

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.02.2024

IL FONDO /

L'amministratore immobiliare svolge un'attività organizzata per fornire servizi intellettuali alla gestione dello spazio costruito

di [Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto](#)

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Morosità in Condominio: recupero dei crediti e responsabilità dell'Amministratore - PRIMA PARTE

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Manteniamo accesi i riflettori sulle rinnovabili

di [Avv. Monica Marcon e Dott. Andrea Garbo](#)

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

In tema di responsabilità del condòmino moroso

di [Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino](#)

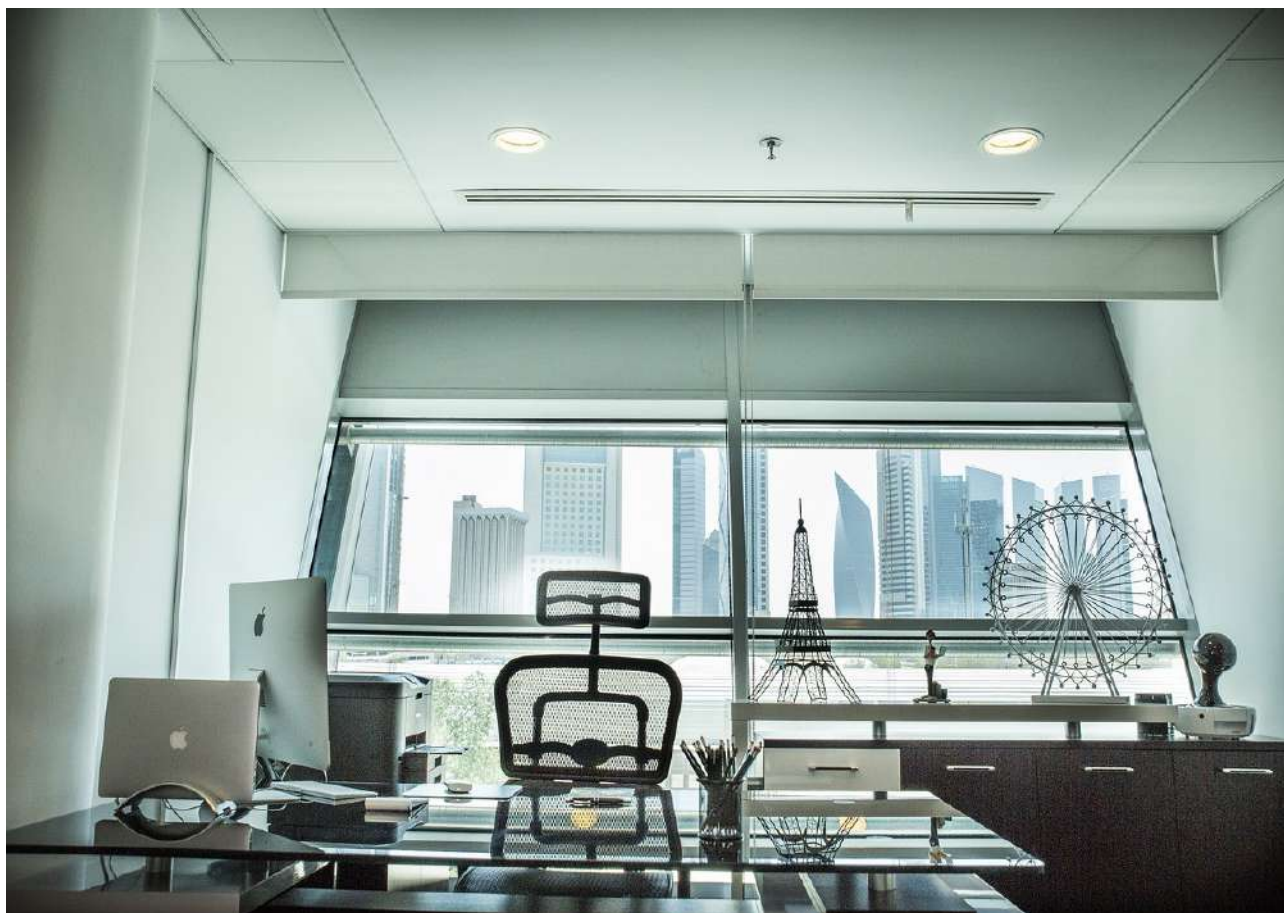


GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvisè Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Alvisè Cecchinato



Il fondo

L'amministratore immobiliare svolge un'attività organizzata per fornire servizi intellettuali alla gestione dello spazio costruito

di [Avv. Maurizio Voi](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Il sondaggio promosso dal comitato scientifico di GIGA per comprendere il gradimento di questa rivista e quindi migliorarla, seppur con un venti per cento delle risposte, ed è già un successo di partecipazione con un buon dato da analizzare, ha fornito interessanti indicazioni sulle aspettative e necessità degli amministratori professionisti ANACI.

