

*ORDINE AVVOCATI TORINO  
COMMISSIONE SCIENTIFICA  
Il recupero della morosità  
28 maggio 2015*



## **CONDOMINI MOROSI E DOPPIA PARZIARIETA' NELLA RIFORMA**

*Avv. Augusto Cirila  
Segretario Nazionale*

# IL RECUPERO DELLA MOROSITA'

## art. 1129,c.9,c.c



L'amministratore è obbligato ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati **entro sei mesi** dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile .

Trattasi di una duplicazione dell'obbligo che l'**art. 1130, n.3, c.c.** già prevede tra gli specifici compiti dell'amministratore in tema di riscossione dei contributi dovuti dai condomini .

La novità consiste nell'obbligo di comunicare ai creditori insoddisfatti, che gliene facciano richiesta, **i dati dei condomini morosi** .

**L'art. 1129, c.12, c.c. legittima la revoca dell'amministratore che ha omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente azione esecutiva nei confronti dei condomini morosi**



## Il termine semestrale per l'azione

Non c'è coerenza sistematica nell'indicazione del termine semestrale assegnato all'amministratore, giacché il riferimento al semestre appare più consono allo statuto delle società di capitale.

La gestione condominiale viene piuttosto tutta rapportata alla competenza annuale, visto che spetta all'amministratore di predisporre annualmente il prospetto preventivo di spesa e di fare approvare il rendiconto consuntivo, **astrattamente** in corrispondenza della scadenza del suo mandato o comunque entro gg. 180 dalla chiusura dell'esercizio .

**L'amministratore dovrebbe allora immediatamente rispondere della riscossione dei contributi dovuti dai partecipanti morosi.**

Avv. Augusto Cirila



## Il potere di agire dopo i sei mesi

**Il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio** è da intendersi quale termine finale e non già quale *dies a quo*, ben potendo l'amministratore provvedere a richiedere i contributi anche con il preventivo della gestione in corso precedentemente approvato dall'assemblea .

**Il mancato rispetto del termine semestrale non fa venire meno la legittimazione dell'amministratore ad agire, sia pure in ritardo, per la riscossione delle somme dovute dai condomini morosi** .

**L'unica conseguenza del promuovere tardivamente l'azione di recupero della morosità è l'eventuale responsabilità dell'amministratore nei confronti del condominio**



## La dispensa da parte dell'assemblea

L'assemblea può dispensare l'amministratore dall'agire per la riscossione entro il ricordato termine, **consentendogli in tal modo di ratificare il tardivo operato dell'amministratore** e condividendo le ragioni che lo hanno indotto a non agire tempestivamente per la condanna dei morosi .

L'assemblea ha in tal modo una potenziale possibilità di derogare ad una ipotesi tipizzata di **revoca** dell'amministratore .

Si ribadisce implicitamente che non rientra nelle attribuzioni dell'amministratore il potere di **concedere dilazioni di pagamento** ai singoli condomini, senza apposita autorizzazione da parte dell'assemblea, alla quale sola spetta l'effettiva disponibilità delle vicende obbligatorie che si riflettono sulle sfere giuridico-patrimoniali dei singoli condomini.



## La comunicazione dei morosi

**L'art. 63, c.1, disp. att. c.c. prescrive l'obbligo dell'amministratore di comunicare ai creditori non soddisfatti che lo interpellano i dati dei condomini morosi. Il comma 2° della stessa norma ammette i creditori ad agire nei confronti degli adempienti solo dopo avere infruttuosamente escusso i morosi .**

**Si tratta per l'amministratore di un dovere legale di salvaguardia dell'aspettativa di soddisfazione dei terzi titolari di crediti derivanti dalla gestione condominiale .**

**Ciò delinea un obbligo di cooperazione con il terzo creditore posto direttamente dalla legge in capo all'amministratore, che esula dal contenuto del programma interno al rapporto di mandato corrente tra lui ed i condomini.**



## Condominio e privacy

Per la liceità della comunicazione a terzi dei morosi non occorre verificare la sussistenza né del consenso del condomino interessato e né della causa di esonero **ex art. 24, lett.f), del D.L. 196/03** .

