

I debiti contratti dal condominio. Condomini morosi: obblighi dell'amministratore, la solidarietà passiva e il principio di parziarietà.

Autore: Paolo Accoti

In: Diritti e doveri

Negli immobili in condominio le spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune, al pari di quelle relative alla prestazione di servizi e alle innovazioni di interesse comune, sono a carico dei singoli condomini in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

Il principio generale enunciato dall'art. 1123 co. I c.c., può subire delle deroghe nel caso di diversa convenzione e, in virtù dei successivi II e III comma, nell'ipotesi di beni destinati a servire i condomini in misura diversa, nel qual caso le spese sono ripartite proporzionalmente sulla scorta del diverso uso (più o meno intenso) che ciascuno può farne; allorché l'edificio in condominio abbia più strutture (scale, cortili, lastrici solari), opere o impianti destinati a servire solo parte del fabbricato, sicché le relative spese vanno imputate esclusivamente al gruppo di condomini che ne trae utilità.

Ciò posto, la titolarità di un diritto reale sulla cosa comune, che si identifica nel diritto di proprietà ovvero la titolarità di un diritto di godimento, è il caso del diritto di uso, usufrutto e abitazione, fa sorgere in capo ai titolari degli anzidetti diritti l'obbligo di contribuzione alle spese.

Per completezza, prima di entrare nel merito dell'argomento trattato, si evidenzia come per cosa comune, o meglio, per usare l'espressione del legislatore "le parti comuni dell'edificio", per le quali appunto nasce l'obbligo di contribuzione, risultano, se il contrario non emerge dal titolo: "1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili

e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche” (art. 1117 c.c.).

Anteriormente alla profonda riforma del condomino apprestata dalla L. 220/2012, entrata in vigore il 18.06.2013, e prima dell'oramai storica sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 9148/2008, generalmente, la giurisprudenza era portata a considerare l'obbligazione assunta dal condominio alla stessa stregua di una obbligazione solidale tout court, di talché il debito del condominio era ritenuto esigibile per intero nei confronti del singolo condomino, a prescindere dalla quota millesimale di sua pertinenza e dal fatto che lo stesso avesse già eventualmente provveduto a versarla.

In altri termini il creditore poteva soddisfarsi per intero sul patrimonio del singolo condomino, salvo il diritto di rivalsa di quest'ultimo nei confronti degli altri partecipanti al condominio.

Come accennato, con la sentenza 8 aprile 2008, n. 9148, la Corte di Cassazione, a sezioni unite, ha definitivamente escluso la solidarietà fra i condomini per le obbligazioni assunte verso terzi, affermando l'importante principio per cui: “La solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale. Considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro, e che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge, dal momento che l'art. 1123 c.c., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno da quello interno; rilevato, infine, che - in conformità con il difetto di struttura unitaria del

condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità - l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà, secondo regole consimili a quelle dettate dagli artt. 752 e 1295 cod. civ. per le obbligazioni ereditarie”.

Quale conseguenza pratica di detto principio: “... il terzo creditore, conseguita in giudizio la condanna dell'amministratore quale rappresentante dei condomini, può procedere esecutivamente nei confronti di questi ultimi non per l'intera somma dovuta, bensì solo nei limiti della quota di ciascuno”.

Questo il quadro giuridico-normativo applicabile a tutte le obbligazioni sorte prima del 18 giugno 2013.

Al contrario, per le obbligazioni sorte successivamente, occorrerà fare riferimento alle nuove norme introdotte dalla L. 220/2012.

In questa sede, in considerazione dell'argomento trattato, quella che più ci interessa è la statuizione portata dall'art. 66 disp. att. c.c., per il quale: “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 condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

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.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto”.

Prima di entrare nel merito della nuova disposizione, occorre fare due fondamentali premesse: la prima di carattere generale, che riguarda anche il periodo antecedente a quello in osservazione; la seconda più specifica, con valenza limitata al periodo successivo al 18 giugno 2013.

1) Il principio di parziarietà delle obbligazioni in capo al condominio, ora come allora, non risulta principio applicabile in assoluto.

