

#88

INSTANT E-BOOK

Il Sole **24 ORE**

L'Esperto risponde

Il meglio dei quesiti dell'Esperto risponde

24 Aprile 2017 — Riservato ai lettori dell'Esperto risponde e agli abbonati del Sole 24 Ore

CONDOMINIO

*la gestione
delle morosità*

L'ESPERTO RISPONDE - CONDOMINIO: LA GESTIONE DELLE MOROSITÀ

Selezione di quesiti e risposte

RISPOSTE A CURA DI

Federico Ciaccafava

IN COLLABORAZIONE CON

CONDOMINIO  www.condominio.ilsole24ore.com

ART DIRECTOR

Francesco Narracci

CREATIVE DIRECTOR

Adriano Attus

IMPAGINAZIONE E REALIZZAZIONE

Area pre-press Il Sole 24 Ore

L'ebook è stato chiuso in redazione il 21 aprile 2017

Direttore responsabile: Guido Gentili

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 ORE S.p.A. - Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano

Copyright Il Sole 24 ORE S.p.A.

Tutti i diritti sono riservati. È vietata la riproduzione dei contenuti presenti su questo prodotto.

La morosità in condominio e i poteri dell'amministratore

di **Federico Ciaccafava**

Per morosità condominiale possiamo intendere la situazione in cui il versa il condòmino che, debitore per il pagamento dei contributi dovuti a titolo di spese condominiali, risulti inadempiente. Complice la crisi economica e finanziaria che ha finito per coinvolgere pressoché tutti i ceti sociali del Paese, tale morosità ha assunto, soprattutto nel corso dell'ultimo decennio, dimensioni allarmanti.

La «sofferenza» del condominio

Il mancato pagamento dei contributi da parte di alcuni condòmini determina uno stato di sofferenza economica del condominio che – oltre a innescare inevitabili tensioni tra gli stessi partecipanti, con pesanti ricadute sulla pax condominiale – costituisce un ostacolo alla corretta e sana gestione del condominio, obiettivo primario di ogni amministratore.

Quest'ultimo è in grado di versare le spese necessarie alla manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e all'esercizio dei servizi comuni, se l'attività di riscossione dei contributi ha potuto svolgersi con la leale e spontanea cooperazione dei condòmini debitori, che abbiano puntualmente ottemperato ai propri obblighi.

In caso di inadempimento, infatti, all'interno del condominio si apre una "crisi di cooperazione" che vede opposti, da un lato,

l'amministratore (in rappresentanza di tutti i partecipanti al condominio) e, dall'altro, il gruppo di condòmini insolventi.

Tale crisi, oltre a lacerare il tessuto sociale del condominio, comporta il recupero coattivo del credito da parte dell'amministratore, con ulteriore dispendio di tempo e inevitabile aggravio dei costi di gestione.

Diritti e obblighi per condòmini e inquilini

Con la legge di riforma del 2012, il legislatore ha riversato sull'amministratore una serie di prescrizioni, esortandolo alla puntuale e sollecita attività di riscossione dei contributi condominiali.

All'interno del quadro normativo, si distinguono però anche le prescrizioni riferibili ai condòmini, per i quali si sancisce l'assoluta inderogabilità della disciplina che impone l'obbligo di contribuzione. Ne deriva che, come il condòmino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni, così non può sottrarsi all'impegno di contribuire alle spese per la loro conservazione (articolo 1118 del Codice civile), neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare.

Quanto al criterio di ripartizione delle spese, vale (come noto) la regola che poggia sulla caratura millesimale dell'edificio: salvo diversa convenzione, le spese 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 proporzionalmente al valore della proprietà di ciascuno. Tuttavia, se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misure diverse, le spese vengono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne (articolo 1123 del Codice civile).

Inoltre, tra i diritti che possono oggi vantare i condòmini, nonché i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari, figura espressamente anche quello di prendere visione dei documenti giustificativi ed estrarne copia a proprie spese (articolo 1130-bis del Codice civile).

Si ricorda che chi subentra nei diritti di un condomino resta obbligato in via solidale con quest'ultimo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui viene trasmessa all'amministratore la copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto (articolo 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice civile).

Le spese per gli immobili in affitto

Nel caso di un'unità condominiale concessa in locazione, sono interamente a carico del conduttore – salvo patto contrario – le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni; le spese per il servizio di portineria sono invece a carico del conduttore nella misura del 90%, a meno che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta.

