

Interpretazione dell'art. 63 disp. att. c.c. in merito agli obblighi dell'amministratore di comunicare ai terzi creditori del condominio le generalità dei condomini morosi

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Locazioni turistiche ed affitti brevi: istruzioni per l'uso

Scopri di più

[Corte Appello Napoli, sez. 6[^], sentenza 13.09.2024 n.3561, Estensore Dott. Sensale](#)

Massima: “ ... *Se è pur vero che l'interesse del creditore emerge di regola ai fini dell'esercizio dell'azione esecutiva contro i singoli condomini, dopo aver agito per la condanna del condominio al pagamento del debito, non per questo l'esistenza di un titolo esecutivo nei confronti del condominio rappresenta necessario presupposto per ottenere i dati dei morosi*”.

CASO

Un terzo creditore del condominio agiva con ricorso ex art. 702 bis cpc nei confronti del Condominio Alfa, in persona dell'amministratore pro tempore, affinché fosse condannato a comunicare le generalità complete dei condomini morosi (millesimi di proprietà), con pagamento di una somma ex art. 614 bis cpc per ogni giorno di ritardo nella consegna.

Il condominio si costituiva in giudizio e forniva l'anagrafica dei condomini morosi. Il tribunale dichiarava cessata la materia del contendere e condannava il ricorrente a pagare le spese di lite, ritenendo la domanda introdotta “*irritualmente*”, posto che ai sensi dell'articolo 63 disp. att. cc., il dovere di cooperazione dell'amministratore a fornire al creditore i dati dei condomini morosi, ha quale presupposto **la previa sussistenza di un titolo esecutivo**, che nella fattispecie difettava, posto che la scrittura privata che aveva depositato il ricorrente non lo era; pertanto secondo il tribunale la domanda del ricorrente andava rigettata poiché “*infondata ed inammissibile per mancanza del titolo esecutivo*”.

La parte soccombente interponeva appello dolendosi tanto della condanna alle spese del giudizio quanto dell'erronea interpretazione operata dal giudice di prime cure sull'articolo 63 disp. att. cc.

SOLUZIONE

La corte d'appello accoglieva l'appello: *“non potendo condividersi l'affermazione del primo giudice, secondo cui **il creditore sarebbe stato obbligato a munirsi di titolo esecutivo** al fine di poter agire in giudizio per chieder ed ottenere dall'amministratore di condominio l'elenco dei morosi”*.

QUESTIONI

La sentenza in esame si colloca nell'ambito di un corretto filone giurisprudenziale sull'interpretazione dell'art. 63 disp att cc, in ordine al **dovere di cooperazione dell'amministratore di condominio in relazione ai suoi obblighi di fornire al terzo creditore che ne faccia richiesta l'elenco dei condomini morosi**, a motivo della soddisfazione di un proprio credito nei confronti della compagine condominiale.

La *ratio* della norma summenzionata, l'art. 63, comma uno, disp. Att. C.c., dispone che l'amministratore *“è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi”*; al comma secondo, è disposto che *“i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini”*.

Da ciò ne consegue il principio a mente del quale sussiste *ex lege* l'obbligo di preventiva escussione dei condomini morosi, e solo una volta escussi quest'ultimi sarà possibile esercitare le proprie pretese creditorie nei confronti della restante compagine condominiale non morosa *“sicchè l'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente risulta limitato in proporzione alla rispettiva quota del moroso”*.

Obiettivo della norma, al comma secondo, è pertanto quello di prevedere una tutela nei confronti dei terzi creditori elaborando una obbligazione a carico dei condomini in regola, senza però trascurare le ragioni dei medesimi stante il carattere di sussidiarietà ed eventualità del vincolo in oggetto: un *beneficium excussionis*, *avente ad oggetto non l'intera prestazione imputabile al condominio, quanto unicamente le somme dovute dei morosi”*.

Inoltre, laddove il creditore abbia intenzione di agire nei confronti dei condomini morosi, la condizione debitoria dei detti soggetti deve sussistere non solo al momento della domanda dal momento che questa influisce sul diritto del terzo creditore di ottenere una sentenza di condanna *“sicchè è indispensabile che la stessa permanga nel momento in cui la lite viene decisa”*.

Orbene, solo a seguito dell'infruttuosa escussione dei condomini morosi, sarà possibile per il creditore agire nei confronti degli altri condomini in regola con le proprie obbligazioni.

La norma richiamata, al comma secondo, costituisce una obbligazione di garanzia *ex lege* a favore di ogni partecipante al condominio per le quote non ad essi riferibili.