La rivista riscuote il gradimento di quasi tutti coloro che hanno partecipato all'iniziativa

(97%) ed è altresì apprezzata la veste grafica nonché la fruizione dei contenuti che vengono scelti in base all'interesse del lettore. (87%).

Un giudizio più che positivo è stato espresso per la comprensibilità degli articoli, la loro attualità ed utilità, in una scala di gradimento da 1-bassa a 5-alta, l'indice si è attestato tra il 4 e il 5.

Gli argomenti preferiti dai nostri lettori e per i quali si richiede più spazio, sono le analisi della giurisprudenza e gli approfondimenti legali sui temi dell'amministrazione immobiliare che sommati portano ad una percentuale del 30%

Fisco, contabilità, gestione dello studio e rapporti con i clienti, attraggono ciascuno il 13% delle necessità dei lettori.

L'indicazione che viene rimandata al comitato scientifico della GIGA e al Centro Studi Veneto che l'ha fortemente voluta, è che il professionista nella gestione immobiliare, per lo svolgimento della sua professione, ritiene necessaria una continua conoscenza della giurisprudenza e del diritto immobiliare; in second'ordine l'importante lavoro di *back office*: amministrazione, contabilità, rapporti con i clienti e management della professione.

Sono le richieste dei clienti (condomini) da affrontare quotidianamente per fornire una corretta risposta alle varie problematiche di gestione del condominio che stimolano il bisogno della conoscenza giuridica.

Ma questi dati, codificati anche con le esperienze quotidiane dei componenti del centro studi, forniscono una interessante lettura e cioè l'importanza per l'amministratore di essere accreditato come colui che ha le competenze fondamentali del diritto di condominio che gli permettono di fornire risposte immediate sulla corretta gestione dell'immobile affidato.

Lo spazio costruito in gestione non è statico, ma dinamico, cioè richiede ogni giorno l'intervento intellettuale per la soluzione di problemi ed indicazioni agli attori che intervengono nella conservazione (manutenzione) dell'immobile: quindi contratti con tempi e mansioni stabilite, conoscenze assicurative per la gestione dei sinistri, locazioni anche per la corretta imputazione delle spese tra proprietario ed inquilino, assemblee e controversie (*in primis* la mediazione) tra i condomini e condominio, tutela delle parti comuni durante l'esecuzione degli appalti, analisi delle spese di conservazione per la corretta ripartizione tra i clienti.

Su queste *ability* si gioca la professionalità poiché sono quelle immediatamente percepite e richieste dai clienti per selezionare l'amministratore competente.

Generalmente al cliente non importa l'organizzazione di *back office* dell'amministratore, non la "vede".

Ma la gestione d'ufficio, cioè il **management**, è l'insieme delle azioni da porre in essere affinché l'organizzazione dell'amministratore, possa perseguire gli obiettivi prefissati nella pianificazione della propria "azienda" e compiere scelte riguardanti le relazioni tra i suoi elementi costitutivi (persone e tecnologie).

Ora il riferimento al *management* ed ancor di più all' *azienda* non deve spaventare e, con una visione ancora novecentesca, essere considerati estranei all'attività intellettuale dell'amministratore perché, come abbiamo visto, **la risposta al cliente** è tanto più

immediata e corretta se l'amministratore ha il tempo per approfondire la base giuridica della propria attività ed è ciò che i clienti desiderano dal professionista immobiliare.

Azienda oggi deve essere intesa in una **visione avanzata**, quindi come quel complesso di beni e servizi organizzati dal professionista per l'esercizio della sua attività.

Ed ancora non si può non tener conto che nella legislazione europea il libero professionista fornisce "servizi" dietro retribuzione (art.57 del Trattato UE).

Servizi, azienda, management non snaturano (non sono incompatibili) l'attività professionale dell'amministratore immobiliare, ne sono il fondamentale presupposto.

L'amministratore immobiliare svolge un'attività organizzata per fornire servizi intellettuali alla gestione dello spazio costruito.

Del resto i meno giovani ricorderanno le battaglie per far accreditare le società, come soggetti legittimati all'amministrazione immobiliare.

Il punto d'arrivo fu la sentenza nr.22840 del 2006, della Corte di cassazione, relatore R.Corona che tra l'altro affermò: *"Da qualche tempo, l'incarico viene conferito a professionisti esperti in materia di condominio e in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità ascritte all'amministratore dalle leggi speciali (per tutte, le norme in materia edilizia, di sicurezza degli impianti, di obblighi tributari come sostituto d'imposta). E' ragionevole pensare - avuto riguardo al continuo incremento dei compiti - che questi possano venire assolti in modo migliore dalle società (di servizi), che nel loro ambito annoverano specialisti nei diversi rami."*

Era il 2006 e la cassazione ritenne essere "servizi" l'attività intellettuale dell'amministrare immobili.

