

Prefazione

La materia del Condominio degli edifici è stata oggetto di importanti riforme in tutta Europa come si evince dalla lettura di un recente volume curato da Cornelius Van den Merwe per la serie “Common Core of European Private law” edito dal sottoscritto e da Mauro Bussani per l’editore Cambridge University Press.

Si tratta in tutti i paesi Europei di tematica civilistica di grande interesse costituendo una delle più antiche istituzioni di quell’economia della condivisione che, secondo molti osservatori, rappresenta uno degli aspetti più interessanti dell’attuale fase di trasformazione capitalistica. Le categorie ordinanti fondamentali della riflessione civilistica, fondate sul dogma della compattezza della situazione dominicale, entrano infatti in crisi quando si misurano con la pluralità soggettiva delle situazioni reali. Tale pluralità di interessi, non necessariamente in conflitto, è tuttavia sempre più la cifra dell’economia dematerializzata del valore d’uso che sovente trova nelle istituzioni fondamentali della modernità giuridica (proprietà, sovranità, contratto, personalità giuridica, limitazione della responsabilità) più ostacoli che corretti incentivi.

La strategia seguita dal diritto italiano di utilizzare la forza centripeta formale della codificazione mantenendo tuttavia il condominio negli edifici come diritto speciale fondato sull’eccezione a tale compattezza mostra da tempo limiti seri proprio in quel processo di posa in opera pratica cui attendono giurisprudenza e dottrina. Lungi dall’influenzare il libro III del Codice Civile, portandolo oltre la sua artificiale nostalgia bucolica (sciami d’api, conigli, distanze fra le piante) e mettendo in luce le istanze di convivenza civile in una società italiana sempre più urbanizzata, la normativa sul condominio ne ha imitato il dispositivo semantico eccessivamente dettagliato e privo di respiro teorico.

Con una parte importante di questi problemi strutturali, sintetizzabili almeno in parte nel mancato riconoscimento della personalità giuridica del condomino, si misura questo importante volume di Enrico Morello. Que-

sto avvocato civilista – colto e raffinato – si dimostra capace di trovare una bella sintesi fra il dettaglio normativo del codice e l'astrazione delle categorie ordinanti della civilistica classica. Il suo volume, pur mantenendo nettamente una dimensione pratica, non rinuncia all'interpretazione robustamente teleologica volta a guidare l'interprete a scegliere in modo ragionato fra soluzioni giurisprudenziali sovente erratiche.

Il volume di Morello è dunque qualcosa di più di una ricostruzione affidabilissima del diritto positivo. Esso costituisce un insieme di proposte ermeneutiche da prendersi molto sul serio.

UGO MATTEI

Ordinario di diritto civile, Università di Torino

Torino, settembre 2016

Capitolo 1

Il recupero del credito nei confronti del Condominio: solidarietà e parziarietà del debito, due sistemi a confronto

Sommario: 1. Individuazione, per sommi capi, del sistema di recupero del credito in regime di solidarietà e in quello di parziarietà. – 2. *Segue.* La sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 9148/2008. – 3. I riflessi della decisione della Cassazione a Sezioni Unite nella successiva giurisprudenza.

1. Individuazione, per sommi capi, del sistema di recupero del credito in regime di solidarietà e in quello di parziarietà

Qualunque trattazione in tema di recupero del credito in Condominio non potrà, prima o poi, che soffermarsi sulla sentenza n. 9148/2008 resa dalla Cassazione a Sezioni Unite in data 8 aprile 2008: decisione che rappresenta un effettivo e totale spartiacque sulle modalità procedurali in vigore precedentemente e successivamente rispetto alla predetta pronuncia¹.

Il «*prima*» e «*dopo*» in questo caso sono davvero due mondi lontanissimi, dato che prima si poteva agire contro qualunque creditore per l'intero ammontare del credito, mentre a seguito della sentenza citata – viceversa – il creditore del Condominio doveva limitarsi ad aggredire la quota di credito corrispondente ai millesimi di ogni condomino, con evidente aggravio della procedura di recupero coattivo.

¹ La sentenza citata è considerata una vera e propria pietra miliare della giurisprudenza del diritto condominiale. Per un approfondimento si veda A. CELESTE, *Il singolo risponde solo pro quota per le obbligazioni del Condominio verso terzi: il respiro di sollievo dei condomini e lo sconforto operativo dei creditori*, in *Riv. giur. ed.*, 2008, 3, p. 744.

In buona sostanza, alla luce dei principi vigenti prima del deposito della sentenza n. 9148/2008², si poteva individuare con tutta calma il condomino che per sue caratteristiche (assenza di ipoteche sul proprio immobile, particolare valore dell'unità abitativa) appariva particolarmente solvibile, per poi agire nei suoi confronti per l'intero importo (non importa quanto ingente) dovuto dal Condominio con ottime possibilità per il creditore di soddisfare le proprie aspettative: o perché il condomino (magari perfettamente in regola con i pagamenti delle spese condominiali) avendone disponibilità provvedeva a pagare il credito, o perché l'esecuzione immobiliare i rivelava alla fine proficua e soddisfacente³.

E appena il caso di ricordare che una volta adempiuto al pagamento del credito condominiale, il condomino interessato avrebbe poi tentato a sua volta, con notevoli spese e molte difficoltà, di recuperare a sua volta dagli altri condomini quanto anticipato⁴.

Tale sistema, basato sulla c.d. «*solidarietà*» del debito, era ovviamente il migliore possibile per i creditori del Condominio, i quali come detto non avevano che da *pescare* a proprio piacimento nel mare dei condomini quello che appariva maggiormente solvibile.

