



& Diritto Avanzato

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

**MOSCATELLI, La riscossione dei contributi condominiali (art. 63 disp. att. c.c.)**

[Estratto dalle pagine 347-356 di A. Moscatelli, "Il Codice del Condominio", Edizioni Duepuntozero, 2020.](#)



## Art. 63. (1)

*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.*

*(1) La disposizione è così sostituita dall'art. 18, co. 1, L. 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 17 giugno 2013. Il testo in vigore fino al 16 giugno 2013 è il seguente: "Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto d'ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. 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.*

*In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato."*

### **Art. 63 disp. att. c.c. – La riscossione dei contributi condominiali.**

Il nuovo art. 1129, comma 9, c.c. stabilisce che «salva espressa dispensa dell'assemblea l'amministratore deve riscuotere forzosamente i contributi anche con ingiunzione ex art. 63 disp.att. c.c., entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso».

A tal fine, il novellato art.63 disp.att. c.c., ampliato nei suoi contenuti dall'art.18 della legge di riforma, separa da qualsiasi preventiva autorizzazione dell'assemblea il potere dell'amministratore di richiedere la procedura d'ingiunzione. A quest'ultimo riguardo, un orientamento della Suprema Corte (Cass. Civ., Sez. II, 16 aprile 2013, n. 9181) ha statuito che l'amministratore, anche senza un preventivo atto di messa in mora, può agire in giudizio per ottenere un decreto ingiuntivo contro i condomini morosi.

La clausola regolamentare che preveda l'obbligo per l'amministratore di contestare formalmente la morosità comporta eventualmente una responsabilità da inesatto adempimento del mandato, ma non anche la preclusione ad agire in via monitoria.

Un cospicuo filone giurisprudenziale si è ormai uniformato alla pronuncia delle Sezioni Unite (Cass. SS.UU., 8 aprile 2002, n. 5035) secondo cui deve escludersi l'applicazione del principio della "apparenza del diritto" nei rapporti tra condominio e condomino.

È stato stabilito che in caso d'azione giudiziale dell'amministratore condominiale per il recupero della quota di spese relative ad un'unità immobiliare di proprietà esclusiva, legittimato passivamente è il vero proprietario e non anche il conduttore o il comodatario (es. la figlia che si comporti da proprietaria).

---

La giurisprudenza di legittimità successiva alla decisione delle Sezioni Unite, uniformandosi alle conclusioni indicate, ha sempre confermato che il principio dell'apparenza del diritto non è applicabile nel rapporto tra il condominio e il singolo condomino perché è strumentale alla tutela dell'affidamento del terzo in buona fede e nel predetto rapporto non sussiste una relazione di terzietà tra condominio e condomino, in quanto l'ente di gestione non è terzo (Cass. Civ., Sez. II, 30 agosto 2002, n. 12709; Cass. Civ., Sez. II, 25 novembre 2003, n. 17897; Cass. Civ. Sez. II, 27 gennaio 2004, n. 1435; Cass. Civ., Sez. II, 27 dicembre 2004, n. 23994; Cass. Civ., Sez. II, 25 gennaio 2007, n. 1627; Cass. Civ., Sez. II, 03 agosto 2007, n. 17039).

La conclusione continuamente tratta è che ad essere passivamente legittimato, rispetto all'azione giudiziaria promossa dall'amministratore, per il recupero degli oneri condominiali, è l'effettivo proprietario della porzione immobiliare e non anche chi può apparire come tale.

In materia condominiale, qualora un appartamento sito in condominio sia oggetto di diritto reale di abitazione, il titolare di tale diritto è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, applicandosi in forza dell'art. 1026 c.c., le disposizioni dettate in tema di usufrutto dagli artt. 1004 e 1005 c.c., che si riflettono anche sul pagamento degli oneri condominiali, costituenti un'obbligazione propter rem. Nel caso di specie, è stata respinta l'opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento della somma risultante al consuntivo gestione, proposta dai nudi proprietari dell'immobile, applicandosi il nuovo dettato dell'articolo 67 delle disposizioni di attuazione al c.c., norma per la quale il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale (Trib. Milano, Sez. XIII, 21 novembre 2017, n. 11752, in Guida al Diritto, 2018, 20, 60).

