

Un vademecum operativo dalla suprema Corte per il recupero delle obbligazioni esterne

Debiti, calcoli al condomino

Non spetta al fornitore indicare quanto dovuto dai singoli

Pagina a cura
di GIANFRANCO DI RAGO

Il condomino a cui sia ingiunto dal fornitore di pagare l'intero debito condominiale ha l'onere di attivarsi in giudizio per indicare la misura della sua partecipazione alle spese comuni e ottenere quindi la riduzione dell'importo richiesto. Infatti, ferma restando la natura parziaria delle c.d. obbligazioni condominiali esterne, non si può imporre al creditore l'onere di individuare e indicare nel precetto l'esatto importo dovuto dai singoli condomini in base ai rispettivi millesimi di proprietà. Questa la singolare conclusione alla quale è pervenuta la terza sezione civile della Corte di cassazione nella recentissima sentenza n. 22856, pubblicata lo scorso 29 settembre 2017, nella quale i supremi giudici hanno fornito una serie di ulteriori e dettagliate indicazioni operative per districarsi nel complicato ambito del recupero dei crediti vantati nei confronti del condominio.

Il caso in questione. Nella specie un'impresa edile che aveva eseguito dei lavori sulle parti comuni di un condominio e non aveva ricevuto il saldo di quanto pattuito aveva richiesto e ottenuto dal tribunale un decreto ingiuntivo nei confronti del predetto condominio. Il pagamento della somma era stato quindi preteso nei confronti di alcuni condomini, previa notifica ai medesimi del relativo atto di precetto. Questi ultimi avevano allora presentato opposizione all'esecuzione dinanzi al medesimo tribunale, contestando sia il fatto che il titolo esecutivo ottenuto contro il condominio (ritenuto un soggetto terzo) venisse utilizzato contro di loro sia la circostanza che l'impresa pretendesse il pagamento dell'intero importo ingiunto, senza limitarsi alle rispettive quote di proprietà. Sia in primo che in secondo grado l'opposizione era stata dichiarata fondata. Di qui il ricorso in Cassazione da parte dell'impresa.

La decisione della Suprema corte. Come si anticipava, con la decisione in

L'esecuzione nei confronti di un singolo condomino, sulla base di titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio, per le obbligazioni di fonte negoziale contratte dall'amministratore, può avere legittimamente luogo esclusivamente nei limiti della quota millesimale del singolo condomino esecutato, che il creditore può limitarsi ad allegare; nel caso in cui il creditore ne ometta la specificazione e/o proceda per il totale dell'importo portato dal titolo nei confronti di un solo condomino, implicitamente allegando una responsabilità dell'intimato per l'intero ammontare dell'obbligazione, quest'ultimo potrà opporsi all'esecuzione deducendo di non essere affatto condomino, ovvero deducendo che la sua quota millesimale è inferiore a quella esplicitamente o implicitamente allegata dal

creditore; nel primo caso, l'onere di provare il fatto costitutivo di detta qualità spetterà al creditore precedente, e in mancanza il precetto dovrà essere dichiarato inefficace per l'intero; nel secondo caso sarà lo stesso opponente a dover dimostrare l'effettiva misura della propria quota condominiale; se tale dimostrazione venga fornita, l'atto di precetto dovrà essere dichiarato inefficace per l'eccedenza, ma resterà valido per la minor quota parte dell'obbligazione effettivamente gravante sul singolo condomino; in mancanza di tale dimostrazione, l'opposizione non potrà invece essere accolta, l'atto di precetto non potrà essere dichiarato inefficace e resterà quindi efficace per l'intera quota di cui il creditore ha intimato il pagamento.

controversia insorta prima dell'entrata in vigore della legge n. 220/2012 di riforma del condominio, non abbiano ignorato il nuovo disposto di cui all'art. 63 disp. att. c.c., secondo il quale l'amministratore è obbligato a comunicare ai creditori che lo interpellino le generalità dei condomini morosi (ai quali in prima battuta deve essere richiesto il pagamento del debito gravante sul condominio, salvo poi eventualmente pretendere anche da tutti gli altri comproprietari).

