

# GESTIRE IMMOBILI



# GUARDANDO AVANTI



**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

**INDICE DEL 15.12.2024**

**IL FONDO /**

**“Un anno di duro lavoro”**

**di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /1**

**L'amministratore di condominio vittima di ingiuria o diffamazione**

**di Avv. Alvise Cecchinato**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /2**

**Fondo cassa morosità**

**di Avv. Monica Marcon**

**AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /**

**Aggredibilità del conto corrente condominiale da parte del creditore non soddisfatto**

**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. Alvise Cecchinato  
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

**Responsabile Avv. Alvise Cecchinato**



## **Il fondo**

# **“Un anno di duro lavoro”**

**di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto**

Un anno di GIGA (Gestire Immobili Guardando Avanti) e il lavoro sviluppato da tutti i componenti dal Centro Studi Veneto che ne è il motore, supportati dal Consiglio Regionale, quest'anno è stato importante di elevata analisi scientifica e tecnica.

La rivista è sempre stata attenta ai mutamenti della giurisprudenza, analizzando e scandagliandone le argomentazioni per rendere fruibili, ai professionisti della gestione immobiliare, i principi necessari per il loro corretto agire.

Non sono mai mancati gli approfondimenti sugli aspetti più complessi dell'amministrazione dei condomini siano essi legislativi, tecnici e fiscali.

Sono state sviluppate le visioni sul futuro dell'amministrazione per prepararsi al meglio ai mutamenti sociali in corso.

Veramente vi è da essersene fieri, un supporto di qualità a tutti gli operatori del settore.

Il Gruppo del Centro Studi ha poi lavorato con passione e dedizione all'organizzazione dell'importante Convegno Giuridico di Verona sulla professione dell'amministratore immobiliare, in collaborazione con le Università Venete e di Firenze con il risultato di dimostrare giuridicamente e scientificamente che l'amministratore è un professionista intellettuale con le sue peculiari caratteristiche.

Il Convegno era un'idea in gestazione di Paolo Alvigini che per tanti anni ha diretto il Centro Studi Veneto e che con tanto affetto abbiamo ritrovato a Treviso al primo convegno organizzato e tenuto dalle amministratrici venete; anche qui una nuova visione e nuove sensibilità nella gestione degli edifici che possono essere sviluppate solo dal *femminio*.

Non va dimenticato il complesso e difficile lavoro logistico ed organizzativo dell'aggiornamento professionale a tutti noto come il *DM140* che viene reso fruibile a tutti gli amministratori del veneto ma che dietro le quinte richiede confronti di ore sui temi, lo sviluppo degli stessi ed un'organizzazione impeccabile.

Il Centro Studi è quasi sempre stato presente, con alcuni dei suoi componenti, agli importanti eventi nazionali in tutto lo stivale, raccogliendo apprezzamenti per il lavoro svolto ed il riconoscimento per la presenza agli incontri, poi ricambiato dai colleghi delle altre regioni.

Nell'ultima riunione dell'anno si sono sviluppati i temi per il prossimo *DM140* e studiate nuove modalità per la formazione, le nostre "visioni" cominciano a prendere forma e saranno proposte a tutti voi professionisti, che dire? Preparatevi.

Infine un grazie personale al Presidente Regionale al "mio" Presidente Provinciale al Tesoriere regionale e a tutto il Consiglio Regionale che mi hanno fatto l'onore di succedere a Paolo, compito non semplice; un grazie personale a tutto il Gruppo di lavoro del CS Regionale Veneto, che non ha mai fatto mancare il suo supporto, consiglio e collaborazione.



**Lente d'ingrandimento /1**

# L'amministratore di condominio vittima di ingiuria o diffamazione

di [Avv. Alvise Cecchinato](#)

E' stata segnalata una recente pronuncia di legittimità (Cassazione civile sez. III 09/10/2024 n. 26325) in tema di offese verbali in Condominio, rivolte da un condòmino nei confronti dell'amministratore.

