

Obbligazioni condominiali

CASSAZIONE CIVILE, sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148 - Pres. Carbone - Rel. Corona - P.M. Iannelli (diff.) - Soc. Edilfast srl (avv. Vasi, Coliva) c. Rabbi e altri (avv. ti Ruperto, Chiurazzi) nonché Condominio Via Frassinago 15 Bologna

Comunione - Condominio - Spese per opere di manutenzione straordinaria - Decreto ingiuntivo - Adempimento pro quota - Legittimità.

(c.c. artt. 1004, 1005 1115, 1123, 1139, 1292 e 1294, 63 disp.att.)

Ogni condomino risponde soltanto *pro quota* nei confronti del terzo creditore per le obbligazioni contratte in nome e per conto del condominio, per cui, ottenuto il decreto ingiuntivo nei confronti dell'amministratore del condominio per l'intero credito, l'esecuzione dovrà essere promossa individualmente nei confronti dei singoli condomini nei limiti della rispettiva quota, anticipando così la ripartizione del debito, rispetto alla rivalsa, in quanto la solidarietà del condominio non è prevista espressamente da alcuna norma e manca, comunque, il requisito della indivisibilità della prestazione comune necessaria per la sussistenza della solidarietà, con la conseguenza che prevale l'intrinseca parziarietà dell'obbligazione che, pur essendo comune, è, tuttavia, divisibile poiché trattasi di somma di danaro. Il criterio della parziarietà appare preferibile perché la solidarietà avvantaggerebbe il creditore che, contrattando con l'amministratore conosce la situazione della parte debitrice e può cautelarsi in vari modi.

...*Omissis*...

Motivi della decisione

La società ricorrente lamenta:

1.1 con il primo motivo, violazione e falsa applicazione degli artt. 1115 e 1139 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3. La giurisprudenza dominante, anche successivamente all'isolata sentenza n. 8530 del 1996, che aveva affermato la parziarietà, ha sempre sostenuto e continua a sostenere la natura solidale delle obbligazioni dei condomini;

1.2 con il secondo motivo, falsa applicazione degli artt. 1004 e 1005 c.c., ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, posto che la ripartizione delle spese fra nudo proprietario usufruttuario operano nei rapporti interni e non sono opponibili al terzo creditore;

1.3 con il terzo motivo, violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, poiché la sentenza di primo grado aveva posto a fondamento della decisione ragioni diverse da quelle dedotte nell'opposizione al decreto ingiuntivo;

1.4 con il quarto motivo, omessa compensazione delle spese processuali con riferimento ad R.A.;

Con il quinto motivo, violazione dell'art. 91 c.p.c., ai sensi degli artt. 360 c.p.c., nn. 3 e 5 non sussistendo soccombenza nei confronti del Condominio, che era stato chiamato in giudizio da R.A.;

Con il sesto motivo, violazione dell'art. 63 disp. att. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, non aveva tenuto conto dell'orientamento della Suprema Corte, secondo cui l'acquirente di una unità immobiliare doveva essere tenuto alle spese solidalmente al suo dante causa.

2.1 La questione di diritto, che la Suprema Corte deve

risolvere per decidere la controversia, riguarda la natura delle obbligazioni dei condomini.

Secondo l'orientamento maggioritario della giurisprudenza, la responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal "condominio" verso i terzi ha natura solidale, avuto riguardo al principio generale stabilito dall'art. 1294 c.c. per l'ipotesi in cui più soggetti siano obbligati per la medesima prestazione: principio non derogato dall'art. 1123 c.c., che si limita a ripartire gli oneri all'interno del condominio (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 l'indirizzo decisamente minoritario, la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà: in proporzione alle rispettive quote, ai singoli partecipanti si imputano le obbligazioni assunte nell'interesse del "condominio", relativamente alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Pertanto, le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie, secondo cui al pagamento dei debiti ereditati i coeredi concorrono in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori si ripartisce tra gli eredi in proporzione alle quote ereditarie (Cass., sez. II 27 settembre 1996, n. 8530).

2.2 Per determinare i principi di diritto, che regolano le obbligazioni (contrattuali) unitarie le quali vincolano la pluralità di soggetti passivi - i condomini - occorre muovere dal fondamento della solidarietà.

L'assunto è che la solidarietà passiva scaturisca dalla contestuale presenza di diversi requisiti, in difetto dei quali - e di una precisa disposizione di legge - il criterio non si applica, non essendo sufficiente la comunanza del debito tra la pluralità dei debitori e l'identica causa dell'obbligazione; che nessuna specifica disposizione contempra la solidarietà tra i condomini, cui osta la parziarietà intrinseca della prestazione; che la solidarietà non possa ricondursi alla asserita unitarietà del gruppo, in quanto il condominio non raffigura un "ente di gestione", ma una organizzazione pluralistica e l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti, nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno.

La disposizione dell'art. 1292 c.c. - è noto - si limita a descrivere il fenomeno e le sue conseguenze. Invero, sotto la rubrica "nozione della solidarietà", definisce l'obbligazione in solido quella in cui "più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione" e aggiunge che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità (con liberazione degli altri).

L'art. 1294 c.c. stabilisce che "i condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente".

Nessuna delle norme, tuttavia, precisa la *ratio* della solidarietà, ovverossia ne chiarisce il fondamento (che risulta necessario, quanto meno, per risolvere i casi dubbi).

Stando all'interpretazione più accreditata, le obbligazioni solidali, indivisibili e parziarie raffigurano le risposte dell'ordinamento ai problemi derivanti dalla presenza di più debitori (o creditori), dalla unicità della causa dell'obbligazione (*eadem causa obligandi*) e dalla unicità della prestazione (*eadem res debita*).

Mentre dalla pluralità dei debitori e dalla unicità della causa dell'obbligazione scaturiscono questioni che, nella specie, non rilevano, la categoria dell'*idem debitum* propone problemi tecnici considerevoli: in particolare, la unicità della prestazione che, per natura, è suscettibile di divisione, e la individuazione del vincolo della solidarietà rispetto alla prestazione la quale, nel suo sostrato di fatto, è naturalisticamente parziaria.

Semplificando categorie complesse ed assai elaborate, l'indivisibilità consiste nel modo di essere della prestazione: nel suo elemento oggettivo, specie laddove la insussistenza naturalistica della indivisibilità non è accompagnata dall'obbligo specifico imposto per legge a ciascun debitore di adempiere per l'intero.

Quando la prestazione per natura non è indivisibile, la solidarietà dipende dalle norme e dai principi. La solidarietà raffigura un particolare atteggiamento nei rapporti esterni di una obbligazione intrinsecamente parziaria quando la legge privilegia la comunanza della prestazione. Altrimenti, la struttura parziaria dell'obbligazione ha il sopravvento e insorge una pluralità di obbligazioni tra loro connesse.

È pur vero che la solidarietà raffigura un principio riguardante i condebitori in genere. Ma il principio gene-

rale è valido laddove, in concreto, sussistono tutti i presupposti previsti dalla legge per la attuazione congiunta del condebito. Sicuramente, quando la prestazione comune a ciascuno dei debitori è, allo stesso tempo, indivisibile. Se invece l'obbligazione è divisibile, salvo che dalla legge (espressamente) sia considerata solidale, il principio della solidarietà (passiva) va temperato con quello della divisibilità stabilito dall'art. 1314 c.c., secondo cui se più sono i debitori ed è la stessa la causa dell'obbligazione, ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte.

Poiché la solidarietà, spesso, viene ad essere la configurazione ex lege, nei rapporti esterni, di una obbligazione intrinsecamente parziaria, in difetto di configurazione normativa dell'obbligazione come solidale e, contemporaneamente, in presenza di una obbligazione comune, ma naturalisticamente, divisibile viene meno uno dei requisiti della solidarietà e la struttura parziaria dell'obbligazione private.

Del resto, la solidarietà viene meno ogni qual volta la fonte dell'obbligazione comune è intimamente collegata con la titolarità delle *res*.

Le disposizioni di cui agli artt. 752, 754 e 1295 c.c. - che prevedono la parziarietà delle obbligazioni dei coeredi e la sostituzione, per effetto dell'apertura della successione, di una obbligazione nata unitaria con una pluralità di obbligazioni parziarie - esprimono il criterio di ordine generale del collegamento tra le obbligazioni e le *res*.

Per la verità, si tratta di obbligazioni immediatamente connesse con l'attribuzione ereditaria dei beni: di obbligazioni ricondotte alla titolarità dei beni ereditari in ragione dell'appartenenza della quota. Ciascun erede risponde soltanto della sua quota, in quanto è titolare di una quota di beni ereditari. Più in generale, laddove si riscontra lo stesso vincolo tra l'obbligazione e la quota e nella struttura dell'obbligazione, originata dalla medesima causa per una pluralità di obbligati, non sussiste il carattere della indivisibilità della prestazione, è ragionevole inferire che rispetto alla solidarietà non contemplata (espressamente) prevalga la struttura parziaria del vincolo.

2.3 Le direttive ermeneutiche esposte valgono per le obbligazioni facenti capo ai gruppi organizzati, ma non personificati.

Per ciò che concerne la struttura delle obbligazioni assunte nel cosiddetto interesse del "condominio" - in realtà, ascritte ai singoli condomini - si riscontrano certamente la pluralità dei debitori (i condomini) e la *eadem causa obligandi* la unicità della causa: il contratto da cui l'obbligazione ha origine. È discutibile, invece, la unicità della prestazione (*idem debitum*), che certamente è unica ed indivisibile per il creditore, il quale effettua una prestazione nell'interesse e in favore di tutti i condomini (il rifacimento della facciata, l'impermeabilizzazione del tetto, la fornitura del carburante per il riscaldamento etc). L'obbligazione dei condomini (con-

debitori), invece, consistendo in una somma di danaro, raffigura una prestazione comune, ma naturalisticamente divisibile.

Orbene, nessuna norma di legge espressamente dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condomini.

Non certo l'art. 1115 c.c., comma 1. Sotto la rubrica "Obbligazioni solidali dei partecipanti", la norma stabilisce che ciascun partecipante può esigere che siano estinte le obbligazioni contratte in solido per la cosa comune e che la somma per estinguerle sia ricavata dal prezzo di vendita della stessa cosa. La disposizione, in quanto si riferisce alle obbligazioni contratte in solido dai comunisti per la cosa comune, ha valore meramente descrittivo, non prescrittivo: non stabilisce che le obbligazioni debbano essere contratte in solido, ma regola le obbligazioni che, concretamente, sono contratte in solido. A parte ciò, la disposizione non riguarda il condominio negli edifici e non si applica al condominio, in quanto regola l'ipotesi di vendita della cosa comune. La disposizione, infatti, contempla la cosa comune soggetta a divisione e non le cose, gli impianti ed i servizi comuni del fabbricato, i quali sono contrassegnati dalla normale indivisibilità ai sensi dell'art. 1119 c.c. e, comunque, dalla assoluta inespropriabilità.

D'altra parte, nelle obbligazioni dei condomini la parziarietà si riconduce all'art. 1123 c.c., interpretato valorizzando la relazione tra la titolarità della obbligazione e la quella della cosa. Si tratta di obbligazioni *propter rem*, che nascono come conseguenza dell'appartenenza in comune, in ragione della quota, delle cose, degli impianti e dei servizi e, solo in ragione della quota, a norma dell'art. 1123 cit., i condomini sono tenuti a contribuire alle spese per le parti comuni. Per la verità, la mera valenza interna del criterio di ripartizione raffigura un espediente elegante, ma privo di riscontro nei dati formali.

Se l'argomento che la ripartizione delle spese regolata dall'art. 1123 c.c., comma 1, riguardi il mero profilo interno non persuade, non convince neppure l'asserto che lo stesso art. 1223 c.c., comma 2 - concernente la ripartizione delle spese per l'uso delle parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione all'uso che ciascuno può farne - renda impossibile l'attuazione parziaria all'esterno: con la conseguenza che, quanto all'attuazione, tutte le spese disciplinate dall'art. 1223 cit. devono essere regolate allo stesso modo.

Entrambe le ipotesi hanno in comune il collegamento con la *res*. Il primo comma riguarda le spese per la conservazione delle cose comuni, rispetto alle quali l'inerenza ai beni è immediata; il secondo comma concerne le spese per l'uso, in cui sussiste comunque il collegamento con le cose: l'obbligazione, ancorché influenzata nel quantum dalla misura dell'uso diverso, non prescinde dalla contitolarità delle parti comuni, che ne costituisce il fondamento. In ultima analisi, configurandosi

entrambe le obbligazioni come *obligationes propter rem*, in quanto connesse con la titolarità del diritto reale sulle parti comuni, ed essendo queste obbligazioni comuni naturalisticamente divisibili *ex parte debitoris*, il vincolo solidale risulta inapplicabile e prevale la struttura intrinsecamente parziaria delle obbligazioni. D'altra parte, per la loro ripartizione in pratica si può sempre fare riferimento alle diverse tabelle millesimali relative alla proprietà ed alla misura dell'uso.

2.5 Né la solidarietà può ricondursi alla asserita unitarietà del gruppo dei condomini.

Dalla giurisprudenza, il condominio si definisce come "ente di gestione", per dare conto del fatto che la legittimazione dell'amministratore non priva i singoli partecipanti della loro legittimazione ad agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni; di avvalersi autonomamente dei mezzi di impugnazione; di intervenire nei giudizi intrapresi dall'amministratore, etc. Ma la figura dell'ente, ancorché di mera gestione, suppone che coloro i quali ne hanno la rappresentanza non vengano surrogati dai partecipanti. D'altra parte, gli enti di gestione in senso tecnico raffigurano una categoria definita ancorché non unitaria, ai quali dalle leggi sono assegnati compiti e responsabilità differenti e la disciplina eterogenea si adegua alle disparate finalità perseguite (art. 3 l. 22 dicembre 1956, n. 1589). Gli enti di gestione operano in concreto attraverso le società per azioni di diritto comune, delle quali detengono le partecipazioni azionarie e che organizzano nei modi più opportuni: in attuazione delle direttive governative, razionalizzano le attività controllate, coordinano i programmi e assicurano l'assistenza finanziaria mediante i fondi di dotazione.

Per la struttura, gli enti di gestione si contrassegnano in ragione della soggettività (personalità giuridica pubblica) e dell'autonomia patrimoniale (la titolarità delle partecipazioni azionarie e del fondo di dotazione).

Orbene, nonostante l'opinabile rassomiglianza della funzione - il fatto che l'amministratore e l'assemblea gestiscano le parti comuni per conto dei condomini, ai quali le parti comuni appartengono - le ragguardevoli diversità della struttura dimostrano la inconsistenza del ripetuto e acritico riferimento dell'ente di gestione al condominio negli edifici.

Il condominio, infatti, non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e 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.

Secondo la giurisprudenza consolidata, poi, l'amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'am-

ministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato.

Orbene, la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni - ai compiti ed ai poteri - stabilite dall'art. 1130 c.c..