Quindi il *focus* dell'amministratore immobiliare del 2024 deve considerare: **1.**le perfette conoscenze della base giuridica dell'attività di gestione; **2.**il continuo aggiornamento delle tematiche legali e giurisprudenziali per la gestione dello spazio costruito, specialmente dinamico; **3.**le attività e l'organizzazione da porre in essere ed aggiornare periodicamente per il proprio management interno.



[Lente d'ingrandimento/1](#)

Morosità in Condominio: recupero dei crediti e responsabilità dell'Amministratore - PRIMA PARTE

[di Avv. Alvisè Cecchinato](#)

Il Centro Studi Anaci Veneto ha segnalato a tutti gli Associati (Informazione Flash n. 2 del 31.1.24) una recente pronuncia della Corte di Cassazione (Sez. III, 28.12.23 n. 36277) sulla responsabilità dell'Amministratore per non aver promosso azioni giudiziarie volte al recupero delle spese condominiali non versate dai morosi.

La pronuncia citata riguarda una fattispecie addirittura anteriore alla riforma del Condominio intervenuta con la L. 220/12: la Suprema Corte ha ritenuto che l'obbligo dell'Amministratore di provvedere al recupero dei crediti condominiali sussiste già sulla base delle regole originariamente presenti nel Codice Civile (art. 1130 comma I c.c., che include tra le attribuzioni dell'Amministratore quella di *riscuotere i contributi*; art. 63 comma I disp.att. c.c., che prevede, *per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'Assemblea*, la possibilità dell'Amministratore di *ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione*).

Tale obbligo a fortiori sussiste a seguito della riforma di cui alla L. 229/12 poichè essa (oltre a precisare, nell'art. 63 comma I disp.att. c.c., che il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo può essere chiesto dall'Amministratore *senza bisogno di autorizzazione* dell'Assemblea), ha introdotto, nell'art. 1129 c.c. su nomina, revoca ed obblighi dell'Amministratore, un apposito comma, spesso trascurato, in cui si stabilisce un termine, sull'avvio delle iniziative, e si pone una regola, sulla competenza a decidere tra gli organi della gestione.

Si tratta del comma IX, che così recita: ***salvo che sia stato espressamente dispensato dall'Assemblea, l'Amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'Art. 63 comma I disp.att. c.c.*** (ossia, appunto, ottenendo *decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione*).

La stessa riforma, d'altra parte, sempre nell'art. 1129 c.c., al successivo comma XII ha menzionato tra le *gravi irregolarità* che sono motivo di revoca giudiziale, *qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva*.

Occorre quindi prestare molta attenzione al riguardo.

Nel presente contributo accenniamo al rischio di responsabilità risarcitoria; nel prossimo esamineremo più approfonditamente il contenuto della norma, in particolare relativamente al termine semestrale da rispettare ed alla sua possibile deroga.

Ritardo nelle iniziative e configurabilità di un pregiudizio

Si configura responsabilità e obbligo di risarcire, secondo i principi, allorché l'inosservanza del dovere cagiona un effettivo pregiudizio.

Nel caso specifico della pronuncia citata il Condominio aveva nominato un nuovo Amministratore ed era stato convenuto in giudizio dal precedente professionista, che pretendeva il saldo del suo compenso, pari ad Euro 5.074,03: il Condominio, oltre a resistere a tale pretesa, chiedeva in via riconvenzionale la condanna del precedente Amministratore al risarcimento di danni procurati nell'ambito dell'attività professionale.

In primo grado il Tribunale riconosceva il diritto dell'ex Amministratore ad un compenso, ma nei limiti di Euro 388,90; in secondo grado la Corte d'Appello non solo non gli riconosceva alcun compenso, ma anche lo condannava a risarcire danni, pari a Euro 20.905,17, ritenendolo colpevole di inerzia nel promuovere le azioni giudiziarie nei confronti dei condòmini morosi ed in particolare di una società, nelle more cancellatasi dal Registro delle Imprese, con impossibilità definitiva del recupero del credito.

Il caso quindi era abbastanza particolare, anche se affatto raro, quando il condòmino moroso è una società di capitali: infatti la cancellazione dal Registro delle Imprese, per il diritto societario attualmente vigente (art. 2495 c.c., come riformato dal D.Lgs. 6/03), determina la estinzione della società, che cessa letteralmente di esistere, come soggetto giuridico (ai creditori resta la possibilità di rivalersi nei confronti dei soci, ma solo fino alla concorrenza di somme riscosse in base al bilancio finale di liquidazione; e nei confronti dei liquidatori, ma solo se il mancato pagamento dipese da loro colpa).