Era stato proposto ricorso per cassazione censurando la sentenza di un Tribunale di conferma di quella di un Giudice di Pace che aveva condannato un condòmino a risarcire il danno subito dall'amministratore *per le ingiurie subite nel corso di alcune assemblee condominiali, ritenendo che le critiche all'operato di quest'ultimo quale amministratore, contrariamente a quanto dedotto nel motivo di appello, avessero contenuto ingiurioso e*

*trasmodassero in offese che, nel caso di specie, vedono un soggetto accusato, sostanzialmente, di commettere sistematicamente degli illeciti e sin anche dei reati in danno dei condomini al fine di trarne vantaggi per sé.*

Precisamente quel signore, durante una assemblea condominiale, *nel contestare i rendiconti sottoposti ad approvazione, aveva pubblicamente indicato l'amministratore come un "manipolatore contabile, infedele e sistematico".*

Si potrebbe osservare: ci mancherebbe altro che dare ad un professionista dell'autore sistematico di atti illeciti etc etc rientri nell'esercizio del diritto di critica, e non configuri ingiuria.

Il lettore più attento noterà però un particolare: la pronuncia, avente per oggetto una fattispecie di ingiuria, non è di una Cassazione Penale, bensì di una Cassazione Civile.

Nel linguaggio comune i termini ingiuria e diffamazione sono spesso usati come sinonimi, con riferimento ad espressioni che offendono l'onore, il decoro, la reputazione di una persona.

In diritto i due termini hanno sempre individuato fattispecie distinte tra loro; entrambe però avevano, originariamente, natura penale.

La diffamazione è tuttora un reato mentre l'ingiuria non lo è più, a seguito di un intervento legislativo (il D.Lgs. 15.1.2016 n. 7) che l'ha trasformata in *illecito sottoposto a sanzione pecuniaria civile*.

Gli elementi costitutivi sono rimasti sostanzialmente gli stessi:

- l'ingiuria è il comportamento di *chi offende l'onore o il decoro di una persona presente, ovvero mediante comunicazione telegrafica, telefonica, informatica o telematica, o con scritti o disegni, diretti alla persona offesa* (art. 4 lettera a) del D.Lgs. 15.1.2016 n. 7, che ha preso il posto dell'art. 594 Codice Penale);

- la diffamazione è il comportamento di *chiunque, fuori dei casi indicati nella norma di cui sopra, ossia di ingiuria, comunicando con più persone, offende l'altrui reputazione* (art. 595 Codice Penale).

Tradizionalmente onore e decoro hanno una accezione più soggettiva (riferendosi il primo concetto soprattutto alle qualità morali, e il secondo al complesso delle qualità che determinano il valore sociale dell'individuo), quale percezione che la persona ha di sé, mentre reputazione ha una accezione più oggettiva, quale considerazione che della persona hanno gli altri; sono però concetti, alla fine, simili se non coincidenti.

## **Quando si configura ingiuria e quando si configura diffamazione**

Rileggendo la descrizione delle due fattispecie che si trova nelle norme risulta evidente che la differenza fondamentale sta in un elemento: **la presenza o meno della persona offesa**.

Pensiamo ad espressioni offensive rivolte nei confronti dell'amministratore nel corso dell'assemblea alla quale, come prassi, era presente: configurano ingiuria.

Pensiamo ad espressioni offensive rivolte nei confronti dell'amministratore nel gruppo whatsapp creato dai condòmini, e di cui l'amministratore però non fa parte: configurano diffamazione.

La diffamazione (ossia l'ipotesi in cui le offese sono proferite nei confronti di persona assente) è sempre stata considerata più grave dell'ingiuria (ossia l'ipotesi in cui le offese sono proferite nei confronti di persona presente), perchè l'impossibilità di percepire direttamente l'espressione offensiva preclude la difesa.

Nel caso di diffamazione, la pena (in senso proprio) è la reclusione fino a un anno o la multa fino a milletrentadue euro (che diventano la reclusione fino a due anni, ovvero la multa fino a duemilasessantacinque euro, nell'ipotesi aggravata in cui l'offesa *consiste nell'attribuzione di un fatto determinato*; e la reclusione da sei mesi a tre anni, ovvero la multa non inferiore a cinquecentosedici euro, nell'ipotesi aggravata in cui *l'offesa è recata col mezzo della stampa o con qualsiasi altro mezzo di pubblicità, ovvero in atto pubblico*).