Prima di effettuare il versamento, il con-

ducente ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese, con la menzione dei criteri di ripartizione. In più, ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate (articolo 9, legge 392/1978).

I compiti dell'amministratore

Per quanto riguarda la posizione dell'amministratore, tra le attribuzioni direttamente riconosciute per legge – come anticipato – c'è quella di «riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni» (articolo 1130 del Codice civile).

L'amministratore è inoltre obbligato a far transitare su un conto corrente postale o bancario dedicato, intestato al condominio, le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi (nonché quelle a qualsiasi titolo erogate a nome del condominio stesso).

Ciascun condomino, tramite l'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Salvo espressa dispensa assembleare, l'amministratore è poi tenuto ad «agire per la riscossione forzata» delle somme dovute, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio in cui il credito esigibile è compreso, anche avvalendosi del procedimento di ingiunzione previsto dalla legge.

Tra le gravi irregolarità che legittimano la revoca giudiziaria figurano espressamente:

- la mancata apertura e il mancato utilizzo del conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio;
- l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coatti-

va, in presenza di un'azione giudiziaria promossa per la riscossione delle somme dovute al condominio (articolo 1129 del Codice civile).

Morosità e riscossione dei contributi

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore – senza bisogno di autorizzazione da parte di quest'ultima – può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante l'opposizione; ed è tenuto a comunicare i dati dei condòmini morosi ai creditori non ancora soddisfatti e che ne facciano richiesta.

I creditori non possono comunque agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini. Inoltre, nel caso in cui la mora nel pagamento dei contributi si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato (articolo 63 delle Disposizioni per l'attuazione del Codice civile). Per quanto riguarda gli strumenti di composizione dei conflitti fuori dal circuito giudiziario, è bene sottolineare che proprio il "condominio" compare nell'elenco delle materie per le quali – ai sensi dell'articolo 5 del Dlgs 28/2010 – in caso di controversia si impone il previo obbligo di tentare la mediazione, quale condizione di procedibilità della relativa domanda giudiziale.

Tuttavia, per quel che concerne le controversie relative al pagamento delle spese condominiali, queste – pur essendo certamente riconducibili alla materia condominiale – restano sottratte alla condizione di procedibilità nella misura in cui sono trattate con il citato procedimento monitorio. Nel

procedimento d'ingiunzione, infatti, la condizione di procedibilità opera solo nell'eventuale fase del giudizio di opposizione, e soltanto dopo la pronuncia sulle eventuali istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecutorietà.

I termini di prescrizione dei crediti

Un'ultima annotazione riguarda il regime di prescrizione applicabile ai contributi condominiali. Dottrina e giurisprudenza, partendo dalla natura "periodica" che contraddistingue le spese condominiali, concordano nel ritenere applicabile l'articolo 2948, n. 4, del Codice civile, il quale – nel particolare regime delle prescrizioni brevi – assoggetta i relativi crediti alla prescrizione quinquennale (secondo la norma, si prescrivono in cinque anni «gli interessi ed in generale tutto ciò che deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi»).

Un'interpretazione di questo tipo trova fondamento nella natura "periodica" dell'obbligo di pagamento dei contributi per le spese condominiali e più precisamente nella cadenza annuale di tale obbligo. Come sottolineato anche in dottrina, la cadenza (il "metro di misura" temporale-annuale) costituisce l'elemento fisso e costante comune a tutti gli aspetti della vita e della disciplina del condominio.

La data di decorrenza del termine di prescrizione (il cosiddetto "dies a quo") deve individuarsi nel momento in cui l'assemblea dei condòmini assume la delibera di approvazione del rendiconto delle spese condominiali e del relativo riparto. Questa delibera – unico e complessivo documento di approvazione del consuntivo e del suo riparto – «costituisce il titolo di credito» del condominio nei confronti del singolo condomino.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I prodotti del Sole

CONDOMINIO24

CONDOMINIO24

È lo strumento di lavoro pensato per rispondere alle esigenze di informazione, gestione operativa e approfondimento di amministratori di condominio, agenti e società immobiliari.

