



[Lente d'ingrandimento /1](#)

Morosità in Condominio: proposte transattive, dispensa, fondo speciale

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quando di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Condòmino moroso: possono essere accettate proposte di rientro rateale o di saldo e stralcio ?

Parlare di morosità in Condominio significa parlare di situazioni di insolvenza e/o incapienza in qualcuno tra i partecipanti: eventi purtroppo affatto rari, di questi tempi,

difficili da digerire per gli altri condòmini in regola con i pagamenti, e insidiosi da gestire per l'Amministratore che non voglia esporsi a proprie responsabilità professionali.

I termini insolvenza e incapacienza, per la precisione, non sono sinonimi: semplificando, **insolvenza** equivale a difetto di liquidità, per cui i debiti non vengono pagati alle scadenze¹; **incapienza** equivale invece a difetto di patrimonio, per cui anche a seguito delle procedure giudiziarie di esecuzione forzata (ossia pignoramento: mobiliare, immobiliare o presso terzi²) non si verrebbe soddisfatti, del tutto o in parte.

Di regola insolvenza e incapacienza s'accompagnano; può però anche accadere che una persona sia insolvente ma non incapiente (ad esempio perchè la mancanza di liquidità è momentanea, essendovi patrimonio).

La riforma del diritto condominiale di cui alla L. 220/12, come tutti gli Amministratori ben sanno, ha stabilito per la "riscossione dei contributi" (precipua "attribuzione dell'amministratore" ex art. 1130 n. 3 cod. civ.) oneri e termini:

ex art. 1129 nono comma cod. civ., ***"l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso"*** (quindi: nello stesso termine, in buona sostanza³, che si ha per la redazione del rendiconto di gestione e per la convocazione dell'assemblea che lo approva), ***"anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice"*** (quindi: ottenendo decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, senza bisogno di autorizzazione dell'Assemblea, in base allo stato di ripartizione approvato dalla stessa);

ma, si badi, ... ***"salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea"*** (quindi: con una formale deliberazione).

Se ne desume, inequivocabilmente:

- da un lato, che **l'Amministratore non può** accettare proposte di rientro rateale (=pago tutto quanto devo, ma un po' alla volta) o di saldo e stralcio (=pago subito, ma meno di quanto dovrei), anche se, magari, convenienti (ad esempio perchè l'insolvenza è momentanea e, in ipotesi, un piano di rientro farebbe conseguire comunque l'intero evitando le inevitabili anticipazioni e tempistiche delle procedure giudiziarie; o anche perchè l'incapienza è effettiva e, in ipotesi, un saldo e stralcio farebbe conseguire almeno

1 art. 5 l. fall., "Stato d'insolvenza": "Lo stato d'insolvenza si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni."

2 art. 2740 c.c., "Responsabilità patrimoniale": "Il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri."

3 a rigore, il termine per la redazione del rendiconto e la convocazione dell'assemblea è "centottanta giorni", quello per la riscossione forzata è "sei mesi".

una parte, riducendo il danno ed evitando la beffa di procedure giudiziarie senza soddisfo);
- dall'altro, che **può** farlo però **l'Assemblea** (deliberando presumibilmente a maggioranza semplice, non essendo prevista una maggioranza qualificata, e tantomeno la unanimità).

In *claris non fit interpretatio*, dicevano i latini, ma talvolta il condòmino, e anche qualche avvocato, si stupiscono che l'Amministratore neghi loro dilazioni o sconti.

Poichè le regole di cui sopra sono state espresse anche di recente dalla giurisprudenza, può essere utile citare (volendo rispondere in modo cortese ma fermo) **Cassazione Civile Sez. VI, 08/06/2020 n. 10846**, la quale ha ribadito che ***“Non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condomini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi, spettando all'assemblea il potere di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli”***.

Si tratta, per inciso, della stessa pronuncia la quale ha stabilito che *“In caso di controversia condominiale vertente sulla domanda avanzata dall'amministratore del condominio per conseguire la condanna di una condomina al pagamento dei contributi, soggetta in base all'art. 71-quater, comma 1, disp. att. c.c. alla condizione di procedibilità dell'esperimento di mediazione, a tale ultimo procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa però delibera assembleare da assumere con maggioranza ex art. 1136, comma 2, c.c.”*.