Nel caso di ingiuria, la pena (in senso lato) è la sanzione pecuniaria civile da euro cento ad euro ottomila; è previsto peraltro che *non è sanzionabile chi ha commesso il fatto nello stato d'ira determinato da un fatto ingiusto altrui, e subito dopo di esso* (quindi: in caso di espressioni offensive immediatamente conseguenti ad un fatto ingiusto, il giudice deve ritenere giustificato il comportamento), e che, *se le offese sono reciproche, il giudice può non applicare la sanzione pecuniaria civile ad uno o ad entrambi gli offensori* (quindi: in caso di espressioni offensive scambiate vicendevolmente tra due persone, il giudice può ritenere giustificato il comportamento dell'uno o dell'altro, o anche di entrambi).

## Come tutelarsi: termini e modalità

Cosa cambia, però, in concreto, per la vittima delle offese, la quale giustamente desidera tutelarsi ed ottenere ristoro ?

In caso di diffamazione, essendo un reato, si deve sporgere **querela** nei confronti dell'autore delle offese entro il termine di decadenza, che è di **tre mesi** (art. 124 Codice Penale).

Basterà recarsi, se non direttamente in Procura della Repubblica, presso un qualunque ufficio delle forze dell'ordine, come la Polizia o i Carabinieri, esponendo l'accaduto e come può essere verificato (testimoni, documenti etc etc) ed eleggendo domicilio con richiesta di essere avvertiti in caso di archiviazione o di processo.

Per chiedere il risarcimento dei danni può essere proposta subito una causa avanti il Giudice civile (Giudice di Pace o Tribunale, a seconda che si chieda risarcimento fino a Euro 10.000,00 o oltre), ma converrà attendere l'esito della querela presentata.

Se la notizia di reato sarà ritenuta fondata, il querelato sarà rinviato a giudizio avanti il Giudice penale (Giudice di Pace o Tribunale, a seconda che la diffamazione sia semplice o aggravata), e al querelante basterà costituirsi in esso quale parte civile per chiedere il risarcimento dei danni.

In caso di ingiuria, essendo un illecito sottoposto a sanzione pecuniaria civile, si deve promuovere un **giudizio** nei confronti dell'autore delle offese entro il termine di prescrizione, che è di **cinque anni** (art. 2947 Codice Civile).

C'è quindi più tempo: tuttavia per ottenere la punizione del colpevole e il risarcimento dei danni deve essere proposta necessariamente la causa davanti il Giudice civile (Giudice di Pace o Tribunale, a seconda che si chieda risarcimento fino a Euro 10.000,00 o oltre).



## **Lente d'ingrandimento /2**

# Fondo cassa morosità

**di [Avv. Monica Marcon](#)**

È legittimo porre a carico dei condòmini virtuosi le somme dovute dai morosi con l'istituzione di un fondo cassa morosità? Quali maggioranze occorrono? Quali conseguenze per coloro che contribuiscono alla costituzione del fondo?

\* \* \*

La recente sentenza n. 2119 del 17 luglio 2024 del **Tribunale di Genova** ha esaminato il caso di un'impugnativa di delibera condominiale che, approvando il consuntivo di gestione, ripartiva tra i condòmini virtuosi le somme rimaste insolte da una ex condòmina, espropriata a seguito di esecuzione immobiliare il cui ricavato non aveva integralmente soddisfatto le ragioni del condominio.

Il condominio convenuto si era difeso in giudizio deducendo che la deliberazione

impugnata non richiedeva l'unanimità dei consensi per la sua approvazione, dato che il credito condominiale era divenuto oramai inesigibile, cosicché il corrispondente ammontare non poteva che essere posto a carico e ripartito tra i condomini.

Il Tribunale di Genova accoglieva l'impugnativa sotto il censurato profilo del difetto di quorum deliberativo, per essere stata la delibera assunta a mera maggioranza, e non all'unanimità. La decisione di ripartire tra tutti i condomini virtuosi il debito dell'ex condòmina morosa richiedeva l'unanimità del consenso dei partecipanti al condominio.