In giudizio l'amministratore rappresenta i singoli condomini, i quali sono parti in causa nei limiti della loro quota (artt. 1118 e 1123 c.c.). L'amministratore agisce in giudizio per la tutela dei diritti di ciascuno dei condomini, nei limiti della loro quota, e solo in questa misura ognuno dei condomini rappresentati deve rispondere delle conseguenze negative. Del resto, l'amministratore non ha certo il potere di impegnare i condomini al di là del diritto, che ciascuno di essi ha nella comunione, in virtù della legge, degli atti d'acquisto e delle convenzioni. In proporzione a tale diritto ogni partecipante concorre alla nomina dell'amministratore e in proporzione a tale diritto deve ritenersi che gli conferisca la rappresentanza in giudizio. Basti pensare che, nel caso in cui l'amministratore agisca o sia convenuto in giudizio per la tutela di un diritto, il quale fa capo solo a determinati condomini, soltanto i condomini interessati partecipano al giudizio ed essi soltanto rispondono delle conseguenze della lite.

Pertanto, l'amministratore - in quanto non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti dei suoi poteri, che non contemplano la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c. - non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota.

2.5 Riepilogando, ritenuto che la solidarietà passiva, 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 cui 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: tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà. 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 dell'edificio, per la prestazione dei

servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Pertanto, le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c., per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti ereditari in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori tra gli eredi si ripartisce in proporzione alle quote ereditarie.

2.6 Il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati. Conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno.

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 rilevantissime 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.

...*Omissis*....

SOLIDARIETÀ O PARZIARIETÀ NELLE OBBLIGAZIONI CONDOMINIALI: L'ETERNO RITORNO

di Adolfo di Majo

Le Sezioni Unite sono chiamate a dirimere un contrasto giurisprudenziale vertente sulla natura solidale o parziaria delle obbligazioni condominiali, affrontando quindi una questione di enorme attualità ed interesse, dato che il condominio presenta non pochi profili di problematicità

1. La questione della natura, solidale o parziaria, delle obbligazioni condominiali giunge alle Sezioni Unite della Cassazione in presenza di una tesi maggioritaria (1) che ne ha sempre affermato la natura solidale mentre una nettamente minoritaria ne sosteneva la natura parziaria (2).

Questione di enorme attualità e interesse, visto che il condominio, nella sua disciplina, continua a manifestare non pochi aspetti di insicurezza e incertezza, siccome collocato in una area indistinta, che si colloca tra il modello, più generale, della comunione nei diritti e quello (di forma) di imputazione ad un soggetto distinto dai condomini, debba o meno essere esso definito quale gruppo non personificato o ente di gestione o quant'altro.

Se, col primo modello, si valorizzano i diritti di ciascun condomino sulle cose comuni, con il secondo si perseguono obiettivi di più sicura gestione di queste, specie in favore di coloro che entrano in rapporti col condominio. Sarebbe assurdo che creditori del condominio avessero a che fare con centinaia di singoli condomini debitori, ove si tratti di grandi condomini.

È evidente che la scelta, maggioritaria, per il modello della solidarietà nelle obbligazioni condominiali era ed è in funzione di una maggiore tutela dei creditori per causa di condominio, così da poter realizzare i propri crediti, ove interpellato inutilmente il condominio, nei riguardi del singolo condomino, pure in regola con il pagamento della propria quota.

La sentenza qui commentata non rinvia né nella disciplina del condominio né in elementi di sistema ragioni tali da determinare la prevalenza in prestazioni, di per sé divisibili, in quanto pecuniarie, della natura solidale, che è da considerare pur sempre un fatto impeditivo della più naturale divisione *pro parte* della obbligazione collettivamente assunta (3).

La sentenza scruta esaurientemente le diverse prospettazioni che potrebbero porsi alla base (della affermazione) della natura solidale delle obbligazioni, per ritenerle, tutte, non convincenti. Essa riproduce gli argomenti già esposti nell'arresto (minoritario) di dieci anni prima (Cass. n. 8530/1996). Non a caso di detto

arresto figurava relatore lo stesso magistrato della sentenza qui commentata. Ma occorre ripercorrere, sia pure in termini brevi, la tematica.

2. La sentenza dà atto, in primo luogo, di quanto da taluni in dottrina sostenuto e cioè che le disposizioni in materia, se *descrivono* la nozione della solidarietà, e/o meglio la sua consistenza, in termini più appropriati, di *forma di tutela* (art. 1292) (4), non chiariscono poi in definitiva quali ne siano i presupposti e/o meglio quel complesso di condizioni che ne dovrebbero giustificare l'uso o l'impiego. La stessa disposizione, che reca com'è noto, la presunzione di solidarietà passiva "se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente" (art. 1294), si limita a presumere l'esistenza di tale forma di tutela ma è poi muta con riguardo alla causa o, come si esprime la sentenza, al fondamento.

Così come è vero che, mentre elementi, quali la pluralità dei debitori e/o dei creditori e anche l'unicità della "causa" della obbligazione (quale il contratto e/o l'affare da cui l'obbligazione scaturisce o il fatto illecito al quale più soggetti abbiano cooperato) rappresentano il "nucleo duro" della fattispecie, la collocazione della "medesima prestazione", com'è parola nella norma (da non confondere con *idem debitum*), può non apparire altrettanto sicura. E l'ambiguità, a nostro avviso, va chiarita, ma in senso opposto rispetto a quanto potrebbe predicarsi in base ad una superficiale lettura della norma. Ove appunto si abbia riguardo alla stessa formulazione dell'art. 1292, che si è detto (essere) descrittiva di una *forma di tutela* (e non di una causa e/o fondamento), è evidente che è (solo) in ragione di tale forma che si impone al singolo condebitore di essere obbligato "per la medesima prestazione", onde si può dire che la "medesima prestazione" non si rinvia

Note

(1) Tra le tante Cass. 17563/2005; 1510/1999.

(2) V. Cass. n. 8530/1996.

(3) La prospettazione della *solidarietà* quale fatto impeditivo della *parziarietà* è in Rubino, *Delle Obbligazioni*², nel *Commentario Scialoja - Branca*, 1963, sub art. 1292, 130. La prospettazione sembra trovare conferma nella stessa formulazione dell'art. 1314. Altra tesi (quella di Giorgianni, *Obbl. solidale e parziaria*, in *Annali Catania*, 1951 - 53, VI) sostiene che la solidarietà rappresenta una modalità della parziarietà, il che troverebbe conferma nell'art. 1298.

Ma una critica è in di Majo, voce *Obbl. solidali* nell'Enc. di diritto, XXIX, 1979, 304 ove si sottolinea come tali prospettazioni sono troppo riduttive della autonomia di cui gode la nozione di solidarietà. Esse peraltro non aiutano a capire come possano stare insieme *solidarietà* e *indivisibilità*.

(4) Per tale impostazione, diretta a ravvisare nella solidarietà una forma di tutela v. di Majo, *op. cit.*, spec. 308 ss.

nella fattispecie ma è semplicemente un effetto della solidarietà (5).

Del resto, a tale risultato si perviene, osservando che, ove si richiedesse *in punto di fatto* la unicità della prestazione, ciò mai si concretizzerebbe con riguardo ad una prestazione "divisibile", ostandovi appunto il principio della divisione della prestazione (art. 1314).

3. Ciò posto, l'interprete è dunque rimandato ad individuare le condizioni di impiego della solidarietà.

La sentenza qui commentata fa bene a ricordare che il principio di solidarietà non sta solo ma esso deve conquistarsi un suo spazio vitale a fronte di quello di *divisibilità* della obbligazione, anch'esso predicato, con pari forza, dal codice (art. 1314). E, se è vero che anche le obbligazioni indivisibili giocano un loro proprio ruolo (arg. ex art. 1316), è anche nei riguardi di questo che la *solidarietà* tende a differenziarsi.

Sembrirebbe che la sentenza qui commentata sia più propensa a riconoscere la primazia del principio di *divisibilità* della obbligazione a fronte di quello di *solidarietà*. Essa infatti sostiene che, ove l'obbligazione sia divisibile, e in assenza di norma (espressa) di legge che ne affermi, in senso opposto, la *solidarietà*, è il principio di *divisibilità* a prevalere.

Di talché l'area della *solidarietà* sarebbe quella occupata dalle obbligazioni con prestazione indivisibile e in aggiunta qualificate da quella delineata da una norma (espressa) di legge e/o comunque, in luogo di questa, dalla presenza "di una configurazione normativa della obbligazione come *solidale*".

L'argomento in realtà prova troppo a fronte di principi di pari forza e dignità.

Occorre infatti pur sempre ricercarne i diversi presupposti che ne giustificano l'impiego. Anzi, a stare allo spirito del cod. del 42, che, com'è noto, ha voluto rafforzare le ragioni dei creditori a fronte di quelle dei debitori, la cui difesa era stata assunta dai codificatori dell'Ottocento, si potrebbe dire che è il principio di *solidarietà* ad avere il sopravvento. Del resto, la presunzione di *solidarietà* passiva (art. 1299) va in questa direzione (6). Essa non è altro che la conseguenza della unificazione delle obbligazioni civili e di quelle commerciali e/o meglio della *commercializzazione* delle prime (art. 40 cod. comm.). È in tale contesto che è destinata ad affermarsi forma di tutela più energica delle ragioni dei creditori.

È vero piuttosto che il principio di *solidarietà*, avendo sostanza prevalentemente normativa, siccome *forma di tutela* a fronte di quello di *divisibilità*, che trova invece la propria giustificazione nella natura della prestazione, incontra le inevitabili difficoltà di definirne le condizioni di impiego, ove appunto non ci si voglia accontentare del richiamo alla sola volontà (espressa) dalla legge.

Ma, comunque sia di ciò, lo sforzo della dottrina, che si è rifatta anche alla tradizione, è di andare alla ricerca proprio di quella "configurazione normativa della

obbligazione *solidale*" così come predicato nella sentenza qui commentata.

E tale ricerca ha portato a valorizzare, nell'ipotesi di *pluralità* di soggetti debitori o creditori, forme di *connessione* tra rapporti, che possono prevedere gradi (di connessione) di diversa intensità e rilevanza, che spaziano da una connessione assai intensa, come quella dell'*idem debitum* (laddove si realizzi ad es. ipotesi di assunzione di un debito altrui, senza liberazione del debitore originario, artt. 1268, 1272, 1273) a forme meno intense (come nel caso di assunzione di obbligazione di garanzia, ove è nella essenza stessa della garanzia che entrambi, debitore principale e garante, abbiano a rispondere "per la medesima prestazione" art. 1944) fino ad ipotesi in cui può esservi una fonte costitutiva comune a giustificare il principio di *solidarietà* (come accade nella stipulazione di contratti ove figurino più acquirenti debitori o nella commissione di fatto illecito ad opera di più soggetti, art. 2055). È evidente che in tali ipotesi, operi o meno il concetto di "comunione di interessi" e/o, di scopo comune, l'essere tenuti "per la medesima prestazione" ha il suo fondamento.

4. Nel caso delle obbligazioni condominiali la soluzione del problema non può non tenere conto del duplice livello al quale si pongono tali obbligazioni.

È infatti innegabile che, quale che sia il grado di unificazione cui si ritiene soggetta l'amministrazione delle cose comuni dell'edificio, è certo che anche al

Note:

(5) Scrivevamo nella voce citata (p. 310) che «Lo specifico della solidarietà non è tanto nei suoi referenti materiali, non suscettibili molto spesso di essere semplificati nel comune schema della "fattispecie" (cui si applicherebbe la disciplina delle obbligazioni solidali), quanto piuttosto nelle sue componenti normative e formali». Tra tali componenti vi è quella "della medesima prestazione" (art. 1292), dovendosi dunque correggere l'errore consistente nell'assegnare tale elemento al complesso dei "presupposti di fatto" (della solidarietà). E collegandosi a tale elemento e cioè al risultato di "unificazione" (normativa) delle diverse posizioni (prestazioni) debitorie "in una medesima prestazione", l'effetto ulteriore consistente nel fatto che ciascun condebitore "può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri" (art. 1292). Un tale risultato di unificazione può anche rappresentarsi, si è detto, nei termini di "una rifrazione" della "medesima prestazione" nell'ambito di ognisingolo rapporto che lega ciascun debitore al comune creditore e/o viceversa.

E dovendosi, anche sotto tale profilo, cogliere tutta intera la differenza tra una *solidarietà* riconducibile alla volontà delle parti (art. 1188 c.c. abr.) e quindi, se si vuole, "forma" di questa volontà (e/o, in alternativa, forma di interessi "comuni") ed una *solidarietà* (come quella del codice attuale), invece, che si pone quale forma "pura" ed astratta di assetti di interessi variabili. La *solidarietà* segna dunque un grado assai alto di formalizzazione dell'obbligazione con pluralità di soggetti, formalizzazione che non si colloca al solo livello esterno (dell'attuazione) dell'obbligazione, ma connota il modo di essere della stessa, sia nei suoi rapporti esterni (art. 1292) che interni (art. 1298). E dovendosi dunque anche rifiutare la tesi di una *solidarietà* operante solo all'esterno e/o quale limite «esterno» alla *divisibilità* dell'obbligazione.

(6) Si osserva nella Relazione al Codice (al n. 597) come la primazia della regola della *parzialità*, imperante nel diritto romano, «non poteva mantenersi in un sistema come il fascista che tende ad abbandonare ogni sentimentale pietismo verso chi assume una obbligazione» (sic!).

gradino più debole di tale unificazione v'è indubbiamente la istituzione di un ufficio (di diritto privato), quello impersonato dall'amministratore, il quale ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio "nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente" (e cioè dall'art. 1130). E, in tale veste, non si può certo ritenere che tale ufficio si faccia carico di una rappresentanza (solo) *pro quota* dei singoli condomini e non dell'*idem debitum* contratto dal condominio a mezzo di atti collettivi (quali sono le delibere condominiali). Ciò invece sembra oggi porre in dubbio la sentenza qui commentata secondo la quale "l'amministratore non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota". Ma una tale limitazione non è dato rinvenire nell'art. 1131, se non con riguardo, in termini di competenza, "ai limiti delle attribuzioni previste dall'art. 1130" laddove l'art. 1123, per altro verso, sembra riguardare esclusivamente il rapporto *interno*. È da osservare peraltro come "la contestuale esistenza delle distinte obbligazioni concernenti rispettivamente l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima all'amministratore ... e le altre ai singoli condomini tenuti in ragione e nella misura della partecipazione" era stata già declamata dalla Cassazione in un arresto precedente e ciò per sostenere la tesi dell'azione possibilmente *cumulativa* (e non alternativa) esercitata dai terzi (n. 8530/1996).

Resta però a decidere se, accanto all'*idem debitum* che è a carico del gruppo condominiale, la contestuale obbligazione, questa sì *soggettivamente complessa*, facente capo ai singoli condomini, debba soggiacere, anch'essa, all'effetto *unificante* cui è soggetto l'*idem debitum* che è in capo al gruppo condominiale.