La superfluità del consenso dei condomini inadempienti al trattamento dei loro dati personali discende direttamente dalle prime due cause di esonero contemplate **dall'art. 24, primo comma, lettere a) e b)** del decreto legislativo n. 196/03, non essendo il consenso richiesto ogni qual volta il trattamento sia necessario per adempiere ad un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria ovvero per dare esecuzione ad un contratto del quale è parte l'interessato o per adempiere, prima della conclusione del contratto, a specifiche richieste dell'interessato.



## I dati dei condomini adempienti

La riforma non autorizza l'amministratore a fornire al creditore il nominativo e le quote dei condomini in regola con i pagamenti, a cui questi potranno rivolgersi dopo avere inutilmente escusso i morosi .

La comunicazione inerente i condomini adempienti non ha alcuna funzionalità rispetto allo svolgimento delle attività di gestione delle parti comuni .

L'informazione rivolta al creditore dei nomi dei condomini "in regola" esula dagli obblighi legali e contrattuali dell'amministratore ed impone pertanto il consenso dell'interessato ex art. 23 D.Lgs.196/03





## L'azione surrogatoria del creditore

Il creditore si surroga ex art. 2900 c.c. in luogo dell'amministratore rimasto inerte nell'adempimento del suo obbligo di riscossione .

L'art. 63 disp. att. c.c. consente al terzo creditore di prevenire e neutralizzare gli effetti negativi che possono derivare alle sue ragioni dall'inerzia del condominio debitore nel recupero delle quote di spesa dovute dai condomini morosi .

La **legittimazione primaria** dell'amministratore ad incassare le somme dovute dai partecipanti e **quella derivativa** del terzo ad agire nei confronti dei morosi vanno coordinate fra loro, ad evitare che il singolo condomino possa essere destinatario di una inammissibile duplicazione di condanne in forza di due titoli esecutivi , l'uno verso il condomino e l'altro verso il creditore.



## La posizione del condomino moroso

Il singolo condomino 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 condomino ha causa diretta nella disciplina del condominio, cioè nelle norme di cui agli artt. 1118 e 1123 c.c., e non in un rapporto contrattuale con il terzo che obblighi quest'ultimo ad una prestazione ( Cass. 29 gennaio 2013 n.2049)

Il condomino non è legittimato ad agire direttamente contro il terzo per ottenere l'adempimento dell'obbligazione che questi abbia contratto verso il Condominio, talché sarebbe logico negare al terzo la legittimazione ad escutere il singolo condomino.

# I presupposti per l'azione surrogatoria



**E' necessario che nella domanda del creditore sia menzionata l'inerzia dell'amministratore .**

**Il creditore, ai sensi dell'art. 2900, c.2, c.c., deve citare anche il condominio al quale intende surrogarsi, sussistendo il litisconsorzio necessario fra creditore, condomino moroso e condominio .**

**Il terzo creditore che agisce in surroga nei confronti del moroso esercita il medesimo diritto di credito che sarebbe spettato al condominio, per cui l'azione deve essere radicata davanti al giudice del luogo in cui si trova l'immobile e non già davanti a quello dove risiede il moroso.**



## **L'inerzia dell'amministratore**

**Costituisce presupposto indispensabile per l'esercizio dell'azione surrogatoria intentata dal terzo creditore nei confronti del moroso, i cui dati gli sono comunicati dall'amministratore.**

**Rappresenta un'esemplificazione di grave irregolarità che legittima la revoca giudiziale dell'amministratore (art. 1129,c.12,n.6, c.c.), ove lo stesso abbia "omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva".**

**Genera una responsabilità dell'amministratore nei confronti del medesimo terzo creditore**

# La doppia parziarietà



**Il comma 2 dell'art. 63 disp.att.c.c. attribuisce al creditore una legittimazione primaria ad agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti, dopo però l'escussione di quelli morosi.**

**L'obbligo di pagamento dovute dai morosi, posto in capo ai condomini in regola con i pagamenti, è subordinato alla preventiva escussione di questi. Il che non significa che gli uni e gli altri siano condebitori solidali verso il terzo per la totalità della medesima prestazione.**

**L'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente risulta dalla legge limitato alla rispettiva quota del condomino moroso, secondo il criterio della doppia parziarietà.**