In realtà anche le Sezioni Unite, nella sentenza n. 9148/08, avevano già lasciato intravedere detta limitazione, laddove nella motivazione veniva specificato come solo in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, la responsabilità dei condomini nel caso di obbligazioni pecuniarie è retta dal criterio della parziarietà.

Pertanto, anche in materia condominiale, sussiste un obbligo solidale (residuale) nel caso di obbligazione espressamente ritenuta tale dalla legge sicché, in questi casi, il creditore potrà esigere l'intero importo dell'obbligazione nei confronti del singolo condomino.

Sono i casi di responsabilità disciplinati dall'art. 2055 c.c., per il quale: “ Se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno. Colui che ha risarcito il danno ha regresso contro ciascuno degli altri, nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e

dall'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Nel dubbio, le singole colpe si presumono uguali", ubicato nel libro IV, titolo IX, del Codice Civile, in materia di "Fatti Illeciti".

Si pensi al fatto doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto (art. 2043), oppure al risarcimento del danno cagionato dalle cose in custodia (art. 2051).

Ecco che allora, in siffatti casi, si consideri ad esempio il danno provocato da scale (parte comune dell'immobile) danneggiate o pericolanti, la cui custodia ovviamente spetta al condominio, l'obbligazione derivante, una volta accertato e quantificato il danno, risulta esigibile nei confronti anche del singolo condomino per l'intero, e ciò pure nella vigenza della nuova normativa.

Detto principio è stato di recente ribadito dalla Suprema Corte, chiamata a giudicare in merito ai danni provocati ad un magazzino posto al piano scantinato e ai locali adibiti a esercizio commerciale, da infiltrazioni di acqua e ristagni provenienti da beni condominiali.

In questa occasione è stato ricordato come "l'applicabilità dell'art. 2055 c.c. (che opera un rafforzamento del credito evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori pro quota) ai danni da cosa condominiale in custodia trova una prima conferma, innanzi tutto, in alcuni precedenti di questa Corte, come Cass. n. 6665/09, che ha ritenuto il condomino danneggiato quale terzo rispetto allo stesso condominio cui è ascrivibile il danno stesso (con conseguente inapplicabilità dell'art. 1227 c.c., comma 1); Cass. n. 4797/01, per l'ipotesi di danni da omessa manutenzione del terrazzo di copertura cagionati al condomino proprietario dell'unità immobiliare sottostante; Cass. n. 6405/90, secondo cui i singoli proprietari delle varie unità immobiliari comprese in un edificio condominiale, sono a norma dell'art. 1117 c.c. (salvo che risulti diversamente dal titolo) comproprietari delle parti comuni, tra le quali il lastrico solare, assumendone la custodia con il correlativo obbligo di manutenzione, con la conseguenza, nel caso di danni a terzi per difetto di manutenzione del detto lastrico, della responsabilità solidale di tutti i condomini, a norma degli artt. 2051 e 2055 c.c.".

Ciò posto, è stato stabilito il principio per cui: “Il custode non può essere identificato né nel condominio, interfaccia idoneo a rendere il danneggiato terzo rispetto agli altri condomini, ma pur sempre ente di sola gestione di beni comuni, né nel suo amministratore, essendo questi un mandatario dei condomini. Solo questi ultimi, invece, possono considerarsi investiti del governo della cosa, in base ad una disponibilità di fatto e ad un potere di diritto che deriva loro dalla proprietà piena sui beni comuni ex art. 1117 c.c. Se ne deve trarre, pertanto, che il risarcimento del danno da cosa in custodia di proprietà condominiale non si sottrae alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, 1 comma c.c., individuati nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili” (Cass. civ, Sez. II, 29/01/2015, n. 1674).

2) La seconda considerazione che, questa volta, riguarda esclusivamente il periodo successivo all’entrata in vigore della riforma, è quella per cui - in linea teorica - non ci si dovrebbe più preoccupare della parziarietà dell’obbligazione, nei termini pratici del recupero materiale del credito da parte del terzo, proprio in virtù delle novità introdotte in materia condominiale.