Di tale obbligazione, com'è noto, potrebbe predicarsi la rilevanza *esterna* ed *interna*. Se a favore della rilevanza (sicuramente) *interna* (della divisibilità della obbligazione tra i condomini) vi sono più che solidi argomenti, codificati, in termini quasi ragionieristici, dall'art. 1123 c.c. che, non a caso, impiega l'espressione "spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni" e il verbo "sostenute", contro la rilevanza "esterna" (della parziarietà) è il fatto *impeditivo* costituito dalla affermazione di solidarietà nonché da quanto è espressamente predicato con riguardo all'assunzione di un debito per la cosa comune (arg. ex art. 1115) nonché, in altro settore, dai principi sulla responsabilità dei soci nelle società di persone (art. 2267) o degli associati nelle associazioni non riconosciute (art. 38). Trattasi di principi o regole che, per più versi, intendono impedire che obbligazioni aventi causa comune (come quelle societarie) abbiano a dividersi tra la pluralità dei debitori, pregiudicando in tal modo le ragioni creditorie.

Occorre allora collocarsi più a monte e contrastare che, nel caso delle obbligazioni condominiali, siano destinate a riprodursi *telles quelles* le condizioni di impiego della (forma di) solidarietà, così come una lunga tradizione le è venute elaborando. La sentenza qui commen-

tata si sforza di individuare la "diversità" della obbl. condominiale nel collegamento con la titolarità delle *res*, a tal punto da avvicinarle ai debiti ereditari, la cui parziarietà tra gli eredi è prevista dagli artt. 752 e 754. Così come ciascun erede risponde dei debiti solo nei limiti della propria quota, "in quanto è titolare di una quota di beni ereditari". Anche il singolo condomino, titolare *pro quota* delle cose comuni, risponderà, anche all'esterno, (ma solo) nei limiti della propria quota. La categoria è quella delle obbligazioni *propter rem*.

L'accostamento è indubbiamente suggestivo e, per taluni aspetti, convincente. Resta però che, proprio in un caso assai ravvicinato come quello dell'assunzione di un debito "contratto per la cosa comune", è la solidarietà ad essere espressamente predicata (art. 1115). Si sostiene nella sentenza che la norma, avente contenuto descrittivo e non prescrittivo, offre scarso appiglio in favore della solidarietà. Ma il vero è che, ancora una volta, anche in detta norma il richiamo alla solidarietà non è un dato di fatto ma un effetto giuridico (7).

Occorre allora, a nostro avviso, scegliere un diverso angolo visuale che è quello di dubitare dell'applicazione della (forma di) solidarietà, muovendo però *dallo specifico* delle obbligazioni assunte dal condominio quale ente di gestione e/o gruppo non personificato. Siffatto specifico, come si è detto, è costituito da quel processo di unificazione dell'amministrazione delle cose comuni, in cui si identifica la stessa identità del condominio, e ciò bene al di là del modello di comunione (nei diritti e negli obblighi) del diritto comune (8).

Se ciò si ha presente, e quale che sia il grado di unificazione che si ritenga di scegliere, è certo che quella unificazione, se ottenuta *all'esterno*, nei rapporti con i terzi, non può avere una pari ricaduta con riguardo alla posizione dei singoli condomini. Vero è che, in tal caso, è forse proprio l'*idem debitum* a venir meno, perché la rifrazione dell'*idem debitum* nelle posizioni dei singoli condomini è la regola aurea del gruppo.

Ma si potrebbe allora sinanco concludere che le obbligazioni condominiali si sottraggono nel fondo all'alternativa *parziarietà-solidarietà*, perché, se per un verso, nei rapporti esterni, esse tendono a rinnegare l'aspetto della pluralità (dei debitori), per altro verso, nei rapporti interni quella pluralità non sarà altro che il ri-

Note:

(7) Così si ritiene che, per tutte le obbligazioni contratte per la cosa comune, valga la presunzione di solidarietà passiva ex art. 1294 e ciò si argomenta anche dal fatto che, in tema di società personali, anche i rapporti interni tra soci non incidono all'esterno nei rapporti dei soci verso i terzi creditori della società (Branca, *op. cit.*, 331 ss.).

(8) Non a caso, del resto, nell'arresto citato in genere a favore della tesi della solidarietà (Cass. n. 17563/2005) si trattava di un condominio di soli tre soci, privo di amministratore ed il terzo - creditore (anch'esso peraltro condomino) aveva agito contro uno dei condomini per conseguire l'intero debito. In tal caso, in mancanza di un patto di divisione tra i condomini, la solidarietà avrebbe avuto largo spazio.

flesso della pluralità dei (singoli) debiti, così già designati a seconda del grado di partecipazione alle cose comuni (obbligazioni *propter rem*).

Sembra che, solo in tal caso, possa raggiungersi una soluzione che tenga conto della realtà costituita dal gruppo condominiale, senza aggravare oltre il segno la posizione di coloro che, pur soggetti al principio di maggioranza nelle decisioni condominiali, confidano ragionevolmente nel fatto che ad essere assunte sono

obbligazioni *collettive*, la cui sorte si intende condividere ma appunto "collettivamente" e non *uti singuli*.

Si dà ragione alla sentenza che solo, in tal modo, si riesce a raggiungere una soluzione ispirata a giustizia sostanziale, laddove la soluzione contraria esporrebbe i singoli condomini ad anticipare somme (e ciò in base ad iniziative peraltro unilaterali del creditore) con il rischio di non poterle recuperare neanche in sede di rivalsa verso gli altri condomini.

L'ATTUAZIONE PARZIARIA DELLE OBBLIGAZIONI CONDOMINIALI: UNA RESTAUZIONE OTTOCENTESCA DEL FAVOR DEBITORIS ?

di Nunzio Izzo

Le Sezioni Unite, componendo il ritenuto contrasto giurisprudenziale in merito alla solidarietà nelle obbligazioni condominiali, condividono l'indirizzo minoritario della parziarietà, in applicazione dei rigorosi principi che regolano le obbligazioni unitarie che vincolano una pluralità di soggetti passivi, secondo una ricostruzione generale della solidarietà che, come rileva criticamente l'autore, comporterebbe l'estensione del principio a tutte indistintamente le situazioni dei condebitori di una prestazione pecuniaria intrinsecamente divisibile, mentre l'applicazione del principio alle sole obbligazioni condominiali contrattuali determinerebbe un'alterazione del relativo sinallagma contrattuale e un'incoerenza sistematica interna, rispetto, non solo, alle obbligazioni extracontrattuali in genere, ma soprattutto a quelle legali accessorie agli stessi contratti conclusi in nome del condominio, per le quali non sono configurabili cautele preventive del creditore che, spesso, è la P.A., oltre a frantumare la gestione condominiale.

Con ordinanza interlocutoria del 7 febbraio 2007 n. 2621 (Pres. Corona, Rel Mazzacane), è stata rappresentata la necessità della composizione del contrasto interpretativo tra l'indirizzo minoritario, rappresentato fondamentalmente dalla pronuncia 27 settembre 1996 n. 8530 (1) - secondo il quale «il principio generale in materia è costituito dalla parziarietà, ovvero dalla ripartizione tra i condomini delle obbligazioni assunte nell'interesse del Condominio in proporzione delle rispettive quote di partecipazione al Condominio stesso», avuto riguardo essenzialmente alla valenza esterna dell'art. 1123 c.c.» - e il diverso orientamento maggioritario - secondo il quale «la responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni assunte dal Condominio verso i terzi ha natura solidale, avuto fondamentalmente riguardo al principio generale per l'ipotesi che più

soggetti siano obbligati per la medesima prestazione sancito dall'art. 1294 c.c., e non derogato da alcuna norma specifica in materia condominiale, sostenendosi in particolare che il menzionato art. 1123 c.c., ha la funzione di norma regolatrice della ripartizione interna degli oneri nell'ambito condominiale (Cass. 5 aprile 1982 n. 2085; Cass. 17 aprile 1993 n. 4558; Cass. 30 luglio 2004 n. 14593; Cass. 31 agosto 2005 n. 17563)», evidenziando, altresì, «che la questione in oggetto si presenta di notevole importanza anche con riferimento all'esigenza, sul piano economico-sociale, di fornire un orientamento certo in proposito, visto il rilievo sempre crescente dei rapporti che si possono instaurare tra creditori del Condominio e singoli condomini soprattutto nell'ambito dei condomini di più ampie dimensioni».

Il contrasto è stato risolto con la sentenza in epigrafe che, però, solleva il delicato interrogativo se le adotte «esigenze di giustizia sostanziale» possano corroborare, per le sole obbligazioni condominiali di natura contrattuale - nella più ampia e vasta categoria di obbligazioni pecuniarie facenti capo ad una pluralità di debitori (c.d. obbligazioni soggettivamente complesse) compreso lo stesso condominio - la deroga alla presunzione generale di solidarietà stabilita dall'art. 1294 c.c., per la considerazione, da un lato, della natura intrinsecamente parziaria della prestazione del condominio che, essendo divisibile, per consistere nel pagamento di una somma di denaro, farebbe venire meno il (terzo) requisito dell'indivisibilità indispensabile per la confi-

Nota:

(1) Cass. 27 settembre 1996, n. 8530 (Pres. Verde, Est. Corona), edita in *Giust. civ.* 1997, I, 699 nota critica di Triola, *Osservazioni in tema di spese condominiali*; in *Foro it.* 1997, I, 872 nota critica Colonna, *Sulla natura delle obbligazioni del condominio*, il quale critica, condivisibilmente, «l'accidentato percorso argomentativo individuato dalla corte, diretto unicamente ad escludere che i singoli condomini possano rispondere per l'intero in ordine alle obbligazioni contratte nell'interesse comune»; in *Immobili & proprietà*, 1996, 692, con nota di Monegat, *Rimborso delle spese sostenute dell'ex amministratore*. La sentenza è segnalata in questa *Rivista*, 1996, 11,1209.

gurazione della solidarietà passiva, e, dall'altro lato, dell'inconveniente di un'anticipazione, da parte anche di uno solo condebitore, di somme di denaro che, a volte, sono relevantissime che ricorre per tutte le ipotesi di obbligazioni solidali dal lato passivo.

Le implicazioni di tale ultima considerazione non sono state affatto trascurate dall'attento ed acuto estensore della sentenza delle Sezioni Unite, il quale è stato estensore anche di quella espressiva dell'indirizzo minoritario, tanto che al *decisum* viene premessa un'approfondita puntualizzazione dei principi di diritto che regolano le obbligazioni unitarie che vincolano la pluralità dei soggetti passivi, con un percorso argomentativo in termini assolutamente generali delle ragioni di diritto poste a fondamento, poi, della sentenza relativa alla fattispecie concreta delle obbligazioni condominiali.

Infatti, vengono, significativamente, riportate tra parentesi o trattini le locuzioni di «obbligazioni contrattuali» e di «condomini» per sottolineare, ad ogni evidenza, la loro estraneità alla *ratio decidendi* della statuizione in diritto. La sentenza emblematica dell'indirizzo minoritario condivisa dalle Sezioni Unite sottolineava, con un'accattivante considerazione "in fatto" che «nei grandi condomini, dei quali fanno parte decine e decine di condomini - talora addirittura centinaia - la disposizione darebbe luogo a inconvenienti considerevoli e decisamente iniqui: ciascuno, infatti, sarebbe tenuto per l'intero onerosissimo e incontrerebbe gravi difficoltà nell'esercitare la rivalsa», per cui «la distinzione tra il lato interno e quello esterno del vincolo rappresenta un espediente elegante, ma aprioristico, non sorretto dal dato positivo». Tale specifica considerazione di fatto che è stata valorizzata anche dalle Sezioni Unite, non intacca, tuttavia, la portata generale della ricostruzione generale della solidarietà contenuta nella sentenza, perché le predette esigenze di giustizia sostanziale ricorrono per tutte le obbligazioni solidali di natura parziaria, in quanto consistenti in una somma di denaro, non rappresentando, quindi una connotazione esclusiva delle obbligazioni condominiali e tantomeno di quelle contrattuali, alle quali non potrebbe, comunque, essere riservata una regolamentazione differenziata e privilegiata in assenza di una espresa deroga legislativa ai principi di diritto indicati dalla Corte.

Dalla ricostruzione dottrinale della solidarietà consegue, pertanto, una insopprimibile portata generale della pronuncia che travalica, così, il caso di specie, per cui deve condursi un'attenta disamina dell'interessante decisione perché una eventuale implausibilità della operata ricostruzione generale, specialmente in ordine al requisito della indivisibilità della prestazione, priverebbe di fondamento e giustificazione giuridica la decisione resa, poi, per il caso particolare delle obbligazioni contrattuali assunte in nome e nell'interesse del condominio, mentre, viceversa, la sua solidità giuridica comporterebbe l'applicabilità del nuovo principio di diritto a tutte, indistintamente, le ipotesi di obbligazioni sog-

gettivamente complesse che abbiano ad oggetto una prestazione pecuniaria che, per essere questa naturalisticamente parziaria e divisibile, devono, in sede di loro attuazione, far carico, pro-quota ai singoli componenti della pluralità di debitori, ripristinandosi, così, quel *favor debitoris* che connotava il criterio della parziarietà accolto dal codice abrogato e prevalente anche nel diritto romano.

Conseguenze queste che attribuiscono alla sentenza una portata giuridica di vaste dimensioni.

L'indirizzo minoritario e la sua non specificità

In relazione al contrasto interpretativo, ai fini della necessità dell'intervento nomofilattico della Suprema Corte, non può farsi a meno di osservare preliminarmente - come già ricordato puntualmente da attenta dottrina (2) laddove, sottolineata la sovrapposizione alla precedente decisione di Cass. 24 marzo 1981, n. 1720, evidenziava che la risposta «*va ben oltre la specificità del caso esaminato*» (3) - che l'indirizzo minoritario riguardava la "particolare" fattispecie del rimborso delle anticipazioni di somme da parte di un amministratore di condominio durante la sua gestione, risultanti dal rendiconto approvato, che erano state fatte valere giudizialmente, nei confronti del nuovo amministratore, in epoca successiva alla cessazione dell'incarico. Senonché, per il rimborso di dette anticipazioni appare indubitabile e non controversa l'inapplicabilità della solidarietà, in quanto le prestazioni attengono al «rapporto interno» dell'amministratore con i condomini inadempienti nel versamento delle rispettive quote, già quantificate nella relativa deliberazione di ripartizione. Come risulta, infatti, dalla parte espositiva della sentenza n. 8530 del 1996, il nuovo amministratore, nei confronti del quale era stata proposta l'azione giudiziaria "cumulativamente" ai singoli condomini inadempienti al versamento delle rispettive quote contributive, «*gli aveva comunicato i nomi dei condomini morosi*», per cui la fattispecie non appare strettamente pertinente alla questione della natura solidale o parziaria delle obbligazioni assunte nell'interesse e per conto del condominio nei confronti di terzi. In tal caso l'amministratore è, infatti, solo «occasionalmente» terzo in quanto cessato, nel frattempo, dal suo incarico. Diversa risulta, invece la fattispecie di obbligazioni contratte in nome e nell'inte-

Note:

(2) Colonna, *op. cit.* 876 aveva già osservato che la questione risolta con la sentenza n. 8530 del 1996 «*va ben oltre la specificità del caso esaminato*» che riguardava, infatti, la diversa pretesa di rimborso delle anticipazioni fatte dall'amministratore durante la sua gestione, fatta valere in giudizio successivamente alla cessazione del mandato nei confronti del nuovo amministratore con una incidenza meramente interna al mandato conferito.