CONDOMINIO24 offre un quadro completo, chiaro e aggiornato della disciplina vigente in materia di condominio, contratti immobiliari, stime e perizie, catasto, mercato immobiliare proprietà e diritti reali e di tutte le tematiche attinenti al mondo immobiliare. La banca dati offre all'utente strumenti operativi, casi pratici, come fare per, formulari, percorsi guidati, pareri dell'esperto, software per il calcolo delle tabelle millesimali.

www.condominio.ilsole24ore.com



CONSULENTE IMMOBILIARE

Il quindicinale che consente di muoversi con sicurezza nel settore immobiliare e dell'edilizia. Condominio, locazione, catasto, proprietà, risparmio energetico, stime e perizie, procedure edilizie; sono solo alcuni degli argomenti che verranno affrontati con il duplice scopo di tenere aggiornato il lettore sull'evoluzione normativa delle rispettive materie e di fare il punto, con logica di sintesi e semplificazione, sui temi maggiormente complessi.

www.shopping24.ilsole24ore.com



QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO

Fornisce ogni giorno il quadro aggiornato di tutte le novità sul mondo immobiliare e condominiale e gli approfondimenti sulle tematiche di interesse più vivo e di giornata. Con due guide pratiche al mese dove sviluppare i temi di gestione dell'edificio. Un giornale online che mancava e che finalmente accontenta la fame di informazioni su un mondo dove abita metà degli italiani.

www.shopping24.ilsole24ore.com

L'Esperto risponde

CONDOMINIO

*la gestione
delle morosità*

1

DECRETO INGIUNTIVO SENZA AUTORIZZAZIONI

Prima di agire in giudizio contro un condomino moroso, l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea e a chiederne l'autorizzazione?

La risposta è negativa. In seguito alla riformulazione dell'articolo 63, comma 1, delle Disposizioni attuative del Codice civile, avvenuta nel 2012, l'amministratore può chiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo senza bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea. La disposizione è apparsa "superflua" ai commentatori della riforma, perché la riscossione dei contributi rientra (ex articolo 1130, comma 1, n. 3, c.c.) nei doveri dell'amministratore. Quest'ultimo può infatti esperire le vie giudiziali senza richiedere l'autorizzazione assembleare, in base all'articolo 1131, comma 1, c.c., secondo cui «nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi».

2

SANZIONABILE L'INERZIA VERSO CHI NON PAGA

L'azione legale nei confronti del condomino moroso è un dovere dell'amministratore?

L'amministratore deve procedere esecutivamente contro il moroso nei termini previsti dalla legge. Per evitare accuse di mala gestio, è necessario che abbia compiutamente attivato la procedura giudiziaria fino almeno alla notifica degli atti. Lo ha chiarito la Cassazione con la sentenza 20100/2013, precisando che l'amministratore che non procede esecutivamente nei

confronti del moroso non commette di per sé grave inadempienza ai propri obblighi di gestione. La mancata riscossione degli oneri condominiali dai morosi non integra in sé circostanza di mala gestio, laddove l'amministratore abbia notificato almeno il decreto ingiuntivo e l'atto di precetto al debitore, e allorquando «il non avere intrapreso la procedura esecutiva vera e propria può giustificarsi sulla base della non sicura solvibilità dei condòmini».

3

CREDITI CONDOMINIALI ESIGIBILI ENTRO 5 ANNI

Quali sono i termini entro i quali si possono esigere gli oneri condominiali nei confronti del moroso e del nuovo acquirente?

L'articolo 2948 del Codice civile stabilisce una prescrizione quinquennale per tutto ciò che in genere deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi. La norma si applica anche agli oneri condominiali. L'articolo 63, comma 4, delle Disposizioni attuative del Codice civile stabilisce che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con lui al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso (all'atto dell'acquisto) e a quello precedente. La solidarietà tra acquirente e venditore, in condominio, è dunque limitata alle spese dovute solo per l'anno di gestione in corso al momento del trasferimento dell'immobile e a quello precedente. Eventuali contributi dovuti per periodi anteriori a quelli per cui è sancita la solidarietà sono ripetibili entro il termine di cinque anni solo nei confronti dell'allora condomino.

4

SÌ AL SOLLECITO CON DIFFIDA SCRITTA

In caso di mancato pagamento dei contributi condominiali, la preventiva messa in mora del condomino debito-

re rileva ai fini dell'emissione dell'ingiunzione di pagamento?

La Corte di cassazione ha espressamente affermato (ordinanza 19965/2016 e sentenza 22951/2011) che, in caso di omesso pagamento dei contributi condominiali, la preventiva messa in mora del condomino debitore non costituisce condizione di emanazione del decreto ingiuntivo. La risposta è pertanto negativa. Tuttavia, nella pratica condominiale, quando il condomino ritarda il pagamento dei contributi condominiali dovuti, l'amministratore in carica provvede a un primo sollecito tramite una diffida scritta; successivamente, lo stesso difensore del condominio incaricato di riscuotere il credito, prima di agire attraverso il procedimento monitorio, invia un secondo e ultimo sollecito, sempre mediante una diffida scritta nei confronti del condomino moroso.

