



**ANACI**

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari

Sede Provinciale di Udine

\*\*\*

**Corso di Formazione Periodica  
Aggiornamento Annuale**

art. 71-bis disp. att. C.C. - D.M. 13.08.2014 n. 140

venerdì 8 novembre 2024 online  
ore 15,00

**Avv. Alvise Cecchinato**

[www.cecchinatogeremiaavvocati.com](http://www.cecchinatogeremiaavvocati.com)

[cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com](mailto:cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com)

**Pagamento diretto da parte del  
condòmino al creditore del  
Condominio ?**

**La pronuncia della Cassazione  
ed i profili problematici**



**Pagamento diretto da parte del condòmino al  
creditore del Condominio ?**

**La pronuncia  
della Cassazione ed i profili problematici**

# ... TUTTO NASCE DALLA ANNOSA QUESTIONE DELLA RESPONSABILITA' DEI SINGOLI CONDÒMINI VERSO IL CREDITORE DEL CONDOMINIO

- UN TEMPO: **SOLIDARIETÀ**
- S.U. 9148/2008: **PARZIARIETÀ**
- L. 220/2012: **VIRTUOSI > “FIDEJUSSIONE EX LEGE” < MOROSI**

art. 63 d.a.c.c.: *l'amministratore ...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*

art. 1135 c.c. n. 4): *l'assemblea dei condòmini provvedere ... 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*

## Corte Cassazione 6.12.23 n. 34220 e 28.12.23 n. 36283 (relatore Tatangelo)

- prendono le mosse da **Corte Cassazione 17.2.23 n. 5043** (relatore Scarpa)

*a) i condomini “in regola coi pagamenti” possono essere aggrediti esecutivamente, in caso di insolvenza dei condomini “morosi”, anche per la quota dell’obbligazione condominiale gravante su questi ultimi: sui primi, pertanto, grava una obbligazione sussidiaria di garanzia per le obbligazioni dei secondi, modellata come una sorta di fideiussione ex lege;*

*b) i condomini in regola coi pagamenti vantano, però, nei confronti del creditore del condominio, un beneficio di preventiva escussione dei condomini morosi.*

- aggiungono principi:

*1) l’onere di preventiva escussione dei condomini “morosi” gravante, ai sensi dell’art. 63, comma 2, disp. att. c.c., sul creditore solo parzialmente soddisfatto e munito di titolo esecutivo, non ha ad oggetto la sola somma corrispondente alla quota millesimale del condomino moroso sull’importo residuo dell’obbligazione di cui al titolo esecutivo, ma l’intero importo della suddetta “morosità”, cioè l’intera originaria quota dell’obbligazione condominiale imputabile al singolo condomino, detratto quanto eventualmente già pagato al creditore dall’amministratore, in nome e per conto di detto condomino, in virtù dei versamenti dallo stesso effettuati nelle casse condominiali, secondo l’imputazione comunicata ai sensi dell’art. 63, comma 1, disp. att. c.c., e/o quanto versato direttamente dal singolo condomino al terzo;*

*2) la quota del debito condominiale gravante sul singolo condomino contro il quale il creditore abbia agito in via esecutiva in base all’art. 63 disp. att. c.p.c., in caso di contestazioni espresse in sede di opposizione all’esecuzione – e fermo restando che spetta al condomino intimato l’onere di allegare e provare che detta quota sia diversa da quella indicata dal creditore – va determinata: a) in base alla delibera condominiale di riparto della spesa; b) se una delibera manchi o sia venuta meno, all’esito di una valutazione sommaria del giudice dell’opposizione all’esecuzione, ai soli fini dell’azione esecutiva in corso, tenendo conto delle indicazioni dell’amministratore, degli elementi certi disponibili ed eventualmente, in mancanza, facendo ricorso alla tabella millesimale generale; in tali casi restano tuttavia salve le eventuali successive appropriate azioni di rivalsa interna tra condomini.*

però, tra i principi:

*a) se il singolo condomino adempie direttamente nei confronti del creditore del condominio, l'obbligazione (parziaria) di quel condomino nei confronti di quest'ultimo sarà ovviamente estinta; dunque, il creditore non potrà affatto procedere ulteriormente nei suoi confronti;*

