

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neppure modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

I **creditori del condominio** (secondo comma art. 63 c.c.) non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. Questa norma, se non ripristina la solidarietà fra i condomini di fronte alle obbligazioni assunte nel loro interesse dall'amministratore, solidarietà esclusa dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con sentenza n. 9148 dell'8/4/2008, ne sancisce una responsabilità sussidiaria, ammettendo i condomini solvibili alla preventiva escussione dei morosi. L'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori del condominio (primo comma art. 63 disp. att. c.c.) non ancora soddisfatti, che ne facciano richiesta, i dati dei condomini morosi e l'eventuale ricorso a strumenti coattivi di riscossione. La novella prevede espressamente che l'amministratore, per poter chiedere, sulla base dello stato di ripartizione dei contributi condominiali approvato dall'assemblea, un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nei confronti del condomino moroso, non necessita dell'autorizzazione dell'assemblea (circostanza peraltro già ammessa dalla giurisprudenza). L'amministratore è tenuto ad agire per la **riscossione forzata** delle somme dovute al condominio entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea (nono comma art. 1129 c.c.).

L'assemblea che deliberi un'opera di manutenzione straordinaria o un'innovazione, deve obbligatoriamente costituire un **fondo speciale** di importo pari all'ammontare dei lavori (primo comma, n. 4), art. 1135 c.c.).

Il **nudo proprietario** e l'**usufruttuario** rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale (ottavo comma art. 67 disp. att. c.c.). Prima della riforma, invece, l'usufruttuario era tenuto al pagamento delle spese ordinarie, mentre il nudo proprietario era tenuto al pagamento delle spese straordinarie, e fra i due non vi era né sussidiarietà né solidarietà. I contributi per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, e quelle per le innovazioni, sono prededucibili ai sensi dell'art. 111 della legge fallimentare, se divenute esigibili, in seguito all'emanazione di decreto ingiuntivo, durante le procedure concorsuali.