincenzo Tortorici, "Posizione del condòmino in regola con i pagamenti condominiali nei confronti del creditore del condominio" in Immobili e Proprietà, 4/2023, Wolter & Kluwer Italia srl.

5. Secondo taluna giurisprudenza l'amministratore di condominio deve comunicare i nomi e l'importo dovuto dai singoli, oltre ai dati fiscali e catastali necessari a consentire l'esatta individuazione dei debitori e degli immobili di loro proprietà (cfr. Trib. Santa Maria Capua Vetere, 1° luglio 2022 e Trib. Roma, n. 1° febbraio 2017). A tale comunicazione corrisponde l'obbligo di detti terzi di agire anzitutto nei confronti di costoro per il saldo del debito condominiale, potendo gli altri comproprietari, in regola con il pagamento loro imputabile *pro quota*, essere aggrediti solo previa escussione dei primi.

6. Per la pronuncia della Cass., n. 5043/2023: "Il condòmino in regola coi pagamenti, al quale sia intimato precetto da un creditore sulla base di un titolo esecutivo giudiziale formatosi nei confronti del condominio, può proporre opposizione a norma dell'art. 615 c.p.c. per far valere il beneficio di preventiva escussione dei condòmini morosi che condiziona l'obbligo sussidiario di garanzia di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., ciò attenendo ad una condizione dell'azione esecutiva nei confronti del condòmino non moroso, e, quindi, al diritto del creditore di agire esecutivamente ai danni di quest'ultimo".

2. se la responsabilità del condòmino (non moroso) sia illimitata;

3. in quali casi il condòmino possa opporsi all'iniziativa del terzo creditore del condominio, opponendo il cosiddetto *beneficium excussionis*.

Per quanto attiene ai profili sub 1 e 2, si è già detto degli effetti della pronuncia delle Sezioni Unite, 7 aprile 2008 n. 9148 che ha introdotto il principio della parziarietà dell'obbligazione dei singoli condòmini verso i terzi (art. 1314 cod. civ.). Il principio della parziarietà non è stato superato dalla legge 220/2012 che lo ha confermato, salvo il riconoscimento in favore del terzo creditore della legittimazione ad agire nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti, a condizione che sia intervenuta la preventiva escussione dei condòmini morosi. Ed invero l'art. 63 comma 2 delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile configura in capo ai condòmini che abbiano regolarmente pagato, un'obbligazione sussidiaria ed eventuale, condizionata dal *beneficium excussionis*. Vale evidenziare che il *beneficium excussionis* ha ad oggetto non l'intera prestazione imputabile al condominio, quanto le somme dovute dai morosi preventivamente escussi senza successo<sup>[7]</sup>.

Rispetto al profilo sub 3, la preventiva escussione comporta che il terzo creditore possa pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto dal condòmino in regola con i pagamenti soltanto ad avvenuto esaurimento della procedura esecutiva contro il condòmino moroso. D'altra parte il condòmino in regola con i pagamenti, convenuto dal creditore, potrebbe proporre

l'opposizione all'esecuzione prevista dall'art. 615 cod. proc. civ. invocando il beneficio di preventiva escussione dei condòmini morosi di cui all'art. 63 comma 2, disp. att. cod. civ. L'opposizione all'esecuzione si fonda sulla mancanza del diritto del creditore di agire nei confronti del condòmino non moroso (o più correttamente di esigere il pagamento), in mancanza della preventiva escussione del condòmino moroso. Dal tenore letterale dell'art. 63 comma 2, disp. att. cod. civ. - che secondo taluni autori ripropone sostanzialmente lo schema del contenuto dell'obbligazione del fideiussore di cui all'art. 1944 comma 2, cod. civ. ("*Le parti però possono convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima dell'escussione del debitore principale. In tal caso, il fideiussore, che sia convenuto dal creditore e intenda valersi del beneficio dell'escussione, deve indicare i beni del debitore principale da sottoporre ad esecuzione*") - il condòmino (non moroso), convenuto in giudizio dal terzo per il pagamento del restante credito condominiale, può paralizzare l'azione del creditore opponendo il beneficio della preventiva escussione del patrimonio del condòmino moroso, senza dover necessariamente chiamare in causa quest'ultimo<sup>[8]</sup>. Il beneficio di preventiva escussione non può essere limitato alla sola fase esecutiva, rappresentando esso un più generale impedimento all'esperimento dell'azione di condanna in sede di cognizione ordinaria (da far valere tuttavia da parte del condòmino aggredito, operando il *beneficium excussionis* su ec-

7. La condizione di morosità del condòmino convenuto dal creditore deve sussistere non soltanto al momento dell'introduzione del giudizio ma deve permanere nel momento in cui la vertenza vada in decisione, incidendo sul diritto del terzo ad ottenere una sentenza di condanna.

8. Cfr. Gian Andrea Chiesi, "Responsabilità solidale del condòmino non moroso cui venga intimato il pagamento di oneri condominiali" in *lus, condominioelocazioni.it*, Giuffrè Editore 8 marzo 2023.



cezione di parte e non d'ufficio e sempre che l'opponente indichi i beni del debitore principale su cui il creditore potrebbe soddisfarsi<sup>9)</sup>.

### Conclusioni

L'art. 63, comma 2, disp att. cod. civ. – secondo la più recente giurisprudenza - rappresenta la fonte di un'obbligazione legale di garanzia di ogni condomino per le quote degli altri condòmini.

**Il condomino in regola con i pagamenti**

- chiamato dal creditore a rispondere delle quote dovute dai morosi - dopo la preventiva escussione degli stessi è assimilabile, a quella di un fideiussore *ex lege*: il condomino solvente garantisce l'adempimento del contributo dovuto dal moroso, ovvero un debito altrui, essendo ciascun condomino realmente obbligato (in via primaria verso l'amministratore e in via indiretta verso il creditore) soltanto per la quota di debito proporzionata al valore della sua porzione<sup>10)</sup>.

9. Per qualche spunto, in materia di diritto societario, si veda Cass. civ., Sez. Unite, 16 dicembre 2020, n. 28709.

10. L'obbligo del singolo condòmino di sostenere le spese condominiali, da un lato, e le vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori, dall'altro, restano vincoli del tutto indipendenti (Cass. civ., sez. II, 20 aprile 2012 n. 10371 e Cass. civ., sez. VI/II, 17 febbraio 2014 n. 3636). In particolare, l'obbligo del condòmino di sostenere le spese condominiali si fonda sulle norme che regolano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni (artt. 1118 e 1123 e segg. cod. civ.). Le vicende debitorie del condominio verso i fornitori trovano causa nel rapporto contrattuale con il terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza dei partecipanti al condominio. Conseguentemente il pagamento diretto, eseguito dal singolo partecipante a mani del creditore del condominio, non estingue il debito *pro quota* dello stesso, relativo ai contributi ex art. 1123 cod. civ.. In termini generali e astratti l'amministratore potrebbe non solo comunicare al terzo il nominativo del condomino in questione (siccome "moroso" nei confronti del condominio), ma anche agire nei confronti dello stesso per il recupero della quota rimasta inevasa nei confronti del condominio, salvo successivi conguagli.