5

STOP ALLA RISCOSSIONE, MAGGIORANZA SEMPLICE

Con quale maggioranza l'assemblea può dispensare l'amministratore dal recupero delle somme non pagate e decidere che siano gli altri condòmini a pagare i debiti dei morosi?

L'articolo 1129, comma 9, del Codice civile, così come rinnovato dalla legge 220/2012, stabilisce che l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute per i contributi condominiali, salvo che non ne sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. La legge non stabilisce un quorum specifico, per cui si ritiene valga la norma generale ex articolo 1136 del Codice civile, non essendo questo caso compreso fra quelli per cui occorre una maggioranza qualificata. La delibera sarà quindi assunta a maggioranza semplice: per esempio, in seconda convocazione, maggioranza degli intervenuti che rappresenti un terzo del valore dell'edificio.

6

L'AMMINISTRATORE DÀ I «CONTI» DEI MOROSI

Un condomino in regola con i pagamenti può chiedere all'amministratore l'elenco dei condòmini morosi?

Secondo il riformato articolo 1130, n. 9, del Codice civile, l'amministratore deve «fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato del pagamento degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso». Come ripetutamente affermato dal Garante, tale richiesta non pregiudica la privacy del condòmino coinvolto nell'attestazione.

7

IL COMPROPRIETARIO RISPONDE DEL DEBITO

In caso di morosità relativa a un'unità immobiliare oggetto di comproprietà, l'amministratore può agire nei confronti del singolo comproprietario esigendo da quest'ultimo l'intero debito?

La risposta è affermativa, in quanto i comproprietari di un'unità immobiliare condominiale sono tenuti in solido, nei confronti del condominio, al pagamento degli oneri condominiali. La giurisprudenza di legittimità (Cassazione, sentenza 21907/2011) giustifica il condebito ad attuazione solidale sia perché l'obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica (e i comproprietari stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme); sia in virtù del principio generale dettato dall'articolo 1294 del Codice civile (secondo il quale, in caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), la cui applicabilità non ostacolata dal fatto che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi. Essendo quindi i comproprie-

tari di un appartamento in edificio condominiale debitori solidali verso il condominio, l'amministratore può esigere da ciascuno di essi l'intero ammontare del debito, fatto salvo il successivo regresso del solvens nei confronti degli altri condebitori.

8

AMMINISTRATORI A RISCHIO REVOCA

I creditori di un condomino moroso ottengono la vendita giudiziaria dell'appartamento di cui è proprietario. Cosa rischia l'amministratore che non si è inserito nel fallimento, perdendo il credito verso il condomino?

L'amministratore che non agisce contro i morosi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso (articolo 1129, comma 9, del Codice civile) si espone a revoca giudiziale, oltre che al risarcimento del danno. Pur nel rispetto di questi termini, analoghe conseguenze comporta il mancato intervento nelle procedure esecutive avviate da altri creditori del moroso, purché l'amministratore ne avesse avuto conoscenza o avesse potuto conoscerle usando l'ordinaria diligenza.

9

SPESE LEGALI A CARICO DELL'INGIUNTO

In conseguenza del mancato pagamento dei contributi condominiali, il condominio creditore ha ottenuto un decreto ingiuntivo contro il moroso. Successivamente, l'assemblea ha deliberato di addebitare al condomino ingiunto le spese legali liquidate dal giudice nel provvedimento monitorio. È legittima tale delibera?

La risposta è positiva. Occorre premettere che – come espresso dalla stessa Corte di

Cassazione (ordinanza 751/2016) – è nulla la delibera dell'assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condomino, ponendo ad esempio a suo totale carico le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza. E tale nullità, secondo l'articolo 1421 del Codice Civile, può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea, ancorché abbia espresso voto favorevole alla delibera, ove con tale voto non si esprima l'assunzione o il riconoscimento di una sua obbligazione. Tuttavia, nel caso in esame siamo in presenza di spese liquidate dal giudice in un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, ex articolo 63 delle Disposizioni attuative del Codice civile. La liquidazione è quindi giudiziale, essendo irrilevante il fatto che sia contenuta in un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, oppure in una sentenza di primo grado, esecutiva ex lege, ma ancora suscettibile di appello, ovvero in una sentenza d'appello, del pari esecutiva ex lege, ma ancora ricorribile. Ne consegue che deve ritenersi legittima la delibera condominiale che, in via ricognitiva, addebiti al singolo condomino le spese legali liquidate a suo carico e a favore del condominio in un provvedimento giurisdizionale (in questo caso, un decreto ingiuntivo) provvisoriamente esecutivo.