Un pregiudizio causato da ritardo nell'avvio delle iniziative di riscossione coattiva dei crediti si può configurare invero anche nella generalità dei casi in cui il condòmino moroso è incapiente (ossia, posto che ciascun debitore risponde dell'inadempimento delle obbligazioni con i beni presenti e futuri, quando purtroppo non ve ne siano a sufficienza di utilmente aggredibili), e l'unità esclusiva è prevedibile che, all'esito di esecuzione forzata immobiliare, venga alienata.

Cerchiamo di spiegarci meglio.

Il condòmino moroso è proprietario quanto meno di una unità immobiliare, ossia quella giusta la quale partecipa al Condominio ed è tenuto al pagamento dei contributi della gestione collettiva: non è quindi mai, per definizione, un debitore nullatenente.

Può non avere altri beni aggredibili per recuperare le spese condominiali (il pignoramento mobiliare al giorno d'oggi difficilmente ha esito soddisfacente, e non sempre si trovano stipendi, pensioni, conti o altro suscettibili di pignoramento presso terzi); e anche il pignoramento immobiliare può non portare alla soddisfazione del credito (il ricavato della vendita forzata può essere modesto, o comunque essere attribuito ai creditori che hanno ipoteca, detti privilegiati, lasciando a becco asciutto gli altri, detti chirografari).

Però allorché l'unità viene venduta all'asta il Condominio ha comunque ottenuto un risultato positivo importante: il condòmino insolvente cessa di far parte della compagine, e diventa condòmino un nuovo soggetto, auspicabilmente solvibile (per cui, salvo ipotesi sfortunate, la morosità dell'unità non si ripresenterà).

Costui risponde delle spese corrispondenti ai millesimi dell'unità, ma nei limiti dell'esercizio in corso e di quello precedente (come avviene nella generalità delle ipotesi di trasferimento della proprietà, ex art. 63 comma IV disp.att. c.c.): è quindi cruciale la data del passaggio di proprietà (ossia, in pratica, del decreto di trasferimento).

La procedura esecutiva immobiliare ha tempi non brevi (peraltro molto minori del passato, grazie alle riforme, da ultimo la "Cartabia"), ma un dato è ovvio: prima inizia, prima finisce, e più tardi viene iniziato il recupero coattivo, più tardi si giunge alla vendita all'asta dell'unità, e più si rischia che, qualora il condòmino moroso si rivelasse alla fine incapiente, il debito di cui agli esercizi contabili anteriori a quelli di cui risponde l'aggiudicatario sia irrecuperabile, con effettivo pregiudizio, quindi, per il Condominio.

Le esecuzioni immobiliari sono notoriamente piuttosto onerose, ma le spese anticipate dal precedente (per Avvocato, Stimatore, Custode, Delegato) hanno prededuzione sul ricavato dell'asta: quindi, a condizione che si giunga ad aggiudicazione e incasso, si recuperano.

Insomma: salvo i casi di unità talmente poco appetibili che c'è da temere restino invendute in sede espropriativa, l'esecuzione immobiliare porta al risultato sopra accennato, ed indugiare nel recupero coattivo rischia di arrecare danno.



ANACI

GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI

LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

15.02.2024



[Lente d'ingrandimento /2](#)

Manteniamo accesi i riflettori sulle rinnovabili

di [Avv. Monica Marcon](#) e [Dott. Andrea Garbo](#)

Il Decreto MASE n.414 del 7 dicembre 2023, la Legge n.11 del 2 febbraio 2024 e il Bando della Giunta Regionale del Veneto n.1568 del 12 dicembre 2023

Decreto MASE N.414/2023 del 7.12.2023, entrato in vigore il 24.1.2024

Il Decreto del ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica n. 414/2023, pubblicato il 7 dicembre 2023, è incentrato sulle tematiche delle Comunità energetiche rinnovabili (CER) e dell'Autoconsumo diffuso. In esso sono definite le modalità di incentivazione delle energie prodotte da impianti a fonti rinnovabili nell'ambito delle configurazioni collettive di autoconsumo e sono definiti anche i criteri e le modalità per la concessione dei contributi previsti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Missione 2, Componente 2, Investimento 1.2: Promozione rinnovabili per le comunità energetiche e l'autoconsumo).

Il Decreto ribadisce l'obiettivo del perseguimento dell'obiettivo di decarbonizzazione all'anno 2030. Gli incentivi sono previsti in una duplice direzione:

- 1) sotto forma di tariffa incentivante sulla quota di energia condivisa per gli impianti a fonti rinnovabili inseriti in configurazioni di autoconsumo per la condivisione dell'energia rinnovabile;
- 2) sotto forma di erogazione di contributi in conto capitale fino al 40 per cento dei costi ammissibili (definiti all'art.7) per lo sviluppo delle comunità energetiche e delle configurazioni di autoconsumo collettivo, purché realizzate nei comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti. Il termine ultimo per la presentazione della richiesta per l'ottenimento di questo contributo è fissato al 31 marzo 2025.