La Corte di legittimità, assimila quindi la posizione del condomino in regola con i pagamenti a quella di un garante, al pari di un fideiussore nella misura in cui *“il condomino solvente*

garantisce l'adempimento del contributo imposto al moroso, ovvero un debito altrui, essendo ciascun condomino realmente obbligato (in via primaria verso l'amministratore, e in via indiretta verso il creditore) soltanto per la quota di debito proporzionata al valore della sua porzione, ed invece garante per le quote dei condomini inadempienti".

Pertanto, al condomino in regola coi pagamenti cui viene notificato atto di precetto, come nel caso per cui è lite, è riservata la possibilità di opporsi all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 615 c.p.c. "ciò attenendo ad una condizione dell'azione esecutiva nei confronti del condomino non moroso, e, quindi, al diritto del creditore di agire esecutivamente ai danni di quest'ultimo".

Orbene, secondo l'iter logico giuridico del **tribunale di Napoli**, la sussistenza di tale dovere di cooperazione si concretizzerebbe soltanto allorquando il terzo creditore si **sia previamente munito** di titolo esecutivo, **costituendo il titolo il presupposto della domanda**.

Viceversa, **la corte d'appello campana** ritiene che, se è pur vero che l'interesse del creditore emerge di regola ai fini dell'esercizio dell'azione esecutiva contro i singoli condomini, dopo aver agito per la condanna del condominio al pagamento del debito, non per questo l'esistenza di un titolo esecutivo nei confronti del condominio rappresenta necessario presupposto per ottenere i dati dei morosi.

Quindi il giudice di prime cure ha offerto un'interpretazione della norma che **però la legge non dice**; infatti in dottrina la morosità è collegabile all'esistenza dei requisiti indicati dall'articolo 1123 c.c., quindi, anche in capo ai terzi creditori, i morosi sono coloro i quali non hanno correttamente versato nei termini il pagamento degli oneri condominiali.

Il meccanismo operato dall'articolo 63 disp att cc è chiaro nel prevedere che ove il creditore si avvalga della facoltà di agire nei confronti dei condomini morosi, la figura è sempre riconducibile all'articolo 2900 c.c., che proprio per tale ragione prevede quale modello procedimentale la partecipazione al giudizio anche dell'amministratore del condominio quale creditore surrogato, sorgendo di fatto due distinte obbligazioni, la prima concernente **l'intera obbligazione ed una seconda la singola quota che compete ad ogni singolo condomino in ragione dell'art. 1123 c.c** e quindi proprio l'eventuale inerzia dell'amministratore nel riscuotere le quote condominiali, costituisce il presupposto dell'esercizio dell'azione surrogatoria intentata dal terzo creditore nei confronti dei morosi, i cui dati devono quindi essere comunicati dall'amministratore.

Ad avviso di un ormai consolidato orientamento di legittimità la sentenza di condanna dell'ente di gestione per una posta creditoria vantata *"da chi abbia contrattato con l'amministratore equivale a sentenza di condanna e quindi a titolo esecutivo nei confronti di tutti i condomini"*.

Da ciò ne deriva che a seguito della riforma della materia condominiale del 2012, la disposizione in ragione della quale "conseguita nel processo la condanna dell'amministratore,

quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli", deve essere obbligatoriamente confrontata con la lettera della disposizione di cui all'art. 63, comma secondo, disp. Att., c.p.c., in forza del quale è precluso ai creditori di agire direttamente nei confronti dei condomini in regola con i propri pagamenti senza preventiva escussione di quelli morosi.

Dovere di cooperazione dell'amministratore nel fornire i dati ed obbligo del creditore del beneficium excussionis si fondono e sono **intercomunicanti**, motivo per cui **la comunicazione di tali dati è doverosa e prescinde dalla previa sussistenza di un titolo esecutivo.**

La doverosità di tale comunicazione dei dati dei condomini morosi rispetta anche quanto affermata da granitica giurisprudenza di legittimità in ordine all'assunto dell'immediata riferibilità ai singoli condomini degli effetti delle obbligazioni assunte dal condominio e dalla conseguente azionabilità pro quota del credito del terzo nei confronti di ciascun partecipante, in ragione della parziarietà (Cass. civ. 9148/08).

Quindi l'appello andava accolto con condanna dell'appellato Condominio al pagamento delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio.

Seminario di specializzazione

Locazioni turistiche ed affitti brevi: istruzioni per l'uso

Scopri di più