È evidente che tale procedura era viceversa gravemente penalizzante nei confronti dei condomini, o perlomeno verso i condomini che senza avere alcuna colpa particolare (trattandosi anzi il più delle volte di soggetti in regola con i pagamenti delle spese condominiali e i cui vani abitativi non erano stati sottoposti ad ipoteca) si trovavano ad affrontare improvvisa-

² Il principio cardine del recupero credito pre sentenza 9148 del 2008 era fondato sui precetti dell'art. 1294 c.c., che afferma che «*I condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente*».

³ A titolo esemplificativo si citano alcune decisioni che, secondo il principio di solidarietà passiva vigente prima della sentenza n. 9148/2008, rappresentavano la giurisprudenza di legittimità prevalente. Si vedano, a titolo esemplificativo, Cass., Sez. II, 5 aprile 1982, n. 2085; Cass., Sez. II, 17 aprile 1993, n. 4558; Cass., Sez. II, 30 luglio 2004, n. 14593; Cass., Sez. II, 31 agosto 2005, n. 17563 per citare quelle – all'epoca – preminenti.

⁴ In particolare a seguito dell'avvenuto pagamento, poi, il condomino poteva richiedere agli altri comunisti la loro parte di debito ai sensi dell'art. 1299 c.c. Si sottolinea, inoltre, il principio giurisprudenziale pronunciato allora dalla Corte di Cassazione in ragione del quale «*Il condomino può essere escusso per l'intero debito del Condominio da un terzo, nei cui confronti è un debitore solidale, indipendentemente dall'adempimento del suo obbligo nei confronti del Condominio, ed ha diritto di regresso dagli altri condomini limitatamente alla loro quota millesimale dovuta da ciascuno di essi, mentre la morosità di taluno di questi verso il Condominio può dar luogo alla domanda di risarcimento per i maggiori, conseguenti esborsi*» (Cass. n. 1510/1999).

mente una richiesta (se non direttamente una azione esecutiva: si pensi a quanto può costare il rifacimento di una facciata in un Condominio di grandi dimensioni) molto ingente con l'evidente rischio (più volte avvertosi nella pratica) di vedersi sottrarre il proprio immobile da una asta giudiziaria promossa dal creditore del Condominio.

A tale sistema, come detto, ha poi posto fine la Corte di Cassazione con una sentenza alla quale va dato certamente il merito di avere creato (per meglio dire imposto⁵ un nuovo ordine non certamente perfetto (sempre che se ne possa pensare uno che lo sia dato gli interessi contrapposti così evidentemente fra condomini e creditori del Condominio) ma indubbiamente più equo, o perlomeno meno smaccatamente sbilanciato a favore dei creditori e in odio ai condomini.

Vale la pena, prima di esaminare con la dovuta attenzione cosa ha detto la sentenza delle Sezioni Unite più volte richiamata, che il sistema basato sulla «parziarietà» del debito introdotto nel 2008 ha dominato praticamente incontrastato e senza scosse significative sino alla entrata in vigore della legge n. 220/2012: primo sostanzioso intervento legislativo in materia condominiale a far data dalla entrata in vigore del Codice Civile⁶.

Tale intervento legislativo, al quale evidentemente verrà dedicato ampio spazio nel prosieguo, ha avuto l'evidente demerito di non apportare alcun intervento costruttivo alla disciplina in essere, limitandosi anzi ad introdurre⁷ un elemento senza le dovute cautele: l'obbligo per i creditori (del

⁵ Occorre sottolineare come la citata sentenza, essendo stata pronunciata dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, ha funzione nomofilattica, ossia pronuncia dei principi che costituiscono innovazioni per l'ordinamento. Tale funzione della Corte di Cassazione a Sezioni Unite è stabilita dal regio decreto 30 gennaio 1941, n. 12 (c.d. legge sull'ordinamento giudiziario italiano), il cui art. 65 afferma che «*La corte suprema di Cassazione, quale organo supremo della giustizia, assicura l'esatta osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, l'unità del diritto oggettivo nazionale, il rispetto dei limiti delle diverse giurisdizioni; regola i conflitti di competenza e di attribuzioni, ed adempie gli altri compiti ad essa conferiti dalla legge.*

La corte suprema di Cassazione ha sede in Roma ed ha giurisdizione su tutto il territorio del regno, dell'impero e su ogni altro territorio soggetto alla sovranità dello Stato».

⁶ Prima dell'approvazione della legge 11 dicembre 2012, n. 220, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* il 17 dicembre 2012, nessun intervento di riforma dell'intera disciplina condominiale era mai stato tentato dal legislatore, limitando l'azione innovativa a interventi localizzati.

⁷ L'introduzione di tale principio è avvenuta con l'approvazione della legge n. 220/2012 – c.d. Riforma del diritto condominiale – ed in particolare con la modifica dell'art. 63 disp. att. c.c.

Condominio ovviamente) di agire «*nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti*» solo dopo l'escussione (evidentemente almeno in parte infruttuosa) «*degli altri condomini*» che ha destabilizzato e tolto certezze ad un sistema che sin allora pur con i suoi limiti funzionava.

Ora, a parte l'ambiguità del linguaggio utilizzato (dato che non si capisce per quale ragione nello stesso periodo per esprimere (almeno così pare plausibile lo stesso concetto si utilizzano due espressioni differenti e con significati non certo coincidenti: «*obbligati in regola con i pagamenti*» – «*altri condomini*») non vi è dubbio che il legislatore con questo intervento ha dato una spallata decisiva ad un sistema, quello appunto vigente post sentenza a Sezioni Unite, che tutto sommato – seppur inevitabilmente basato su un compromesso – funzionava, senza tuttavia sostituirlo con un nuovo sistema di maggiore efficienza o in grado di contemperare gli interessi sia dei condomini che dei creditori dello stabile.