Infatti, il novellato art. 1135 c.c., al numero 4, stabilisce come l’assemblea dei condomini provvede: “ alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti”.

Ciò presuppone che i fondi necessari al pagamento dei creditori (ad esempio: fornitori; chi materialmente presta

la propria opera per la realizzazione degli anzidetti lavori; ecc.), dovrebbero già essere accantonati per intero, o in virtù dello stato di avanzamento, prima dell’inizio dei lavori e, quindi, materialmente corrisposti nel momento dell’ultimazione degli stessi ovvero alla fine dei singoli stati di avanzamento, di talché difficilmente potrebbe residuare un debito a carico del condominio.

A ciò si aggiunga come il novellato art. 1129 c.c., al numero IX, dispone che: “ 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'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice”, pertanto, anche con decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo e senza alcuna necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea.

Anche in questo caso appare plausibile ipotizzare che, prima che il terzo creditore “batta cassa”, l'amministratore, per mezzo dell'anzidetta procedura anche esecutiva, riesca a reperire le somme necessarie ad estinguere l'obbligazione contratta verso terzi, evitando l'azione giudiziaria di questi.

Pertanto, la nuova normativa ha approntato una serie di obblighi per l'amministratore - la cui violazione fonderebbe l'ipotesi della grave irregolarità e, contestualmente, legittimerebbe la revoca dello stesso da parte dell'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condominio, ex art. 1129 c.c. -, proprio al fine di arginare fenomeni di eccessivo indebitamento da parte del condominio e, pertanto, la presenza di un rilevante numero di creditori che inevitabilmente cercherebbero di soddisfarsi sul patrimonio dei singoli condomini.

Infine, altra novità di non poco conto è quella per cui, sempre in virtù del novellato art. 1129 c.c. (num. VII), dal 18 giugno 2013: “L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica”, altra ipotesi che, in mancanza, legittimerebbe la revoca giudiziale dell'amministratore.

Con riferimento a quanto testé visto e, pertanto, all'esistenza di un conto corrente condominiale, il terzo creditore, a prescindere dalla parziarietà o meno dell'obbligazione, ben potrebbe sottoporre a pignoramento (presso terzi) le somme depositate su detto conto corrente, con notevole risparmio di tempo e denaro.

Ed infatti, se in fase di primo commento alla legge di riforma, si è sostenuto erroneamente che detto conto corrente non fosse pignorabile - essenzialmente sulla scorta della circostanza per la quale nello stesso molto probabilmente sarebbero confluite solo le somme versate dai condomini in regola con i pagamenti, e non certo quelle dei condomini morosi effettivi debitori del terzo e perché il nuovo art. 63 disp. att. c.c. impone ai creditori di escutere prima il condomino non in regola con i pagamenti -, la prima giurisprudenza formatasi sul punto ha inesorabilmente smentito detta tesi.

Tanto è vero che prima il Tribunale di Reggio Emilia, con ordinanza del 15.05.2014, e poi quello di Milano, con ordinanza del 27.05.2014, hanno ritenuto che allorquando venga costituito un patrimonio (nella specie, un conto corrente) intestato formalmente all'ente di gestione, si realizzi una - seppur embrionale - autonomia patrimoniale derivante proprio dalle attività di gestione che, per ciò solo, determina la imputazione della titolarità di essi in capo esclusivamente al condominio. Dunque, dal momento che le somme esistenti su detto conto sono intestate formalmente all'ente di gestione, che ne può così disporre sulla base delle decisioni dell'organo assembleare, esse devono conseguentemente ritenersi sottratte alla disponibilità dei singoli condomini, con la conseguenza finale che si realizzi quella evidenziata coincidenza tra soggetto debitore e titolare del patrimonio aggredito che consente l'attivazione della procedura esecutiva.

In altre parole, alle somme presenti sul conto viene impresso un vincolo di destinazione che, al pari delle parti comuni dell'edificio, determina l'elisione del legame giuridico tra singoli condomini e il condominio.