Ai sensi dell'art 1123 c.c., le spese necessarie alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio, quelle necessarie alla prestazione di servizi nell'interesse comune e alle innovazioni, debbono essere sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. La convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta nel regolamento condominiale o in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, oppure col consenso di tutti i condomini.

Nella fattispecie esaminata dal Tribunale di Genova, la delibera di approvazione della ripartizione della morosità tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà è stata ritenuta **illegittima**, avendo essa comportato l'ingiusto aggravio del pagamento di somme ulteriori rispetto alle quote di spettanza.

Il giudice genovese, richiamando nella motivazione la pronuncia del Tribunale di Monza n. 1401/2021 (secondo la quale, in caso di credito condominiale divenuto inesigibile, il corrispondente ammontare può essere diviso tra i condomini con decisione adottata a maggioranza), puntualizzava che, solo nell'ipotesi di effettiva ed improrogabile urgenza di trarre aliunde somme, come nel caso di aggressione in executivis da parte di creditore del condominio, poteva ritenersi consentita una deliberazione assembleare, assunta a maggioranza, tendente a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo cassa ad hoc atto ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo della solidarietà passiva.

Nella fattispecie esaminata dal Tribunale di Genova, invece, non era stata adeguatamente provata dal condominio l'inesigibilità del credito nei confronti dell'ex condòmina, né erano state rappresentate particolari urgenze. Così l'impugnativa doveva ritenersi fondata e la delibera impugnata doveva essere annullata.

Anche per il **Tribunale di Firenze** (sentenza n. 1682 del 27 maggio 2024) è legittima la costituzione di un "fondo rischi", deliberato a maggioranza qualificata, volto a coprire i gravi ammanchi di cassa emersi dalla mala gestio dell'ex amministratore e ad ovviare ai rischi conseguenti alle azioni esecutive che i fornitori del Condominio iniziavano ad intentare; per il Tribunale di Firenze apparteneva al potere discrezionale dell'assemblea l'istituzione di un fondo cassa per far fronte a esposizioni debitorie e/o comunque per la conservazione dei beni comuni. Non esisteva, secondo il predetto Tribunale, una norma che vietasse espressamente la creazione di un fondo cassa per far fronte a specifiche e predefinite destinazioni, tra le quali l'emergenza di liquidità.

Ed ancora il **Tribunale di Roma** (sentenza n. 7695 del 16 maggio 2024), per il quale è valida l'approvazione assembleare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ., del cosiddetto "fondo cassa morosi" in ipotesi di effettiva ed improrogabile urgenza, per evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di

solidarietà passiva nei confronti dei terzi creditori. Nella fattispecie è stata rigettata l'impugnazione della deliberazione di un'assemblea condominiale volta alla costituzione di un fondo cassa condominiale destinato alla copertura delle morosità.

Eppure, andrebbe prestata estrema cautela nelle deliberazioni volte a costituire un fondo cassa atte a sopperire la liquidità derivante dalle morosità, dovendosi tener primariamente conto del fatto che non vi sono vincoli di solidarietà passiva, in senso proprio, per i condòmini virtuosi nei confronti dei morosi. Secondariamente deve tenersi conto che l'amministratore ha il dovere di indicare i dati dei morosi ai creditori insoddisfatti, per consentire loro di graduare l'esperimento di azioni esecutive, iniziando proprio dai condòmini che non sono in regola con i pagamenti.

Si tratta di meccanismi alla cui lentezza faticosamente si abbina il concetto di improrogabile urgenza che sorregge la necessità di costituire il fondo in questione.

Accreditati autori e nutrita giurisprudenza ritengono **nulla**, per estraneità alle attribuzioni dell'assemblea, la delibera, adottata a maggioranza e non all'unanimità, che istituisca il fondo morosità. Un tanto è direttamente consequenziale all'attuale impianto normativo, alla precettività dell'art. 1123 c.c. e al riaffermato criterio della parziarietà delle obbligazioni condominiali.