(3) La sentenza è pubblicata in *Giust. civ.* 1981, I,2018 con nota di Basile, *Legittimazione passiva nell'azione dell'ex amministratore del condominio per il rimborso di spese*; in *Giur. it.* 1981, I,1,1574; in *Riv. giur. edilizia* 1982, I,627.

resse del condominio nei «*rapporti esterni*» per i quali la legge prevede la sua rappresentanza negoziale ed in ordine alla quale si attarda la sentenza in commento. Tale differenziazione ontologica è condivisa da qualificata dottrina (4) e dalla stessa giurisprudenza di legittimità.

Infatti, Cass. 21 maggio 1951 n. 1464 aveva già affermato, in epoca risalente, che «la domanda dell'amministratore del condominio, revocato dall'incarico tendente ad ottenere il pagamento dei contributi condominiali il cui importo e stato da lui anticipato per far fronte alle spese condominiali, deve essere proposta "nei confronti dei singoli condomini inadempienti" e non nei confronti di tutti i partecipanti al condominio legalmente rappresentati dal nuovo amministratore». Principio di diritto ribadito, poi, da Cass. 16 giugno 1968 n. 1865 (5) laddove afferma che «la domanda dell'amministratore del condominio, revocato dall'incarico tendente ad ottenere il pagamento dei contributi condominiali il cui importo e stato da lui anticipato per far fronte alle spese condominiali, deve essere proposta nei confronti dei singoli condomini inadempienti e non nei confronti di tutti i partecipanti al condominio legalmente rappresentati dal nuovo amministratore». Cass. 5 maggio 1966 n. 1139 (6) ha precisato, al riguardo, che «la sentenza di condanna, al pagamento di una somma, di un condominio che sia stato in giudizio in persona del solo amministratore, ove non specifichi la misura della prestazione dovuta da ciascun condomino, ha nei confronti dei singoli condomini valore di pronuncia di accertamento dell'esistenza del credito (*an debeatur*) e non anche quello di liquidazione dello stesso (quantum). La situazione di incertezza sulla misura in cui "ciascun condomino", e tenuto a rispondere verso il creditore del debito giudizialmente "accertato nei confronti del condominio" abilita il creditore ad invocare un'ulteriore pronuncia, che, integrando la precedente decisione, in modo da permettere la specificazione della prestazione dovuta da ciascun condomino, possa valere come titolo idoneo all'esecuzione forzata contro i singoli condomini», ma non è significativa perché il vincolo di solidarietà non impedisce l'esecuzione nei confronti dei singoli debitori».

Ancora successivamente, Cass. 21 maggio 1973 n. 1464 (7) ribadisce che «la domanda dell'amministratore del condominio, revocato dall'incarico tendente ad ottenere il pagamento dei contributi condominiali il cui importo è stato da lui anticipato per far fronte alle spese condominiali, deve essere proposta nei confronti dei singoli condomini inadempienti e non nei confronti di tutti i partecipanti al condominio legalmente rappresentati dal nuovo amministratore».

Più recentemente ancora, Cass. 12 dicembre 1997 n. 1286 (8), sottolinea che «l'amministratore di condominio cessato dall'incarico è attivamente legittimato a proporre l'azione per il recupero delle somme da lui anticipate nell'interesse del condominio nel corso della sua gestione, non soltanto nei confronti di quest'ulti-

mo, bensì anche nei confronti dei singoli condomini, per le quote rispettivamente a loro carico; tale legittimazione attiva trova il suo fondamento, nella disciplina del rapporto di mandato, quale è quello configurabile «tra i condomini e l'amministratore» (art. 1720 c.c.)».

Pertanto, tale indirizzo poteva ritenersi consolidato e, sotto alcuni profili, anche corretto per la particolare fattispecie, però, del rimborso delle anticipazioni effettuate dall'amministratore, durante la passata gestione, in favore dei condomini morosi, dove il profilo dell'azione promossa da questi nei confronti del condominio nella persona del nuovo amministratore attiene solo impropriamente ad una pretesa di un terzo, in quanto, come già rilevato, questa ha per oggetto una pretesa afferente il «*rapporto interno*» per la quale non è discutibile che i condomini debbano rispondere *pro quota*. Peraltro, in tal caso, l'obbligazione di pagamento (anticipato dall'amministratore) era originariamente *pro quota*, in quanto afferente il rapporto giuridico instauratosi tra i condomini morosi e l'amministratore, sulla base della ripartizione già operata dalla relativa deliberazione assembleare che solo indirettamente ed in via mediata può considerarsi riguardante le cose comuni.

L'orientamento interpretativo così formatosi non poteva, quindi, ritenersi incidente direttamente sull'applicabilità o meno della solidarietà in ragione di una parzialità interveniente nella fase di attuazione di un'obbligazione unitaria assunta nell'interesse del condominio perché, in tal caso, non vi è mai stata una unitarietà ricollegantesi ad una deliberazione assembleare che autorizzasse la spesa ed il relativo contratto nei confronti di terzi, esistendo, solo, la diversa deliberazione di approvazione della ripartizione di spese da sostenere che individuava le obbligazioni parziali dei singoli condomini.

Pertanto la sentenza emblematica dell'indirizzo mi-

Note:

(4) Triola, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, in *Giust. civ.* 1997, I, 703 che osserva «occorre, infatti, distinguere tra le spese che l'amministratore anticipa nell'interesse del condominio, quando può impegnarlo (ad es. in tema di spese urgenti di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 1135, ult. comma) e spese già deliberate che l'amministratore anticipa per i singoli condomini morosi. Mentre in ordine alle prime non può dubitarsi che l'amministratore può rivolgersi per il rimborso sia al condominio che ai singoli condomini (i quali come si vedrà meglio in seguito sono solidalmente responsabili), per quanto riguarda le seconde, invece, essendo stata l'anticipazione effettuata nell'interesse dei singoli condomini, mediante l'accollo di un debito che questi soltanto avevano nei confronti del condominio, il rimborso non potrà essere richiesto al condominio, né agli altri condomini non morosi».

(5) In *Monitore dei Tribunali* 1968, 1180 e in *Foro Padano* 1969, I, 613.

(6) In *Riv. giur. edilizia* 1966, I, 1011, con nota di Salis, *Solidarietà nelle obbligazioni dei condomini*; in *Foro it.* 1967, I, 73

(7) In *Giust. civ.* 1973, I, 1722; in *Foro it.* 1974, I, 1513, in *Riv. giur. edilizia* 1974, I, 191.

(8) In *Vita not.*, 1997, I, 190, con nota di Triola, *Osservazioni in tema di rimborso di somme anticipate da parte dell'amministratore del condominio*; in *Rass. loc. e cond.* 1999, 337.

minoritario attiene al caso particolare di anticipazioni da parte dell'amministratore (9) delle quote contributive dovute dai singoli condomini in forza della deliberazione di ripartizione, relativamente, quindi, ai rapporti interni, per i quali può ritenersi anche corretta l'applicabilità della disposizione dell'art. 1720 comma 1 c.c. in base alla quale il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni fatte nell'esecuzione dell'incarico che è quello propriamente di anticipazione, fatti salvi i rilievi in punto di ammissibilità e legittimità di tali anticipazioni di cui in prosieguo. Mandato se si vuole tacitamente conferito dal singolo condomino all'amministratore di anticipare la sua quota, come ricorreva anche per la vicenda di cui a Cass. 24 marzo 1981 n. 1720 alla quale si riportava l'indirizzo minoritario e secondo la quale la situazione "non muta" in conseguenza della cessazione dell'anticipante dall'incarico di amministratore, atteso che la nomina del nuovo amministratore amplia la legittimazione processuale passiva, ma non elimina quelle, sostanziali e processuali, passive originarie. Tale considerazione conferma l'ambito esclusivamente interno dell'anticipazione e, conseguentemente, della relativa statuizione giudiziale.

In tal caso trattasi di obbligazioni semplici delle quali devono rispondere i singoli debitori-utilizzatori dell'anticipazione e non di obbligazioni soggettivamente complesse assunte nell'interesse del condominio. Se queste considerazioni sono corrette e quindi condivisibili, il contrasto giurisprudenziale non esisteva affatto e gli «*inconvenienti considerevoli e decisamente iniqui*» si riferivano ad una diversa fattispecie, non oggetto del giudizio ed alla quale si intendeva estendere, estemporaneamente, un principio di diritto sostanzialmente esatto in relazione al caso deciso.

Considerata la verosimile confusione posta a base di un'enunciazione più generale riguardante l'esatta configurazione delle obbligazioni condominiali, propriamente dette, si deve osservare che appare discutibile l'ammissibilità e la legittimità di anticipazioni di somme da parte dell'amministratore di condominio, in un rapporto giuridico regolato rigorosamente dalla legge nel suo procedimento - come, ad esempio, approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno (art. 1135 c.c.), riscossione dei contributi (art. 1130 c.c.) etc. - che, a differenza del mandato comune regolato negli art. 1703 e ss. c.c. in aderenza, peraltro, alla corrispondente «singola» manifestazione di volontà, richiede, invece, l'adozione di deliberazioni assembleari espressive di una volontà «collegiale» autorizzative delle spese nell'interesse del condominio, non rientrando l'anticipazione di somme di danaro tra i doveri dell'amministratore di condominio. L'anticipazione di somme può integrare, al contrario, un conflitto di interessi in relazione alla misura dei relativi interessi legali dovuti e di norma riconosciuti in sede giudiziaria (10), suscitando, quindi, forti perplessità sulla liceità di un esercizio (verosimilmente abusivo) di un'attività di fi-

nanziamento, «*soprattutto nell'ambito dei condomini di più ampie dimensioni*» che muovono ingenti somme di denaro, giusta considerazione esplicitata anche nella sentenza in commento. Le perplessità aumentano se si tiene conto, inoltre, che tale anticipazione di somme supplisce, spesso, all'inadempienza dell'amministratore nella tempestiva riscossione dei contributi condominiali (art. 1130, comma 1, n. 3 c.c.), per la quale la legge appronta il procedimento monitorio speciale, di cui all'art. 63 disp. att. c.c., che prevede, significativamente, un'ingiunzione «*immediatamente esecutiva nonostante opposizione*». Previsioni normative specifiche che sembrano, quindi, ostare ad una mera traslazione delle norme dettate per il comune mandato perché quello dell'amministratore riceve dalla legge una disciplina speciale.

L'anticipazione di somme risulterebbe, pertanto, in contrasto con l'oggetto del mandato conferito all'amministratore dall'assemblea condominiale, secondo la tipizzazione legale, e non da tutti i singoli partecipanti al condominio che, comunque si voglia ragionare, è, quindi, diverso e distinto da quello comune, perché regolato esaustivamente dalla legge, per cui le norme dettate per il mandato comune possono applicarsi soltanto se sussiste compatibilità che, per il caso di specie, non pare sussistere.

Ciò discende innegabilmente dal principio di diritto enunciato dalle Sezioni Unite con la sentenza 31 gennaio 2006, n. 2046 (11), sulla indispensabilità di una delibera assembleare per le anticipazioni del singolo condomino, ai sensi dell'art. 1134 c.c., se non sussista urgenza, per cui può osservarsi che non può essere consentito all'amministratore quanto è, invece, vietato ai condomini. Non è controvertibile, inoltre, che, come precisato da Cass. 5 marzo 1990 n. 1734 (12), «l'amministratore del condominio non può, senza espressa autorizzazione dell'assemblea dello stesso, contrarre mutui in nome di quest'ultimo ancorché per il pagamento del-

Note:

(9) In proposito cfr. Guidi, *Il condominio nel nuovo codice civile*, 1942, 138.

(10) Cass. 30 marzo 2006, n. 7498 ha, infatti, statuito che «In tema di condominio negli edifici, poiché il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita».

(11) In questa *Rivista* 2006, 3, 337, con commento di Izzo, *Il regime giuridico delle spese anticipate nel c.d. «condominio minimo»*.

(12) In *Giust. civ.* 1990, I, 2612, con nota di De Tilla, *Il punto sui poteri e sull'attività dell'amministratore in relazione alle spese comuni e ai debiti dei condomini per contributi condominiali. Il procedimento e gli effetti della revoca dell'amministratore*; in *Foro it.* 1990, I, 3221; in *Arch. loc. e cond.* 1990, 498.

le spese di gestione, atteso che il potere di rappresentanza del predetto amministratore può essere esercitato nei limiti delle facoltà conferitegli (artt. 1131 e 1388 c.c.) e quindi nell'ambito delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c.c., con la conseguenza che il contratto con il quale il condominio abbia concesso un mutuo all'amministratore (a tanto non autorizzato dall'assemblea) per provvedere alle spese occorrenti alla manutenzione delle parti comuni non è efficace nei confronti del condominio». Se si ha riguardo all'oggetto del mutuo (art. 1813 c.c.) tale anomalia risalta in maniera indubitabile.

Conclusivamente, l'anticipazione di somme non può essere compresa *tout court* tra le obbligazioni condominiali, né tantomeno nel paradigma normativo dell'art. 1720 c.c. perché per il condominio esiste una normativa specifica in ordine all'attività giuridica che è oggetto dell'incarico conferito all'amministratore che ne impedisce la mera estensibilità e con la quale non è affatto compatibile, attesa anche la configurazione di un ufficio di diritto privato «assimilabile», ma non identico al mandato comune, in quanto le decisioni devono provenire da una deliberazione assembleare nell'interesse del condominio e non da un comportamento (eventualmente anche) concludente nell'interesse del singolo condomino. Semmai, l'anticipazione può rientrare tra quegli atti «ulteriori» rispetto all'oggetto dell'incarico che possono essere regolati dalla normativa condominiale soltanto se concorre una deliberazione assembleare assunta all'unanimità dei consensi in ragione dell'evidente contenuto negoziale della stessa. In ogni caso, tale anticipazione di denaro sembra integrare, infine, un'ipotesi di contratto con se stesso (art. 1395 cc.) con un vistoso e vietato conflitto di interessi al quale si è fatto già cenno e che non pare, affatto, compatibile con la gestione condominiale (13).

In ragione di tale differenziazione che trova fondamento nelle disposizioni di legge riservate al condominio, qualificata dottrina (14) ha proposto, addirittura, la configurazione di un nuovo contratto tipico, «il contratto di amministrazione di condominio», con ciò esprimendosi l'esigenza di una configurazione autonoma di una realtà normativa comunque esistente che non è inquadrabile nelle categorie dottrinali tradizionali e che le recenti pronunce delle Sezioni Unite sembravano agevolare con l'esaltazione della specificità del condominio che ora pare interrompersi improvvisamente ed inspiegabilmente.