Analoga disciplina deve, poi, ritenersi applicabile anche al caso in cui l'unità immobiliare sia oggetto di diritto di abitazione ex artt. 1022 e ss. c.c., tenuto conto dell'applicabilità della disciplina dell'usufrutto anche a tale diritto reale minore (e ciò in forza del richiamo recettizio contenuto all'art. 1026 c.c.) e che, in ragione della eadem ratio, deve analogicamente ritenersi riferibile anche alla previsione dell'art. 67, comma 8, disp. att. c.c. (al riguardo, v. Cass. Civ., Sez. II, 19 aprile 2017, n. 9920).

L'amministratore, quindi, è obbligato ad attivare la procedura di riscossione mediante il deposito di un ricorso per decreto ingiuntivo entro un termine perentorio di sei mesi. Il decreto ingiuntivo sarà esecutivo, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., se richiesto sulla base dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea.

Da qui risulta pertanto necessario che in sede di delibera di approvazione non solo dei bilanci ordinari, ma anche di eventuali spese straordinarie, vengano espressamente indicate l'approvazione sia della spesa sia del piano di riparto. In caso contrario, il Giudice non potrà concedere la provvisoria esecutorietà del decreto che consenta l'azione esecutiva immediata.

Altri oneri sono posti a carico dell'amministratore per l'emissione del decreto ingiuntivo: infatti l'amministratore sarà tenuto a documentare e a comprovare la formazione del credito per cui si procede nei confronti del condomino debitore.

Sarà pertanto onere dell'amministratore che agisce tramite deposito di ricorso per decreto ingiuntivo attenersi a tutti gli adempimenti cui è chiamato fin dal momento della convocazione di assemblea per la quale il - ai sensi del nuovo art. 66, comma 3, disp. att. c.c. - l'avviso di convocazione avvenga mediante "posta raccomandata, PEC, fax o tramite consegna a mano", pena l'annullabilità della delibera.

Dunque ai fini dell'emissione del decreto ingiuntivo occorrerà:

---

- produrre e depositare tutti quei documenti necessari a dimostrare la corretta formazione del credito quali l'avviso di convocazione e prova di consegna dell'avviso al condomino moroso;
- il verbale sottoscritto in assemblea condominiale in cui sono contenute le delibere di approvazione del bilancio consuntivo, bilancio preventivo e di eventuali spese straordinarie;
- i prospetti di ripartizione dei bilanci e delle spese straordinarie, i bilanci (consuntivo e riparto; preventivo e riparto; eventuali spese straordinarie e riparto);
- eventuali diffide al condomino moroso che l'amministratore ha provveduto ad inviare.

Il decreto ingiuntivo richiesto dall'amministratore di condominio per il pagamento dei contributi condominiali, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., trova il proprio fondamento e titolo nella delibera dell'assemblea che ha approvato e ripartito la relativa spesa, con l'effetto che la prova del credito può essere fondata solo su delibere approvate dall'assemblea. Ne discende che il giudice investito dell'opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di oneri condominiali deve accogliere l'opposizione e revocare il provvedimento di ingiunzione qualora il condomino creditore non abbia allegato e dimostrato l'esistenza di valide delibere condominiali di approvazione della spesa (Trib. Roma, Sez.V, 2 gennaio 2019, n. 31)

Nel caso in cui, a seguito di emissione del decreto ingiuntivo e della relativa notifica al condomino moroso, questi non provveda a pagare quanto dovuto, l'amministratore dovrà «curare diligentemente l'azione e la conseguente procedura esecutiva», pena la revoca dalla carica, come previsto dal nuovo art. 1129, comma 12, n. 6, c.c.

La disposizione in oggetto, stabilisce inoltre che in caso di mora nel pagamento dei contributi protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, anche in tal caso, senza che occorra una preventiva autorizzazione in tal senso, anche se contenuta nel regolamento di condominio.

Questo strumento di autotutela è costituito dalla possibilità di sospendere, nei confronti del condomino moroso, la fruizione dei "servizi comuni suscettibili di godimento separato": ciò significa, per esempio, che, negli edifici con acqua centralizzata, l'amministratore potrà chiudere i rubinetti che portano l'acqua all'appartamento del condomino moroso. Stesso discorso dicasi per il riscaldamento (gas) e per la energia elettrica. Ma le ipotesi potrebbero moltiplicarsi: si pensi al divieto di parcheggio nel cortile condominiale delimitato dalla sbarra elettrica.