Tuttavia, secondo i predetti giudici, tale novella attenuerebbe soltanto in parte le difficoltà in precedenza individuate. In effetti non è un mistero che detta disposizione, lungi dal risolvere la difficile questione del contemperamento dei confliggenti interessi dei creditori del condominio e dei condomini in regola con il pagamento delle spese comuni, abbia forse introdotto nuove difficoltà pratiche e interpretative. È però evidente come il legislatore abbia almeno risolto il problema dell'asimmetria informativa tra creditore e compagne condominiale (si veda *ItaliaOggi Sette* del 29/07/2015 si è visto come per il tribunale di Monza il fornitore abbia addirittura diritto ad accedere integralmente all'anagrafe condominiale, quindi non solo ai nominativi dei morosi). Appare quindi discutibile, per lo meno a partire dall'entrata in vigore della riforma del diritto condominiale, che si debba addossare ai condomini l'onere di eccepire in giudizio l'inefficacia del precetto relativamente alle somme eccedenti la propria quota millesimale (introducendo peraltro l'ennesimo procedimento giurisdizionale in vicende processuali già presumibilmente molto complesse e articolate). Per la terza sezione civile della Cassazione, invece, il condominio inerte sarà costretto a subire l'esecuzione per la quota allegata dal creditore e, laddove la stessa non sia specificata, per l'intero debito di cui risultò intimato il pagamento. In questo caso, come si legge nella sentenza, nel vigore della nuova normativa occorrerà però tenere conto delle limitazioni di cui al secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. in merito alla garanzia della preventiva escussione dei condomini morosi.

© Riproduzione riservata

questione la terza sezione della Cassazione ha fornito una sorta di vademecum operativo per il recupero dei crediti in ambito condominiale. Da un lato, infatti, i supremi giudici hanno confermato la precedente giurisprudenza di legittimità

dere verso i terzi limitatamente alla propria quota millesimale).

I giudici di legittimità, tuttavia, nel cassare la sentenza di appello, che, nel confermare a sua volta la decisione di primo grado, aveva giudicato fondata l'opposizione svolta dai condomini all'esecuzione forzata, hanno avuto modo di concludere che non sia onere del creditore specificare l'importo dovuto da ogni condomino in base ai rispettivi millesimi di proprietà. In altri

termini, secondo la decisione in questione, il creditore, una volta dimostrata la legittimazione passiva degli esecutati (ossia il fatto di rivestire la qualità di condomini), può limitarsi ad allegare (a richiedere) il pagamento dell'obbligazione gravante sul condominio. Per la Cassazione, infatti, dovrà essere il condomino cui sia stato eventualmente richiesto il pagamento di un importo eccedente quello della sua quota a proporre opposizione all'esecuzione, dimostrando l'esatto ammontare del dovuto.

Sul piano pratico, seguendo questa tesi, risulterebbe

quindi indifferente il fatto che il creditore abbia intimato il pagamento dell'intera obbligazione a uno o più condomini sostenendo che gli stessi sono titolari della totalità delle quote condominiali o assumendone, al contrario, erroneamente, la responsabilità solidale. In ogni caso, infatti, come ritenuto dalla Suprema corte, le conseguenze sul piano del diritto di procedere all'esecuzione forzata sarebbero analoghe. Ove il condomino debitore non si attivasse in sede giudiziale, opponendosi all'esecuzione e dimostrando la misura della propria quota millesimale di partecipazione alle spese comuni, il fornitore non incontrerebbe più alcun ostacolo nel pretendere da quest'ultimo il pagamento dell'intera obbligazione condominiale, quindi anche oltre la sua quota di proprietà (e senza intaccare il principio della natura parziaria di essa).

Questa conclusione, secondo la terza sezione civile della Suprema corte, troverebbe conferma nel c.d. principio di riferibilità o vicinanza della prova, essendo palese la maggiore prossimità e la riferibilità al singolo condomino del fatto impeditivo/modificativo in questione, e cioè la misura della sua quota condominiale e, di converso, le difficoltà per il creditore di venire a conoscenza di esso. Sul punto è interessante evidenziare come i giudici di legittimità, pur trattandosi di



La sentenza
sul sito www.italiaoggi.it/docio7