*b) se uno o più singoli condomini versano il relativo importo all'amministratore, ma non altrettanto facciano tutti gli altri condomini, fermo restando che le obbligazioni dei primi nei confronti del creditore potranno dirsi estinte solo a seguito del versamento della provvista in favore di quest'ultimo da parte dell'amministratore, sorge l'esigenza di non pregiudicare i condomini che abbiano regolarmente provveduto a versare i contributi dovuti, rispetto a quelli che non lo abbiano fatto (rendendosi, così, "morosi" sia nei confronti del creditore che nei confronti dello stesso amministratore del condominio).*

però, tra i principi:

*a) se il singolo condomino adempie direttamente nei confronti del creditore del condominio, l'obbligazione (parziaria) di quel condomino nei confronti di quest'ultimo sarà ovviamente estinta; dunque, il creditore non potrà affatto procedere ulteriormente nei suoi confronti;*

**= IL CONDÒMINO PUÒ PAGARE DIRETTAMENTE IL CREDITORE =**

*b) se uno o più singoli condomini versano il relativo importo all'amministratore, ma non altrettanto facciano tutti gli altri condomini, fermo restando che le obbligazioni dei primi nei confronti del creditore potranno dirsi estinte solo a seguito del versamento della provvista in favore di quest'ultimo da parte dell'amministratore, sorge l'esigenza di non pregiudicare i condomini che abbiano regolarmente provveduto a versare i contributi dovuti, rispetto a quelli che non lo abbiano fatto (rendendosi, così, "morosi" sia nei confronti del creditore che nei confronti dello stesso amministratore del condominio).*

# CAMBIAMENTO DI ORIENTAMENTO

- orientamento noto, che pareva pacifico: *ponendosi il Condominio, nei confronti dei terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini - attinenti alle parti comuni -, l'amministratore dello stesso assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condomini sia nella fase di assunzione di obblighi verso terzi per la conservazione delle cose comuni sia, all'interno della collettività condominiale, come unico referente dei pagamenti ad essi relativi, così che non è idoneo ad estinguere il debito pro quota del singolo condomino il pagamento diretto eseguito a mani del creditore del Condominio le volte in cui il creditore dell'ente di gestione non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino* (Sez. IV Est. Bianchini 3636/2014); in altri termini: *l'amministratore è l'unico referente dei pagamenti relativi agli obblighi assunti verso i terzi per la conservazione delle cose comuni, di tal che il pagamento diretto eseguito dal singolo partecipante a mani del creditore del condominio non sarebbe comunque idoneo ad estinguere il debito "pro quota" dello stesso relativo ai contributi ex art. 1123 c.c.; il singolo condomino è pur sempre obbligato a pagare al condominio, e non al terzo, le spese dovute in forza dei criteri di riparto ex lege o da convenzione, nè può utilmente opporre all'amministratore che il pagamento sia stato da lui effettuato direttamente al terzo, in quanto, si assume, ciò altererebbe la gestione complessiva del condominio* (Sez. VI, sottosezione II, 14530/2017, Est. Scarpa; Sez. II, 2049/2013, Est. D'Ascola)

- nuovo orientamento: *ciascun condòmino, così come è soggetto all'azione di cognizione del creditore, nonché all'azione esecutiva dello stesso, anche sulla base di un titolo esecutivo formatosi nei confronti del solo ente di gestione, per il recupero della quota dell'obbligazione condominiale che grava su di lui, è del pari legittimato ad estinguere tale sua obbligazione (parziaria) direttamente nei confronti del creditore, anche al fine di evitare di essere assoggettato a tali azioni (e ai relativi maggiori costi); e deve escludersi che il singolo condomino che abbia già estinto la propria obbligazione parziaria, pagando direttamente al creditore del condominio quanto dovuto, possa poi essere tenuto a versare nuovamente all'amministratore quello stesso importo* (Sez. III Est. Tatangelo 34220/2023)

# Quale dei due orientamenti è giusto ?

a supporto del primo (NO pagamento diretto) due argomenti:

**1) il principio generale del primato in condominio della gestione collettiva sulla gestione individuale, concretantesi nella inammissibilità di indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti alla gestione del fabbricato**

si desume dalla diversa previsione sul diritto al rimborso di spese tra comunione (art. 1110 c.c.: basta la necessità) e condominio (art. 1134 c.c.: occorre sia la necessità, sia l'urgenza): si sanziona con la irripetibilità il comportamento del condòmino che senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea ha fatto spese per le cose comuni (nel testo originario) o meglio in generale ha assunto la gestione delle parti comuni (nel testo di cui alla riforma), facendo salvo esclusivamente il caso di una urgenza tale da non poter coinvolgere gli organi appunto deputati alla gestione; ciò perchè *non sono ammissibili indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti alla gestione del fabbricato, la quale è riservata agli organi del condominio* (cfr. Sez. II, 9280/2018)