2. Segue. La sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 9148/2008

Si tratta come è ovvio di una sentenza alla quale accostarsi con la dovuta attenzione, sia per l'importanza e le conseguenze che ha avuto nel diritto condominiale, e sia per la brillantezza (per non dire genialità) con la quale sono state risolte complesse questioni di diritto.

Non ultimo, andrà sottolineato sin da ora come esplicitamente scopo ultimo della decisione consiste nell'intento esplicitamente dichiarato dei giudici che la hanno emessa di far coincidere le ragioni di diritto con quelle di giustizia sociale⁸.

⁸ Si legge nella sentenza infatti che «*Per concludere, la soluzione, prescelta secondo i rigorosi principi di diritto che regolano le obbligazioni contrattuali comuni con pluralità di soggetti passivi, appare adeguata alle esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del Condominio negli edifici.*

Per la verità, la solidarietà avvantaggerebbe il creditore il quale, contrattando con l'amministratore del Condominio, conosce la situazione della parte debitrice e può cautelarsi in vari modi; ma appare preferibile il criterio della parziarietà, che non costringe i debitori ad anticipare somme a volte rilevanti in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore. Allo stesso tempo, non si riscontrano ragioni di opportunità per posticipare la ripartizione del debito tra i condomini al tempo della rivalsa, piuttosto che attuarla al momento dell'adempimento».

Il caso che si presenta al giudizio della Suprema Corte è piuttosto semplice: si tratta in poche parole dell'opposizione proposta da alcuni condomini ad un decreto ingiuntivo emesso su richiesta del creditore (come era prassi ai tempi) nei confronti al Condominio ed a alcuni condomini per il mancato pagamento del corrispettivo per lavori eseguiti nell'edificio condominiale.

Avverso a tale decreto ingiuntivo, emesso in favore dell'impresa che aveva effettuato i lavori, proponevano come detto opposizione alcuni condomini, i quali sostenevano di aver già adempiuto *pro quota* alle obbligazioni contratte dal Condominio.

Si trattava in sostanza, della nota questione della solidarietà e parziarietà del debito condominiale.

Nel caso in oggetto, ritenuta la sussistenza di un contrasto giurisprudenziale, la causa veniva appunto assegnata alle Sezioni Unite⁹.

Nel decidere, le Sezioni Unite davano anzitutto atto dell'esistenza di un primo indirizzo, decisamente maggioritario, che riteneva che la responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni assunte dal Condominio verso terzi avesse natura solidale, e di un secondo indirizzo, decisamente minoritario, che propendeva viceversa per il principio della parziarietà, secondo il quale la ripartizione tra i condomini per le obbligazioni assunte nell'interesse del Condominio dovesse avvenire in proporzione alle rispettive quote.

Sorprendentemente, è il caso di dirlo, la Corte optava per il principio sino ad allora del tutto minoritario (affermato in sostanza sino ad allora da Cass. 27 settembre 1996, n. 8530¹⁰ fondando il proprio ragionamento anzitutto dal concetto stesso di solidarietà).

⁹ La Sez. II, con ordinanza 7 febbraio 2007, n. 2621, aveva rimesso gli atti alle Sezioni Unite della Cassazione, per avere «ritenuto la sussistenza di un contrasto all'interno della sezione, posto che per un primo indirizzo (maggioritario) la responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni assunte dal Condominio verso terzi avrebbe natura solidale, mentre per un secondo orientamento, decisamente minoritario, avrebbe vigore il principio della parziarietà, ovvero dalla ripartizione tra i condomini delle obbligazioni assunte nell'interesse del Condominio in proporzione alle rispettive quote».

¹⁰ Per un esaustivo commento sulla sentenza della Cass. 27 settembre 1996, n. 8530, si veda R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, in *Giust. civ.*, 1997, 3, p. 699, ove l'Autore afferma che «A prescindere dal fatto che la c.d. responsabilità parziaria degli eredi per i debiti è disciplinata dall'art. 754 c.c., mentre l'art. 752 c.c. regola i rapporti interni fra essi (ed è significativo che nella sua "rubrica", come in quella dell'art. 1123 c.c. si parla di "ripartizione"), le deroghe in favore degli eredi al principio generale di cui all'art. 1294 c.c.

Osserva la Corte, a tal proposito, che «nessuna specifica disposizione contempla espressamente la responsabilità tra i condomini» e che, ed è questo un passaggio fondamentale della decisione, «la solidarietà non possa ricondursi alla asserita unità del gruppo, in quanto il Condominio non raffigura un ente di gestione, ma una organizzazione pluralistica e l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti».

Vale la pena, in buona sostanza, di sottolineare come per escludere la solidarietà per i debiti condominiali fra i condomini, la Cassazione faccia un opportuno riferimento alla natura stessa dell'istituto del Condominio, ricordando infatti che esso «non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità: le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del Condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti».

