

Credito dell'amministratore, in causa il condominio

LE ANTICIPAZIONI

Il debito è di carattere condominiale anche se è di uno solo

La parziarietà vale come regola interna di suddivisione dei costi

Edoardo Valentino

L'amministratore di condominio può indifferentemente citare in giudizio il condominio o i singoli proprietari morosi per ottenere il pagamento delle spese da lui anticipate per lo stabile nel corso del mandato. All'esito del giudizio avrà un titolo giudiziario che potrà mettere in esecuzione avverso i singoli condomini per la quota di rispettiva competenza, in ragione del vigente principio di parziarietà interna del debito condominiale.

Questi i principi ribaditi dalla Cassazione con la sentenza 27363/2018. Il caso prendeva le mosse quando

un amministratore faceva causa al condominio che gli aveva appena revocato il mandato, domandando il pagamento di alcune somme che aveva anticipato per il palazzo nel corso della gestione.

Il condominio negava gli addebiti in quanto tale somma, a eccezione di una piccola parte, sarebbe stata interamente dovuta al mancato pagamento degli oneri da parte di una singola condomina e - in ragione di ciò - lei sola sarebbe stata giusta legittimata passiva dell'azione giudiziale di recupero del credito.

Dopo alterne vicende, la Corte d'appello riteneva accertata la natura parziaria e divisibile dell'obbligazione condominiale e quindi solamente la condomina morosa era considerata responsabile per il debito oggetto di causa.

L'amministratore di condominio agiva quindi in Cassazione chiedendo la riforma della sentenza di appello per una non corretta applicazione dell'articolo 1134 del Codice Civile. Tale norma afferma che «se più sono i debitori o i creditori di una prestazione divisibile e l'obbligazione non è solidale, ciascuno dei

creditori non può domandare il soddisfacimento del credito che per la sua parte, e ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte».

A detta dell'amministratore, infatti, anche ammesso e non concesso che l'obbligazione in oggetto fosse divisibile, ciò non avrebbe comportato il venire meno del potere di rappresentanza dello stesso amministratore rispetto allo stabile, che ne giustifica la chiamata in causa per un debito di carattere condominiale a prescindere da chi abbia mancato il pagamento della propria quota di spese e quindi cagionato il debito.

La Cassazione, con la sentenza 27363/2018, accoglieva il motivo di ricorso affermando che «l'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia, come avvenuto nel caso in esame, nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore [...] sia, cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino, la cui obbligazione di rimborsare all'amministratore mandatario le

anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico deve considerarsi sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione e per effetto di essa non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore».

In conclusione, quindi, la Cassazione non mette in dubbio il carattere parziario dell'obbligazione condominiale ma sottolinea che l'amministratore ha il diritto di chiamare in causa il condominio anche per il debito contratto dallo stesso per il mancato pagamento di uno solo dei proprietari che lo compongono. La parziarietà, infatti, vale come regola di imputazione interna del condominio e condiziona le modalità di esecuzione del titolo con l'esito che, indifferentemente dal fatto che l'amministratore abbia ottenuto il titolo verso il condominio o agendo verso il singolo condomino inadempiente, dovrà mettere in esecuzione la sentenza avendo riguardo delle singole quote millesimali dei debitori (e iniziando dai condomini morosi).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mancata anticipazione va contestata

IL GIUDIZIO

Nella valutazione da parte del giudice entra anche il passaggio di consegne

Luigi Salciarini

desumibile dalla sentenza del Tribunale di Roma 2909/2018.

Il caso affrontato è paradigmatico: l'amministratore conviene in giudizio il condominio chiedendone la condanna al pagamento di una somma pari a quasi ottomila euro a titolo di restituzione delle anticipazioni fatte nel periodo in cui ha svolto l'incarico (nella specie, per i costi necessari per i lavori di prevenzione incendi e

cedendo i documenti richiesti dal giudice), con la conseguenza che la decisione del giudice, con riferimento alla prova del credito, è costretta a fondarsi su elementi di fatto sostanzialmente indiretti, anche in considerazione del fatto che l'amministratore «cessato» probabilmente non conserva presso di sé (e non può quindi produrre) la documentazione contabile idonea a giustificare le sue richieste di

non si è limitata al comportamento indifferente/negligente del condominio ma ha compreso anche la produzione di altra documentazione da parte dell'ex amministratore (copia dei bonifici bancari dei suoi pagamenti, un verbale assemblea in cui non si contesta il suo credito, il «passaggio di consegne» che, seppur non ha l'efficacia propria della ricognizione di debito, costituisce comun-

