



# GECOSEI

GESTIONE CONDOMINI SERVIZI IMMOBILIARI  
di Giuseppina Napolitano

Piazza L. Spallanzani, 3C - 42019 Scandiano (RE)

Cell. 3389532782 Tel. 0522390512 Fax 05221840907

www.gecosei.it info@gecosei.it info@pec.gecosei.it

C.F. NPLGPP77R42A509I Partita IVA 02652830353



## L'amministratore condominiale può chiedere il pagamento anche a uno solo dei coniugi comproprietari.

I comproprietari dell'unità immobiliare sono debitori solidali verso il condominio per il pagamento delle spese di cui all'art. 1123 c.c.

Avv. Gianfranco Di Rago 06/12/2023

I comproprietari dell'unità immobiliare sita in un edificio condominiale sono **debitori solidali** nei confronti del condominio per il pagamento delle spese di cui **all'art. 1123 c.c.** per la gestione dei beni e dei servizi comuni.

Di conseguenza l'amministratore può pretendere il versamento di tutto il dovuto anche da uno soltanto di essi, salva l'**azione di regresso** di chi ha pagato nei confronti del condebitore per la sua quota.

Per lo stesso motivo non è necessario che l'amministratore richieda il decreto ingiuntivo nei confronti di tutti i comproprietari, ben potendo agire in via monitoria anche nei confronti di uno soltanto di questi.

Queste le conclusioni che si ricavano dalla lettura della sentenza n. **1246** del **9 novembre** scorso, con la quale la **Corte di Appello di Catanzaro** ha respinto l'impugnazione proposta da una condomina avverso la decisione assunta dal Tribunale di Cosenza all'esito di un procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo.

### Amministratore e decreto ingiuntivo nei confronti di uno dei coniugi comproprietari dell'immobile. Fatto e decisione

Una condomina conveniva in giudizio il proprio condominio, in persona del suo amministratore pro tempore, proponendo opposizione avverso il decreto ingiuntivo con cui le era stato ingiunto il pagamento delle **spese condominiali** arretrate, oltre interessi legali, nonché spese e competenze del procedimento monitorio.

La condomina opponeva che il credito in relazione al quale il condominio aveva attivato il procedimento di recupero si riferiva, in parte, al saldo del bilancio chiuso al dicembre 2011 e, in parte, alla quota dei lavori straordinari di rifacimento del piazzale; che la richiesta di pagamento non era supportata da idonea prova, in quanto il decreto ingiuntivo si fondava su documentazione unilaterale; che dal **rendiconto consuntivo** dell'anno 2008 risultava vantare un credito nei confronti del condominio; che non aveva mai ricevuto alcuna convocazione dell'assemblea in cui erano stati approvati i consuntivi degli anni 2010/2011 né aveva ricevuto documentazione successiva alle delibere di approvazione; che l'immobile in questione era di proprietà di entrambi i **coniugi** e che lo stesso era stato sottoposto a esecuzione immobiliare, con conseguente nomina di un delegato alla vendita.

Si costituiva in giudizio il condominio, il quale contestava la fondatezza dell'opposizione, chiedendone il rigetto con conferma del decreto ingiuntivo. Rilevava, in particolare, che l'amministratore poteva ottenere decreto ingiuntivo per il recupero delle quote condominiali in base al rendiconto annuale approvato dall'assemblea; che erano state allegate le **deliberazioni assembleari** di approvazione dei vari bilanci, dai quali era emersa l'esposizione debitoria della condomina sia rispetto alle spese di gestione sia per le somme dovute per i lavori di **refacimento del piazzale condominiale**; che il documento contabile approvato dall'assemblea condominiale in relazione al consuntivo 2008 non era quello allegato al fascicolo di parte opponente, bensì quello allegato al fascicolo di parte opposta, da cui risultava un debito, nei confronti del



condominio; che il recupero di detta morosità poteva essere richiesto anche a uno soltanto dei coniugi, trattandosi di un debito solidale.

Il Tribunale respingeva l'opposizione e la Corte di Appello ne ha confermato la decisione. In particolare, relativamente al **motivo di impugnazione** per cui il Tribunale non avrebbe tenuto conto del fatto che l'immobile risultava essere in comproprietà con il marito della condomina ingiunta, i giudici di appello ne hanno confermato l'infondatezza, osservando che tale questione attiene ai **rapporti interni** tra i comproprietari e non tra questi e il condominio, il quale è legittimato a munirsi di un titolo esecutivo anche nei confronti di uno soltanto dei contitolari del bene. Del resto, secondo la giurisprudenza di legittimità, i comproprietari di un appartamento in edificio condominiale sono **debitori solidali**, verso il condominio, per il pagamento delle spese di cui all'art. 1123 c.c., sicché l'amministratore del condominio può esigere da ciascuno di essi l'intero ammontare del debito, salvo il regresso di chi ha pagato nei confronti dei condebitori, contitolari della stessa porzione di piano.

## Considerazioni conclusive

Nel motivare il rigetto dell'appello sulla questione della comproprietà dell'appartamento sul quale erano maturate le spese arretrate la Corte calabrese ha richiamato un recente precedente di legittimità (Cass. civ. n. 21907/2011), in base al quale i comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono tenuti **in solido**, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi.

In tale occasione la Suprema Corte ha avuto modo di chiarire che il principio espresso non si pone in contrasto con quello già enunciato dalle Sezioni Unite con la nota decisione n. 9148 del 2008, poiché quest'ultima pronuncia riguarda la diversa problematica delle obbligazioni contratte dal rappresentante del condominio **verso i terzi** e non la questione relativa al fatto se in regime di **comunione ordinaria**, le obbligazioni dei comproprietari, in particolare relativamente alle spese condominiali inerenti alla contitolarità pro indiviso di un appartamento facente parte di un condominio, ricadano o meno nella disciplina del condebito ad attuazione solidale.

Una conferma di tale impostazione, secondo la Suprema Corte, è confermata dal fatto che l'ultima delle pronunce il cui orientamento si è inteso confermare con la citata decisione del 2011 (ovvero Cass. civ. n. 14813/2008) è stata emessa dalla sezione semplice successivamente al citato intervento delle Sezioni Unite.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/lamministratore-condominiale-puo-chiedere-il-pagamento-anche-a-uno-solo-dei-coniugi.21194#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

*Giuseppina Napolitano*