

9.4 L'esecutività del decreto ingiuntivo ed i problemi della solidarietà verso i terzi

4. L'esecutività del decreto ingiuntivo ed i problemi della solidarietà verso i terzi - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO NONO - IL RECUPERO FORZOSO DEI CREDITI CONDOMINIALI a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

4. L'esecutività del decreto ingiuntivo ed i problemi della solidarietà verso i terzi

Rif.: art. 63, co. 1 e 2, disp.att.c.p.c.

L'art. 63 disp.att.c.c., premessa la sussistenza dei requisiti necessari, consente l'emissione di decreto ingiuntivo condominiale immediatamente esecutivo.

L'opposizione non sospende l'esecutività, a meno che non sia il giudice a farlo nella prima udienza di trattazione della causa di merito.

La pronuncia del giudice sul punto (sospensione o conferma della provvisoria esecuzione) determina il momento in cui, essendosi passati dalla fase sommaria del giudizio a quella di merito, si deve avviare la procedura di mediazione obbligatoria.

Rilevante in questa sede evidenziare che secondo la Corte di Cassazione "in tema di opposizione a decreto ingiuntivo, l'onere di esperire il tentativo obbligatorio di mediazione verte sulla parte opponente poiché l'art. 5 del d.lgs. n. 28 del 2010 deve essere interpretato in conformità alla sua "ratio" e, quindi, al principio della ragionevole durata del processo, sulla quale può incidere negativamente il giudizio di merito che l'opponente ha interesse ad introdurre" (Cass. 24629/2015).

Nel caso del condominio, pertanto, sarà il condomino/moroso ad avere interesse a procedere con la mediazione per non vedere consolidato il decreto in suo sfavore.

Sussiste, per i debiti contratti dal condominio nei confronti dei terzi, una solidarietà che, prima dell'entrata in vigore della legge di riforma del 2012, potevano far valere, indiscriminatamente, nei confronti di uno qualsiasi dei condomini anche se adempiente e che, in seguito alla novella legislativa, è stata diversamente regolamentata.

Non si può prescindere dall'importanza determinante di una decisione dei giudici di legittimità che ha segnato un nuovo punto di partenza per determinare le graduazioni di tale sussidiarietà.

Si è, infatti, affermato che "in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si

9.4 L'esecutività del decreto ingiuntivo ed i problemi della solidarietà verso i terzi

imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ. per le obbligazioni ereditarie" (Cass. Sez. Un. 9148/2008).

Il dibattito che ne è nato ha portato il legislatore a emendare l'art. 63 introducendo due modifiche:

- l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti, e che lo interpellino, i dati dei condomini morosi (co.1);
- i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini (co. 2).

La modifica incide, evidentemente, nella fase di esecuzione allorché perduri la morosità del/dei condomini anche dopo la notifica del decreto ingiuntivo e del precetto.

La questione, che continua a far discutere dottrina e giurisprudenza, riguarda la circostanza se il creditore possa subito procedere al pignoramento nei confronti del moroso, oppure se debba prima tentare di acquisire quanto di suo diritto dal Condominio.

Secondo un profilo logico, peraltro supportato da argomentazioni giuridiche, il terzo deve, in prima istanza, tentare di recuperare i soldi dal condominio, poi dai morosi ed in ultima battuta da coloro che hanno già adempiuto alla loro obbligazione. Il tutto, quindi, con una graduazione più che coerente.

Senza prescindere dalla scarsa chiarezza della norma, non può evitarsi di rilevare che il condominio, ente sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, è il debitore principale, considerato che la capienza del conto corrente condominiale permette al creditore di soddisfare il proprio credito.

Altri elementi di rilevanza considerevole sono che:

- l'assunzione di qualsivoglia obbligazione con i terzi avviene tramite sottoscrizione del relativo contratto da parte dell'amministratore;
- il decreto ingiuntivo – titolo per l'esecuzione - viene richiesto nei confronti del condominio e non dei singoli partecipanti ad esso;
- il precetto è notificato al condominio.

A ciò si aggiungono ulteriori osservazioni significative tratte dalla prima giurisprudenza, per ora solo di merito.

9.4 L'esecutività del decreto ingiuntivo ed i problemi della solidarietà verso i terzi

Secondo un orientamento maggioritario, infatti, è stato evidenziato che le somme versate dai condomini, nel momento in cui affluiscono sul conto corrente condominiale, sono sottratte alla disponibilità dei singoli, in quanto trattasi di importi destinati a realizzare interessi comuni, attuali o preventivati oppure che saranno individuati ed approvati in seno alle singole assemblee.

Con tale operazione, pertanto, in ordine alla c.d. "proprietà" delle somme, qualsivoglia legame giuridico tra i due soggetti si interrompe (Trib. Ascoli Piceno 22/12/2015). Tanto è vero che il singolo condomino non può vantare alcun titolo per una eventuale restituzione (Trib. Reggio Emilia 16/05/2014).