**2) la specifica disposizione sulla obbligo della costituzione del fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni**

la norma, introdotta nell'art. 1135 n. 4) dalla l. 220/12 proprio per tutelare i condòmini virtuosi rispetto all'obbligo ex lege di garanzia dei condòmini morosi, è inequivocabile non solo sulla obbligatorietà della costituzione ma anche sull'oggetto del fondo: deve essere di importo pari all'ammontare dei lavori (la novella di cui al d.l. 145/13 ha disciplinato l'ipotesi di gradualità per stati di avanzamento, ma confermato la necessità di corrispondenza ai pagamenti dovuti); ciò perchè trattasi di *norma volta alla tutela dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione condominiale e, appunto, dell'interesse del singolo condòmino a veder escluso il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, secondo quanto ora previsto dal comma 2 dell'art. 63 disp. att. c.c.*, tanto da configurare vizio di nullità (e non di mera annullabilità) la sua violazione (v. Sez. II, 9388/2023).

## Quale dei due orientamenti è giusto ?

a supporto del secondo (SI' pagamento diretto) un aspetto:

**\*) convenienza fiscale** (es. unità bene strumentale di soggetto imprenditore o professionista: superata la problematica superbonus, v. espressa esclusione, resta quella della detraibilità, v. regime iva)

questione aperta; in passato, dibattuta per il condominio minimo:

- CIRCOLARE ADE 21 maggio 2014 N. 11/E: Ripartizione delle spese in assenza di condominio... al fine di beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni prevista dall'articolo 16-bis del TUIR, i condomini che, non avendone l'obbligo, non abbiano nominato un amministratore dovranno obbligatoriamente richiedere il codice fiscale ed eseguire tutti gli adempimenti previsti dalla richiamata disposizione a nome del condominio stesso. ... la Circolare n. 57/E del 1998 ha chiarito che i documenti giustificativi delle spese relative alle parti comuni dovranno essere intestati al condominio.

- CIRCOLARE ADE 2 marzo 2016 N. 3/E: Ulteriori valutazioni collegate alla esigenza di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, portano a riconsiderare le istruzioni fornite con la precedente prassi. ... si può ritenere che non sia necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto ... Devono ritenersi superate, pertanto, le indicazioni fornite con la circolare n. 11/E del 2014 e con la risoluzione n.74/E del 2015 ...

potrebbero esserci i presupposti per un ripensamento in via generale ...

# TORNANDO PER FINIRE ALLA ANNOSA QUESTIONE DELLA RESPONSABILITA' DEI SINGOLI CONDÒMINI VERSO IL CREDITORE DEL CONDOMINIO ...

Cass. civ., sez. II, ordinanza 16 luglio 2024, n. 19532

caso: amministratore quale mandatario dei singoli condòmini stipula  
contratto d'appalto > pattuizione di parziarietà = esclusione di solidarietà

testo della clausola: “la ditta appaltatrice espressamente dichiara di essere stata resa edotta e di accettare che le obbligazioni pecuniarie dalla stessa vantate e derivanti dall'esecuzione dei lavori previsti nel presente contratto in favore del condominio vengano assunte direttamente da ogni singolo condominio in proporzione delle rispettive quote che vengono calcolate sulla base delle singole tabelle millesimali e la cui quantificazione viene allegata al presente atto per formarne parte integrante. Pertanto la ditta appaltatrice espressamente dichiara che in caso di mancato pagamento di parte o dell'intero compenso pattuito, potrà agire per il recupero forzato delle proprie spettanze solo ed esclusivamente nei confronti dei singoli condòmini che si dovessero rendere inadempienti e non anche del Condominio unitariamente considerato inteso e rappresentato dall'amministratore”

principio: ammissibilità

dalla motivazione: *la disciplina ... ben può essere derogata dalle parti nell'esercizio della loro autonomia negoziale al fine di meglio tutelare la posizione dei condòmini virtuosi, evitando loro di essere coinvolti nelle vicende giudiziarie derivate dalla morosità di altri condòmini per lavori eseguiti nel condominio già nella fase dell'accertamento*



**BUON LAVORO**

**Avv. Alvise Cecchinato**

[www.cecchinatogeremiaavvocati.com](http://www.cecchinatogeremiaavvocati.com)

[cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com](mailto:cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com)