Ma allora, se come ricorda la Corte il Condominio è del tutto privo di personalità giuridica, e quindi non potrà contrarre in proprio delle obbligazioni che di conseguenza faranno capo *da subito* ai singoli condomini «in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno» (ex art. 1123 c.c.) è conseguenza del tutto logica che, appunto, trattandosi oltretutto di obbligazioni in denaro quindi facilmente divisibile, a prevalere debba essere il criterio della solidarietà, e che quindi, secondo la decisione della Corte:

hanno natura eccezionale e quindi non ne è possibile l'applicazione analogica ai condomini, per la quale si dovrebbe comunque dimostrare la esistenza di una lacuna e la identità di ratio. Contrariamente a quanto affermato dalla sentenza annotata, infine, la regola della parziarietà, cioè della ripartizione in proporzione alle quote, non "si giustifica in virtù del legame propter rem per le obbligazioni che hanno origine immediatamente dalla appartenenza". Per quanto, infatti, sia ricorrente (cfr., in proposito: Cass. 6 dicembre 1991 n. 13160, in Giust. civ. Mass., 1991; Cass. 23 dicembre 1988 n. 6844, in questa Rivista, 1989, I, 1138; Cass. 14 marzo 1987 n. 2658, in Giust. civ. Mass., 1987) l'affermazione che l'obbligazione di pagare i contributi condominiali ha natura propter rem, va rilevato che se in tal modo si intende genericamente sostenere che l'obbligazione in questione trova la sua ragione d'essere in un rapporto di carattere reale, si dice cosa senz'altro esatta, ma priva di conseguenze giuridiche e quindi inidonea a giustificare la deroga al principio della solidarietà nell'ambito del Condominio.

Se, invece, si intende sostenere che l'obbligo di pagare i contributi in questione è caratterizzato da quella ambulatorietà dal lato passivo che (quantomeno entro certi limiti) dovrebbe costituire una delle caratteristiche delle obbligazioni propter rem in senso tecnico, si dice cosa inesatta, a parte il fatto che resterebbe pur sempre da dimostrare perché tale caratteristica, da sola, sarebbe sufficiente a giustificare la deroga al regime della solidarietà».

«ai singoli si imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel cosiddetto interesse del Condominio, in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni nell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune per le deliberazioni deliberate dalla maggioranza».

Si capirà, a questo punto, ancora una volta l'importanza determinante della questione della personalità giuridica del Condominio e le conseguenze essenziali che ne derivano. Se il Condominio non ha (come certamente al momento non ha, dato che il legislatore riformatore del 2012 nonostante un iter parlamentare che a volte la prevedeva non gliela ha assegnata e nonostante alcune sentenze recentemente parlino di personalità giuridica attenuata) personalità giuridica¹¹, è del tutto logico che le obbligazioni vengano assunte in proprio immediatamente e direttamente dagli stessi condomini, pur rappresentati dall'amministratore, ai quali pertanto non può essere chiesto che di rispondere, ai sensi dell'art. 1123 c.c., che della parte di debito determinata in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà.

Come detto in precedenza, e come ogni buona sentenza dovrebbe fare, lo scopo che si prefiggevano i giudici nell'emettere la decisione più volte richiamata era non solo di dirimere una complessa questione di diritto, ma anche e soprattutto di fare giustizia.

Ora, non vi è dubbio che la stessa esigenza avvertita dalla Corte, quella cioè di evitare (cosa divenuta con il trascorre del tempo e il moltiplicarsi dei condomini via via più ingiusta) che un unico condomino magari in regola con i pagamenti dovesse pagare con la perdita del proprio immobile la morosità degli altri, era a maggior ragione avvertita dagli stessi condomini, quali potenziali diretti interessati dai provvedimenti di espropriazione, che infatti avevano in alcuni casi fatto proprio contrattualmente quello stesso principio di parziarietà al quale la Cassazione è poi giunta solo nel 2008.

Nel caso esaminato (e poi deciso) da Cassazione n. 16920/2009, in particolare, la Suprema Corte aveva dato atto della perfetta validità dell'accordo con il quale l'amministratore di Condominio e l'impresa costruttrice avevano pattuito che quest'ultima potesse agire per somme rimaste non pagate esclusivamente nei confronti dei condomini che si fossero resi mo-

¹¹ Alcuni autori parlano in merito di ente di gestione con personalità collettiva G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario del Codice Civile Scialoja-Branca*, Zanichelli-Foro italiano, Bologna-Roma, 1982, p. 359, mentre altri pongono invece l'accento sul diritto di godimento dei singoli comproprietari D.R. PERETTI GRIVA, *Il Condominio delle case divise in parti*, Utet, Torino, 1959.

rosi, e contro gli altri solo qualora tali azioni esecutive non avessero dato l'esito sperato¹².

Nel giudicare la validità di tale pattuizione, stipulata tra l'altro in pieno vigore del regime della solidarietà, la Corte aveva osservato (pur dando atto che nel frattempo era stata depositata la nota sentenza a Sezioni Unite), della disponibilità della disciplina relativa alla natura delle obbligazioni contratte dall'amministratore quale mandatario dei condomini¹³.

Vale ancora la pena di sottolineare, inoltre, che con tale pattuizione contrattuale datata 2008, le parti avevano non solo anticipato il criterio della parziarietà di lì a poco richiamato dalla Cassazione, ma addirittura anticipato di diversi anni quell'obbligo di agire contro i condomini morosi prima di poter eventualmente attaccare gli altri introdotto alla recente legge di riforma (n. 220/2012) in materia di diritto condominiale.

Vedremo, in apposito capitolo, come ed in che termini le parti (ed in particolare i condomini) possano agire per tutelarsi al meglio o sottoscrivendo apposite clausole o predisponendo adeguati regolamenti di Condominio.

3. I riflessi della decisione della Cassazione a Sezioni Unite nella successiva giurisprudenza

Quale sia stata, del resto, l'importanza eccezionale e relevantissima nel mondo del diritto condominiale della sentenza delle Sezioni Unite più volte richiamata, è anche comprensibile dal numero di decisioni successive, della stessa Cassazione o di giudici di merito, che la hanno richiamata facendone proprio l'insegnamento.