Inoltre è stato affermato che nessuna norma, e quindi neppure l'art. 63 cit., stabilisce l'onere di preventiva escussione del condomino rispetto ad un'azione esecutiva validamente intrapresa nei confronti del condominio (Trib. Pescara 08/05/2014).

Non mancano, tuttavia, sporadiche decisioni di senso contrario, per cui è necessario attendere i futuri orientamenti della giurisprudenza.

In questo contesto assume grande rilievo la disciplina della privacy.

Il Garante per la protezione dei dati personali più volte ha avuto modo di chiarire che il condominio, in quanto titolare del trattamento, può trattare solo informazioni personali e necessarie per la gestione e l'amministrazione delle parti comuni.

Né il condominio, né l'amministratore, né il portiere, né il singolo condomino od inquilino che (per ragione del ruolo, per la vicinanza, per la condivisione delle parti comuni o per semplice casualità) che venga a conoscenza di un dato personale può farlo conoscere ad altro partecipante del condominio oppure a terzo.

Il Garante ha anche affermato che "salva la presenza di una causa giustificatrice (quale il consenso dell'interessato o uno degli altri presupposti previsti all'articolo 24 del Codice), è illecita la comunicazione a terzi di dati personali riferiti ai partecipanti: ciò potrebbe avvenire, ad esempio, mettendo a disposizione di terzi dati personali riportati nei prospetti contabili o dei verbali assembleari" (Provvedimento 18 maggio 2006, in Gazzetta Ufficiale 152 del 2 luglio 2006).

La riforma del condominio del 2012, di recente formulazione, ha generato le prime decisioni di merito in relazione all'interpretazione dell'art. 63, nella parte in cui stabilisce a carico dell'amministratore l'obbligo di comunicare ai creditori che ne facciano richiesta i "dati dei condomini morosi".

Dalle prime sentenze emerge che tale obbligo non si ferma alla comunicazione dei nominativi ma vada oltre.

9.4 L'esecutività del decreto ingiuntivo ed i problemi della solidarietà verso i terzi

1) Trib. Tivoli, ord., 21/04/2016: il giudicante ha affermato che non è sufficiente, ai fini della corretta applicazione dell'art. 63, che l'amministratore comunichi solo il nome e cognome dei morosi essendo necessario, per la completa tutela del terzo, che siano resi noti anche gli altri dati anagrafici dei debitori, ovvero data e luogo di nascita nonché residenza. Tutti elementi traibili dall'anagrafe condominiale.

2) Trib. Monza, ord., 03/06/2015: è stato ritenuto che la morosità deve riguardare specificamente il debito del creditore istante.

Ha aggiunto il giudicante che anche se l'art. 1136, n. 6, c.c., trattando dell'anagrafe condominiale, non menziona le quote millesimali di ciascun condomino, il termine "dati" di cui all'art. 63 deve intendersi comprensivo anche di queste. Si è ritenuto sul punto che "la sussidiarietà implica che non vi è solidarietà, e che quindi vale l'idea dell'azione pro quota del terzo creditore, ex Cass. Sez. Un. 9148/2008, verso il singolo moroso".

E' pacifico, inoltre, in quanto esula dall'ambito di applicazione della norma in esame, che l'amministratore non può esporre "nella bacheca dell'androne condominiale il dato personale concernente le posizioni di debito del singolo condomino va al di là della giustificata comunicazione dell'informazione ai soggetti interessati nell'ambito della compagine condominiale; tale affissione, infatti, avvenendo in uno spazio accessibile al pubblico, non solo non è necessaria ai fini dell'amministrazione comune, ma, soprattutto, si risolve nella messa a disposizione di quei dati in favore di una serie indeterminata di persone estranee e, quindi, in una indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile, ai sensi degli artt. 11 e 15 del codice" (Cass. 186/2011).

Quali, infine, le conseguenze per l'amministratore che non ottemperi al dettato dell'art. 63, co.1, disp.att.c.c.?

In una recente decisione (Trib. Palermo 05/05/2016) si è affermato che l'obbligo dell'amministratore/mandatario sancito dall'art. 63 si configura come dovere di collaborazione nei confronti dei terzi titolari di crediti derivanti dalla gestione condominiale, rendendone, giocoforza, sanzionabile la colpevole inerzia.

La mancata comunicazione dei dati in questione non metterebbe, infatti, il creditore in grado di realizzare, parziariamente, il proprio credito.

Ed a tale fine già in anni precedenti lo stesso giudicante aveva ravvisato in tale comportamento una responsabilità del condominio, ed in via indiretta dell'amministratore rispetto agli obblighi assunti ex lege, per il pregiudizio del ritardo patito dal creditore al quale era stato negata la comunicazione dei dati dei condomini morosi (Trib. Palermo 19/03/2014).