10

SPALMATE SU TUTTI LE QUOTE «INEVASE»

Un condomino non paga da mesi la quota del riscaldamento centralizzato e l'amministratore, per evitare la sospensione del servizio da parte dell'ente erogatore del gasolio, ha chiesto agli altri condòmini in regola con i pagamenti di accollarsi la quota del condomino moroso. E' legittima questa richiesta?

In attesa di recuperare i crediti dal condòmino moroso, l'amministratore può chiedere ai condòmini in regola con i pagamenti di coprire le spese mancanti, ognuno contribuendo in percentuale ai propri millesimi di proprietà, ricalcolati con l'esclusione del moroso. Un meccanismo sicuramente "ingiusto", ma che in sostanza serve a evitare l'interruzione del servizio – previsto da alcune clausole inserite nei contratti di fornitura – anche se, in base all'articolo 1565 del Codice civile, è comunque necessario un «congruo preavviso». In effetti, alla società fornitrice poco importa se qualche condòmino non è in regola con i pagamenti: il suo interlocutore (rappresentante del condominio) è l'amministratore, il quale – come recita il riformato articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile – è peraltro tenuto a trasmettere ai creditori, che ne avanzino richiesta, i nominativi e le quote di debito dei morosi, affinché possano agire nei confronti di chi non ha pagato e, solo se il tentativo fallisce, verso l'intero condominio. Un'azione che si può definire "surrogatoria", nel senso che si realizza soltanto in caso di mancato intervento dell'amministratore. Tale possibilità, se da un lato mira a tutelare i condòmini virtuosi, dall'altro rende particolarmente complicato il recupero del credito per i fornitori.

11

NESSUNA AZIONE CONTRO I LOCATARI

In caso di morosità nel pagamento dei contributi condominiali, relativa a un'unità immobiliare concessa in locazione, a chi potrà rivolgersi l'amministratore per riscuotere il dovuto?

La riforma del condominio del 2012 non ha innovato la generale disciplina di ripartizione e riscossione delle spese, in riferimento ai conduttori delle unità immobiliari situate nell'edificio condominiale.

L'amministratore ha facoltà di riscuotere pro quota i contributi, in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, direttamente ed esclusivamente da ciascun condòmino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti degli inquilini. Lo stesso articolo 9 della legge 392/1978 – norma che, in tema di locazioni di immobili urbani, elenca le spese relative ai servizi condominiali (salvo patto contrario) interamente a carico del conduttore – non ha aggiunto un altro debitore dell'obbligazione relativa alle predette spese, che resta dunque quello "originario", cioè il condòmino-locatore. Come efficacemente osservato, di fronte al condominio esistono solo i condòmini e non i conduttori. Il condominio, pertanto, potrà rivolgersi soltanto contro il locatore e questi non potrà opporre il mancato pagamento da parte del conduttore, né altre eccezioni relative al rapporto di locazione.

12

MORTE DEL MOROSO, DEBITI SUGLI EREDI

Un condòmino ha lasciato l'appartamento agli eredi che, a distanza di mesi, non hanno ancora deciso se accettare l'eredità. Nelle more, il debito condominiale intestato al de cuius si è accumulato. Quali sono le azioni urgenti che l'amministratore dovrebbe intraprendere per recuperare la somma?

In caso di morte del moroso, saranno gli eredi a rispondere dei suoi debiti, in proporzione alla quota d'eredità attribuita a ciascuno di loro o, in mancanza di testamento, secondo le regole della successione legittima. L'amministratore deve preliminarmente accertare chi sono gli eredi. Dopodiché – in mancanza di accettazione dell'eredità – può chiedere al giudice la fissazione di un termine per l'accettazione, a norma dell'articolo 481 del Codice civile, secondo cui «chiunque vi ha interesse può

chiedere che l'autorità giudiziaria fissi un termine entro il quale il chiamato dichiari se accetta o rinunzia all'eredità. Trascorso questo termine senza che abbia fatto la dichiarazione, il chiamato perde il diritto di accettare». Qualora il chiamato non abbia accettato l'eredità e non sia nel possesso di beni ereditari, il Tribunale del circondario in cui si è aperta la successione, su istanza delle persone interessate, o anche d'ufficio, nomina un curatore dell'eredità giacente (ex articolo 528 del Codice civile). Quest'ultimo potrà provvedere al pagamento dei debiti ereditari e dei legati, previa autorizzazione del Tribunale (articolo 530 del Codice civile).

