

## Riscossione dei contributi condominiali nei confronti del conduttore

Un quesito che viene spesso sollevato riguarda la possibilità dell'amministratore di agire per la riscossione dei contributi condominiali direttamente nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari che formano il condominio.

Occorre allora sapere che la risposta a questa domanda non può che essere negativa. A norma degli artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. cod. civ. – disposizioni che disciplinano rispettivamente, per quanto di interesse, la ripartizione delle spese e il recupero della morosità in ambito condominiale – l'amministratore di condominio, infatti, può riscuotere pro quota e in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, i contributi condominiali direttamente ed esclusivamente dai condòmini. In tal senso si è espressa anche la giurisprudenza chiarendo che è da escludersi "un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari facenti parte del condominio" a nulla rilevando, in tal senso, la legge n. 392/'78, la quale si limita a disciplinare i rapporti tra locatore e conduttore e non incide, quindi, sulla "normativa del codice civile relativa ai soggetti tenuti nei confronti dell'amministrazione di un condominio di un edificio al pagamento dei contributi"; soggetti che i predetti artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. cod. civ. individuano espressamente solo tra i condòmini (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 10719 del 28.10.'93). E dal momento che la legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/'12) non ha recato novità in punto, tale orientamento non può certamente dirsi superato.

da *Confedilizia notizie*, ottobre '17

*Confedilizia notizie* è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: *Uso parti comuni; Ordine del giorno; Festa nazionale condominio; Polizze danni; Trasparenza spese; Comunicazione all'amministratore; Spese urgenti; Liti in corso; Targa del condominio; Infiltrazioni e perdite; Morosità e utilizzo servizi comuni.*