¹² Per un commento alla sentenza si veda N. IZZO, *Parziarietà delle obbligazioni contrattuali del Condominio: prime applicazioni, qualche disapplicazione e un probabile contrasto con il diritto vivente*, in *Giust. civ.*, 2009, 9, p. 1831.

¹³ Sul punto la Suprema Corte aveva modo di affermare che «*E invero, il mutamento del diritto vivente in punto di natura delle obbligazioni contratte dall'amministratore in nome e per conto del Condominio non incide sul carattere disponibile della relativa disciplina e, quindi, sulla perdurante operatività dell'accordo transattivo del gennaio 1998, così imponendo la verifica della sussistenza di quell'elemento da esso elevato a condizione di legittimità dell'azione esecutiva proposta, nei confronti di uno solo dei condomini, per tutte le somme rimaste impagate: col solo effetto che la regolamentazione pattizia, che nel precedente assetto interpretativo si prestava a essere qualificata come limitativa della solidarietà, ora appare limitativa della parziarietà*».

Fra le altre, merita di essere ricordata per la chiarezza espositiva tribunale Salerno, sentenza n. 678/2015, che nell'occuparsi di una opposizione a decreto ingiuntivo proposta da alcuni condomini ai quali (seppure solo per la propria parte di debito condominiale e quindi in pieno rispetto del criterio della parziarietà) era stato notificato in proprio dalla impresa creditrice (che tra l'altro si era basta per far ciò sull'elenco fornitole dall'amministratore di Condominio ai sensi di legge) il titolo esecutivo.

Ora, nella sentenza del tribunale salentino, la questione veniva decisa proprio utilizzando e facendo propri i chiari principi espressi da Sezioni Unite del 2008: e questo non solo ricordando il principio della parziarietà del debito (che in effetti in questo caso peraltro il creditore aveva osservato) ma anche nel respingere la eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dai condomini oppositori, i quali sostenevano che unico legittimato passivo a ricever e il decreto ingiuntivo fosse in realtà il Condominio e non quindi i singoli condomini¹⁴.

A tal proposito, il tribunale rilevava (in ottemperanza a quanto detto dalle Sezioni Unite) che poiché le obbligazioni assunte dall'amministratore del Condominio in assenza di personalità giuridica sorgono direttamente (seppur parziariamente) in carico ai singoli condomini, gli stessi possono perfettamente ricevere il decreto ingiuntivo che il creditore intenderà notificargli, ovviamente *pro quota*, nell'intento di ottenere il pagamento del proprio credito.

È importante, a questo punto, per ulteriore chiarezza, ribadire il concet-

¹⁴ Si legge nella sentenza che «*in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro; che la solidarietà nel Condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'art. 1123 cit., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che – in conformità con il difetto di struttura unitaria del Condominio, la organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti/delle obbligazioni e della relativa responsabilità – l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, se ne deve inferire che le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà. Pertanto, le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti itali in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori tra gli eredi si ripartisce in proporzione alle quote ereditarie».*

to utilizzando le stesse parole del tribunale: «*la Suprema Corte a Sez. Unite, nell'accertare la natura parziaria dell'obbligazione assunta dal Condominio nei confronti dei terzi, consente di agire esecutivamente nei confronti dei singoli condomini laddove il titolo esecutivo sia stato ottenuto nei confronti del Condominio, ma non esclude la possibilità di evocare in giudizio direttamente il condomino moroso giacché il contratto stipulato dall'amministratore di Condominio produce effetti direttamente nei confronti di ognuno dei condomini*».

In sostanza, secondo il giudice salentino, un po' come succede per le società di persone, il creditore potrà certamente notificare a tutti coobbligati¹⁵ il titolo esecutivo: dovendo unicamente rispettare, una volta che decida di passare alla fase esecutiva, l'obbligo di agire prima contro i condomini morosi e poi anche contro gli altri.

Si può anche ricordare, per completezza, che nel caso in oggetto il titolo venne poi revocato dal giudice dell'opposizione, ma non per i motivi addotti dai debitori in rilievo alla loro carenza di legittimazione passiva, ma semplicemente perché non era stata da parte del creditore (che si era limitato a produrre una dichiarazione in tal senso dell'amministratore di Condominio) fornita debita prova di quanto dovesse (in base ai propri millesimi) ogni singolo condomino.

In sostanza, e per maggiore chiarezza: la vicenda può essere secondo il tribunale che se ne è occupato decisa osservando i seguenti principi: se si agisce per il pagamento di un credito contro il Condominio, rappresentato dall'amministratore, si può richiedere l'intero importo «*giacché il debito del Condominio appare immediatamente originato dal rapporto intercorso con il terzo creditore, mentre se si vuole agire contro i singoli condomini (morosi o meno) poiché l'obbligazione pro quota ha origine negli articoli 1123 e seg.ti c.c., si deve indicare (e documentare) esattamente di quale importo risponde ogni singolo Condominio in relazione ai millesimi posseduti*».

Quale ultima considerazione, sulla quale ci si soffermerà più avanti, si rileva come nel caso di specie i condomini avevano rafforzato il principio della parziarietà del debito prevedendo espressamente, nel contratto di appalto, che in nessun caso si sarebbero fatti carico delle morosità reciproche¹⁶.

¹⁵ Parliamo per il momento solo dei condomini morosi, riservandoci di approfondire in seguito se fra i coobbligati possano essere o meno inclusi quelli virtuosi.