Questo assunto, per cui l'Amministratore può partecipare alla procedura di mediazione soltanto previa delibera dell'Assemblea che lo abbia specificamente autorizzato, a dire il vero, lascia perplessi (apparendo contraddittorio che, nelle materie rientranti nelle attribuzioni di legge, non occorra l'autorizzazione assembleare per adire il Giudice, come pacifico, mentre invece per incontrare il Mediatore occorra l'autorizzazione assembleare, a maggioranza qualificata), per le gravi conseguenze che può comportare.

Qualora manchi la maggioranza qualificata per approvare la autorizzazione a partecipare alla mediazione (serve un numero di voti che rappresenti sia “la maggioranza degli intervenuti” = $1/2 + 1$ dei presenti alla riunione, sia “almeno la metà del valore dell'edificio” = 500/1000 dell'insieme di proprietà), è un guaio.

Per l'attuale orientamento della Corte di Cassazione, a Sezioni Unite⁴, in caso di

⁴ Cassazione Civile, Sezioni Unite, 18/09/2020 n. 19596: *“Nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010, i cui giudizi vengano introdotti con richiesta di decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; ne consegue che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1-bis conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo.”*

opposizione a decreto ingiuntivo è onerato di promuovere la procedura di mediazione obbligatoria, a pena di improcedibilità, non il debitore opponente bensì il creditore opposto e quindi, nei casi che ci occupano, il Condominio.

Qualora non vi si provveda (e senza l'autorizzazione dell'Assemblea, dunque, l'Amministratore non può partecipare alla mediazione), l'opposizione diventa improcedibile e l'ingiunzione viene revocata (quindi la si è ottenuta per nulla ...), di regola con condanna alle spese (quindi da creditori si diventa debitori !).

Illogico, e ingiusto; ma tant'è.

Si può costituire un fondo morosità ?

E' un argomento delicato, e trascurato; nonostante nella pratica l'esigenza si ponga quasi più di regola che di eccezione (possono ritenersi fortunati i Condominii in cui non c'è mai stata un caso di morosità da affrontare con procedure giudiziarie di recupero credito, e persino, nonostante esse, da ripianare).

Molte sono le pronunce di merito (ossia di Tribunali e Corti d'Appello), dal contenuto più o meno possibilista (segnaliamo, di recente, Corte d'Appello di Catanzaro, 24/11/2020, n. 1542, che ha reputato *“possibile l'istituzione di un fondo speciale, nell'ipotesi di effettiva improrogabile urgenza, derivante dalla morosità di alcuni condomini e dalla necessità di ripianare i debiti accumulati dal condominio per effetto di detta morosità con sollecitudine, al fine di evitare danni ben più gravi nei confronti di tutti i condomini, esposti dal vincolo della solidarietà passiva”*, precisando, condivisibilmente, che *“la ripartizione degli importi da destinare al fondo deve essere fatta in base ai millesimi, essendo possibile una contribuzione fissa, solo se sia espressamente prevista la correzione dell'iniziale riparto mediante conguaglio a fine esercizio, in misura proporzionale alle rispettive carature millesimali”*).

Poche invece le pronunce di legittimità (ossia della Cassazione), e risalenti il più delle volte a prima del revirement sulla solidarietà passiva tra i condòmini⁵ (ci riferiamo alle famose Sezioni Unite che la esclusero⁶) e anche a prima delle modifiche al riguardo nella riforma del diritto condominiale di cui alla L. 220/12: giusta le quali ... quanto uscito dalla porta è

5 n.b.: **solidarietà**, in ambito di diritto civile e in particolare di diritto delle obbligazioni, è concetto diverso da quello che troviamo, ad esempio, Costituzione (come all'art. 2, ove si menzionano “doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale”, rimandando all'evidenza a forme di impegno etico-sociale a favore di altri), e deriva propriamente dal latino **solidum** nel senso di **intero**: per l'art. 1292 cod. civ., *“Nozione della solidarietà”*, *“L'obbligazione è in solido quando più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri; oppure quando tra più creditori ciascuno ha diritto di chiedere l'adempimento dell'intera obbligazione e l'adempimento conseguito da uno di essi libera il debitore verso tutti i creditori”*.

6 Cassazione Civile, Sezioni Unite, 08/04/2008, n. 9148

ritornato dalla finestra, ma in modo molto ... complicato.

Come noto, ex art. 63 disp. att. cod. civ., **“i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini”**, e proprio a tal fine **l'Amministratore “è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi”**.

Se ne desume, stavolta però non proprio inequivocabilmente, che:

- ciascun condominio in regola coi pagamenti risponde verso i creditori del Condominio non solo per la propria quota ma anche oltre essa, seppur subordinatamente alla iniziativa di costoro nei confronti dei morosi;
- i creditori del Condominio andrebbero pagati dall'Amministratore nei limiti delle quote riscosse dai condòmini, ossia senza le quote dei morosi.

