

DIRITTO PRIVATO, COMMERCIALE E AMMINISTRATIVO

di **LUIGI ALOISIO****Obbligo personale dell'amministratore verso i creditori del condominio**

Contro chi bisogna agire in caso di ritardo nella comunicazione dei dati dei condomini morosi? Il ritardo dell'amministratore nella comunicazione dei dati dei condomini morosi al creditore del condominio può causare danni a quest'ultimo.

In considerazione del contrasto giurisprudenziale, non è facile decidere contro chi bisogna agire in caso di ritardo nella comunicazione dei dati dei condomini morosi. Si è espressa recentemente la **Cassazione civile** (sez. II, 15.01.2025, n. 1002) sulla L. 220/2012, che, tra l'altro, nel novellare l'art. 63 disp. att. c.p.c., ha previsto che 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. In capo ai condomini che abbiano regolarmente pagato la loro quota di contribuzione alle spese condominiali, e in favore del terzo che sia rimasto creditore, sorge un'obbligazione sussidiaria ed eventuale, favorita dal *beneficium excussionis*, avente ad oggetto non l'intera prestazione imputabile al condominio, ma le **somme dovute dai morosi**.

La legge di Riforma del condominio ha recepito la natura parziaria delle obbligazioni del condominio, nel senso che le obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote. Il debito sussidiario di garanzia del condomino solvente è, pertanto, subordinato alla preventiva escussione del moroso ed è limitato alla rispettiva quota di quest'ultimo e non all'intero debito verso il terzo creditore.

Nella sentenza è stato anche precisato che deve intendersi come condomino moroso il partecipante che non abbia versato all'amministratore la sua quota di contribuzione alla spesa necessaria per il pagamento di quel creditore, mentre è *"obbligato in regola con i pagamenti"* il condomino che abbia adempiuto al pagamento della propria quota afferente alle medesime spese nelle mani dell'amministratore. Il **contratto di amministrazione condominiale**, inoltre, è un contratto tipico, non riconducibile alla prestazione d'opera intellettuale, atteso che l'esercizio di tale attività non è subordinato, come richiesto dall'art. 2229 c.c., all'iscrizione in apposito albo o elenco; in seguito, all'entrata in vigore dell'art. 71-bis disp. att. c.c., introdotto dalla L. 220/2012, l'esercizio dell'attività di amministratore del condominio è subordinata al possesso di determinati requisiti di professionalità e onorabilità.

Tale contratto rientra nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, di cui alla L. 14.01.2013, n. 4. In tale quadro normativo si pone l'art. 63 disp. att. c.c., che autorizza l'amministratore ad ottenere un decreto ingiuntivo nei confronti dei condòmini morosi senza bisogno di autorizzazione assembleare e impone al medesimo di fornire ai creditori insoddisfatti che lo interpellino, quindi a soggetti addirittura estranei alla compagine condominiale, i dati dei condòmini morosi.

Anche se sul punto la precedente giurisprudenza non è pacifica, la sentenza che si commenta ha concluso che tale obbligo è espressione di un obbligo legale di cooperazione col terzo creditore posto direttamente in capo alla persona dell'amministratore e non quale amministratore del condominio. **Ne consegue che legittimato passivo nell'azione di condanna alla comunicazione dei dati dei morosi è l'amministratore in proprio e non il condominio in persona dell'amministratore.**