13

CESSIONE DEL DEBITO ALLA DITTA EDILE

Per i lavori di ristrutturazione dell'edificio condominiale l'assemblea ha deliberato un piano di riparto, definendo le quote individuali. Alcuni condòmini non hanno provveduto al versamento delle somme di loro competenza, determinando una morosità non trascurabile. È possibile cedere all'impresa edile aggiudicataria dell'appalto il credito vantato dal condominio nei confronti dei morosi?

A norma dell'articolo 1260 del Codice civile, il creditore può trasferire a titolo oneroso o gratuito il suo credito, anche senza il consenso del debitore, purché il credito non abbia carattere strettamente personale o il trasferimento non sia vietato dalla legge. Per l'efficacia della cessione, l'articolo 1264 dispone peraltro che la cessione ha effetto nei confronti del debitore ceduto, quando questi l'ha accettata o quando gli è stata notificata. Dunque, in assenza di divieti di legge o di regolamento, si ritiene che il credito verso il condòmino moroso possa essere ceduto all'impresa aggiudicataria dell'appalto.

14

FONDO CASSA PER COPRIRE I «BUCHI»

Qual è il quorum necessario per deliberare la costituzione di un fondo cassa speciale finalizzato a coprire le quote non versate dai condòmini morosi?

A differenza del fondo cassa per i lavori straordinari – la cui costituzione obbligatoria per legge è deliberata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio – per la creazione del fondo cassa morosi, che serve a “coprire” le quote non versate dai condòmini che fruiscono di servizi comuni, è necessario il voto unanime dei condòmini proprietari. Al fondo cassa si attinge in caso di necessità e vi contribuiscono tutti in proporzione ai millesimi di proprietà. Per la giurisprudenza (si veda, ad esempio, Cassazione 3463/1975), in tema di costituzione di un fondo cassa per sopperire all'inadempimento di condòmini morosi, «non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condòmini non morosi il debito delle quote condominiali dei condòmini morosi; invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre aliunde somme, come nel caso di aggressione in executivis da parte di creditori del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio, può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale, similmente a quanto avviene in un rapporto di mutuo, tenda a sopperire all'inadempimento del condòmino moroso con la costituzione di un fondo cassa ad hoc, tendente a evitare danni ben più gravi nei confronti dei condòmini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva, operante ab externo». Il principio può valere anche dopo l'entrata in vigore del rinnovato articolo 63 del Codice civile, secondo cui «i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini».

15

LA BANCA AGISCE SOLO CONTRO I MOROSI

Per eseguire lavori in condominio, l'amministratore ha chiesto un finanziamento alla banca. Alcuni condòmini hanno preferito pagare anticipatamente, altri sono morosi. Chi risponde dell'insolvenza verso la banca?

In relazione al finanziamento ottenuto, in caso di morosità o di insolvenza del condominio, la banca è costretta (ai sensi del riformato articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile) a recuperare il proprio credito nei confronti dei condòmini morosi. Ciò significa che coloro che pagano regolarmente o non hanno contratto il finanziamento non saranno oggetto di alcuna richiesta da parte della banca.

16

L'ASSICURAZIONE COPRE COMUNQUE I DANNI

Un condomino che non è in regola con il pagamento delle quote può, in caso di sinistro, fruire dell'assicurazione sull'edificio condominiale incassando l'indennizzo per il danno subito?

L'assicurazione condominiale viene stipulata dall'amministratore nell'interesse di tutti i condòmini. Sicché, in caso di sinistro, dovrà essere lo stesso amministratore, informato dal condomino proprietario dell'unità immobiliare che ha subito il danno, a inviare una formale comunicazione alla compagnia assicuratrice.

Nel caso in cui, invece, sia il condomino a inviare direttamente all'assicurazione la richiesta di indennizzo (senza comunicare nulla né all'amministratore, né al condominio), la compagnia assicurativa, quasi sicuramente, risponderà chiedendo invece che sia l'amministratore a eseguire la relativa formale comunicazione. Inoltre,

non è possibile che l'amministratore possa far «sospendere qualsiasi tipo di indennizzo al condomino moroso». Il rapporto che si instaura tra condomino (moroso) e condominio è, infatti, cosa ben diversa da quello che si instaura tra l'assicurazione e l'intero condominio. Così l'amministratore dovrà, da una parte, attivarsi per chiedere il risarcimento alla compagnia di assicurazione e, dall'altra, attivarsi nei confronti del condomino moroso al fine di recuperare, anche forzatamente, il relativo credito.

