

Articolo 63

“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”.

SENTENZE

- Una volta stabilito che si tratta di pagamenti dovuti e a fronte di servizi goduti, ai condomini spetta l'obbligo di farvi fronte, salvo richiesta di danni per eventuali errori dell'amministratore. I condomini non possono infatti sospendere i pagamenti dovuti al condominio, ben dovendo essi sapere che le carenze di cassa espongono a mancati pagamenti dei fornitori, con conseguente taglio delle utenze o addebito di interessi, sanzioni e costi moratori (Cassazione Civile, 11.05.2012, n. 7401).
- E' di tutta evidenza, infatti, che, se una nuova notificazione del titolo esecutivo non occorre per il destinatario diretto del decreto monitorio nell'ipotesi di cui all'art. 654 c.p.c., comma 2, detta notificazione, invece, è necessaria qualora si intenda agire contro soggetto, non indicato nell'ingiunzione, per la pretesa sua qualità di obbligato solidale. Costui, invero, deve essere messo in grado non solo di conoscere qual è il titolo ex art. 474 c.p.c., in base al quale viene minacciata in suo danno l'esecuzione, ma anche di adempiere l'obbligazione da esso risultante entro il termine di dieci giorni previsto dall'art. 480 c.p.c. (Cassazione 30.01.2012, n. 1289).
- In materia di comunione, i comproprietari di una unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio, al pagamento degli oneri condominiali, sia perchè detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi. Una siffatta decisione non è preclusa

dal principio di diritto - espresso, in sede di risoluzione di contrasto, dalle sezioni unite con la sentenza 8 aprile 2003, n. 9148 - sulla natura parziaria e non solidale della responsabilità dei condomini per le obbligazioni contratte dall'amministratore in nome e per conto del condominio. Infatti, mentre la questione decisa dalle sezioni unite investe la natura della responsabilità dei singoli condomini in ordine alle obbligazioni contratte dal rappresentante del condominio verso i terzi e il dictum da esse enunciato si risolve nell'affermazione secondo cui il terzo creditore, conseguita in giudizio la condanna dell'amministratore quale rappresentante dei condomini in relazione ad una obbligazione contrattuale dallo stesso stipulata, può procedere esecutivamente nei confronti di questi ultimi non per l'intera somma dovuta, bensì solo nei limiti della quota di ciascuno; la questione esaminata in questa sede riguarda un caso tutt'affatto diverso, ossia se in tema di comunione ordinaria, le obbligazioni dei comproprietari, in particolare relativamente alle spese condominiali inerenti alla contitolarità pro indiviso di un appartamento facente parte di un condominio, ricadano o meno nella disciplina del condebito ad attuazione solidale (Cassazione 21.10.2011, n. 21907).

- In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare, difettano, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, inoltre, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della situazione giuridica soggettiva funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale. A nulla rileva il fatto che per molti anni il "condomino apparente" abbia pagato spese non di sua competenza senza mai nulla eccepire (nel caso di specie per circa venti anni il nudo proprietario aveva pagato le spese ordinarie di competenza dell'usufruttuario, senza mai eccepire nulla in merito e senza mai comunicare all'amministrazione la situazione relativa alla sua proprietà) (Cassazione Civile, 06.07.2011, n. 14883).
- In tema di condominio, la responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte dal Condominio ha natura solidale per cui ogni condomino è tenuto verso i terzi all'adempimento per l'intero della prestazione dovuta, liberando con l'adempimento tutti gli altri condomini condebitori nei cui confronti ha diritto di regresso. Va precisato che l'obbligazione solidale non si identifica con l'obbligazione indivisibile e la "indivisibilità" della prestazione non è un requisito della prestazione solidale (art. 1292 c.c.), ma della obbligazione indivisibile (art. 1316 c.c.). La regola per stabilire se, nel caso di più debitori, c'è una obbligazione solidale o parziaria è stabilita in modo chiaro e inequivoco dall'art. 1294 c.c.: i condebitori sono tenuti in solido se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente. La solidarietà appare, dunque, essere la regola. In base a questa regola di solidarietà i comproprietari di una cosa per i debiti relativi alla amministrazione e manutenzione del bene comune sono sempre debitori solidali. Va aggiunto che il principio della ripartizione proporzionale fra i condomini delle spese ex art. 1223 si limita, come si evince dal dettato normativo, a ripartire tra i condomini l'onere delle spese condominiali all'interno del condominio stesso e non ha alcuna valenza verso i terzi creditori del condominio (Corte Appello Roma 23/06/2010 n. 2729).
- Non sussiste la solidarietà fra i condomini per le obbligazioni assunte verso terzi, ma le obbligazioni contratte dall'amministratore in nome e per conto del condominio hanno la natura di diritti disponibili ed è valido l'accordo negoziale con il quale si rinunci alla parziarietà in favore della solidarietà (Cassazione 21.07.2009 n 16920).
- Per la ripartizione degli oneri inerenti alla gestione dei servizi comuni, si devono ritenere applicabili principi analoghi al condominio ed ai consorzi. Ne consegue che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1, - norma dettata per il condominio, ma analogicamente applicabile in tema di consorzio - lo stato di ripartizione approvato dall'assemblea

costituisce titolo idoneo a giustificare l'emissione di decreto ingiuntivo (Cassazione 19/05/2009 n 11577).