Il regolamento condominiale che vieti tale potere all'amministratore sarebbe invalido. Si ribadisce che la condizione per poter utilizzare tale strumento è che il condomino non paghi da almeno sei mesi. Anche se la norma non lo dice espres-

samente, è sempre meglio far precedere il distacco del servizio da un'intimazione iscritta da parte dell'amministratore.

L'amministrazione condominiale nel caso in cui la mora nel pagamento dei contributi si sia protratta per un semestre, può sospendere, ai sensi dell'art. 63, c. 3 disp. att. c.c., il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, dovendosi rilevare, inoltre, che l'autorizzazione a sospendere l'erogazione del servizio è concessa a prescindere dall'entità della morosità (nel caso di specie, il condomino risultava moroso da più di sei mesi nel pagamento della fornitura del servizio idrico) (Trib. Brescia, 13 febbraio 2014, n. 427, in [condominioelocazione.it](http://condominioelocazione.it), 07.11.2017).

L'amministratore del condominio 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 a estinguere il debito pro quota dello stesso relativo ai

contributi ex art. 1123 c.c. (Trib. Treviso, Sez. III, 21 luglio 2017, in [condominioelocazione.it](http://condominioelocazione.it), 21.11.2017).

Il condomino può proporre opposizione al decreto ingiuntivo ed in tal caso assume rilevanza la delibera assembleare di approvazione delle spese.

Sul punto della rilevanza della delibera assembleare di approvazione della spesa nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, la giurisprudenza di legittimità è intervenuta varie volte.

Al condomino è data la facoltà di proporre opposizione al decreto ingiuntivo ma l'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, ex art. 63 disp. att. c.c., è limitato alla verifica dell'esistenza ed efficacia della sottostante delibera assembleare di approvazione e riparto della spesa e non si estende alle questioni concernenti la validità della stessa (Cass. Civ., 19 febbraio 2016, n. 3354; v. anche Trib. Milano, Sez. XIII, 17 ottobre, 2016, in Arch. Locazioni, 2017, 3, 328).

Nel procedimento di opposizione al decreto ingiuntivo emesso a favore del condominio, ai sensi dell'art. 63 disp. att.c.c., per la riscossione dei contributi condominiali, il giudice può sindacare, in via incidentale, anche la validità della relativa delibera assembleare, qualora essa sia affetta da vizi che ne comportino non la semplice annullabilità, ma la nullità radicale (nella specie, la controversia riguardava spese per lavori sui balconi di proprietà esclusiva dei condomini intimati) (Cass. Civ., 12 gennaio 2016, n. 305).

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il limite alla rilevabilità d'ufficio dell'invalidità delle sottostanti delibere non opera allorché si tratti di vizi implicanti la loro nullità, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda. (Cass. Civ., 23 febbraio 2017, n. 4675).

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo tale sindacato riservato al giudice davanti al quale dette delibere sono state impugnate (Cass. Civ., 23 febbraio 2017 n. 4672).

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, non assume rilevanza l'avvenuta impugnazione, in separato giudizio, della deliberazione assembleare posta a fondamento della domanda monitoria, atteso che il giudice dell'opposizione deve limitarsi a verificarne la perdurante esistenza ed efficacia, senza poterne sindacare, incidentalmente, la validità, dovendo accogliere l'opposizione solo quando la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia per esserne stata sospesa l'esecuzione dal giudice dell'impugnazione o per essere stata da questi annullata con sentenza anche non passata in giudicato (Cass. Civ., 24 marzo 2017, n. 7741; v. anche Trib. Roma 25 febbraio 2019, n. 4197, in Redazione Giuffrè, 2019; Trib. Roma, 27 gennaio 2020, in Redazione Giuffrè, 2020, Trib. Roma, Sez. V, 4 maggio 2020, n. 6847, in Redazione Giuffrè, 2020).