Senonchè creditori del Condominio sono anzitutto i fornitori: l'appaltatore dei servizi e delle opere di manutenzione (che non prenderebbe bene sentirsi dire dall'Amministratore “abbiamo Tizio e Caio che non pagano, gli stiamo mandando all'asta le unità, intanto prendi questi e aspetta”, o qualcosa del genere), ma anche le ditte che somministrano acqua, energia etc etc (le quali, dopo qualche sollecito e preavviso, possono arrivare a staccare l'utenza).

E non va dimenticato che anche l'Amministratore è creditore del Condominio, per il suo compenso (così come i professionisti, compreso ovviamente l'avvocato incaricato del recupero credito).

Orbene, tornando alla giurisprudenza di legittimità, possiamo citare soprattutto Cassazione Civile, Sez. II, 05/11/2001 n. 13631, per cui **“nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre "aliunde" somme - come nel caso di aggressione in executivis da parte di creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio - può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo - cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva”**⁷.

⁷ questa la massima completa, da DeJure: *“In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità fissati nell'art. 1123 c.c., e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi; invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre "aliunde" somme - come nel caso di aggressione "in executivis" da parte di creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio - può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo - cassa "ad hoc", tendente ad evitare danni*

Però dobbiamo ricordare anche Cassazione Civile, Sez. II, 11/05/2012 n.7401, per cui *“non è ammissibile la costituzione di un apposito fondo speciale su cui versare somme ingenti come quelle dovute dai condomini morosi”*⁸.

La pronuncia più recente che ci costa tratta del fondo morosità solo incidentalmente⁹, ed è Cassazione Civile, Sez. II, 25/06/2020 n. 12638, nella cui motivazione viene confermato da una lato che in linea di principio *“in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 c.c. e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi”* e, dall'altro che è pur sempre *“fatta salva l'eccezione rappresentata dall'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre aliunde somme - come nel caso di aggressione in executivis da parte del creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio - al fine di dover sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo - cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva, previsione dalla quale conseguentemente sorge in capo al condominio e non ai singoli condomini morosi l'obbligazione di restituire ai condomini solventi le somme a tale titolo percepite, dopo aver identificato gli insolventi e recuperato dagli stessi quanto dovuto per le quote insolute e per i maggiori oneri”*¹⁰.

Insomma il fondo morosità viene ammesso soltanto quale eccezione alle regole, in situazione connaturate da necessità ed urgenza, per cui restano incertezze (ed, invero, una ambiguità di base, nell'insistere sul concetto della provvisorietà), e sarebbero auspicabili interventi normativi.

In attesa, non si può che confidare nel buon senso dei condòmini, comunque tenendo conto, ove all'odg dell'Assemblea sia la deliberazione di un fondo morosità, delle indicazioni desumibili dalla giurisprudenza di legittimità sopra riportata.

ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva; conseguentemente sorge in capo al condominio e non ai singoli condomini morosi l'obbligazione di restituire ai condomini solventi le somme a tale titolo percepite, dopo aver identificato gli insolventi e recuperato dagli stessi quanto dovuto per le quote insolute e per i maggiori oneri.”

8 questa la massima completa, da DeJure: *“I condomini non possono sospendere i pagamenti dovuti al condominio per far fronte alle spese deliberate, dovendo sapere che le carenze di cassa espongono al mancato adempimento nei confronti dei terzi fornitori, con conseguente tagli o delle utenze o addebito di interessi, sanzioni e costi moratori che, pertanto, non possono essere imputati all'amministratore, non essendo, peraltro, ammissibile la costituzione di un apposito fondo speciale su cui versare somme ingenti come quelle dovute dai condomini morosi”*

9 il contenuto precipuo della pronuncia è che ha ritenuto legittima la delibera che prevede acconti in anticipo per spese di annualità future, ma sempre provvisoriamente e con riserva di successivo conguaglio; questa la massima tratta da DeJure: *Al fine di assicurare alla collettività condominiale di poter far conto su di una liquidità economica per far fronte ai maggiori oneri economici futuri, l'assemblea può autorizzare l'amministratore a richiedere ai condomini l'incasso della rata di acconto concernente la gestione successiva dell'anno.*

10 viene menzionato, come precedente, Cassazione Civile, Sez. II, 05/11/2001, n. 13631; idem, in passato, Cassazione Civile, Sez. II, Cassazione Civile, Sez. II, 21/10/1975 n. 3463