Ed infatti, negare la pignorabilità del conto corrente condominiale avrebbe comportato delle illegittime differenze di trattamento in fattispecie sostanzialmente identiche: si pensi al caso del pignoramento delle retribuzioni o la pensione del debitore, espropriabili (generalmente) nella misura di un quinto, salvo non

confluiscono in un conto corrente bancario nel qual caso, perdono la loro specifica connotazione, rientrando nel patrimonio dell'obbligato, e sono pignorabili per intero. Esattamente come ritenuto dai Tribunali di Reggio Emilia e Milano, con riguardo al conto corrente condominiale.

Ciò detto, ritornando al concetto di parziarietà dell'obbligazione contratta dal condominio e, pertanto, all'ipotesi di morosità dello stesso, abbiamo verificato come detta evenienza dovrebbe (il condizionale è d'obbligo) riscontrarsi in casi residuali, che sfuggano alle varie "garanzie" sopra tratteggiate (fondo per le opere straordinarie; obbligo di riscossione anche coattiva delle quote condominiali; pignorabilità del conto corrente condominiale) e che dovrebbero attenersi essenzialmente alle spese cosiddette ordinarie, vale a dire quelle di manutenzione e conservazione delle parti comuni e alla prestazione di servizi comuni.

La formulazione del novellato art. 63 disp. att. c.c., purtroppo, non brilla per chiarezza, tanto che ha ingenerato qualche dubbio, addirittura si è adombrata l'ipotesi della re-introduzione della solidarietà nelle obbligazione condominiali.

Abbiamo già anticipato che detta disposizione consente all'amministratore di riscuotere le "quote condominiali" sulla scorta del piano di ripartizione approvato dall'assemblea, e di ottenere ingiunzione di pagamento, immediatamente esecutiva, senza alcuna autorizzazione della stessa.

Norma che letta in relazione all'art. 1129 c.c., sostanzialmente, obbliga l'amministratore ad agire anche esecutivamente, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio nel quale è maturato il credito (quota condominiale).

Il passaggio che ha creato le anzidette perplessità è quello di cui al II comma: " I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini".

Tuttavia, diciamo subito che in difetto di un espresso vincolo di solidarietà questo non si può affatto desumere né, appunto, dal tenore letterale della norma, ma neppure in via interpretativa, atteso che in ogni caso osterebbero i principi di diritto già cristallizzati nella sentenza della Cassazione 9148/08.

Escluso, pertanto, all'origine qualsivoglia intento solidaristico potremmo ritenere che l'anzidetta norma ha voluto apprestare una sorta di duplice "garanzia", sia in favore del creditore, sia in favore del condomino in regola con i pagamenti.

Tanto è vero che la stessa dispone il divieto per il creditore di agire nei confronti dei condomini ("obbligati") in regola con i pagamenti, se non dopo aver escusso il patrimonio degli effettivi debitori.

In altri termini, il condomino in regola con i pagamenti viene assimilato - in senso lato - ad un fideiussore (funzione di garanzia), ed infatti la norma in commento presenta dei caratteri di affinità con quella di cui all'art. 1944 c.c.: "Il fideiussore è obbligato in solido col debitore principale al pagamento del debito. Le parti però possono convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima dell'escussione del debitore principale".

Tuttavia, nel caso del fideiussore la norma, contrariamente a quello che avviene in materia condominiale, parla espressamente di "obbligato in solido" - questo ad avvalorare la tesi che laddove il legislatore ha voluto disporre un vincolo di solidarietà, lo ha esplicitamente manifestato - e il beneficio dell'escussione è solo eventuale, dovendo essere "convenuto".

Nel nostro caso, invece, l'obbligazione non risulta solidale e l'escussione del patrimonio del condomino non moroso, diventa sussidiaria, eventuale e successiva a quella del patrimonio dell'effettivo debitore.

Inoltre, la funzione di "garanzia" prestata dal condomino in regola con i pagamenti, sulla scorta della

giurisprudenza formatasi ante riforma, letta con riferimento all'art. 1123 c.c., per il quale le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni e per i servizi in condominio sono sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà dei singoli condomini, ci porta a sostenere che detta garanzia è limitata al valore della quota (millesimi) di ogni condomino.