- Il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati. Conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno. La solidarietà avvantaggerebbe il creditore il quale, contrattando con l'amministratore del condominio, conosce la situazione della parte debitrice e può cautelarsi in vari modi; ma appare preferibile il criterio della parziarietà, che non costringe i debitori ad anticipare somme a volte rilevantissime in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore (Cassazione SSUU 08/04/2008 n 9148).
- Il principio di inesecutività del titolo impugnato a seguito di allegazione della sua originaria invalidità assoluta è derogato, nella disciplina del condominio, da un sistema normativo che mira all'immediata esecutività del titolo, pur in pendenza di controversia, in quanto tutela gli interessi generali che sono ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione. In tal caso il giudice non può disporre la sospensione della causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., in relazione alla pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, ma può sospendere ex art. 1137 c.c., comma 2, l'esecuzione della delibera. A tale disciplina derogatoria non deve essere di ostacolo il possibile contrasto di giudicati in caso di rigetto dell'opposizione all'ingiunzione e di accoglimento dell'impugnativa della delibera, poiché le conseguenze possono essere superate in sede esecutiva, facendo valere la sopravvenuta inefficacia del provvedimento monitorio, ovvero in sede ordinaria mediante azione di ripetizione dell'indebito (Cassazione 29.01.2008 n 1955).
- Non è consentito al giudice dell'opposizione al decreto ingiuntivo, ottenuto per la riscossione dei contributi condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea (ex art. 63 disp.att.cc., comma 1), di sospendere il giudizio in attesa della definizione del diverso giudizio di impugnazione, ex art. 1137 c.c., della deliberazione posta a base del provvedimento monitorio opposto (Cassazione SSUU 27.02.2007 n 4421).
- Sussiste un rapporto di pregiudizialità, che, ai sensi dell'art. 295 c.p.c., comporta la sospensione necessaria del processo, tra il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., sulla base di una delibera dell'assemblea condominiale di approvazione della ripartizione delle spese comuni tra i condomini, ed il giudizio di impugnazione della stessa delibera ai sensi dell'art. 1137 c.c. (Cassazione 11.02.2005 n 2759).
- L'amministratore è legittimato ad agire ed a chiedere il decreto ingiuntivo previsto dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c., contro il condomino moroso per il recupero degli oneri condominiali una volta che l'assemblea abbia approvato il rendiconto consultivo sia delle spese ordinarie sia di quelle eventuali straordinarie e abbia contestualmente deliberato sulla loro ripartizione, nonostante la mancanza dell'autorizzazione a stare in giudizio rilasciata dall'assemblea condominiale (Cass. civ., n. 27292/05).
- Il ricorso da parte dell'amministratore del condominio al procedimento monitorio ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. Cod. civ. nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea postula - avuto riguardo alla natura eccezionale della norma e del fatto che il decreto ingiuntivo presuppone l'esistenza di una prova scritta del credito proveniente dal debitore - la ricorrenza dell'approvazione del bilancio (preventivo o consuntivo) da parte dell'assemblea (cfr. Cass. civ. n. 10826/04; n. 1789/93; n. 3425/01; n. 4616/01).
- L'art. 63 att. c.c. prevede genericamente e senza limitazioni, la possibilità per l'amministratore del condominio di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo

per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione della spesa approvato dall'assemblea ed è evidente che i «contributi» ai quali si riferisce la norma in questione sono le quote gravanti sui singoli condomini delle spese condominiali in genere contemplate nell'art. 1123 c.c.; pertanto, deve ritenersi priva di qualunque fondamento normativo la tesi secondo cui l'art. 63 cit. sarebbe riferibile alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali e non anche alle spese relative ad innovazioni (Cassazione 25.06.2001 n 8676).

- Il ricorso da parte dell'amministratore del condominio al procedimento monitorio ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea postula - avuto riguardo alla natura eccezionale della norma e del fatto che il decreto ingiuntivo presuppone l'esistenza di una prova scritta del credito proveniente dal debitore - la ricorrenza dell'approvazione del bilancio (preventivo o consuntivo) da parte dell'assemblea (Cassazione 08.03.2001 n 3435).
- Per ottenerne il pagamento [l'amministratore di condominio] può avvalersi del decreto ingiuntivo nell'interesse comune senza necessità di una preventiva autorizzazione dell'assemblea, ed "a fortiori" può impugnare la sentenza che sia stata emessa nel giudizio nel quale abbia rivestito la qualità di parte (Cfr., *ex multis*, Cass. civ., n. 29/00).