IN BREVE



CONFABITARE «Buone proposte» per il fisco sulla casa

Confabitare ha lanciato le sue «buone proposte» per la fiscalità sulla casa alla convention nazionale di venerdì a Bologna. Eccone alcune: estendere la cedolare secca a tutti gli immobili, applicare le tasse sui soli redditi da locazione effettivamente incassati, estendere la cedolare del 10% sui canoni concordati in tutti i Comuni, agevolare il comodato ai parenti, aliquota unica per l'Imu su tutto il territorio per gli immobili commerciali e solo tre per l'abitativo, ridurre le imposte sui trasferimenti di abitazioni, estendere a tutti i Comuni la possibilità di cedere le case abbandonate ai municipi per cifre simboliche.

ALAC

Convegno a Bari sul condominio

Alac Bari organizza un convegno a Bari (con riconoscimento di crediti formativi ad avvocati e ad amministratori) sugli aspetti di criticità e sulle prospettive di riforma della disciplina del condominio. L'evento si svolgerà il 7 dicembre alle 16.00 al Palazzo di Giustizia di

DECRETO DIGNITÀ

ASSUNZIONI A TERMINE, LA GUIDA PER IL PORTIERE

di Donato Apollonio

Il «decreto dignità» (Dl 87/2018 convertito con legge 96/2018) ha apportato novità alla disciplina dei contratti a termine cui spesso il condominio deve ricorrere per la temporanea sostituzione del portiere o del custode assunto a tempo indeterminato. Per esempio per ferie, aspettativa o malattia.

In particolare, dal 1° novembre sono diventate operative le modifiche alla normativa previgente (Dlgs 81/2015) e - pertanto - da tale data la stipula di un contratto senza una specifica causale può avvenire solo per una durata non superiore a 12 mesi, mentre la durata massima del contratto a tempo determinato si riduce a 24 mesi rispetto ai 36 mesi previsti dalla precedente disciplina.

Ora, quindi, se il contratto ha una durata sino a 12 mesi non è necessario indicare il motivo della sostituzione, che risulta invece d'obbligo, se si vuole evitare la trasformazione del rapporto da tempo determinato a indeterminato, in caso di durata superiore. Considerato che nel condominio le sostituzioni temporanee dei dipendenti non sono normalmente di lunga durata, occorre prestare attenzione alla disciplina delle proroghe e dei rinnovi che può risultare piuttosto insidiosa. In sintesi, con il consenso del lavoratore:

- il contratto può essere rinnovato solo ove sussistano esigenze sostitutive;

- il contratto può essere prorogato liberamente nei primi 12 mesi e, successivamente, solo in presenza di esigenze sostitutive;

- il termine del contratto può essere prorogato solo quando la durata del contratto sia inferiore a 24 mesi e, comunque, per un massimo di quattro volte nell'arco di 24

un contratto di durata sino a 6 mesi (o 20 giorni se di durata superiore) il secondo si trasforma a tempo indeterminato.

Salva diversa previsione dei contratti collettivi, la durata dei rapporti a termine non può superare i 24 mesi; un ulteriore contratto della durata massima di 12 mesi può essere stipulato presso l'Ispettorato Territoriale del Lavoro. Importante: concorrono al raggiungimento dei limiti massimi anche i rapporti di lavoro in somministrazione.

Inoltre, anche se il Ccnl Confedilizia-Cgil-Cisl-Uil prevede una possibilità di proroga, sino a 3 anni, del contratto iniziale, si consiglia di attenersi alla disciplina legale sino a quando la contrattazione collettiva non sarà aggiornato (attualmente fa infatti riferimento al Dlgs 368/2001, da tempo non più in vigore).

-A cura di Assoedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO



NORME EUROPEE

Agenti immobiliari e amministratori

Dal 2019 gli agenti immobiliari potranno amministrare i condomini.