Eccetto, quindi, la pronuncia di Cass. 10 maggio 1951, n. 1110 (15), può, quindi, ritenersi che mai vi è stata una statuizione giurisprudenziale che abbia affermato l'esclusione della solidarietà delle obbligazioni condominiali contratte nell'interesse e per conto del condominio nei confronti di (veri) terzi, per cui non sussisteva una reale divergenza interpretativa sulla solidarietà passiva per le obbligazioni condominiali, se non in ragione di una discutibile generalizzazione o estensio-

ne della regola *iuris* (art. 1123 c.c.) applicabile per i rapporti interni e per obbligazioni che solo in via mediata possono riguardare le cose comuni e che solo impropriamente possono considerarsi imputabili al condominio, perché, si ribadisce, per le anticipazioni dell'amministratore in favore dei condomini morosi, si è al di fuori del peculiare rapporto di mandato conferito all'amministratore.

L'indirizzo maggioritario sconfessato

L'orientamento maggioritario risale a Cass. 11 novembre 1971 n. 3235 (16) che aveva statuito che «mentre nei rapporti interni fra i singoli condomini le spese comuni vanno ripartite *pro quota* a sensi dell'art. 1123 c.c. ed in base alle norme del regolamento condominiale, nei confronti dei terzi i condomini sono responsabili solidalmente, per le obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, in base all'art. 1294 c.c., che sancisce il principio della solidarietà fra debitori, se dalla legge o dal titolo non risulti diversamente». Il principio di diritto è stato ribadito da Cass. 18 dicembre 1978, n. 6073 (17), secondo cui «nei rapporti interni fra i singoli condomini le spese comuni vanno ripartite tra di loro, ai sensi dell'art. 1123 c.c. ed in base alle norme del regolamento condominiale; mentre, nei confronti dei terzi, i condomini sono responsabili solidalmente per le obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, in base all'art. 1294 c.c. che sancisce il principio della solidarietà fra condebitori, se dalla legge o dal titolo non risulti diversamente. Pertanto, i condomini sono solidalmente obbligati per i contributi assicurativi relativi al rapporto di lavoro del portiere dello stabile condominiale, trattandosi di una spesa attinente ad un servizio svolto nell'interesse comune di tutti i condomini» e da Cass. 5 aprile 1982 n. 2085 (18) secondo cui «mentre nei rapporti interni tra i singoli condomini le spese comuni vanno ripartite *pro quota*, ai sensi dell'art. 1123 c.c. ed in base alle norme del regolamento condominiale,

Note:

(13) Sull'applicabilità con cautela delle norme che regolano il mandato vedi in dottrina, Bennacchio, *Il condominio edilizio*, Padova, 1969, 151 e, giurisprudenza Cass. 17 aprile 1974, n. 1046 che sottolinea la duplice *facies* dell'amministratore, l'una riconducibile ai rapporti interni e l'altra a quelli esterni, in conformità alla prefigurazione legale.

(14) Amagliani, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano 1992, 134.

(15) In *Foro it.* 1951, I, 1029 con nota critica di Branca; in *Giur. it.* 1952, I, 1, 608 con nota adesiva di Peretti Griva, *Osservazioni in materia dell'obbligazione dei condomini per spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune* e in *Giur. Cass. civ.* 1951, II, 384, con nota di Nobile, *La solidarietà nelle obbligazioni del condominio*.

(16) In *Giur. it.* 1972, I, 1, 282; in *Foro it.* 1972, I, 2574; in *Riv. giur. edilizia* 1973, I, 22.

(17) in *Giur. it.* 1979, I, 1, 1290; in *Riv. giur. edilizia* 1979, I, 726 e in *La Prev. soc.* 1979, 641.

(18) In *Giur. it.* 1983 I, 1, 989.

nei confronti dei terzi i condomini sono responsabili solidalmente per le obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, come quelle che l'amministratore abbia assunto (nella specie: per acquisto di combustibile per riscaldamento) in tale veste e nei limiti delle sue attribuzioni, così spendendo implicitamente il nome di tutti i condomini ed impegnandoli tutti in forza del rapporto di mandato collettivo con gli stessi intercorrente».

Il principio è stato ulteriormente ribadito da Cass. 17 aprile 1993 n. 4558 (19), secondo la quale «le obbligazioni contratte verso i terzi dall'amministratore del condominio (o da chi altri sia stato delegato dai condomini a contrarle) per conto del condominio e nei limiti delle sue attribuzioni o eseguendo deliberazioni dell'assemblea, sono direttamente riferibili ai singoli condomini che, in base all'art. 1284 c.c., sono, quindi, solidalmente responsabili, nei confronti del terzo, dell'adempimento delle predette obbligazioni, salvo il diritto di chi ha pagato di esercitare verso i condomini condebitori il diritto di regresso e di dividere il debito nei rapporti interni; pertanto, il terzo creditore del condominio può agire per la tutela del suo diritto sia contro l'amministratore o di chi altri abbia contratto l'obbligazione per delega o in rappresentanza dei condomini, sia nei confronti dei singoli condomini, direttamente obbligati nei suoi confronti» e da Cass. 23 febbraio 1999 n. 1510 (20), secondo cui «Il condomino può esser escusso per l'intero debito del condominio da un terzo, nei cui confronti è un condebitore solidale, indipendentemente dall'adempimento del suo obbligo nei confronti del condominio, ed ha diritto di regresso nei confronti degli altri condomini limitatamente alla 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».

Più recentemente e per la specifica fattispecie di obbligazioni condominiali nei confronti di terzi e non di mere anticipazioni, Cass. 30 luglio 2004 n. 14593 (21) riafferma che «in riferimento ai debiti contratti dal condominio per il godimento di beni e servizi comuni, concernenti prestazioni normalmente non divisibili, rispetto alle quali ciascun condomino ha interesse per l'intero, si applica il principio di cui all'art. 1294 c.c., dal quale discende una presunzione di solidarietà a carico di tutti i condomini» ed, infine Cass. 31 agosto 2005, n. 17563 (22) per la quale «il patto di divisione della spesa per l'esecuzione di lavori in appalto concluso tra più condomini, attendendo al rapporto interno tra gli stessi, non è opponibile all'appaltatore, ancorché condomino, atteso che l'obbligazione di pagamento del corrispettivo di lavori conferiti in appalto da più committenti ha natura di obbligazione solidale, ai sensi dell'art. 1294 c.c.».

Vasta risulta l'elaborazione dottrinale prevalentemente, se non totalmente, favorevole alla solidarietà

nel condominio (23) per le obbligazioni assunte in suo nome ed interesse.

La composizione del contrasto

La sentenza in commento ribadisce le argomentazioni già svolte da Cass. n. 8530/96 del medesimo estensore, relativamente alla quale la dottrina, con un

Note:

(19) In *Giust. civ.* 1993, I, 2683, con nota di De Tilla, *Sulla solidarietà dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio*; in *Vita not.* 1993, I, 1381; in *Giur. it.* 1994, I, 1, 592.

(20) In *Rass. loc. cond.* 1999, 664, con nota di De Tilla, *Sull'esercizio dei poteri che competono al condominio nell'assemblea*; in *Riv. giur. edilizia*, 1999, I, 951, con nota di Barbanera, *In tema di delibera assembleare: diritto di partecipazione e di voto*.

(21) In *Rass. loc. e cond.* 2005, 200, con nota di De Tilla, *Debiti contratti dal condominio e solidarietà dei condomini*; in *Giust. civ.* 2005, I, 114; in *Riv. giur. edilizia*, 2005, I, 46.

(22) La sentenza è pubblicata in *Immobilie & diritto* 2006, n. 4, 49, con nota di Scarpa, *L'appalto concluso da più condomini non è opponibile all'appaltatore*; mentre la più recente Cass. 10 ottobre 2007, n. 21229, *ivi*, 2008, n. 4, 29 con nota di Scarpa, *Obbligazioni condominiali: il singolo non è legittimato passivo*, non può considerarsi espressiva dell'indirizzo maggioritario perché si è limitata a statuire la carenza di legittimazione passiva nel proprietario esclusivo evocato in giudizio in tale veste e non in quella di condomino, co-responsabile, in quanto tale, per le obbligazioni condominiali che vanno accertate nei confronti del legale rappresentante del condominio.

(23) Amagliani, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano, 1992, 237; Agliano, *Obbligo del nuovo acquirente verso l'entità condominiale in relazione alle spese scaturite da precedente delibera*, in *Giust. civ.* 1982, I, 2068; Branca, *Obbligazioni solidali dei condomini*, in *Foro it.* 1951, I, 1029; Cimatti, *Brevi sulla solidarietà passiva del condomino per debiti del condominio*, in *Giur. merito* 2005, 3, 570 (nota a Corte App. Torino, 26 giugno 2003); Colonna, *Sulla natura delle obbligazioni del condominio*, in *Foro it.* 1997, I, 872; Corona, *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio*, in *Riv. notariato* 2006, 3, 633; Id., *Contributo alla teoria del condominio*, Milano 1973, 140; Cortese, *Carattere solidale delle obbligazioni dei condomini verso i terzi*, in *Nuovo dir.* 1958, 396; De Tilla, *Sulla posizione dell'acquirente in relazione al pagamento degli oneri condominiali*, in *Arch. loc. e cond.* 2000, 412; Id., *Sulla solidarietà dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio*, in *Giust. civ.* 1993, I, 2683; Nasini, *Responsabilità per le spese condominiali e trasferimento della proprietà immobiliare*, in *Arch. loc. e cond.* 2007, 135; Nicoletti Redivo, *Ripartizione spese condominiali e tabelle millesimali*, Padova, 1990, 7; Nocella, *L'obbligo solidale dei condomini di contribuire alle spese d'interesse comune*, in *Giust. civ.* 1957, I, 654; Pescarollo, *Sulla mancanza ex art. 1123 c.c. del requisito della solidarietà nell'obbligazione di rimborso delle spese sostenute dall'amministratore condominiale*, in *Giur. merito* 2005, 4, 834 (nota a Trib. Treviso, 24 Dicembre 2003); Piombo, *La solidarietà nelle obbligazioni condominiali*, in *Atti del Convegno nazionale sul tema Condominio e locazioni: recenti evoluzioni*, Vietri sul mare 26-27 marzo 2004; in *Rass. loc. e cond.* 2004, 252; Salis, *Efficacia di titolo esecutivo, nei confronti dei condomini, della sentenza di condanna ottenuta da un terzo nei confronti dell'amministratore*, in *Riv. giur. edilizia*, 1973, I, 34; Scalettaris, *Il rimborso all'amministratore del condominio, dopo la cessazione del suo incarico, delle spese da lui anticipate*, in *Arch. loc. e cond.* 1990, 572; Scarpa, *La regola della parziarietà nel condominio e la distinta obbligazione dell'amministratore mandatario*, in *Rass. loc. cond.* 1997, 97; Id., *L'obbligazione propter rem dei condomini per le spese di conservazione delle parti comuni*, in *Riv. giur. edilizia* 2004, I, 107 (nota a Cass. 18 aprile 2003, n. 6323); Id., *Le obbligazioni del condominio*, Milano, 2007, 78; G. e P. Terzago, *La ripartizione delle spese*, Milano 2004, 166; Triola, *Condominio e contenzioso*, Milano, 1995, 108; Id., *Il condominio*, in *Trattato di diritto privato a cura di Bessone*, vol. VII, *Beni Proprietà e diritti reali*, Torino, 2002, 450; Zaccagnini, *Solidarietà passiva nel pagamento delle spese condominiali*, in *Nuovo dir.* 1968, 440.

severo giudizio, aveva già sottolineato che «colpisce la disinvoltura con cui la corte recupera argomenti, accosta concetti, richiama istituti, piegandone il senso e la lettera alle contingenze del caso e delle giustificazioni teoriche della regola che ha voluto affermare» (24).

In particolare viene ribadito: a) l'inapplicabilità della disposizione dell'art. 1115, comma 1, (invocata in ragione del rinvio di cui all'art. 1139 c.c.) in quanto «la norma riguarda la comunione di cose soggette a divisione»; b) l'inapplicabilità, sia della presunzione generale dell'art. 1294 c.c. secondo la quale «i condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente», sia dell'art. 1292 c.c., secondo cui «l'obbligazione è in solido quando più debitori sono tutti obbligati per la medesima prestazione» in quanto «nessuna delle norme precisa la *ratio* della solidarietà ovvero sia ne chiarisce il fondamento»; c) la configurabilità di un *criterio di ordine generale* del collegamento tra le obbligazioni e le *res*, desumibile dalle disposizioni degli artt. 752, 754, e 1295. La sentenza esclude, inoltre, la conferenza dell'interesse comune del gruppo non personalizzato, ai fini di una unitarietà non separabile, nemmeno nella fase di attuazione dell'obbligazione assunta, in quanto deve escludersi la configurazione di un ente di gestione, trattandosi di «un'organizzazione pluralistica nella quale l'amministratore rappresenta "immediatamente" i singoli partecipanti, nei limiti del mandato secondo le quote di ciascuno», per cui «le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei "singoli" partecipanti», con una sostanziale svalutazione della configurazione di un ufficio di diritto privato assimilabile, ma non identico, al mandato che richiede singole manifestazioni di volontà e con una singolare frantumazione, altresì, di quella unità "operativa" voluta dalla legge.

Pertanto, si afferma che la solidarietà passiva, 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 da adempiere - volontariamente o coattivamente non importa - per cui, atteso che, per l'obbligazione condominiale, alla pluralità dei debitori e all'unicità della causa dell'obbligazione, non si accompagna anche il requisito della indivisibilità della prestazione, perché «trattandosi di una somma di danaro è divisibile» e non indivisibile come quella del terzo creditore, prevale, conseguentemente, l'intrinseca parziarietà dell'obbligazione ed il terzo può, quindi, richiedere l'adempimento solo *pro quota* nei confronti dei condomini, non essendo rinvenibile una norma di legge che stabilisca espressamente la solidarietà per l'adempimento delle obbligazioni condominiali.

Secondo le Sezioni Unite «la soluzione appare adeguata alle esigenze di giustizia sostanziale», risultando «preferibile» il criterio della parziarietà che non costringe uno dei debitori ad anticipare somme a volte ri-

levantissime, atteso che la solidarietà avvantaggerebbe il creditore che contrattando con l'amministratore conosce la situazione della parte debitrice e può, pertanto, cautelarsi in vari modi.

Con tale ultima considerazione in fatto - per la quale la conoscenza come si vedrà in seguito non sarebbe limitata alla sola misura della quota millesimale ma dovrebbe estendersi all'intero patrimonio anche non condominiale del singolo condomino-debitore - la pronuncia attribuisce rilevanza giuridica, alla diffusa preoccupazione, peraltro, di qualsiasi debitore solidale, vuoi per responsabilità contrattuale che extracontrattuale, neutralizzando, nella specie, la presunzione generale di solidarietà stabilita dall'art. 1294 c.c. con il riconoscimento di un *favor debitoris* limitato alle sole obbligazioni condominiali di natura contrattuale.

A fronte di tale accattivante motivazione in fatto, le prime letture sono state comprensibilmente adesive, pur tradendo, però, il disagio per l'inadeguatezza della statuizione «anche» rispetto alla situazione condominiale alla quale è stata applicata, in concreto e prospettando, conseguentemente, un intervento urgente del legislatore in relazione alle ampie conseguenze pregiudizievoli che il *revirement* comporta.