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, tra i quali rientrano le spese per l'erogazione dell'acqua, il giudice dell'opposizione deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo tale sindacato riservato al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate. Qualora la delibera condominiale di approvazione e riparto del consuntivo di spesa non sia stata impugnata, essa assume efficacia vincolante e l'addebito di consumi, eventualmente erroneamente contabilizzati dal contatore dell'unità individuale, va fatto valere con l'impugnazione della delibera di riparto della spesa e non con l'opposizione a decreto ingiuntivo, attenendo alla legittimità della prima e non alla fondatezza della pretesa azionata con il secondo (Cass. Civ., 28 marzo 2019, n. 8685; Cass. Civ., 30 aprile 2019, n. 11482).

---

La riforma sembra aver conferito maggiori poteri all'amministratore a tutela sia dei terzi creditori del condominio e sia delle posizioni dei condomini non morosi, con un inasprimento della posizione del condomino moroso, senza una distribuzione della responsabilità, precedentemente ispirata a una concezione fondata sull'esistenza di un vincolo di solidarietà fra i condomini. Sotto questo aspetto, il secondo comma dell'art.63 disp.att. c.c. prevede che «i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini».

La nota pronuncia n. 9148/08 ha portato le Sezioni Unite della Cassazione a disconoscere l'indirizzo principale adottato dalla previgente giurisprudenza che qualificava le obbligazioni assunte dal condominio come solidali quando si riteneva esigibile per intero dal singolo condomino il debito condominiale (salvo poi il diritto di rivalsa sugli altri condomini).

Tuttavia, il vincolo di solidarietà giuridica, rimane ove per il creditore sia in- fruttuosa l'escussione preventiva del patrimonio del condomino moroso, con possibilità per quest'ultimo di agire nei confronti di tutti gli altri condomini, seppur in regola con i pagamenti.

Ed onde consentire ai creditori il recupero dei propri crediti, la riforma della disciplina del condominio contempla la possibilità anche per tali soggetti di accedere ai dati di gestione per individuare il condomino moroso ed agire diret- tamente nei confronti di quest'ultimo.

La riforma ha infatti introdotto l'obbligo per l'amministratore di comunicare le generalità dei condomini morosi ai creditori che lo interpellino e non ancora soddisfatti (art. 63 disp. att. c.c., comma 1).

Con la riforma del condominio, si passa dunque dalla possibilità all'obbligo dell'amministratore di comunicare le informazioni concernenti i condomini mo- rosi ai creditori: unica condizione è che questi ultimi ne facciano richiesta.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., il condominio e per esso il suo amministratore ha l'obbligo di comunicare al proprio creditore insoddisfatto i dati dei condo- mini morosi nel pagamento dei contributi condominiali relativi al credito stes- so. Merita pertanto accoglimento la richiesta di fissare, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., una somma a carico del condominio per l'eventuale ritardo nell'esecuzio- ne della condanna a tale comunicazione (Trib. Roma, Sez. V, 1° febbraio 2017, in Redazione Giuffrè, 2017).

In tal caso, potranno essere resi noti i nominativi dei condomini non in regola con il pagamento della somma dovuta e delle rispettive quote millesimali, con una comunicazione propedeutica ad informare i creditori del condominio dell'e- satta identità di quei componenti della collettività condominiale, che non aven- do pagato le rate condominiali, rischiano di mettere in difficoltà il condominio nel suo complesso.

Unico limite alla comunicazione prevista nella nuova formulazione dell'art. 63 disp. att. c.c. è l'esclusione dei condomini in regola con i pagamenti: ai sensi del comma 2, infatti, «i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini».

Pertanto, solo a questo punto, il creditore avrebbe l'esigenza di conoscere i dati anche dei condomini in regola, ma la norma non lo contempla esplicitamente e quindi, indirettamente, anche i dati dei condomini non morosi potrebbero essere divulgati.

Resta in ogni caso fermo il principio della diligenza del buon padre di famiglia, che durante l'attività di gestione dovrà comunque essere osservato in merito alla adozione di modalità di comunicazione degli atti di natura contabile comunque riservate.

In merito alla protezione dei dati personali in materia di contabilità condo- miniale, il Garante ha peraltro precisato che la privacy non deve mai rappre- sentare un limite per la trasparenza della gestione condominiale, in quanto ai condomini deve essere assicurata una trasparenza dei dati contabili, purché non vengano divulgati spese o morosità al di fuori di tale ambito.