È ben vero che questa lettura, sia pure corretta sul piano giuridico, non risolve concretamente i problemi di impasse gestionale che si verificano nelle situazioni di morosità in condominio: l'escussione del moroso è solamente preventiva, ma nell'infruttuosità di questa, i creditori possono agire esecutivamente anche contro i condòmini virtuosi; i creditori possono sospendere i servizi e interrompere l'esecuzione di appalti, anche in danno ai virtuosi, avvalendosi dell'eccezione di inadempimento; con un titolo esecutivo i creditori possono pignorare legittimamente il conto corrente condominiale, paralizzando l'intera gestione e penalizzando solo i virtuosi che ivi hanno fatto confluire i loro versamenti.

Non può essere trascurato, tuttavia, il fatto che i condòmini che abbiano spontaneamente contribuito al predetto fondo cassa sono sostanzialmente sguarniti di valide ed effettive tutele per ottenere l'eventuale rimborso delle somme anticipate.

Costoro non possono esercitare l'azione di regresso ex art. 1299 c.c. e probabilmente neppure l'azione in surroga (nel regime posteriore alla riforma potranno, forse, far valere la surroga legale ex art. 1203, n.3 c.c.), cosicché rimane loro solo l'azione residuale di ingiustificato arricchimento.



## **Aggiornamenti di giurisprudenza**

# Aggredibilità del conto corrente condominiale da parte del creditore non soddisfatto

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

### ***Abstract***

Un'interessante pronuncia di merito sulla (non) diretta aggredibilità del conto corrente condominiale da parte del creditore non soddisfatto.

\* \* \*

La problematica della diretta aggredibilità del conto corrente condominiale da parte del creditore non soddisfatto, senza la possibilità di valorizzare il beneficio della preventiva escussione dei condòmini non in regola con i pagamenti, è stata, fin dall'entrata in vigore

della Legge n. 220/2012, assai dibattuta, soprattutto in dottrina.

La giurisprudenza di merito, peraltro, si è prevalentemente orientata nel senso della diretta aggredibilità, stante il vincolo di destinazione impresso sulle somme versate nel conto corrente condominiale; si afferma, in estrema sintesi, che dette somme sono ormai incamerate dal cosiddetto ente di gestione (cfr. Trib. Milano, sez. III, 27 maggio 2014, Tribunale Ascoli Piceno, 26 novembre 2015, Tribunale Reggio Emilia, 16 maggio 2017, Tribunale Cassino, 27 maggio 2021; *contra* Tribunale Torre Annunziata, 4 ottobre 2023).

La Suprema Corte, dal canto suo, ha affermato che, qualificata come obbligazione legale di garanzia quella del condomino virtuoso, l'art. 63 disp. att. c.c. prevede non solo l'onere per il creditore di chiedere in primo luogo l'adempimento ai morosi (c.d. beneficio d'ordine), ma anche la più gravosa condizione di escutere preventivamente il patrimonio degli stessi partecipanti inadempienti (c.d. beneficio di escussione), il che impone, di regola, l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva individuale in danno del moroso, da intraprendere e continuare con diligenza e buona fede (cfr. Cass., sez. II, 17 febbraio 2023, n. 5403).

Ed è proprio nell'ottica della diligenza e della buona fede esecutiva che va accertato se, insoddisfatto il credito del fornitore-terzo, sia per questi possibile agite direttamente verso il condominio, aggredendo il suo patrimonio e quindi, in primis, il conto corrente condominiale (patrimonio che è giocoforza costituito dai versamenti effettuati dai condòmini in regola con i pagamenti), senza aver preventivamente escusso il patrimonio del partecipante inadempiente.

A questa non nuova domanda risponde in modo condivisibile e convincente una pregevole decisione di merito: **Tribunale di Napoli, sez. V, 11 giugno 2024** (tratta da *DeJure*, banca dati *on line* Giuffrè).

Nel caso di specie l'impresa appaltatrice, non soddisfatta, otteneva dal tribunale decreto con cui veniva ingiunto al condominio il pagamento del residuo importo dovuto quale corrispettivo dei lavori eseguiti in favore (e su incarico) dell'ente.