La prima lettura evidenzia che «forse solo la particolare posizione del Professore Corona, estensore della sentenza e Presidente della sezione seconda della Cassazione, ha consentito il *revirement* giurisprudenziale», sottolineando la conformità del *dictum* della sentenza alla sua personale dottrina (25) - secondo la quale «non è facile dimostrare che le disposizioni dell'art. 1123 c.c. riguardino soltanto i rapporti interni» e, inoltre che «le obbligazioni assunte per le cose, gli impianti e i servizi comuni si classificano nella categoria delle obbligazioni plurisoggettive ma, non essendo prevista l'imputazione al gruppo, non si configurano come obbligazioni collettive, né tantomeno si assimilano a quelle comprese nelle cosiddette ipotesi intermedie o di transizione, afferenti a talune specie di comunioni di interessi» (26) - plaudendo, così, entusiasticamente al recepimento di tale dottrina nel diritto vivente.

Subito dopo, però, l'attento ed esperto commentatore, consapevole della sfavorevole ricaduta per la gestione condominiale, in relazione anche alla necessità dell'adozione delle cautele da parte del terzo creditore in sede di conclusione dei relativi contratti - come accortamente sottolineato dalla sentenza - precisa che tale interpretazione, sia pure corretta della norma, «richiede delle modifiche per non perdere in termini di funzionalità» le quali introducano una «nuova forma di

Note:

(24) Così Colonna, *op cit.* 873.

(25) Correale, *Responsabilità solidale dei condomini*: sentenza Cassazione SS.UU. n. 9148/2008, sul sito *Anacilombardia.net*, 14 aprile 2008.

(26) Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, Torino, 2001, 274.

vincolo solidale attenuato» per «arrivare ad un nuovo e migliore punto di equilibrio, con la riforma del disposto normativo».

Anche una seconda lettura, immediatamente dopo la pubblicazione della sentenza, condivide la presa di posizione della Corte «perché evita ai condomini solventi o in condizione di benessere economico di essere costretti ad anticipare importi che, talvolta, potrebbero essere di cospicua consistenza e rilevanza», ma aggiunge, perspicuamente, che «il legislatore, a tal uopo, dovrebbe intervenire più chiaramente sulla questione, regolando la disciplina, una volta per tutte, dei regimi della solidarietà, della parziarietà, dell'indivisibilità e della comunanza di interessi nell'ottica dell'adempimento dell'obbligazione», proponendo una sollecita introduzione di «gravose sanzioni a carico di coloro che non intendono tenere fede alle obbligazioni assunte» (27).

Entrambe le predette letture finiscono, pertanto, con l'offuscare l'iniziale soddisfazione, denunciando l'inadeguatezza pratica della soluzione interpretativa accolta, in relazione non solo alla peculiare situazione condominiale, ma con riferimento a tutte le obbligazioni pecuniarie risalenti ad una pluralità di debitori. Le prime letture recepiscono, pertanto, l'essenza della pronuncia che fa discendere la soluzione del caso concreto dalla ricostruzione in generale della solidarietà che è valida per tutte le altre situazioni di solidarietà passiva per le quali sussista la divisibilità della prestazione. E ciò comporta, pertanto, la responsabilità solo *pro-quota* dei debitori, con la sostanziale inibizione della presunzione generale di solidarietà stabilita dall'art. 1294 c.c. che, per la sua applicabilità in concreto, richiederebbe, secondo la sentenza in epigrafe, una sorta di attualizzazione attraverso un'espressa disposizione di legge. La sentenza appare chiara nel far discendere la soluzione dalla inconfigurabilità della solidarietà in ragione della natura parziaria della prestazione di una somma di denaro e nell'assenza di una espressa disposizione di solidarietà che avrebbe potuto far superare tale inconfigurabilità giuridica. L'invocazione di urgenti modifiche legislative ed il disagio, quindi, che emergono dai primi commentatori induce ad un approfondimento - sia pure approssimativo per l'economia di questo commento - della portata giuridica del nuovo diritto vivente nella giurisprudenza di legittimità, sotto due essenziali profili giuridici.

Il primo profilo risulta particolarmente importante, non soltanto per una rivisitazione della vasta elaborazione dottrinale in merito alle obbligazioni soggettivamente complesse, alla configurabilità delle obbligazioni indivisibili ed alle obbligazioni collettive risalenti a gruppi espressivi di interessi comuni, ma, soprattutto, per la ineludibile estensibilità del principio di diritto, così come enunciato, a tutte indistintamente le situazioni di condebitori per obbligazioni pecuniarie, naturalisticamente parziarie, per le quali non sia espressamen-

te disposta la solidarietà, con la conseguente neutralizzazione della presunzione «generale» di solidarietà contenuta nell'art. 1294 c.c., con la quale - pare opportuno sottolineare - era stata innovata la pregressa disciplina ottocentesca che si informava al criterio di parziarietà, prevalente, peraltro, anche nel diritto romano (28), con un deciso *favor debitoris*. Attesa l'esegesi preliminare condotta dalla sentenza (punto 2.2.), in termini assolutamente generali, in ordine alla configurazione della solidarietà con riferimento alle norme ordinarie degli artt. 1292 e 1294 c.c., il principio di diritto enunciato comporta una vera rivoluzione copernicana relativamente all'adempimento delle obbligazioni pecuniarie, in genere, considerato che la ritenuta divisibilità e le addotte esigenze di giustizia sostanziale ricorrono per tutte indistintamente le obbligazioni pecuniarie soggettivamente complesse. Infatti la pronuncia precisa, inequivocabilmente, che la soluzione adottata nel caso concreto è stata «prescelta secondo i rigorosi principi di diritto che regolano le obbligazioni contrattuali comuni con pluralità di soggetti passivi» perché «appare adeguata alle esigenze di giustizia sostanziale emergenti nella realtà economica e sociale del condominio negli edifici» che, pertanto, rappresenta solo il caso concreto sussunto nella nuova regola generale.

Il percorso argomentativo ulteriore della decisione a proposito della inconferenza, ai fini della solidarietà, della «asserita unitarietà del gruppo dei condomini» riporta la dinamica condominiale nell'alveo del mandato comune, escludendo ed abbandonando, così, le ragioni di specificità del condominio che, in un passato recente, hanno fatto privilegiare - in ragione anche della migliore funzionalità ed efficienza della gestione condominiale - significative e condivisibili deviazioni dalla disciplina codicistica ordinaria (29). Maggiore specificità affermata anche alla luce delle esigenze del giusto processo che impongono il contenimento della possibile proliferazione di giudizi (30) che, invece, si verificherebbe nella specie per effetto della separata instaurazione di distinte procedure esecutive nei confronti di «tutti» i condomini morosi - peraltro di rilevante costo, con un'autentica manna per gli avvocati e con un ingolfa-

Note:

(27) Castro, *La natura parziaria dell'obbligazione è più aderente a esigenze di giustizia*, in *Guida al diritto*, 2008, 17, 43.

(28) In tal senso v. Di Majo, voce *Obbligazioni solidali* in *Enc. diritto*, vol. XXIX, Milano, 1988, 304, 306.

(29) Cass. sez. un. 27 febbraio 2007, n. 4421, in questa *Rivista* 2007, 4, 478, con commento di Izzo, *Il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo per il pagamento dei contributi condominiali non può essere sospeso per la pendenza del giudizio di impugnazione della relativa delibera*.

(30) Cass. sez. un. 30 luglio 2007 n. 16794, in questa *Rivista* 2008, 5, 650 con nota di Izzo, *L'indennità di sopraelevazione spetta anche per l'aumento della superficie o della volumetria dell'intervento edilizio effettuato dal condomino dell'ultimo piano*, osserva che in coerenza con la riformulazione dell'art. 111 Cost. «la durata del giudizio non deve ridondare a detrimento della parte vittoriosa».

mento dell'asfittica giustizia nostrana - con una forte decelerazione gestionale rispetto all'intelligente arresto giurisprudenziale in ordine all'annullabilità delle deliberazioni assembleari (31) che aveva, peraltro, operato un condiviso parallelismo con le norme dettate per le società che ora viene trascurato. Per inciso, può sottolinearsi che l'insperata manna interessa, in misura ancora maggiore, le società di assicurazioni chiamate a fornire le cautele del caso.

La pronuncia potrebbe voler supplire alla riforma del condominio abortita nella passata legislatura che, con la qualificata assistenza di un insigne cattedratico, conteneva una analoga disposizione che veniva incontro alle stesse esigenze di giustizia sostanziale, con la previsione della responsabilità e il corrispondente accollo del rischio di inadempimento dell'obbligazione solidale assunta nell'interesse del condominio, all'amministratore, in ragione della sua inadempienza alla costituzione della relativa provvista, per la mancata tempestiva attivazione della procedura coattiva di riscossione, conservando, comunque, la solidarietà nel caso che l'assemblea lo esonerasse espressamente (32). E ciò con un maggiore rispetto per l'ordito normativo generale e con il riconoscimento della valenza giuridica della volontà collegiale unitaria contenuta nella deliberazione assembleare.

Il secondo profilo riguarda, la normativa condominiale che viene a perdere la sua specificità, con rilevanti ripercussioni pregiudizievoli che, ad ogni evidenza, il legislatore aveva inteso ovviare con una disciplina che riconoscesse alla collettività condominiale una dignità di "agente" nell'ordinamento giuridico (per non utilizzare le locuzioni di ente di gestione o di centro di interessi), pur senza riconoscere a tale entità la personalità giuridica, secondo un modello consueto all'ordinamento giuridico italiano, se si pensi ad altri gruppi che hanno una loro individualità giuridica distinta dai partecipanti. Le ripercussioni pratiche del nuovo diritto vivente che sembra rispondere più ad una singolare costruzione dottrinale che alla disciplina dettata dal codice, provocheranno un forte rallentamento, se non la paralisi, delle gestioni condominiali che è particolarmente preoccupante per i lavori urgenti e per l'adempimento degli obblighi di legge, oltre ai rilevanti costi a carico dei condomini solventi che dovranno sobbarcarsi, ora, dell'onere economico indiretto derivante dalla copertura (assicurativa o fideiussoria) del rischio di insolvenza degli altri condomini connessa alle «cautele» che, secondo la stessa Corte, il terzo creditore «dovrà» approntare, in sostituzione del venir meno della solidarietà. Costi niente affatto esigui che faranno lievitare enormemente i futuri costi dei lavori condominiali perché saranno inglobati nelle relative offerte, qualora non posti preventivamente a carico direttamente dei condomini, quale *condicio sine qua non* per l'assunzione dei lavori o per la fornitura, al fine di costituire quella garanzia patrimoniale che ogni debitore è tenuto a presta-

re, salvo un liberatorio pagamento anticipato in ragione della inesistenza della normale garanzia patrimoniale del debitore, in quanto il condominio è privo di un patrimonio autonomo. Garanzia patrimoniale che, finora, era sostituita dalla solidarietà di tutti i debitori.

Garanzia patrimoniale che non è sostituita, affatto, dalla proprietà delle singole unità immobiliari esclusive perché, come è noto, sono quasi sempre già ipotecate per un mutuo che copre l'intero valore, come la vicenda dei c.d. *sub-prime* americani insegna.

Il nuovo diritto vivente sulla parziarietà delle obbligazioni naturalisticamente divisibili

In relazione al primo profilo e con riferimento alla tramontata riforma del condominio potrebbe pensarsi che il Supremo Collegio abbia ascoltato il suggerimento della dottrina che «di fronte alla conclamata inerzia del legislatore e allo stupore della società civile, l'unica risposta organica all'espressione dell'egoistico interesse è data dall'intervento creativo della giurisprudenza» (33), ma viene, però, fatto di osservare: «*troppa grazia!*». Infatti, la sentenza, con le accurate argomentazioni in termini di teoria generale del diritto e non di specificità dell'istituto del condominio, disarticola la disciplina codicistica ordinaria, perché - così come è stata motivata, in generale, l'automatica prevalenza del criterio parziario - la nuova *regula iuris* è applicabile a tutte le situazioni di condebitori di prestazioni pecuniarie che, in quanto naturalisticamente parziarie e divisibili, difettano del requisito dell'indivisibilità della prestazione (*idem debitum*), con la conseguente inconfigurabilità giuridica della solidarietà passiva e con inapplicabilità della presunzione generale di solidarietà passiva, di cui all'art. 1294 c.c. tutte le volte che la solidarietà non sia espressamente disposta per la singola fattispecie concreta. Sorprendente capovolgimento, pertanto, dell'interpretazione finora seguita, secondo la quale un'espressa disposizione era, semmai, necessaria per la deroga alla predetta presunzione di solidarietà e non per la sua ap-

Note:

(31) Cass. sez. un. 7 marzo 2005, n. 4806, in questa Rivista 2006, 6, 793, con nota di Izzo, *Precisati i confini della nullità ed annullabilità delle delibere condominiali*.

(32) L'emendamento all'art. 1129 c.c. recitava, infatti, «L'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute al condominio, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma delle disposizioni per l'attuazione del presente codice entro quattro mesi dal giorno in cui il credito è divenuto esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea. In mancanza, scaduto tale termine, gli obbligati in regola con i pagamenti sono liberati dal vincolo di solidarietà. In tal caso, fermo restando il diritto dei creditori del condominio di esercitare le azioni che spettano all'amministratore nei confronti dei condomini inadempienti, l'amministratore risponde insieme a questi ultimi delle somme non riscosse e dei danni che ne siano derivati. [Le somme versate non sono soggette a revocatoria fallimentare. I creditori del condominio sono preferiti ai creditori particolari dell'amministratore ed ai creditori di ciascun condomino».

(33) Così Viganò, *Condominio e giurisprudenza creativa*, in *Amministrare Immobili*, marzo 2008, 8.

plicabilità alle obbligazioni soggettivamente complesse aventi per oggetto un prestazione naturalisticamente parziaria. Non pare dubbio che la sentenza enunci una statuizione di ordine generale da valere necessariamente - atteso anche il rispetto del principio paritario - per tutte le obbligazioni divisibili, quali quelle pecuniarie, perché la Corte afferma che il principio della solidarietà «va temperato con quello della divisibilità stabilito dell'art. 1314 c.c...salvo che dalla legge (espressamente) sia considerata solidale», dovendo, altrimenti, prevalere il criterio della parziarietà.