Pertanto il novellato art. 63 disp. att. c.c. configura, per i condomini in regola con i pagamenti, una funzione di "garanzia secondaria parziale", operativa solo in caso di condomini morosi e con un patrimonio insufficiente ad onorare il proprio debito, ma sempre limitata al valore millesimale della rispettiva quota.

Fatte salve le eccezioni sopra viste in merito alle obbligazioni solidali ex lege - lo ricordiamo sono le ipotesi contemplate dall'art. 2055 c.c. - per cui la funzione di garanzia secondaria parziale del condomino in regola con i pagamenti, cede il passo alla solidarietà disposta dal precetto normativo specifico, rendendo il credito del terzo esigibile nei confronti anche del singolo condomino per l'intero.

Veniamo ora alle conseguenze rinvenienti dall'applicazione pratica della norma in commento.

Il creditore del condominio, una volta ottenuto il titolo per agire esecutivamente nei confronti dello stesso - si pensi ad esempio al decreto ingiuntivo ovvero alla sentenza di condanna -, notificato lo stesso, dovrà attendere che l'amministratore, convocata l'assemblea, ripartisca il debito tra tutti i condomini sulla scorta dei rispettivi millesimi di proprietà.

Conseguentemente l'amministratore, incamerate le somme, dovrà versarle in favore del creditore, per estinguere l'obbligazione contratta dal condominio.

Nel caso di condomino/i moroso, su richiesta del creditore insoddisfatto, l'amministratore dovrà necessariamente fornire i dati dello stesso (art. 63 disp. att. c.c. co. II).

Questo, come visto, è un vero e proprio “obbligo di legge” la cui violazione abilita il creditore ad agire giudizialmente per l’ottenimento dei dati richiesti, anche con la condanna alle spese di giudizio.

In questi casi, gli strumenti giudiziari che l’ordinamento mette a disposizione del creditore potranno individuarsi nel giudizio ordinario, nel ricorso ex art. 700 cpc (nei casi di estrema urgenza) ovvero nello speciale procedimento di cognizione sommaria regolato dagli artt. 702 bis e segg. cpc.

Una volta ottenuto il nominativo e i dati del condomino/i moroso, il creditore, deve notificare il titolo esecutivo e l’atto di precetto, notificazione che può essere anche contestuale.

Questo passaggio è essenziale per il corretto avvio dell’eventuale esecuzione forzata: ed invero, sulla scorta del principio per cui non è ravvisabile alcuna responsabilità solidale tra il condominio ed il condomino, su cui grava come visto una responsabilità solo parziale in relazione alla sua quota, anche nei rapporti esterni, è stato correttamente ritenuto che: “La notificazione del titolo esecutivo non è necessaria per il destinatario diretto del decreto monitorio nell’ipotesi prevista dall’art. 654, comma 2, c.p.c. Viceversa, siffatta notificazione deve essere effettuata allorché si intenda agire contro un soggetto, non indicato nell’ingiunzione, per la pretesa sua qualità di obbligato solidale.

Ed infatti, tale soggetto deve essere messo nelle condizioni di conoscere qual è il titolo ex art. 474 c.p.c., in virtù del quale viene minacciata in suo danno l’esecuzione, ma anche di potere adempiere l’obbligazione da esso risultante entro il termine previsto dall’art. 480 c.p.c.” (Cass. Civ., Sez. III, 30/01/2012, n. 1289. Da ultimo: Tribunale di Nocera Inferiore, 30/04/2014).

Pertanto, il titolo esecutivo giudiziale - sia esso un decreto ingiuntivo come nel caso sopra visto sottoposto al vaglio della Suprema Corte ovvero una sentenza di condanna - formatosi nei confronti dell’ente di gestione condominiale in persona dell’amministratore pro-tempore, per essere validamente azionato nei confronti del

singolo condomino, deve essere necessariamente notificato al medesimo condomino contro il quale si intende agire.

