

Indice

	<i>pag.</i>
<i>Prefazione di Ugo Mattei</i>	VII

Capitolo 1

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

1. Individuazione, per sommi capi, del sistema di recupero del credito in regime di solidarietà e in quello di parziarietà	1
2. <i>Segue.</i> La sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 9148/2008	4
3. I riflessi della decisione della Cassazione a Sezioni Unite nella successiva giurisprudenza	8

Capitolo 2

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

1. Il recupero del credito nei confronti del condomino: solidarietà e parziarietà del debito, due sistemi a confronto	15
2. La normativa vigente alla luce delle ultime interpretazioni della giurisprudenza	22
3. La riforma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile	28

Capitolo 3

Dopo la legge di riforma

1. Le difese dei creditori del Condominio	35
---	----

	<i>pag.</i>
2. La contrattazione e le clausole negoziali	36
3. Il ricorso presentato dai condomini per la riattivazione dei servizi sospesi	41
4. Il ricorso presentato dall'amministratore di Condominio	48
5. L'intervento del sindaco	51
6. Il pignoramento presso terzi delle somme dovute dai singoli condomini allo stabile	53
7. Il pignoramento dei beni di proprietà del Condominio	57
8. Le obbligazioni extracontrattuali del Condominio	57
9. A seguito del recupero del credito	65

Capitolo 4

I crediti del Condominio verso i condomini

1. La morosità dei condomini	73
2. L'attività di controllo e i compiti dell'amministratore	80
3. La sospensione dei servizi	93
4. La delibera assembleare come legge tra le parti e la distinzione tra delibere nulle e annullabili	96
5. L'attività di recupero del credito dell'amministratore verso i condomini	112

Capitolo 5

Il rapporto tra personalità giuridica e crediti del Condominio

1. La legge Pinto e il danno per eccessiva durata del procedimento	135
2. Il Condominio e il Codice del Consumo	143

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 (sciame 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