La portata generale della statuizione emessa trova ulteriore conferma laddove la sentenza afferma che gli artt. 752, 754 e 1295 c.c. esprimono «il criterio di ordine generale del collegamento tra le obbligazioni e le res». Tale accostamento appare, però grandemente opinabile, al fine di inferire un principio generale, perché trattasi di una chiara ipotesi speciale relativa alla successione *mortis causa* nelle obbligazioni, in genere, del *de cuius* - nate soggettivamente semplici o soggettivamente complesse, oppure, contrattuali o non, non importa - relativamente alle quali si verifica il fatto sopravvenuto e specializzante della c.d. pluralizzazione (34) degli eredi, per cui la relativa regolamentazione non può essere estesa alle «diverse» fattispecie di obbligazioni nate soggettivamente complesse e come tali accettate da entrambi i contraenti nella sottospecie delle obbligazioni contrattuali, prescindendo dalla sopravvenienza di una «specializzante» pluralizzazione. Appare, pertanto, fuorviante l'assunto secondo il quale gli artt. 752 e 754 c.c. regolano «una obbligazione nata unitaria con una pluralità di obbligazioni parziarie» perché dette disposizioni disciplinano, di norma, obbligazioni soggettivamente semplici, sorte in capo al *de cuius* e che si trasferiscono, per il fatto sopravvenuto della morte del debitore, in capo ad una pluralità di debitori-successori, mentre l'art. 1295 c.c. non fa altro che estendere la regola speciale dettata indistintamente per tutte le obbligazioni del *de cuius* a quelle soggettivamente complesse, in caso di morte, al fine specifico di esonerarle dalla solidarietà altrimenti applicabile (35). Pertanto, le previsioni normative richiamate non integrano la regola, ma le «eccezioni» alla regola della presunzione generale di solidarietà, per cui se un raffronto vuole farsi questo milita a favore della necessità di una deroga espressa all'applicabilità della solidarietà e non viceversa.

La sentenza propone, quindi, un autentico capovolgimento della relazione tra norma generale e speciale, con un percorso argomentativo, questa volta, effettivamente «aprioristico». per utilizzare lo stesso concetto speso dall'indirizzo minoritario che fa capo alla dottrina elaborata dal medesimo estensore della decisione. (36), perché si eleva aprioristicamente a norma generale quella dell'art. 1123 c.c. che risponde alla normale esigenza della ripartizione interna della prestazione unitaria dovuta nei rapporti esterni, come per tutte le ipotesi di solidarietà, ricevendo per il condominio solo criteri

differenziati di ripartizione, in luogo di una parità, per la specificità della situazione condominiale.

In dottrina risulta vasta ed articolata l'elaborazione relativa alle c.d. obbligazioni soggettivamente complesse (37), tra le quali vengono comprese quelle solidali, indivisibili e parziarie, alle quali si aggiungono, poi, quelle risalenti a collettività organizzate, quali gruppi condominiali, associazioni non riconosciute o società prive di personalità, che integrano obbligazioni collettive (38). Per quanto riguarda le obbligazioni parziarie, è stato osservato che trattasi di una pseudo-problematica perché, a prescindere dal rilievo che per essa è configurabile un meccanismo di attuazione parziaria, la problematica è risolta a monte dal legislatore con la previsione di cui all'art. 1314 c.c. esaurendosi in forme di esclusione della solidarietà (39) in quanto trova applicazione solo quando l'obbligazione non è solidale, secondo la presunzione generale dell'art. 1294 c.c.. In merito al rapporto tra solidarietà e parziarietà, la dottrina ritiene che la solidarietà integra un fatto impeditivo della parziarietà dell'obbligazione (40) ovvero una modalità della stessa (41). Come già sottolineato, la disposizione dell'art. 1294 c.c., con la presunzione generale di solidarietà, ha modificato, abrogandolo, il principio della parziarietà del codice del 1865 che si ispirava alla regola, prevalente anche nel diritto romano, del *favor debitoris* che, come evidenziato anche nel titolo di questo commento, sembrerebbe restaurato dalla recente pronuncia della Suprema Corte regolatrice. La scelta innovatrice del legislatore del 1942 di una tutela del creditore contro l'alea dell'indempimento tesa a favorire l'esazione del credito (42), pare pacifica, per cui suscita perplessità l'osservazione, contenuta nella sentenza in commento, secondo la quale «nessuna delle norme (art. 1292 e 1294 c.c.) ... precisa la ratio della solidarietà, ovverosia ne chiarisce il fondamento» che, prescindendo dal rilievo che tale compito spetta all'interprete, appare comunque ine-

Note:

(34) Cicala, *Obbligazione divisibile e indivisibile*, in *Noviss. dig. it.*, vol. XI, 1965, 659.

(35) Sul punto, cfr. Triola, *Il condominio*, Milano, 2007, 664 che sostiene, condivisibilmente, l'inapplicabilità di tali disposizioni che derogano ad un principio generale al diverso ambito della proprietà condominiale.

(36) Corona, *op. cit.* 216.

(37) Rubino, *Delle obbligazioni*, in *Comm. cod. civ.* diretto da Scialoja e Branca, libro IV, Bologna-Roma 1963, sub art. 1294, 130; Busnelli, *L'obbligazione soggettivamente complessa*, Milano 1974, 9.

(38) Branca, *Obbligazioni solidali, correali, collettive* in *Riv. dir. civ.* 1957, I, 150.

(39) In proposito v. Di Majo, *op. cit.* 302.

(40) Rubino, *op. cit.* 335.

(41) Giorgianni, *Obbligazione solidale e parziaria*, *Noviss. dig. it.* vol XI, 675.

(42) Amorth, *L'obbligazione solidale*, Milano 1959, 83.

quivoca se la sentenza stessa afferma che «*la solidarietà avvantaggerebbe il creditore*».

L'economia di questo commento non consente una disamina più accurata dell'elaborazione dottrinale, ma, per quanto interessa la decisione della Corte, pare opportuno osservare che la dottrina rileva che «*solidarietà e indivisibilità sono figure distinte, espressione di esigenze diverse*» come confermato dall'art. 1317 c.c., afferendo l'indivisibilità ad un modo di essere della prestazione», mentre il principio di solidarietà è forma più complessa di mediazione di interessi debitorii (43). Sotto tale profilo appare improprio richiedere la sussistenza del requisito dell'indivisibilità della prestazione perché, qualora questa fosse sussistente, non sorgerebbe nemmeno la problematica della solidarietà che è concepibile solo per prestazioni oggettivamente divisibili, come quelle pecuniarie, astrette da tale vincolo, mentre l'*idem debitum* richiesto per la configurazione della solidarietà non può esser confuso con l'indivisibilità della prestazione.

Pertanto, ai fini della sussistenza della solidarietà è sufficiente ed esaustiva la presunzione generale di solidarietà, relativamente alla quale possono rinvenirsi disposizioni che vi fanno eccezione come quella per la successione *mortis causa* (art. 752 e 754 e per quella *inter vivos* (art. 1314 c.c.) - ma vi sono, ad esempio, anche quelle degli artt. 1772, 1840, 1854, 1682 - per cui il paradigma normativo generale sembra diametralmente opposto a quello indicato nella sentenza, in quanto è necessaria un'espressa disposizione di legge per l'inapplicabilità della *regula iuris* generale della solidarietà e non viceversa.

La motivazione espressa, in termini generali, nella sezione 2.2. della pronuncia non appare pertanto convincente, perché l'intrinseca parziarietà della prestazione non impedisce affatto la configurazione della solidarietà che, al contrario, trova proprio in essa la sua ragione d'essere, in quanto costituisce un vincolo che lega le prestazioni «naturalisticamente parziarie», in mancanza delle quali l'unicità del debito, nel senso proposto dalla Corte, è configurabile, concettualmente, solo in ragione della indivisibilità oggettiva della prestazione.

La premessa logica della inconfigurabilità di una generale solidarietà - presunta invece testualmente in via ordinaria e generale dall'art. 1294 c.c. per le obbligazioni soggettivamente complesse dal lato passivo che, si badi bene, vale per tutte indistintamente le obbligazioni (art. 1173 c.c.) e, pertanto, non solo contrattuali - rappresenta il presupposto logico che ha «condizionato» la successiva statuizione relativa alle obbligazioni «contrattuali» assunte dall'amministratore nell'interesse del condominio che è privo di personalità (più che di soggettività) giuridica (44) nell'esercizio dell'ufficio di diritto privato assimilabile ma non identico al mandato. Qualora voglia farsi riferimento alle obbligazioni dei condomini deve rilevarsi che queste sono unificate *ex lege* dalla deliberazione assembleare adottata a maggio-

ranza e con il metodo collegiale che attribuisce all'obbligazione condominiale un'individualità giuridica che la distingue dalle singole volontà, positive o negative, che hanno «concorso» alla sua formazione, nascendo, quindi, come unica nella costituzione del rapporto obbligatorio da instaurare con il terzo contraente, senza che possa dividersi ciò che la legge ha unificato giuridicamente. Il percorso argomentativo della sentenza si esaurisce nel seguente sillogismo: la solidarietà richiede anche l'indivisibilità della prestazione, per cui, constatato che «nessuna norma di legge espressamente dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condomini», prevale per le obbligazioni condominiali il criterio della parziarietà perché la prestazione del debitore è «naturalisticamente parziaria», in quanto trattasi di somma di denaro.

Dopo tale premessa logico-giuridica, la soluzione del (presunto) contrasto giurisprudenziale era pre-destinata perché, in applicazione dei principi generali così come configurati nella sentenza, occorreva verificare soltanto se, per la fattispecie condominiale da giudicare, esistesse una disposizione che «espressamente» stabilisse la solidarietà, in quanto trattasi di condebitori di una prestazione pecuniaria, naturalisticamente parziaria, divisibile e non infungibile. Tale condizionamento sillogistico è fatto palese dall'*incipit* della sezione 2.3 della pronuncia, laddove recita «le direttive ermeneutiche espresse (ergo al punto 2.2.) valgono per le obbligazioni facenti capo ai gruppi organizzati, ma non personificati». Pertanto non è possibile inquadrare la pronuncia in commento nella specificità dell'istituto del condominio che in altre occasioni (dianzi indicate) ha giustificato deviazioni dalla normativa ordinaria, perché la decisione è stata fatta discendere, direttamente ed esclusivamente, dalle premesse giuridiche di ordine generale, senza le quali la motivazione rovina con l'intera statuizione.

Conclusivamente sotto il primo profilo, il principio di diritto enunciato vale per tutte le obbligazioni facenti capo ad una pluralità di debitori ed avente ad oggetto una prestazione pecuniaria, qualora non sia rinvenibile un'espressa disposizione di deroga alla solidarietà.

Le obbligazioni del condominio e l'esclusione della solidarietà

In relazione al secondo profilo, le Sezioni Unite sembrano fare un passo indietro nella specificità del condominio per riportarlo *tout court* nell'ambito del mandato

Note:

(43) Così di Majo, *op. cit.* 305.

(44) In proposito v. Basile, *Associazioni, fondazioni, comitati*, in *Riv. dir. civ.* 1990, II, 201; Cianci, *La soggettività dell'amministratore del condominio*, in *Giust. civ.* 2002, 1, 3; Costantino, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967, 271; Galgano, *Delle associazioni non riconosciute e dei comitati*, in *Comm. Scialoja, Branca cit.* 122; Lipari, *Spunti problematici in tema di soggettività giuridica*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.* 1988, spec. 647.

perché fanno riferimento ad una "organizzazione pluralistica" nell'ambito della quale «l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno» (45), con una forte svalutazione, quindi, della configurazione di un ufficio di diritto privato espletato dall'amministratore, ridotto così a mero esecutore dei voleri dei singoli condomini, precisando che «agisce in giudizio per la tutela dei diritti di ciascuno dei condomini, nei limiti delle loro quote ...».

Premesse le considerazioni illustrate al precedente paragrafo - certamente non esaustive e probabilmente anche disordinate, ma necessarie per le notevoli implicazioni di ordine generale e sistematico dell'importante arresto giurisprudenziale delle sezioni unite, rinviando a quelle acutamente illustrate da qualificata dottrina (46) in ordine alla tenace pregiudiziale ideologica di esclusione della dimensione collettiva del condominio per la riaffermazione di quella essenzialmente individualistica e proprietaria, di talché la collettività condominiale sarebbe un dato accidentale (47) che sembra riemergere nella pronuncia in commento - occorre ora evidenziare schematicamente le considerazioni in diritto che riguardano specificamente le obbligazioni condominiali.

1) Le obbligazioni condominiali, come già adombrato, non sono soltanto quelle contrattuali (48), ma, secondo l'antica ripartizione di romanistica memoria (49) recepita dall'art. 1173 c.c., comprendono, ad esempio, anche quelle extracontrattuali da fatto illecito che, ai sensi soprattutto dell'art. 2055, ma anche dell'art. 2049 (50) e 2051 (51) c.c. - frequentemente applicati per il condominio (52) anche in concorso con quella contrattuale - comportano un vincolo solidale tra tutti i partecipanti al condominio, qualora ovviamente il fatto dannoso interessi una parte comune dell'edificio. Anche in tale evenienza che la dottrina configura come una «contitolarità accidentale» (53) il singolo condomino può essere esposto all'anticipazione immediata del pagamento di rilevantissime somme in favore del terzo danneggiato (es morte del passante per la caduta di una tegola per mancate riparazioni proposte dall'amministratore ma non deliberate), salvo poi a rivalersi *pro-quota* su gli altri condomini corresponsabili. Siccome anche nella *diversa* fattispecie di danni, si tratta pur sempre di obbligazioni di pagamento di somme e, quindi, di prestazioni naturalisticamente parziarie e divisibili a carico della stessa pluralità soggettiva di condomini - in ragione della ricostruzione dommatica fatta dalla sentenza in commento in punto di solidarietà - dovrebbe, anche in tal caso, applicarsi lo stesso sillogismo giuridico della prevalenza del criterio della parziarietà, in mancanza di un'espressa disposizione di solidarietà per il condominio.

Infatti le disposizioni degli artt. 2049, 2051 e 2055, al pari dell'art. 1294 c.c., integrano disposizioni generali sulla responsabilità solidale nell'ambito delle rispettive

e diverse fattispecie (danni o adempimento obbligazioni), ricorrendo, peraltro, la stessa ed identica ragione di meritevolezza delle esigenze di giustizia sostanziale di un'anticipazione dell'intero onere economico. Il percorso argomentativo di ordine generale della sentenza che, significativamente, include in parentesi l'aggettivo contrattuali sembra autorizzare una tale estensione applicativa, salvo sostenere, anche in tal caso, la necessità di un'espressa norma che ne disponga l'applicazione. L'implausibilità del principio di diritto enunciato dalle Sezioni Unite per le fattispecie di danni da fatto illecito (art. 2055), per fatto dei dipendenti (art. 2049) o per omessa custodia (art. 2051) imputabili al gruppo a titolo di responsabilità extracontrattuale, sembra incrinare la ricostruzione generale proposta, non solo per l'evidente parallelismo della responsabilità da illecito contrattuale ed extracontrattuale, quando sono chiamati a rispondere più soggetti, ma soprattutto per la crisi irrazionale della natura della responsabilità, parziaria o soli-

Note:

(45) In tal senso Corona, *Proprietà e maggioranza*, cit.227; Salis, *Il condominio negli edifici*, Torino 1959, 187.

(46) Colonna, *Uniti e divisi: il (particolare) rapporto tra amministratore e condomini*, in *Foro it.* 1997, 1150; Basile *Regime condominiale ed esigenze abitative*, Milano, 199, 38; Inzitari, *La vulnerabile persona giuridica*, in *Contratto e impresa*, 1985, 679.

(47) Cass. 24 marzo 1981 n. 1720, cit.