# I condomini in regola



**In capo ai condomini solventi è prevista, verso il terzo creditore, un'obbligazione sussidiaria ed eventuale, favorita dal *beneficium excussionis* avente ad oggetto unicamente le somme dovute dai morosi e non l'intera prestazione dovuta al creditore.**

**Condomini morosi e condomini solventi, pur essendo condebitori responsabili verso il terzo per il saldo dovuto, si trovano in posizione non paritetica, sussistendo una graduazione in ordine al relativo pagamento.**

**Il debitore sussidiario deve sempre considerarsi come tenuto ad un'obbligazione del tutto autonoma e distinta rispetto a quella principale , sebbene di contenuto identico.**

# La causa dell'obbligazione



**La causa dell'obbligo principale è diversa da quella dell'obbligo sussidiario perché diverse sono le fonti delle obbligazioni azionate, perché l'obbligazione per la propria quota trova origine negli artt. 1123 c.c. e segg., mentre quella sussidiaria con funzione di garanzia trae origine dall'art. 63, c.2, disp.att.c.c.**

**Tra obbligo originario del condomino moroso e quello del condomino garante sussiste semmai una solidarietà cd. impropria, potendo il secondo essere chiamato a rispondere del debito del primo solo dopo l'infruttuosa escussione del patrimonio di costui**

# Il terzo creditore



**In favore del creditore si ravvisano distinte posizioni obbligatorie e quindi anche distinte azioni di adempimento:**

- **verso il condominio, che comunque resta il debitore principale per l'intero debito;**
- **verso i singoli condomini nei limiti delle rispettive quote, con l'eventualità di pretendere da uno o più di loro il pagamento del debito in origine dovuto da un altro, solo in seguito all'infruttuosa escussione del patrimonio di quest'ultimo.**

**L'art. 63, comma 2, disp. att. cod.civ. si spiega come fonte di un'obbligazione legale di garanzia di ogni condomino per le quote non sue.**



# L'escussione del moroso



**La preventiva escussione richiede comunque l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva individuale in danno del condomino moroso, prima di potere pretendere dal condomino in regola l'eventuale residuo insoddisfatto.**

**L'onere di escussione comporta non solo il dovere del terzo di iniziare le azioni contro il moroso, ma anche di continuarle con diligenza e buona fede.**

**L'eccezione di preventiva escussione è rilevabile non soltanto se in concreto sussistano beni da sottoporre ad esecuzione al momento della scadenza del credito, ma anche quando tale esecuzione sia giuridicamente possibile.**

**Non è necessaria la chiamata in causa del moroso**

# Lavori straordinari: il fondo

art. 1135, n.4, c od.civ.



**Nel quadro allestito dalla L.220/12 dovrebbe essere impossibile il verificarsi di morosità in ipotesi di esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni, stante l'obbligo di preventiva costituzione del fondo.**

**Il nuovo art. 1135 n.4 del codice civile, così come modificato dal "Decreto Destinazione Italia" ( art. 1, n.9, lettera d) conferma in generale l'obbligo da parte dell'assemblea della preventiva costituzione del fondo e lo collega allo stato di avanzamento dei lavori (SAL).**

Nel contratto di appalto deve essere previsto un pagamento graduale in funzione del progredire dell'opera.



## **Non ha vincolo di destinazione**

**La specialità del fondo consiste nel fatto che lo stesso non può essere altrimenti utilizzato se non per la destinazione impressagli dai condomini.**

**L'art. 1135, n.4, c.c. non prevede alcuna protezione del fondo speciale e dunque non garantisce la prevalenza della destinazione delle risorse al fine per il quale sono state deliberate.**

**Un diverso creditore del condominio potrebbe arrivare prima e soddisfarsi, pignorando il fondo speciale**



## L'acquirente e il venditore

Il **quarto comma** dell'**art. 63 disp. att. c.c.**, nella sua nuova formulazione, ricalca il contenuto del secondo comma dell'art. 63 vecchio testo, prevedendo che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Il nuovo **ultimo comma** dell'art. 63 stabilisce che 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.



**AVV. AUGUSTO CIRLA**

**Segretario Nazionale**

**ASSOCOND CONAFI**

**Milano, Via Marsala n.8**

**Tel. 02.4985123**