Le due tipologie di incentivi sono cumulabili tra loro.

Per quanto attiene alla tariffa incentivante, il decreto precisa i requisiti tecnici cui debbono rispondere gli impianti di nuova installazione ovvero quelli oggetto di potenziamento. Quanto ai soggetti beneficiari degli incentivi, essi sono individuati nelle **CACER**, definizione che comprende configurazioni di autoconsumo per la condivisione dell'energia rinnovabile di diversa natura (dai sistemi di autoconsumo individuale di energia rinnovabile a distanza ai sistemi di autoconsumo collettivo, fino alle vere e proprie Comunità energetiche rinnovabili). Il decreto individua, poi, una serie di soggetti ritenuti immeritevoli degli incentivi, tra i quali le imprese in difficoltà. Il diritto alla tariffa incentivante è ventennale e decorre dalla data di entrata in esercizio commerciale dell'impianto.

L'accesso agli incentivi avviene attraverso il GSE, al quale va presentata la relativa domanda e a cui sono delegati i compiti di accertamento della sussistenza dei presupposti per il riconoscimento dell'incentivo, ovvero del difetto dei requisiti medesimi.

Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto (24 gennaio 2024) dovranno essere approvate, con decreto del Ministero, su proposta del GSE e previa verifica da parte di ARERA per le parti di sua competenza, ai sensi del Testo Integrato Autoconsumo Diffuso (TIAD), le regole operative per l'accesso ai benefici. In questo nuovo decreto, da emanarsi prima della fine di febbraio 2024, dovrebbero trovarsi (art. 11, comma 2, lett.f) anche i contratti-tipo da sottoscrivere da parte dei soggetti richiedenti la tariffa incentivante.

Attendiamo impazienti.

Legge n.11/2024 del 2 febbraio 2024, pubblicata il 7.2.2024 ed entrata in vigore l'8.2.2024

La Legge del 2 febbraio 2024 n. 11, pubblicata nella [Gazzetta Ufficiale n.31 del 7 febbraio 2024](#), ha convertito il decreto legge del 9 dicembre 2023 n. 181, cosiddetto “Decreto Energia”, nel quale erano già contenute le disposizioni urgenti per la sicurezza energetica del Paese e la promozione del ricorso alle fonti rinnovabili di energia.

In sede di conversione del Decreto è confermato il rifinanziamento del Fondo Italiano per il Clima con 200 milioni di euro per il solo anno 2024.

L'ente ENEA è chiamato a procedere alla formazione e alla tenuta di un registro delle tecnologie di moduli fotovoltaici, allo scopo di realizzare una mappatura dei prodotti disponibili sul mercato, secondo requisiti di carattere territoriale e qualitativo.

Il MASE ha predisposto delle slides illustrative che condensano i contenuti del corpuso testo normativo: *“Le imprese a forte consumo di energia elettrica (circa 3.800) vengono incentivate a installare impianti a fonti rinnovabili: il GSE potrà, per i primi tre anni, anticipare gli effetti della realizzazione di questi impianti, garantendo energia rinnovabile ad un prezzo in linea con i costi della tecnologia: l'energia anticipata potrà essere restituita nei successivi 20 anni. Nasce un fondo rivolto a Regioni e Province Autonome per misure di compensazione e riequilibrio ambientale e territoriale a fronte dell'installazione di impianti di rinnovabili in aree idonee”.*

Delibera della Giunta Regionale del Veneto n.1568 del 12 dicembre 2023

Come ricorda il testo della delibera della Giunta, il bando dà attuazione al Piano Regionale 2021-2027, approvato dalla Commissione europea nel novembre 2022, con riferimento all'Obiettivo Specifico 2.2 “Promuovere le energie rinnovabili in conformità della direttiva (UE) 2018/2001 sull'energia da fonti rinnovabili, compresi i criteri di sostenibilità ivi stabiliti”, Azione 2.2.1 “Comunità Energetiche (soggetti pubblici, aree abitative, aree portuali)”.

La Regione del Veneto sostiene la creazione e lo sviluppo delle nuove Comunità di Energia Rinnovabile, la cui realizzazione avvenga sul territorio della Regione Veneto, con una dotazione finanziaria complessiva pari ad Euro 1.000.000,00 (unmilione/00). L'agevolazione, nella forma del contributo a fondo perduto, è pari al 80% della spesa ammissibile per la realizzazione di un progetto ed è concessa, ad un solo membro richiedente di CER, nel limite massimo di euro 30.000,00 (trentamila/00).