Appena ricevuta la notificazione dell'ingiunzione, l'amministratore comunicava all'impresa non solo i dati ed i nominativi dei condòmini morosi, ma anche gli importi da ciascuno di essi ancora dovuti, secondo le rispettive carature millesimali. Osserviamo subito che questa condotta potrebbe essere indicata come linea-guida per l'amministratore che voglia essere massimamente diligente: la diligenza richiesta all'amministratore, proprio in relazione alla specifica attività esercitata, suggerisce, infatti, che il professionista, essenzialmente a tutela dei condòmini in regola con i pagamenti, ma anche, in generale, secondo un principio di diligenza e buona fede, anche soddisfacendo un diretto interesse dei creditori, una volta ricevuta la notifica del titolo (e, dunque, avuta conoscenza della possibilità che il condominio sia aggredito esecutivamente) attui, in via preventiva, la tutela approntata dall'art. 63 disp. att. c.c., indicando al terzo i morosi sui quali primariamente agire, indipendentemente da ogni formale richiesta in tal senso.

Ma una tale cautela è idonea a vanificare (o, quantomeno, a paralizzare) la possibilità per il terzo creditore di agire direttamente nei confronti del condominio, aggredendo il patrimonio dell'ente e, dunque, *in primis* il conto corrente condominiale senza essersi previamente attivato nei confronti dei morosi?

Tornando al caso di specie, il creditore che aveva ricevuto l'elenco dei condòmini non in regola con i pagamenti intimava ugualmente al condominio atto di precetto in forza del decreto ingiuntivo.

Il condominio, a questo punto, non opponeva il decreto (l'inadempimento, seppur riferito ai soli morosi, era conclamato), ma spiegava opposizione all'esecuzione *ex art. 615 c.p.c.*, contestando, quindi, il diritto stesso di parte istante di procedere ad esecuzione ed eccependo la "nullità del precetto" in quanto non preceduto dall'escussione dei condòmini morosi.

L'esecuzione, pertanto, non era stata ancora intrapresa, ma solo minacciata attraverso l'intimazione del precetto. Il fatto che il Tribunale abbia accolto l'opposizione al precetto potrebbe legittimamente far concludere nel senso della qualificazione del beneficio codificato dall'art. 63 disp. att. c.c. come beneficio d'ordine e non di semplice escussione (con una valorizzazione, quindi, di ordine sostanziale).

La sentenza individua due pilastri normativi su cui fondare la decisione:

- l'art. 1129, 7° comma, c.c., che istituzionalizza l'obbligo della gestione separata e, dunque, di un'amministrazione presidiata da un conto corrente condominiale dedicato;
- l'art. 63, 2° comma, disp. att. c.c., che istituzionalizza il beneficio di escussione, il quale, a sua volta, si traduce nella concreta configurabilità, in capo ai condòmini "virtuosi", di un'obbligazione sussidiaria eventuale avente ad oggetto solo la quota dell'obbligazione condominiale gravante sui morosi e non, dunque, l'intera obbligazione condominiale.

In questo scenario si innerva la vicenda del conto corrente condominiale che – come osserva il Tribunale partenopeo – è costituito, ovviamente, dalle rimesse effettuate dai singoli condòmini in regola con i pagamenti.

Stando così le cose, è del pari evidente che queste rimesse non perdono la loro immediata riferibilità al condomino "virtuoso" che abbia effettuato il conferimento per il solo fatto di essere assoggettate ad un vincolo di destinazione (che non ha una diretta rilevanza, sotto il profilo sostanziale, rispetto alla loro titolarità dominicale). Anche perché questo vincolo di destinazione è direttamente ricollegabile al soddisfacimento dell'obbligo di contribuzione gravante sul singolo condomino *ex artt. 1118 e 1123 c.c.*

E dunque, se il terzo creditore del condominio non è soddisfatto è perché il conto dedicato non ha capienza sufficiente, proprio in conseguenza del fatto che esso non è adeguatamente implementato dai condòmini non in regola con i pagamenti, i quali, di fatto, si sottraggono volontariamente all'adempimento dell'obbligo di contribuzione: come afferma il Tribunale: *"se l'attivo del conto è insufficiente a soddisfare le obbligazioni condominiali, ciò può solo dipendere dall'inadempimento di alcuni condòmini"*.