¹⁶ Ciò in accordo al principio di autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c. che af-

In sostanza, è del tutto ovvio che in sede di contrattazione le parti possano tentare di ovviare, a loro favore, alla poca chiarezza del legislatore quanto meno in punto responsabilità dei condomini verso il terzo creditore.

Altra sentenza che nel decidere si è rapportata, seppur in questo caso per escluderne (correttamente) l'applicazione, al dettato delle Sezioni Unite, è quella resa in data 29 gennaio 2015 (n. 1674) dalla Corte di Cassazione questa volta (il che la rende particolarmente interessante) in ambito di responsabilità extra contrattuale.

Si trattava di un proprietario di un magazzino al piano scantinato ad uso commerciale che conveniva in giudizio, avanti al competente tribunale, il Condominio ed i condomini singolarmente chiedendone la condanna in solido al risarcimento dei danni cagionati alla sua proprietà da infiltrazioni d'acqua e ristagni di umidità.

Avverso la decisione del tribunale (confermata dalla Corte) che pur condannando i convenuti al richiesto risarcimento ne negava la responsabilità in solido, il danneggiato si rivolgeva con ricorso in Cassazione chiedendo alla Suprema Corte di pronunciarsi sul seguente quesito di diritto: *«dica l'Ecc.ma Corte di Cassazione adita se, in tema di Condominio, debba applicarsi l'art.1294 c.c., per cui i condebitori (condomini) sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta altrimenti, ritenendo che tale disposizione non sia derogata dalle norme specifiche concernenti il Condominio negli edifici».*

Nel rispondere al quesito, la Corte partiva dal concetto di parziarietà del debito pronunciato in ambito di obbligazioni contrattuali dalle Sezioni Unite, chiedendosi se potesse essere applicato anche ai casi (come quello oggetto di causa) di obbligazioni extra contrattuali: la risposta, a parere dei giudici, non poteva che essere negativa in quanto storicamente già nel Codice Civile del 1865 (ispirato come tutti codici liberali al concetto del *favor debitoris*) *«la solidarietà passiva nelle ipotesi di delitto o quasi delitto impediva che l'opposto principio della parziarietà della obbligazione, concepito come una sorta di beneficio, potesse operare anche a vantaggio di chi, essendo autore di un illecito aquiliano, non ne era ritenuto degno»*¹⁷.

ferma: *«Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge. Le parti possono anche concludere contratti che non appartengano ai tipi aventi una disciplina particolare, purché siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico».*

¹⁷ Si vedano gli artt. 1156 e 1188 del c.c. 1865.

In sostanza, secondo la Cassazione, per quanto riguarda le obbligazioni legate ad un risarcimento del danno non vi è motivo di favorire il debitore (o per meglio dire in questo caso i debitori cioè i singoli condomini) permettendogli di rispondere del debito solo in proporzione alla propria quota millesimale¹⁸.

Con un principio applicato, nell'accogliere il ricorso, al caso di specie ma ovviamente «*esportabile*» anche ai futuri casi analoghi, la Suprema Corte stabiliva pertanto che del richiesto risarcimento del danno dovessero rispondere i coobbligati in solido tra loro.

Per stabilire chi fossero tali debitori solidali, la Corte completa il proprio ragionamento individuando gli stessi nei soli condomini e non nel Condominio (come viceversa richiesto dal ricorrente danneggiato) in quanto la responsabilità per danni per le cose in custodia *ex art. 2051 c.c.* presuppone l'identificazione di uno o più soggetti ai quali può essere appunto imputata la (mancata) custodia: e tali soggetti non possono che essere gli stessi condomini, mentre nulla a questo proposito può essere imputato all'amministratore, quale semplice mandatario dei condomini, o addirittura allo stesso Condominio, in quanto semplice ente di gestione di beni comuni.

Come si vede, pertanto, e come verrà trattato in apposito e successivo capitolo, la responsabilità per le obbligazioni contrattuali ed extra contrattuali del Condominio non è sottoposta allo stesso trattamento giuridico e non comporta per i condomini le stesse conseguenze.

Vi può essere, inoltre, come di fatto si è verificato nel caso esaminato da Trib. Alessandria con ordinanza 17 luglio 2015, il tentativo dei condomini di utilizzare a proprio favore in altro ambito il criterio della parziarietà introdotto dalle Sezioni Unite.

Nel caso in questione, si trattava della società che somministra il servizio idrico che aveva ridotto al minimo le erogazioni in favore di un Condominio che ometteva da tempo di pagare i servizi ricevuti.

¹⁸ Il principio affermato dalla Corte specificava infatti che «*Invertita nel codice vigente la regola generale sulla solidarietà passiva, l'art. 2055 c.c., può ritenersi mera norma di rimando all'art. 1294 c.c., solo a patto di riesperire quella portata generale e autoreferenziale di quest'ultima disposizione, che il citato arresto delle S.U. ha inteso comprimere.*

Diversamente, minore è la pervasività della regola generale nelle singole ipotesi di obbligazioni soggettivamente complesse nel lato passivo, maggiore, di riflesso, è l'autonoma incidenza fondativa delle norme che prevedono la solidarietà in ambiti particolari, tra cui appunto l'art. 2055 c.c., comma 1, per quanto concerne la responsabilità extracontrattuale. Non può ipotizzarsi, infatti, che il sistema ponga allo stesso modo, con disposizioni ugualmente generiche e necessitanti d'integrazione, tanto la regola generale quanto quella di settore».