Il contributo di cui al bando regionale non è cumulabile, per le stesse spese e per i medesimi titoli di spesa, con altri contributi, incentivi configurabili come aiuti di stato e con altre agevolazioni pubbliche. L'apertura dei termini per la compilazione e la presentazione della domanda di sostegno è prevista dalle ore 10.00 del giorno 1° febbraio 2024 e sarà attiva fino alle ore 17:00 del giorno 29 febbraio 2024.

Questo lo sviluppo del quadro normativo dopo gli albori. Ora che fare?

In primo luogo informare i condomini alla prima assemblea utile.

Riferire a chi ha installato un impianto di produzione di energia rinnovabile usufruendo della legge 77/2020 (Superbonus 110%) che non può godere degli incentivi ventennali che remunerano la CER o l'auto consumo collettivo, ma potrà disporre solo della tariffa per il ritiro dedicato dell'energia immessa in rete.

Dotarsi di un preventivo per la progettazione della CER o ACC redatto o supervisionato da

un consulente professionista terzo e non limitarsi a recepire preventivi da aziende installatrici. Dotarsi di un business plan che dia contezza dell'investimento, dei suoi punti negativi e dei benefici previsti non solo in termini economici, ma anche rispetto all'impatto ambientale, facendosi così promotori di una cultura dell'investimento.

Fondamentale individuare con esattezza la resa dell'impianto e la potenzialità di autoconsumo dell'energia.

Chiedere ai condomini se hanno intenzione di affrontare un percorso che possa, con certezza, condurre alla valorizzazione dell'edificio.

La risposta non sarà sempre positiva, anzi. Ma l'Amministratore Professionista non può non divulgare i termini esatti della questione. È preferibile incassare una delibera negativa a fronte di una corretta e completa informativa svolta in assemblea, piuttosto farsi rinfacciare una mancata delibera per l'omessa trattazione di un tema di così stringente attualità.

E poi? Se per caso deliberano favorevolmente?

Il Consulente scelto vi dovrà guidare:

- 1- alla scelta del fornitore e installatore dell'impianto con il computo metrico estimativo ove siano compresi, oltre ai pannelli, anche tutti i misuratori di energia necessari alla futura contabilizzazione;
- 2- all'individuazione del soggetto che creerà la struttura giuridica di supporto alla CER o alla costituzione dell'Auto Consumo Collettivo;
- 3- alla dotazione dell'edificio di una connessione fibra che consenta all'impianto di "comunicare" con il soggetto amministratore del sistema;
- 4- alla dotazione di un software per sviluppare la contabilizzazione.

La ripartizione dei costi è una parte di attività che gli amministratori immobiliari ben conoscono e che possono mettere a servizio dei mandanti, con la pattuizione di apposito compenso, perché questa specifica attività esula da quelle ordinarie.



Aggiornamenti di giurisprudenza

In tema di responsabilità del condòmino moroso

di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)

Abstract

La Corte di Cassazione, con due recenti pronunce, delinea – ferma restando la natura parziaria delle obbligazioni condominiali – alcuni importanti corollari in tema di responsabilità del condòmino moroso, il quale, nel caso in cui il terzo creditore sia stato parzialmente soddisfatto, rimane tenuto per l'intera quota dell'obbligazione condominiale a lui imputabile, detratto quanto eventualmente versato al creditore tramite l'amministratore ovvero direttamente dal medesimo condòmino.

* * *

Segnaliamo, innanzitutto **Cass. Civ., sez. III, ordinanza 6 dicembre 2023, n. 34220**.

Il caso di specie è piuttosto semplice (e frequente): un'impresa otteneva un decreto ingiuntivo esecutivo nei confronti di un condominio, per il pagamento del residuo non pagato del corrispettivo dovuto in relazione a un contratto di appalto, intimando, quindi, tre distinti precetti di pagamento a tre condomine per un importo pari a quello della loro morosità, comunicata dall'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c.

L'opposizione veniva parzialmente accolta dal Tribunale (di Vicenza), che dichiarava inefficaci gli atti di precetto per la parte eccedente la rispettiva quota di partecipazione al condominio delle tre intimate in relazione all'importo di cui al titolo esecutivo, condannando l'impresa a restituire la differenza nel frattempo incassata.

La Corte d'Appello (di Venezia), per contro, riformava detta sentenza, rigettando *in toto* l'opposizione.

Le tre condomine proponevano ricorso per cassazione sulla base di (ben) sette motivi.

Con il primo di essi, in particolare, le ricorrenti denunciavano la "*violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 n. 3) c.p.c. con riferimento agli artt. 752, 1295 c.c. e 63 disp. att. c.c.*", per avere la Corte d'Appello "*violato i principi di diritto in materia di natura parziaria dell'obbligazione contrattuale dei condòmini per le spese sulle parti del condominio*".