La conclusione che se ne trae è tanto lineare, quanto illuminante: consentire l'aggressione da parte dei creditori condominiali insoddisfatti del conto corrente condominiale dedicato, senza che vi sia stata la preventiva infruttuosa escussione dei condòmini morosi nel pagamento dei contributi dovuti in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, *"equivarrebbe ad aggirare il divieto di agire preventivamente nei confronti degli obbligati in regola"*. Le rimesse da costoro effettuate (se eventualmente destinate ad altri adempimenti) verrebbero aggredite pur avendo essi (cioè i condòmini virtuosi)

correttamente soddisfatto *pro quota* il debito afferente alla contribuzione condominiale riferita al credito reclamabile dal terzo. La contribuzione dei condòmini in regola con i pagamenti, in altri termini, finirebbe con l'essere destinata ad altro scopo, cioè al pagamento di un debito gravante, quantomeno in via principale, sui morosi.

In definitiva:

1. dal punto di vista del rapporto creditore-condominio, il primo non può neppure minacciare (con l'intimazione del precetto), né tantomeno realizzare, la diretta aggressione del conto coerente condominiale se prima non ha (diligentemente e secondo il canone della buona fede) agito nei confronti dei condòmini non in regola con i pagamenti, i cui nominativi (e la cui reale situazione debitoria) gli è stata comunicata dall'amministratore *ex art. 63, 1° comma, disp. att. c.c.*;

2. al fine di rendere effettivo il beneficio di escussione, è onere (addirittura preventivo) dell'amministratore, che costituisce manifestazione della diligenza richiesta in ragione della specifica attività esercitata, quello di comunicare al creditore con la massima tempestività il nominativo dei condòmini non in regola, indicando l'ammontare del corrispondente debito, secondo la specifica caratura millesimale a ciascuno attribuita. Attraverso questa indicazione si concretizza quell'imputazione di pagamento che preclude la possibilità di diretta aggredibilità del "patrimonio condominiale", visto come concreta (ed esclusiva) emanazione dei condòmini virtuosi.

Si potrebbe, a questo punto, fare un passo ulteriore.

Per quanto concerne, in particolare, i lavori contemplati dall'art. 1135, n. 4, c.c. (e, più in generale, con riferimento a tutti quei lavori che implicano spese particolarmente significative a carico della compagine condominiale), l'opzione di aprire un conto *ad hoc*, comunicando al terzo-fornitore che esso è costituito esclusivamente dai conferimenti effettuati dai condòmini in regola con i versamenti, ben potrebbe rappresentare, nell'ottica definita dalla sopra esaminata sentenza, un ulteriore rafforzamento del beneficio di escussione, che impedisce l'aggressione (e – come abbiamo visto – anche solo la minaccia di aggressione) del conto dedicato laddove il creditore dell'ente non agisca preventivamente nei confronti del condomino moroso (e non coltivi l'esecuzione così intrapresa secondo canone di correttezza e buona fede).

\* \* \*

Va posto, comunque, un ulteriore problema: come in tutte le ipotesi di beneficio di escussione, fermo restando l'obbligo di proseguire l'esecuzione minacciata o intrapresa, può ritenersi sufficiente la sola prova – anche presuntiva – dell'effettiva incapacienza dell'esecutato (e, dunque, della sostanziale inutilità dell'esecuzione) per dire realizzato il beneficio (si pensi all'ipotesi di insolvenza e/o di garanzia ipotecaria che assorbe l'intero realizzo)?

Non vi sono ragioni logiche che legittimino, a nostro avviso, una differenziazione della dinamica condominiale rispetto a quella generale, dovendosi quindi affermare la sufficienza della dimostrazione dell'assoluta incapacienza del debitore principale, fermo restando per il creditore l'onere di dimostrare di aver effettivamente fatto tutto il possibile per ottenere la soddisfazione del credito da quest'ultimo (e, quindi, a mero titolo di esempio: intervento nell'esecuzione immobiliare individuale e concorsuale e, pertanto,

richiesta di valorizzazione, in questa seconda ipotesi, del beneficio attribuito ex art. 30 Legge n. 220/2012 con riferimento ai contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per le innovazioni dichiarati prededucibili, se legittimamente maturati in costanza di procedura; azione giudiziale di cognizione ed esecutiva, che attesti l'assoluta incapacienza o l'impossibilità di ottenere la soddisfazione del credito).