Avverso tale provvedimento avevano presentato ricorso d'urgenza alcuni condomini in regola con i pagamenti verso il Condominio, i quali sostenevano che pure essendovi una incontestata morosità del Condominio verso il somministratore, quest'ultimo non avrebbe potuto ricorrere alla riduzione indiscriminata del servizio nei confronti dell'intero caseggiato, sussistendo piuttosto il diritto-dovere dell'amministratore (come vedremo in apposito paragrafo) di sospendere i condomini morosi dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato¹⁹.

Il ricorso dei condomini virtuosi veniva accolto con provvedimento che, a sua volta, era poi impugnato dalla società erogatrice del servizio idrico.

In questa successiva fase di giudizio i resistenti, e cioè i condomini vittoriosi nel grado precedente, si difendeva appunto richiamando la decisione delle Sezioni Unite più volte citata, che a loro dire aveva stabilito il principio (al quale pertanto anche l'ente erogatore avrebbe dovuto attenersi non potendo per ciò sospendere il servizio in modo indiscriminato all'intero Condominio) secondo il quale «*la responsabilità dei singoli rappresentanti per le obbligazioni assunte dal Condominio verso terzi sono governate dal criterio della parziarietà, sicché il singolo condomino risponde solo per la propria quota*».

Il somministratore, in sostanza, secondo i condomini avrebbe potuto in applicazione di tale principio di parziarietà sospendere il servizio nei confronti unicamente di quelli tra loro che si erano resi inadempienti nel pagamento delle spese condominiali, non rilevando il mancato pagamento del Condominio verso il proprio creditore per il servizio ricevuto.

Ora, nel respingere le argomentazioni proposte dai condomini, giustamente il tribunale di Alessandria rilevava come l'interpretazione proposta dai condomini era palesemente una applicazione distorta e non rispettosa del principio autorevolmente instaurato dalle Sezioni Unite: tale principio, infatti, osservava il tribunale piemontese, regola il diritto dei terzi di procedere nei confronti dei singoli condomini per il pagamento dei debiti condominiali (così come del resto fa l'art. 63 disp. att. c.c.) solo in relazione alla quota di loro competenza, ma non dispone in merito al diverso caso degli effetti verso i singoli del (mancato) pagamento da parte dell'amministratore dei debiti del Condominio.

¹⁹ Si noti che il comma 3 dell'art. 63 disp. att. c.c. afferma: «*In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato*».

In sostanza, osserva il tribunale come il somministratore sia contrattualmente vincolato solo nei confronti del Condominio e non ha viceversa alcun rapporto con i singoli condomini, quindi il criterio della parziarietà farà sì che il credito possa essere chiesto solo, appunto, *pro quota* ai singoli condomini (e ora per primi a quelli morosi) ma non comporta il divieto per la società di cessare un servizio nei confronti dello stesso intero Condominio quando questi si renda inadempiente al pagamento del dovuto.

Capitolo 2

La legge di riforma n. 220/2012: aspetti generali e novità in materia di recupero crediti

Sommario: 1. Il recupero del credito nei confronti del condomino: solidarietà e parziarietà del debito, due sistemi a confronto. – 2. La normativa vigente alla luce delle ultime interpretazioni della giurisprudenza. – 3. La riforma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

1. Il recupero del credito nei confronti del condomino: solidarietà e parziarietà del debito, due sistemi a confronto

È bene subito sottolineare come la legge n. 220/2012 sia stato certamente il più importante e completo intervento legislativo compiuto dal legislatore nazionale in seguito alla introduzione del Codice Civile, avvenuto oramai quasi settanta anni fa.

La legge n. 220/2012, in particolare, rappresenta da parte del legislatore l'evidente tentativo di ristrutturare il sistema del diritto condominiale con una serie di interventi che svariano in tutta la disciplina: dai requisiti (introdotti per la prima volta) necessari (grado di scolarità, assenza di condanne penali) a poter compiere l'attività di amministratore condominiale, all'obbligo, sempre per l'amministratore, di svolgere (al pari di molte altre professioni) attività formativa durante tutto il corso della propria vita professionale.

In particolare secondo la legge possono svolgere la professione di amministratore di Condominio coloro¹:

¹ Si veda l'art. 71 *bis* disp. att. c.c.

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non sono interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Un tale intervento legislativo ha avuto certamente più meriti che demeriti: quanto meno per aver riportato l'attenzione sul mondo del diritto condominiale, con i conseguenti approfondimenti che ne sono seguiti.

Nel compiere il proprio intervento, inoltre, il legislatore ha correttamente deciso di operare facendo divenire legge gli insegnamenti raccolti dalla incessante attività giurisprudenziale susseguitasi in quasi settanta anni di assenza di leggi statali in materia di diritto condominiale.

Si pensi in proposito, tanto per fare un esempio, all'introduzione dell'obbligo per l'amministratore di munire ogni Condominio di un proprio esclusivo conto corrente: obbligo che di fatto da anni veniva già ritenuto tale dalla cassazione anche in assenza di una norma specifica che lo prevedesse².

Curiosamente, tuttavia, un tale intervento legislativo ha trascurato, o per meglio dire posto in discussione, quello che è stato probabilmente il principale (la sentenza a Sezioni Unite più volte richiamata) e più importante intervento della Cassazione almeno negli ultimi anni in materia di diritto condominiale.

Con tale sentenza, come più volte detto, era stato raggiunto un certo

² La norma ha infatti modificato l'art. 1129 c.c. che ora recita «L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del Condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al Condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica».

equilibrio fra gli interessi dei creditori del Condominio e dei singoli condomini: i creditori potevano agire contro tutti i condomini seppure rispettando le singole quote, i condomini erano comunque chiamati nella peggiore delle ipotesi a rispondere solo ed esclusivamente in relazione ai propri millesimi.