17

L'IPOTECA GIUDIZIALE SUI BENI DEL SINGOLO

Un creditore terzo, con titolo esecutivo nei confronti di un condomino, può iscrivere ipoteca giudiziale sul bene del singolo condomino?

In base alla legge 220/2012 di riforma del condominio, dopo aver notificato il precetto al condomino moroso, il creditore può iscrivere ipoteca giudiziale sul bene del condomino stesso. Le spese del legale vanno corrisposte dal condominio il quale, tramite l'amministratore, dà mandato all'avvocato di agire nei confronti del condomino moroso.

18

PAGAMENTO TARDIVO, AGEVOLAZIONE PERSA

Nel caso di lavori condominiali che usufruiscono della detrazione del 50%, il condomino che paga la quota di sua competenza dopo due anni dal bonifico effettuato dall'amministratore ha ancora diritto all'agevolazione?

Si ritiene che il beneficio fiscale compete anche ai condòmini morosi, qualora il pagamento della quota spettante venga effettuato entro il termine ultimo per la presentazione della dichiarazione dei redditi dell'an-

no relativo al bonifico. Pertanto, nella diversa ipotesi in cui non vi si ottemperi entro quella scadenza, non sarà possibile usufruire dell'agevolazione.

19

STOP AL RISCALDAMENTO PER CHI NON PAGA

È possibile sospendere il servizio di riscaldamento per il condomino che da anni non paga le spese di riscaldamento?

L'articolo 63, terzo comma, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile prevede che, «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». Ciò significa bloccare, per esempio, l'erogazione del riscaldamento nell'appartamento del proprietario moroso, purché la conformazione dell'impianto lo consenta. Anche dopo l'entrata in vigore della legge di riforma del 2012, però, l'interruzione della fornitura – per la quale non è più richiesto che la previsione sia inserita nel regolamento condominiale – resta una questione dibattuta, sulla quale i giudici continuano a esprimersi in modo differente.

20

PENALI, ASSEMBLEA «INCOMPETENTE»

L'assemblea condominiale ha deliberato uno scadenzario delle rate di versamento degli oneri in funzione degli impegni verso i fornitori e ha previsto a carico dei condòmini morosi l'applicazione degli interessi moratori vantati dai fornitori per ritardi nel saldo delle fatture. È corretta questa procedura?

Con la pronuncia 18 maggio 2011, n. 10929, la Corte di cassazione ha affermato che non

rientra nei poteri dell'assemblea «prevedere penali (o interessi di mora per il mancato o ritardato pagamento di rate condominiali) a carico dei condòmini morosi, le quali possono, in teoria, essere inserite soltanto in regolamenti cosiddetti contrattuali, cioè approvati all'unanimità». Infatti, come da costante orientamento di legittimità, non rientra nei poteri dell'assemblea prevedere penali a carico dei condòmini morosi. Solo i regolamenti di natura contrattuale, cioè forniti dal costruttore o approvati all'unanimità, possono, in linea generale, inserire clausole che prevedano penali del genere. Al riguardo, pertanto, la relativa delibera condominiale – che ha previsto penali a carico dei condòmini morosi – dev'essere considerata nulla. Inoltre, è bene ricordare che l'articolo 63, 1° comma, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile prevede 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». Dunque, se la «penale» (nel caso specifico degli interessi moratori) non è prevista espressamente in un regolamento di natura contrattuale, la relativa delibera condominiale approvata a maggioranza è da considerarsi nulla.

21

NESSUNA MEDIAZIONE PER ONERI INSOLUTI

Nel caso di mancato pagamento dei contributi condominiali, prima di agire in giudizio avvalendosi del procedimento di ingiunzione, il condominio creditore deve esperire il tentativo di mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale?