L'omessa notifica del titolo esecutivo consentirebbe, al condomino esecutato, l'opposizione al precetto ovvero all'esecuzione o agli atti esecutivi (ex artt. 615 e segg. cpc) che risulterebbe, sulla scorta dei principi appena enunciati, assolutamente fondata.

Altrettanto corretta risulterebbe, quale logica conseguenza del principio di parziarietà, l'opposizione del condomino avverso l'intimazione di pagamento dell'intero credito, considerato che lo stesso - come più volte ripetuto - risponde esclusivamente nei limiti della quota millesimale di proprietà. In altri termini, l'importo del credito insoddisfatto, per essere correttamente esigibile, deve essere distribuito tra i condomini in regola con i pagamenti, in misura corrispondente ai millesimi di proprietà di ognuno.

Tuttavia, questa eventualità potrà avverarsi solo allorché il creditore abbia esaurito infruttuosamente tutte le azioni esperibili nei confronti del condomino/i effettivo debitore (moroso), sotto pena, in mancanza, di giustificata opposizione da parte del condomino in regola con i pagamenti.

In altri termini, per poter legittimamente richiedere il pagamento (pro quota) al condomino in regola con i pagamenti, il creditore dovrà preventivamente intraprendere tutte le procedure, anche esecutive (mobiliari, immobiliari e presso terzi), in danno del condomino moroso nonché seguirle con la dovuta diligenza e buona fede.

Il creditore, quindi, dovrà dare la rigorosa prova di aver fatto tutto il possibile per soddisfare il proprio credito nei confronti del condomino moroso, prima di aggredire il patrimonio del condomino in regola con i pagamenti, in mancanza, lo stesso potrebbe proficuamente opporsi all'esecuzione nei suoi confronti.

Va da se che il condomino che ha assolto alla funzione di “garanzia”, con il pagamento (pro quota) del debito di pertinenza del condomino moroso, avrà azione di regresso nei confronti dello stesso per la restituzione di quanto pagato per suo conto.

Tuttavia, inutile nascondere, le possibilità di rientrare nel possesso delle somme versate, risultano - quanto meno nel breve periodo - francamente scarse.

Non fosse altro perché il patrimonio del condomino moroso evidentemente risulta insussistente/incapiente, altrimenti sarebbe stato preventivamente aggredito dal creditore in virtù del “beneficio di escussione” imposto dall’art. 63 disp. att. c.c.: “I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l’escussione degli altri condomini”.

Infine un utile avvertimento per non incorrere nel plausibile rischio di pagare due volte.

Nel caso in cui non si sia ancora giunti all’intimazione di pagamento (notifica titolo e atto di precetto), vale a dire quando si versi ancora nella fase pre-esecutiva, il pagamento da parte dei condomini della quota di rispettiva pertinenza, andrà necessariamente effettuato nelle “mani” dell’amministratore dello stabile, giammai in favore del medesimo creditore.

Ed invero, premesso che Il condominio si pone, verso i terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condomini, attinenti alle parti comuni, sicché l'amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assuntore degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente dei relativi pagamenti, logica conseguenza di ciò è che: “non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" il pagamento eseguito dal condomino direttamente a mani del creditore del condominio, se tale creditore non è munito di titolo esecutivo verso lo stesso singolo partecipante” (Cass. civ., Sez. VI, ordinanza 17/02/2014).

Di talché, il pagamento effettuato direttamente al creditore del condominio, sempre che il creditore medesimo non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino, non libererà lo stesso dal debito pro quota (Nello stesso senso anche: Cass. civ. Sez. II, 29/01/2013, n. 2049).

Pertanto, in fase di ripartizione pro quota del debito, il pagamento dei singoli condomini, non obbligati personalmente, andrà sempre e comunque effettuato nelle mani dell'amministratore e non in quelle del creditore del condominio.

<https://www.diritto.it/i-debiti-contratti-dal-condominio-condomini-morosi-obblighi-dell-amministratore-la-solidarieta-passiva-e-il-principio-di-parziarieta/>