



ANACI

**CENTRO STUDI REGIONALE
DELLA LOMBARDIA**



Lecco 16 ottobre 2009

Relazione avv. Marina Figini

**“ LE PROSPETTIVE DELLA RIFORMA: LA
NUOVA COMPILAZIONE DEGLI ARTICOLI
1129 C.C. E 63 DISP.ATT.C.C.”**

“ LE PROSPETTIVE DELLA RIFORMA: LA NUOVA COMPILAZIONE DEGLI ARTICOLI 1129 C.C. E 63 DISP.ATT.C.C.”

Avv. Marina FIGINI

o O o

Numerosi sono i dubbi interpretativi che sorgono dalla lettura del testo di disegno di legge approvato in sede referente dalla Commissione Giustizia del Senato, testo che è nella versione non definitiva, dovendosi ancora esaminare le varie proposte di integrazioni e modifiche avanzate, anche da ANACI.

Qui si formulano brevi osservazioni alle norme che dovrebbero essere destinate a regolare le obbligazioni relative alle spese condominiali.

Soggetti obbligati.

Riguardano la individuazione dei soggetti obbligati a contribuire alle spese condominiali le norme contenute negli articoli 1130 codice civile, 67 e 63 disposizioni attuazione codice civile.

Al n. 6 dell'art. 1130 si pone a carico dell'Amministratore l'obbligo di *“curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale”*.

Tale registro in realtà non è previsto contenere solo l'elenco dei partecipanti al condominio, bensì anche i dati catastali di ogni unità immobiliare, le caratteristiche del relativo diritto di proprietà nonché l'indicazione degli atti concernenti l'attuazione delle normative di sicurezza.

Si prevede che *“i singoli condomini”* devono comunicare i suddetti elementi ed ogni variazione degli stessi entro 15 giorni dalla variazione medesima.

D'altra parte non si specifica quali sono i *“condomini”* tenuti alle comunicazioni: i nuovi o i vecchi? I cedenti o i beneficiari? Né d'altra parte si capisce come possa essere calcolato il termine di decorrenza di 15 giorni suindicato, termine decorso il quale sorge a carico dell'amministratore il dovere di richiedere con lettera raccomandata le informazioni non fornite.

In caso di omessa risposta, l'articolo in esame precisa che l'amministratore *“può citare in giudizio”* avanti il Giudice di Pace il *“condomino inadempiente”*, senza peraltro precisare quale.

Si osserva che la previsione, sia pure come possibilità e non come dovere, di promuovere un giudizio, sia pure davanti al Giudice di Pace, non sembra coerente alla funzione di mediazione che proprio la legge di riforma aveva dichiarato voler affidare all'amministratore nel dirimere eventuali controversie condominiali.

Ogni amministratore sa quanto sia importante avere la esatta conoscenza dei partecipanti al condominio (corrette e complete intestazioni, contestazioni, nomi e

cognomi bene specificati soprattutto se si tratta di soggetti stranieri, esatta denominazione sociale se condomino è una società) sia per convocare valide assemblee sia per ripartire a carico dei soggetti realmente obbligati le spese da essi dovute.

Si ricorda che l'obbligazione di pagare le spese condominiali è una obbligazione che deriva esclusivamente dalla titolarità della proprietà del bene che fa parte dell'edificio condominiale, a nulla rilevando la eventuale "apparenza" di tale titolarità.

Meglio sarebbe stato, a parere di chi scrive, prevedere la possibilità diretta dell'amministratore di procedere alle necessarie visure nei pubblici registri immobiliari e di eseguire tutte le più opportune ricerche, che a volte possono essere costose e richiedere incarichi specifici con i conseguenti oneri: ricerche per le quali già oggi l'amministratore accorto chiede di essere autorizzato dall'assemblea alla quale è sempre necessario sottoporre qualsiasi problematica inerente l'anagrafe condominiale.

Si ricorda che la giurisprudenza sul punto è attualmente non univoca; sentenza della Cassazione n. 6926 del 22 marzo 2007 stabilisce che, fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità, l'amministratore a conoscenza del decesso di un condomino non è tenuto ad inviare alcun avviso agli eredi non avendo elementi utili di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca.

Altra sentenza della Cassazione n. 15283/2000 stabilisce il dovere dell'amministratore di attivarsi, facendo almeno dei tentativi concreti e specifici, nelle ricerche di condomini non più presenti nel condominio.

Al 5° e 6° comma dell'art. 67 disp. att. c.c. si individua l'obbligazione in via principale dell'usufruttuario ovvero salvo patto contrario del conduttore, relativamente al diritto di voto e alle obbligazioni connesse alla ordinaria manutenzione e al godimento delle cose comuni.

All'art. 63 disp. att. c.c. viene aggiunto un 3° comma che sancisce la permanenza della solidarietà (per il biennio antecedente la cessione della proprietà) a carico del venditore *"fino a quando non sia stata comunicata all'amministratore copia conforme all'originale del titolo che attua il subentro"*.

In primo luogo si rileva che tale disposizione va collegata con quella di cui all'art. 1130 n.6 sopra riportata: in tale norma non si prevedeva alcuna formalità per la "comunicazione" da darsi all'amministratore, nella norma in esame si precisa invece trattarsi di "copia conforme all'originale".