La loro tesi, in sintesi, era la seguente: posto che il credito posto alla base degli atti di precetto, di cui al titolo esecutivo formatosi contro il condominio, ammontava a € 26.753,94 e che loro erano titolari, nel complesso, di 266,58 millesimi, le rispettive obbligazioni non avrebbero potuto eccedere l'importo complessivo di € 7.141,90 (ovverosia 266,58 millesimi di € 26.753,94).

Le ricorrenti aggiungevano che la delibera condominiale con cui era stato approvato il riparto di spese, sulla scorta della quale l'amministratore aveva comunicato all'impresa appaltatrice i dati relativi alla morosità nei pagamenti dei singoli condòmini, era stata impugnata e annullata in sede giudiziaria.

La Suprema Corte sottolinea che l'esame di tale motivo di ricorso impone di affrontare due questioni di diritto:

"a) in quale misura il singolo condomino è assoggettato all'azione esecutiva del creditore che abbia ottenuto, nei confronti dell'ente di gestione, un titolo di condanna per il saldo di un debito condominiale;

b) quali eccezioni egli può opporre al creditore, in base all'art. 63 disp. att. c.c., in particolare con riguardo all'individuazione della esatta quota dell'obbligazione condominiale su di lui gravante".

Ciò premesso, la Corte di Cassazione rammenta che, ferma restando la natura parziaria delle obbligazioni condominiali, l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. va così interpretato:

"a) i condòmini in regola con i pagamenti possono essere aggrediti esecutivamente, in caso di insolvenza dei condòmini morosi, anche per la quota dell'obbligazione condominiale gravante su questi ultimi: sui primi, pertanto, grava una obbligazione sussidiaria di garanzia per le obbligazioni dei secondi, modellata come una sorte di

fideiussione ex lege”.

b) *i condòmini in regola con i pagamenti vantano, però, nei confronti del creditore del condominio, un beneficio di preventiva escussione dei condòmini morosi*” (cfr. Cass. Civ., sez. II, ordinanza 17 febbraio 2013, n. 5043).

Nel caso – come quello di specie – in cui il creditore del condominio sia stato parzialmente soddisfatto, i suddetti principi vanno però integrati con i seguenti corollari:

“a) se il singolo condomino adempie direttamente nei confronti del creditore del condominio, l’obbligazione (parziaria) di quel condomino nei confronti di quest’ultimo sarà ovviamente estinta; dunque, il creditore non potrà affatto procedere ulteriormente nei suoi confronti ;

b) se uno o più singoli condòmini versano il relativo importo all’amministratore, ma non altrettanto facciano tutti gli altri condòmini, fermo restando che le obbligazioni dei primi nei confronti del creditore potranno dirsi estinte solo a seguito del versamento della provvista in favore di quest’ultimo da parte dell’amministratore, sorge l’esigenza di non pregiudicare i condòmini che abbiano regolarmente provveduto a versare i contributi dovuti, rispetto a quelli che non lo abbiano fatto (rendendosi, così, morosi sia nei confronti del creditore che nei confronti dello stesso amministratore del condominio)”.

Ciò significa che per condòmini morosi, *ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c.*, devono intendersi i condòmini che non hanno versato la loro quota né all’amministratore, né direttamente al terzo creditore, mentre per condòmini in regola con i pagamenti devono intendersi quelli che abbiano estinto la propria quota dell’obbligazione condominiale mediante pagamento diretto del relativo importo al creditore, ovvero mediante pagamento in favore di quest’ultimo effettuato dall’amministratore con la provvista da loro fornita.

Da questa ricostruzione sistematica deriva che il terzo creditore è certamente gravato dall’onere di preventiva escussione dei condòmini “morosi” di cui all’art. 63 disp. att. c.c., ma questo onere non può che riguardare l’intero importo della loro “morosità”, ragion per cui la responsabilità (dei condòmini morosi) non è limitata alla rispettiva quota millesimale di partecipazione al condominio (cioè, volgarizzando, a quanto il “moroso, non ha versato), bensì all’intera originaria quota dell’obbligazione condominiale imputabile al singolo condomino.

Di qui l’infondatezza della censura in diritto posta con il primo motivo di ricorso.

Censura che è infondata – specifica la Suprema Corte – anche in relazione al dedotto profilo dell’annullamento della delibera assembleare con cui era stata approvata la spesa straordinaria in questione nonché i criteri della sua ripartizione tra i condòmini.

Ciò in quanto *“la ripartizione interna della spesa tra i condòmini attiene al piano dei rapporti interni tra questi ultimi”*; questione, quella della ripartizione interna, che non può quindi pregiudicare, *“oltre un ragionevole limite”*, il diritto del creditore munito di titolo esecutivo contro il condominio di vedere soddisfatto *in toto* il proprio credito.