Tale sistema, che ormai si considerava acquisito ed accettato da tutti, vede ora l'intervento della legge n. 220/2012, che pur senza pronunciarsi esplicitamente sulla parziarietà o solidarietà del debito condominiale, ha introdotto delle norme che di fatto obbligano gli interpreti (e ovviamente prima di loro i magistrati) a chiedersi se si possa ancora considerare in vigore il criterio della parziarietà introdotto nel 2008 dalle Sezioni Unite.

Le norme: l'art. 63 disp. att. c.c. introdotto dalla legge n. 220/2012 prevede: che *«i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini»*, e che l'amministratore *«è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi»*.

L'unico dato certo, pertanto, dopo l'introduzione della nuova versione dell'art. 63 disp. att. c.c., è che (e si tratta di due novità assolute di notevole rilevanza) il creditore che voglia riscuotere un credito nei confronti di un Condominio (parliamo sempre di obbligazioni contrattuali e non extra contrattuali per le quali come vedremo vige un'altra disciplina) debba dapprima rivolgersi all'amministratore del Condominio per farsi dire il nominativo (e ogni altro dato utile per potergli permettere di iniziare le esecuzioni) dei condomini morosi, ed in seguito agire prima contro questi ed eventualmente solo in seguito, qualora non sia risultato soddisfatto, contro i condomini in regola con i pagamenti³.

³ In realtà già prima delle novità introdotte dal legislatore nel 2012, la giurisprudenza aveva in più occasioni chiarito il diritto dei creditori del Condominio di ottenere, tramite provvedimento d'urgenza, il nominativo dei condomini morosi: *«... Tale concetto di irreparabilità, tuttavia, in forza dei più recenti approdi della giurisprudenza di merito, a cui anche questo giudice ritiene di aderire, va intesa non solo nel senso di irreversibilità del danno alla situazione soggettiva di cui si invoca la cautela – come accade nel caso tipico di minaccia ad un diritto di contenuto non patrimoniale – ma anche come in suscettibilità di tutela piena ed effettiva della situazione medesima all'esito del giudizio di merito: trattasi, in altri termini, di fattispecie che ricorre ove l'istante abbia a disposizione strumenti risarcitori per la riparazione del pregiudizio sofferto ma gli stessi non appaiano in grado di assicurare una tutela soddisfacente completa, con conseguente determinarsi di uno "scarto intollerabile" tra danno subito e danno risarcito. Tale concetto di irreparabilità ricorre senza dubbio nel caso di specie: il ricorrente infatti ha documentato la propria situazione attuale di difficoltà economica, che lo espone al rischio di azioni esecutive da parte dei fornitori ... Ove pertanto non agisse tempe-*

Come si vede, quindi, il legislatore che ha promulgato la legge n. 220/2012 non si è pronunciato sulla solidarietà o parziarietà del debito: non ha detto in sostanza se il creditore possa agire contro il singolo condomino (seppure prima contro quelli morosi) per l'intero credito o solo per la sua quota millesimale.

A seguito di un intervento legislativo del genere, che di fatto ha in buona parte rivoluzionato (o per meglio dire ordinato) il diritto condominiale, è tuttavia lecito e persino doveroso chiedersi se rimane in vigore il regime della parziarietà introdotto dalle Sezioni Unite o se, viceversa, si deve ritenere che il legislatore abbia inteso ripristinare il precedente (e antagonista) criterio della parziarietà.

In prima battuta, diversi autori ritenevano⁴ che il legislatore seppur senza dirlo esplicitamente avesse inteso ripristinare il criterio della solidarietà: questo perché tale criterio appare indubbiamente maggiormente compatibile con le due nuove disposizioni introdotte dall'art. 63 disp. att. c.c.

In altre parole appare logico che se un terzo debba agire dapprima nei confronti dei condomini morosi, lo possa fare chiedendo a ciascuno di loro il pagamento dell'intero credito: essendo almeno apparentemente troppo gravoso un regime che obblighi il creditore del Condominio ad escutere tutti i condomini morosi solo per la propria quota, ed in seguito sempre in via parziaria aggredire i beni dei condomini virtuosi.

Se, in sostanza, il regime della solidarietà precedente all'intervento delle Sezioni Unite appariva troppo sbilanciato in favore del creditore, e se viceversa il criterio introdotto dalla Cassazione appariva in fondo più favorevole ai condomini, non vi è dubbio che un regime della parziarietà che obblighi il terzo creditore ad agire prima contro tutti i condomini morosi in via parziaria, e solo in seguito verso i condomini in regola con i pagamenti, appaia decisamente ed eccessivamente sbilanciato a favore dei condomini.

*stivamente per il recupero del credito andrebbe incontro ad un pericolo di pregiudizio economico non suscettibile di pieno ristoro all'esito del giudizio di cognizione piena nei confronti del Condominio e poi dei singoli condomini». In accoglimento, pertanto, della domanda presentata con richiesta di provvedimento d'urgenza da parte del creditore, il tribunale di Lamezia Terme ordinava al Condominio, in persona dell'amministratore *pro-tempore*, «la consegna, nel termine di giorni quindici dalla comunicazione della presente ordinanza, di documentazione attestante i millesimi di proprietà ei singoli condomini e il piano di riparto tra essi delle spese conseguenti alla stipula del contratto di appalto, con l'indicazione del nominativo dei condomini allo stato morosi rispetto alla relativa obbligazione». Negli stessi termini, per un esempio di decisione post riforma, vedi anche Trib. Bari, sentenza n. 4149/2015.*

⁴ Si cita, tra i tanti, Maurizio De Tilla.