Benchè la dizione non appaia chiara (l'inciso "tuttavia" crea equivoci), sembra di poter interpretare la norma in senso estensivo della responsabilità solidale a carico del venditore, il quale avrà pertanto tutto l'interesse a comunicare quanto prima l'avvenuta sua cessione di proprietà.

L'estensione di responsabilità opererà peraltro solo nei rapporti interni tra venditore-acquirente, non essendo più il venditore partecipante al condominio in quanto non più

proprietario e pertanto non più “agcredibile” con eventuale decreto ingiuntivo (in caso di persistenza di morosità).

Obblighi dell'Amministratore e responsabilità dei condomini.

L'art. 1129 c.c. n. 10 pone a carico dell'amministratore un preciso “obbligo” di intraprendere *“iniziative giudiziarie per la riscossione forzata delle somme dovute da ciascun obbligato”*

Tale obbligo va adempiuto nel termine di tre mesi da quando il credito è divenuto esigibile a meno che l'amministratore *“non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea”*.

Tali previsioni normative (soprattutto in quanto collegate con la responsabilità alla quale va incontro l'amministratore, della quale tra poco si dirà) provocano alcune doverose osservazioni.

Non si precisa quali siano le “iniziative giudiziarie”: può trattarsi di decreto ingiuntivo, di pignoramento immobiliare, di pignoramento mobiliare presso il domicilio del debitore, di pignoramento mobiliare presso terzi (conto corrente, datore di lavoro), di iscrizione di ipoteca o di richiesta di sequestro conservativo.

Si tratta di diverse procedure, tutte rientranti nel concetto di iniziative giudiziarie, che però hanno diversi tempi di durata e diversi costi: la scelta andrebbe ponderata volta per volta, anche tenuto conto della entità del credito condominiale e delle condizioni economiche del condomino debitore, nell'interesse del condominio e nell'ambito della discrezionalità dell'amministratore il quale pure è già oggi tenuto a riscuotere i contributi condominiali avendo la facoltà di richiedere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

La “dispensa” da parte dell'assemblea provoca non pochi dubbi: si deve convocare assemblea apposita, volta per volta? Sembrerebbe di sì, non rientrando nella competenza dell'assemblea la possibilità di modificare la norma in esame, sempre che la stessa sia da intendersi derogabile (il che peraltro non è specificato), non essendo possibile pertanto creare una dispensa generale oppure prevedere, se non con la unanimità dei consensi di tutti i partecipanti al condominio, criteri di valutazione e tempi di intervento diversi da quelli indicati dalla legge.

La norma in esame dispone che, se l'amministratore non agisce in via giudiziaria, i condomini in regola con i pagamenti sono liberati dal vincolo di solidarietà, e l'amministratore *“risponde nei confronti dei terzi nei limiti delle somme non riscosse per le quali non abbia attivato le iniziative”* di cui sopra.

Tale disposizione va coordinata, non senza difficoltà interpretative, con l'altra norma di cui all'art. 63 disp.att. c.c. 2° comma nuova versione, laddove si prevede che *“Gli obbligati in regola con i pagamenti hanno il beneficio della preventiva escussione”*.

In primo luogo si osserva che la “preventiva escussione” del patrimonio sociale è istituto previsto dal codice civile nell'ambito delle società (società semplice, società in nome collettivo), in forza del quale il creditore della società non può pretendere il

pagamento dai singoli soci se non dopo avere escusso (inutilmente) il patrimonio sociale.

Ma il condominio non è una “società”, non ha un “patrimonio sociale” autonomo, i condomini non sono “soci”.

In secondo luogo si ricorda il principio posto dalla sentenza n. 24832/2008 con la quale le Sezioni Unite della Cassazione hanno sostituito il principio della “solidarietà” dei condomini nei confronti dei creditori condominiali, con l’opposto principio della “parziarietà”: i condomini sono tenuti a contribuire nei limiti delle rispettive quote, e non possono pertanto essere aggrediti dai creditori del condominio se hanno regolarmente versato le quote loro spettanti in base ai riparti condominiali.

Certo una sentenza delle Sezioni Unite non costituisce “legge” ma indubbiamente porta un principio del quale va tenuto conto soprattutto nella redazione della nuova normativa.

In sostanza, secondo quanto sembra risultare dall’insieme delle norme sopra viste, l’alternativa dovrebbe essere la seguente: A) l’amministratore agisce in via giudiziaria nel termine impostogli dalla legge, i condomini in regola con i loro pagamenti hanno il beneficio della “preventiva escussione” (su quale patrimonio ? su quello degli altri singoli condomini assoggettati alle procedure esecutive, che comunque durano qualche anno ?); B) l’amministratore non agisce nel termine impostogli dalla legge, i condomini in regola con i loro pagamenti sono liberati dal vincolo di solidarietà (peraltro già negato dalla Cassazione con la citata sentenza) e l’amministratore risponde in proprio nei confronti dei terzi nei limiti delle somme non riscosse.

Da ultimo, non per importanza, si osserva come sia estremamente difficile ravvisare il fondamento giuridico di tale personale responsabilità dell’Amministratore nei confronti dei “terzi”, quindi di soggetti con i quali egli non intrattiene alcun personale rapporto né contrattuale né extracontrattuale.

Milano, Lecco 16 ottobre 2009

Avv. Marina Figini