La Corte di Cassazione, nel rigettare il primo motivo di ricorso, ha enunciato i seguenti principi di diritto:

“l’onere di preventiva escussione dei condòmini “morosi” gravante, ai sensi dell’art. 63,

comma 2, disp. att. c.c., sul creditore solo parzialmente soddisfatto e munito di titolo esecutivo, non ha ad oggetto la sola somma corrispondente alla quota millesimale del condomino moroso sull'importo residuo dell'obbligazione di cui al titolo esecutivo, ma l'intero importo della suddetta "morosità", cioè l'intera originaria quota dell'obbligazione condominiale imputabile al singolo condomino, detratto quanto eventualmente già pagato al creditore dall'amministratore, in nome e per conto di detto condomino, in virtù dei versamenti dallo stesso effettuati nelle casse condominiali, secondo l'imputazione comunicata ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., e/o quanto versato direttamente dal singolo condomino al terzo;

la quota del debito condominiale gravante sul singolo condomino contro il quale il creditore abbia agito in via esecutiva in base all'art. 63 disp. att. c.p.c., in caso di contestazioni espresse in sede di opposizione all'esecuzione – e fermo restando che spetta al condomino intimato l'onere di allegare e provare che detta quota sia diversa da quella indicata dal creditore – va determinata: a) in base alla delibera condominiale di riparto della spesa; b) se una delibera manchi o sia venuta meno, all'esito di una valutazione sommaria del giudice dell'opposizione all'esecuzione, ai soli fini dell'azione esecutiva in corso, tenendo conto delle indicazioni dell'amministratore, degli elementi certi disponibili ed eventualmente, in mancanza, facendo ricorso alla tabella millesimale generale; in tali casi restano tuttavia salve le eventuali successive appropriate azioni di rivalsa interna tra condòmini”.

* * *

La Suprema Corte ha immediatamente ribadito i suddetti principi con **Cass. Civ., sez. III, 28 dicembre 2023, n. 36283**.

Nel caso di specie le creditrici opposte avevano intimato precetto di pagamento sulla base di un titolo esecutivo (sentenza di condanna) ottenuto dal loro dante causa nei confronti del condominio, in ragione di un credito di fonte negoziale solo parzialmente soddisfatto. La condomina intimata aveva proposto opposizione all'esecuzione, ai sensi dell'art. 615, comma 1, c.p.c., chiamando altresì in giudizio altro condomino che aveva in precedenza parzialmente estinto l'obbligazione condominiale ed al quale essa opponente aveva versato, in via di regresso, la propria quota, per essere eventualmente garantita in caso di soccombenza.

L'opposizione veniva accolta dal Giudice di Pace (di Torre Annunziata), con decisione che il Tribunale (sempre di Torre Annunziata) integralmente confermava.

Le intimanti proponevano quindi ricorso per cassazione, deducendo la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., commi 1 e 2, sotto un'articolata serie di motivi.

La Corte di Cassazione – come detto – ha fatto applicazione dei summenzionati principi di diritto, adattandoli all'ipotesi (in esame) di “*pagamento parziale dell'obbligazione del condominio effettuato da un singolo condomino in misura eccedente la propria quota, in quanto escusso per l'intero sulla base dell'indirizzo interpretativo, ormai superato, che affermava la solidarietà di tutti i condòmini per le obbligazioni condominiali*”.

E, pertanto, posto che:

a) il pagamento effettuato dalla condomina opponente è senz'altro opponibile al creditore (quanto meno nella parte in cui lo stesso può ritenersi a quest'ultimo effettivamente

riversato);

b) l'obbligazione parziaria della medesima condolina, in relazione al complessivo debito condominiale, deve ritenersi perciò estinta nei confronti della parte creditrice, nei medesimi limiti;

c) le creditrici opposte non possono procedere ad esecuzione forzata direttamente nei confronti della condolina in questione, se non per la parte dell'importo da questa versato ad altro condomino che finisca con l'essere accertato come a loro non integralmente riversato, mentre per il residuo essi possono agire nei confronti della medesima solo previa escussione dei condòmini morosi;

l'assunto principale delle ricorrenti è stato ritenuto infondato.

Vale la pena di notare, peraltro, che il motivo è stato ritenuto parzialmente fondato in quanto *“risulta, effettivamente, dagli atti che le creditrici avevano ... eccepito già nel giudizio di merito che – in base all'elenco da lui stesso sottoscritto e fornito all'amministratore, il quale lo aveva loro trasmesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. – il (condomino escusso) aveva chiesto agli altri condòmini il rimborso non solo dell'importo da lui effettivamente versato al creditore (all'esito del procedimento esecutivo subito, solo parzialmente capiente), ma l'intero importo per cui era stata promossa l'esecuzione nei suoi confronti, cioè l'intero importo del debito condominiale e, soprattutto, che aveva ottenuto, in rivalsa, una somma superiore a quella effettivamente pagata al creditore, senza riversarla al creditore stesso”*.