---

La portata della norma si riferisce alla fase esecutiva del recupero del credito. Legittimato passivo nell'azione di recupero del credito intrapresa dal terzo creditore è il condominio nei confronti del quale deve essere ottenuto un valido titolo esecutivo. L'amministratore dovrà fornire al creditore l'elenco dei condomini morosi per consentirgli la escussione.

L'amministratore del condominio 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 a estinguere il debito pro quota dello stesso relativo ai contributi ex art. 1123 c.c. (Cass. Civ., 9 giugno 2017, n. 14530). 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.

L'art. 63 disp. att. c.c. che limita al biennio precedente all'acquisto l'obbligo del successore beni diritti di un condomino versare, in solido con il dante causa, i contributi da costui dovuti al condominio è norma speciale rispetto a quella posta, in tema di comunione in generale, dall'art. 1104, ultimo comma c.c., che rende il cessionario obbligato, senza alcun limite di tempo, in solido col cedente a pagare i contributi dovuti dal cedente e non versati. Pertanto, in tema di contributi condominiali, anche nei rapporti tra il condomino cessionario e il condomino va fatta applicazione dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., poiché il rinvio operato dall'art. 1139 c.c. alle norme sulla comunione in generale vale, per espressa previsione dello stesso articolo, solo per quanto non sia espressamente previsto dalle norme sul condominio (Cass. Civ., 16 gennaio 2015 n. 702).

Trattandosi di obbligazione propter rem, l'amministratore in ogni caso rivolgerà la richiesta di pagamento al soggetto che sia titolare del diritto di proprietà, salvo azione interna di regresso tra i debitori solidali.

Una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato.

Ne consegue che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio (Trib. Firenze, Sez. II, 4 febbraio 2016, n. 444, in Arch. Locazioni, 2016, 3, 303).

Il condominio, il quale invochi in giudizio la responsabilità solidale dell'acquirente di un'unità immobiliare per contributi relativi alla conservazione o al godimento delle parti comuni, è gravato della prova dei fatti costitutivi del proprio credito, fra i quali è certamente compresa l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente al precedente condomino. L'anno, cui fa riferimento l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., deve peraltro essere inteso con riferimento al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, non necessariamente, perciò, coincidente con l'anno solare (Cass. Civ., 22 marzo 2017, n. 7395).

Il fatto che la morosità di cui il condominio chieda il pagamento sia risalente, anteriore all'acquisto dell'unità immobiliare a seguito dell'aggiudicazione e conseguente al mancato pagamento di contributi condominiali da parte del precedente proprietario, fa sì che tale morosità ricada integralmente sul precedente proprietario dell'immobile che ha subito la procedura esecutiva che ha condotto alla vendita del bene ed alla successiva aggiudicazione da parte del successivo acquirente in quanto la solidarietà prevista dall'art. 63 disp. att. cc riguarda esclusivamente il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (Trib. Savona, 24 settembre 2018).

In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato

a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato, con la conseguenza che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 63 disp. att. c.c. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio (atteso che l'obbligo di pagamento di questi ultimi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile) (Trib. Roma, Sez. V, 29 aprile 2020, n. 6706, in Redazione Giuffrè, 2020).

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.

Ai sensi dell'art. 63 disp.att. comma 5 c.c. nuova formulazione «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».

A seguito della riforma del 2012, infatti, nell'ipotesi di trasferimento per atto tra vivi, a qualsiasi titolo di unità immobiliari in regime di condominio, la trasmissione all'amministratore della copia autentica dell'atto di trasferimento è essenziale al fine della liberazione dell'alienante dall'obbligo di contribuzione alle spese condominiali. La ratio della norma va individuata nella scelta legislativa di non far gravare sull'amministratore del Condominio l'impegno della continua individuazione dei titolari delle unità immobiliari, inducendo in tal modo l'alienante a cooperare fattivamente al tempestivo aggiornamento del registro di anagrafe condominiale (Trib. Roma, Sez.V, 2 gennaio, 2018 n. 6).

www.LaNuovaProcedura.it



---

**COORDINATORE Redazionale:** Giulio SPINA

---

**Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:**

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)  
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)  
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

---

**Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:**

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

---

**SEGRETERIA del Comitato Scientifico:** Valeria VASAPOLLO

---



**Distribuzione commerciale:** *Edizioni DuePuntoZero*