A norma dell'articolo 5, comma 1-bis, del

Dlgs 28/2010, il “condominio” figura nell’elenco delle materie per le quali il legislatore, in caso di controversia, richiede il previo obbligatorio esperimento del tentativo di mediazione, quale condizione di procedibilità della relativa domanda giudiziale. Tuttavia, le controversie relative al pagamento delle spese condominiali, pur essendo certamente riconducibili alla “materia condominiale”, restano sottratte alla condizione di procedibilità nella misura in cui sono trattate con il procedimento monitorio. Infatti, in virtù di quanto dispone lo stesso articolo 5, al comma 4, nel procedimento d’ingiunzione la condizione di procedibilità opera solo nell’eventuale fase del giudizio di opposizione e solo dopo la pronuncia sulle eventuali istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecutorietà.

22

SE LA DELIBERA È NULLA, IL DECRETO NON VALE

Nel procedimento di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali, vale il principio per cui il giudice deve limitarsi a verificare l’esistenza e l’efficacia delle relative delibere, senza poter sindacare la loro validità (compito riservato al giudice davanti al quale le delibere sono state impugnate). Questo principio opera anche nel caso di una delibera assembleare affetta da nullità?

La risposta è negativa. I limiti circa il rilievo dell’invalidità in sede di opposizione al decreto ingiuntivo, infatti, operano solo per le delibere annullabili. Ne consegue che il giudice può rilevare d’ufficio la nullità quando si controverta in ordine all’applicazione di atti (come la delibera di assemblea di condominio) posti a fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo, la cui validità rappresenta elemento costitutivo

della domanda. Il principio è stato recentemente espresso dalla Corte di Cassazione (sentenza 305/2016), la quale ha cassato con rinvio la decisione del giudice d’appello che aveva omesso di considerare che il vizio inficiante la delibera di approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria (il cui corrispettivo pro quota formava oggetto della richiesta monitoria) rientrava propriamente tra quelli idonei a determinare la ben più radicale conseguenza della nullità della delibera.

23

PROCESSO ESECUTIVO, NESSUNA SOSPENSIONE

Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali, il giudice può disporre la sospensione della causa, in relazione alla pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la delibera condominiale su cui si fonda l’ingiunzione di pagamento?

La risposta è negativa, perché il potere di sospendere (ex articolo 1137, comma secondo, del Codice civile) l’esecuzione della delibera assembleare resta riservato al solo giudice dell’impugnazione. Nella disciplina del condominio, il sistema normativo delineato dal legislatore mira infatti all’immediata esecutività del titolo, pur in pendenza di controversia, a tutela di interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli d’autonoma considerazione. Come rilevato di recente dalla stessa Corte di Cassazione (sentenza 4375/2017), a tale disciplina derogatoria non osta il possibile contrasto di giudicati in caso di rigetto dell’opposizione all’ingiunzione e di accoglimento dell’impugnativa della delibera. Infatti, le relative conseguenze possono essere superate in sede esecutiva, facendo valere la sopravvenuta inefficacia del provvedimento monitorio, ovvero in sede ordinaria mediante azione di ripetizione dell’indebito.

ONLINE IL SITO DELL'ESPERTO RISPONDE



www.ilsole24ore.com/espertorisponde

■ È online la nuova versione del sito dell'Esperto risponde. Un portale che valorizza i punti di forza della rubrica fondata nel 1984 e li integra con i Forum tematici abbinati alle Guide pratiche pubblicate ogni lunedì con il Sole 24 Ore.

■ Sul sito dell'Esperto risponde è possibile cercare la risposta al proprio caso specifico all'interno di una banca dati che conta oltre 200mila quesiti. Inoltre, lo stesso motore di ricerca integra le risposte fornite dagli esperti nei Forum tematici, come quelli sui bonus casa, le pensioni, la Tasi.

■ Dallo stesso sito si può inviare una domanda agli oltre 100 esperti del Sole 24 Ore e partecipare ai Forum di volta in volta attivati su temi d'attualità. Da oggi, infatti, va in pensione l'invio delle domande in forma cartacea tramite coupon e via fax, e internet diventa l'unico canale per l'invio di quesiti.

PER CERCARE UNA RISPOSTA



■ È possibile consultare la **banca dati** delle risposte con una ricerca per:

- 1 parola
- 2 argomento
- 3 fascicolo



Tra i risultati della ricerca appaiono:

- 1 le **risposte** pubblicate ogni lunedì sull'Esperto risponde
- 2 i **Forum** tematici attivati su argomenti di attualità

PER INVIARE UNA DOMANDA



■ Per inviare il quesito bisogna essere **registrati** al sito del Sole 24 Ore (la registrazione è **gratuita**)



■ Per **inviare una domanda** si può scegliere:

- 1 il canale "classico" dell'Esperto risponde
- 2 i Forum attivati di volta in volta su temi d'attualità