(48) Viganò, *Appunti sulla complessità sistematica del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. privato*. 2006, 557 osserva che per l'attività nell'interesse del gruppo condominiale sono previsti, prevalentemente, strumenti contrattuali.

(49) Gaio, fr.1, pr. D.44,7.

(50) In ipotesi di danni provocati dall'amministratore, dal portiere e in genere di dipendenti, per i quali la responsabilità solidale è fondata sul semplice rapporto di occasionalità.

(51) La disposizione trova applicazione per i danni dalla mancata custodia dei beni e degli impianti comuni.

(52) Cass. 18 aprile 1992, n. 4759, in *Foro it.* 1993, I, 1186, afferma che «Il condominio e l'utente, in via esclusiva, di un terrazzo di proprietà condominiale sono, in qualità di custodi, responsabili in solido dei danni sofferti dal proprietario dell'appartamento sottostante per effetto delle infiltrazioni d'acqua rinvenienti dal terrazzo medesimo (nella specie, le cause delle infiltrazioni sono state individuate nelle caratteristiche strutturali del manto di impermeabilizzazione del terrazzo e nella struttura degli elementi costruttivi realizzati dall'utente dello stesso)». Cass. 7 dicembre 1995 n. 12606, in *Giust. civ.* 1996, 1349, con nota di Triola, *Manutenzione del lastrico solare in edificio condominiale: ripartizione delle spese e responsabilità per danni*, ribadisce che legittimamente è stata riconosciuta la natura solidale della responsabilità ex art. 2055 c.c., mentre solo nei rapporti interni i condomini sono tenuti a concorrere nella spesa secondo la proporzione di cui all'art.1126 c.c. La recente Cass.6 luglio 2004, n. 12329 che ha escluso la contitolarità passiva nel debito per evento dannoso provocato da distinte ed autonome condotte del condominio e dell'appaltatore riguarda la solidarietà tra il condominio e l'appaltatore e non quella ascrivibile a tutti i partecipanti al condominio nei confronti del terzo danneggiato. Per un'esauriente panoramica v. Scarpa, *Le obbligazioni del condominio*, Milano, 2007, 159 e ss. In dottrina anche Peretti Griva, *Il condominio di case divise in parti*, cit. 400; Geri, *Responsabilità per danni da cose e animali*, Milano, 1967, 274 e Mezzasoma, *La responsabilità per danno da cose*, in *Rass. dir. civ.* 1997, 66.

(53) Costanza, *Obbligazioni solidali e transazione*, Milano, 1978, 53.

dale nelle due categorie giuridiche, sussistendo la stessa relazione di imputabilità e le stesse disposizioni generali non derogate espressamente per il condominio, per le quali ricorre, poi, la stessa regola della ripartizione interna delle relative conseguenze patrimoniali. Tale unitarietà diventa viepiù evidente se si considerino le obbligazioni condominiali nascenti direttamente dalla legge, come ad esempio quella del pagamento dei contributi previdenziali, dove l'applicazione del criterio di parziarietà appare decisamente irragionevole, confliggendo, oltretutto, con la natura pubblicistica dell'autonoma obbligazione previdenziale connessa al contratto di lavoro (trilatero). A tutto voler concedere, il diverso ragionare per le sole obbligazioni contrattuali appare affetto da incoerenza sistematica, interna ed esterna, restando identica la configurabilità giuridica del condominio.

2) La configurazione per l'amministrazione condominiale di un ufficio di diritto privato «assimilabile», e quindi «non identico» al mandato comune, porta (ove condivisa) alla conseguente configurazione di una rappresentanza di fonte, innegabilmente, legale (54), con l'applicabilità, pertanto, dei principi affermatasi per la stessa, valutato che tale configurazione non pare affatto scalfita da un'accessoria e marginale attribuzione di poteri «ulteriori» a quelli legali (55), militando, pertanto, in favore della unicità irreversibile della prestazione, anche pecuniaria, assunta dal condominio nei confronti dei terzi, al pari del normale paradigma normativo valido, in generale, per le decisioni collegiali che, una volta assunte nel rispetto del relativo procedimento di formazione, integrano un dato giuridico non più frazionabile, legittimando solo una ripartizione interna delle conseguenze patrimoniali favorevoli e sfavorevoli. Si potrà discutere se tale creazione legislativa che prescinde dalle categorie tradizionali e che l'interprete non può rifiutare aprioristicamente, possa concretare o meno una soggettività giuridica, in carenza di una personalità giuridica, ma non pare dubbio che tale unificazione normativa non possa, successivamente, essere frantumata in relazione ad inconvenienti di mero fatto: *dura lex sed lex*. Le compressive considerazioni esposte nella sentenza riportano la fattispecie condominiale entro l'ambito del comune mandato, senza verificare la compatibilità della estensione delle relative norme, facendo rovinare non solo la specificità della condivisa configurazione dell'ufficio privato che è un *quid iuris* distinto e diverso dal mandato, al quale è assimilabile ma non sovrapponibile, bensì la stessa figura giuridica del condominio, concepito dal legislatore per il soddisfacimento di interessi comuni ad una collettività che sono diversi da quelli del semplice mandato che per tale situazione è stato già valutato inidoneo. Al precedente paragrafo, relativo alla probabile non specificità dell'indirizzo minoritario, sono state già illustrate le considerazioni che non sembrano legittimare l'automatica trasposizione delle norme dettate per il comune mandato.

La sentenza in commento evidenzia, sintomaticamente e piuttosto apoditticamente, «il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità». Verrebbe da chiedersi ma perché il legislatore avrebbe dettato le norme per il condominio di edifici se era sufficiente il negozio tipico di mandato? Un'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale ultradecennale per delineare esattamente la specificità del condominio, ma un solo giorno per la vanificazione di tutti gli sforzi profusi. Tramonto del condominio? Tutti interrogativi ai quali l'interprete deve rispondere, spogliandosi della propria preferenza per un inquadramento nelle categorie dottrinali tradizionali, per non anteporre le costruzioni dottrinali al dettato della legge, prendendo atto, invece, della volontà legislativa trasfusa chiaramente nella configurazione di un *quid iuris* al quale l'ordinamento riconosce il diritto di agire nel mondo del diritto con pari dignità rispetto agli altri soggetti, persone fisiche e giuridiche, con l'attribuzione della validità ed efficacia alle autonome e separate determinazioni volitive del gruppo, formate attraverso un metodo collegiale e con l'applicazione del principio maggioritario che le attribuiscono un'autonoma individualità giuridica. Tale procedimento formativo non consente di risalire, poi, ai singoli soggetti partecipanti (attivamente o non) alla formazione della volontà rilevante giuridicamente e a carico dei quali la legge pone le conseguenze di tale definitiva unificazione collegiale. Appare inammissibile e contraddittoria la configurazione di una sommatoria di singoli ed autonomi rapporti giuridici nei confronti direttamente del terzo, carenti radicalmente delle «corrispondenti» volontà individuali che, molto spesso, mancano o sono addirittura contrarie.

La difficoltà di una configurazione giuridica dell'entità condominio, totalmente soddisfacitiva secondo la fenomenologia fisica oppure quella giuridica tradizionale, può continuare ad occupare la dottrina per una soluzione migliore, semmai inquadrabile in quella di una rappresentanza legale, al pari di quella del minore o incapace, ovvero di una separata ed autonoma anche dalla comunione dalla quale origina, ma non sembra consentire di dividere quello che la legge ha voluto unificare, modificando, surrettiziamente, l'ordito normativo. Le deliberazioni assembleari costituiscono le determi-

Note:

(54) Izzo, *Non sono prescrivibili le quote per l'amministrazione del condominio*, in *Immobili & diritto* 2005, n. 5, 43. Nel senso di una rappresentanza legale v. Palmieri, *L'amministratore di condominio edilizio ed i suoi poteri rappresentativi in giudizio*, in *Dir. e giur.* 1955, 112; Blandini, *Sull'amministrazione di condominio di case*, in *Dir. e giur.* 1963, 372 e soprattutto, Pugliatti, *La proprietà e le proprietà*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1964, par.19, spec. 185 che parla di «rappresentanza di interessi anziché di volontà» relativamente ai quali la legge ha creato la rappresentanza della collettività.

(55) Così invece Bennacchio, *Il condominio edilizio*, Padova, 1969, 150.

nazioni giuridicamente rilevanti per l'ordinamento giuridico nella loro dimensione collegiale che, per il principio generale della certezza dei rapporti giuridici, non sono più scomponibili nelle singole porzioni costitutive che, comunque, non sono nemmeno individuabili perché sono l'esito di un procedimento di formazione al quale partecipano volizioni favorevoli, contrarie ed, addirittura, inesistenti per costituire un *quid* autonomo e separato dalle singole volontà dei singoli, con una specificità ed autonomia che osta ad un riemersione individualistica che contrasterebbe con gli schemi tradizionali, anche dottrinali, perché non sarebbero supportati dalla necessaria esatta corrispondenza alla singola posizione soggettiva. La deliberazione assembleare, sulla base ed in forza della quale viene costituito il rapporto giuridico con i terzi estranei al condominio, integra l'unico e solo fatto giuridico al quale sono imputabili, non solo la nascita, ma anche l'attuazione pratica delle obbligazioni sorte con la conclusione del rapporto, secondo una relazione di accessoria logico-giuridica e con una successiva ripartizione solo interna delle conseguenze del rapporto giuridico instauratosi contrattualmente o legalmente, in riferimento, peraltro, a quella indivisibilità delle cose comuni alla quale accedono le obbligazioni contratte in tale contemplazione ed alle quali si comunica automaticamente per ragioni di dipendenza funzionale-giuridica.

3) Per la necessaria coerenza sistematica «interna» della disciplina del condominio, notevole disagio provoca, poi, l'accostamento del nuovo principio di diritto - operante sul piano dell'attuazione pratica delle obbligazioni condominiali eseguibili, ora, «individualmente nei confronti dei singoli secondo la quota di ciascuno» - con quello della ininfluenza, più volte ribadita dalla Corte, della esistenza della tabella millesimale perché «questa agevola ma non condiziona la gestione del condominio» (56), ma che diventa ora assolutamente indispensabile per l'esecuzione della eventuale condanna all'adempimento delle obbligazioni assunte. Se non esiste la tabella millesimale, cosa accade per l'attuazione dell'obbligazione inadempita, specialmente nel periodo immediatamente successivo all'enunciazione del nuovo diritto vivente per il quale non è configurabile una disciplina transitoria? In tal caso, il creditore non ha potuto infatti cautelarsi preventivamente, come suggerito dalla Corte *pro futuro*.

Occorre un preventivo giudizio di accertamento delle rispettive quote millesimali degli inadempienti? Oppure, se esiste detta tabella, ma è già contestata o contestabile, quali ripercussioni dilatorie potranno verificarsi nella fase esecutiva, in relazione anche al diverso regime delle eccezioni (art. 1297 c.c.)? Al proprietario-debitore, ora soltanto *pro-quota*, non sembra essere negata la difesa del proprio diritto di pagare il giusto in ragione di tabelle ritenute errate ed opportunamente da modificare. A chi potrà essere chiesto l'eventuale indebito arricchimento intelligentemente configurato da

Cass. sez. un. 30 luglio 2007, n. 16794, dopo la definizione dei diversi rapporti debitorii con i terzi e non con tutti gli altri condomini? Inoltre, tali effetti del nuovo diritto vivente sono compatibili con il principio del giusto processo che dovrebbe limitare i tempi e la proliferazione dei processi e che invece li moltiplica? In caso di inesistenza della tabella millesimale ovvero di controversie pendenti in merito alla misura della quota millesimale (art. 69 disp. att. c.c. in tutte le sue possibili articolazioni pratiche) si lasciano al lettore le innumerevoli possibilità procedurali per paralizzare la pretesa esecutiva del terzo creditore se già promossa o la sottoscrizione del contratto. Il terzo creditore non sarà più avvantaggiato dalla solidarietà ma sarà rovinato dalla sua esclusione che paralyzerà anche la gestione condominiale. A proposito, poi, della ripartizione *pro-quota*, mette conto di rilevare che, siccome sono diversi i criteri legali e convenzionali di ripartizione *pro quota* in relazione ai singoli e diversi lavori, il terzo creditore, estraneo alla dinamica condominiale, dovrà preoccuparsi di determinare la misura della quota nel ginepraio delle norme di legge, del regolamento e delle deliberazioni assembleari, sostituendosi in pratica all'amministratore che ha una particolare conoscenza ed esperienza al riguardo, con le possibili e prevedibili contestazioni dei singoli condomini che non sarebbero, comunque, neutralizzate da una preventiva specificazione da parte dell'amministratore delle quote individuali. Il terzo dovrebbe quindi operare come un amministratore? L'amministratore di condominio diventerebbe estraneo alla ripartizione delle spese derivanti dal contratto? Sovrapposizione di compiti o esautoramento dell'amministratore?

4) Particolari perplessità sorgono per le obbligazioni condominiali contrattuali. Infatti, considerata l'inesistenza di un patrimonio autonomo del condominio, oltre che della personalità giuridica, sorge l'interrogativo se nei contratti a prestazioni corrispettive la parcelizzazione, in sede attuativa, della contro-prestazione contrattuale, pecuniaria ed unitaria, dedotta in contratto sia compatibile con i principi che regolano la responsabilità contrattuale della «parte» debitrice in relazione al rispetto dell'equilibrio del sinallagma contrattuale

Note:

(56) Cass. 23 giugno 1998 n. 6202, in *Giust. civ.* 1999, I, 510 afferma che «il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio costituito tra il rapporto del valore della proprietà singola ed il valore dell'intero edificio esiste prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi e consente sempre di valutare anche a posteriori in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta, agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea ed in genere la gestione del condominio». Principio confermato da Cass. 18 agosto 2005 n. 16982 «è ampiamente noto che le tabelle non sono attributive della proprietà (come sostengono i ricorrenti) ma sono atti di mera natura valutativa del patrimonio dei singoli condomini ai limitati effetti della distribuzione tra essi del carico delle spese condominiali e della misura della partecipazione e della formazione assembleare della volontà dei condomini». (in senso conforme Cass. 19 ottobre 1988 n. 5686 e 17.10.1980 n. 5593).

(57). La norma generale dell'art. 1181 c.c. vieta, infatti, l'adempimento parziale, «anche se la prestazione è divisibile» che, nella specie, si realizzerebbe con l'applicazione del principio della parziarietà. Non pare che un tale privilegio, deviante dalla regola, possa essere, ragionevolmente, invocato unicamente per le obbligazioni contrattuali assunte nell'interesse del condominio. Con riferimento all'enfaticizzato criterio di ordine generale, del quale sarebbero espressione le disposizioni degli artt. 752, 754 e 1295 c.c. (58) anche per le obbligazioni contrattuali del condominio, non può farsi a meno di osservare che tale riferimento si ritorce contro, perché le disposizioni richiamate attengono alla situazione speciale della «sopravvenienza» del fatto, naturale ed imprevedibile, della morte del soggetto tenuto all'adempimento dell'obbligazione contrattualmente assunta che, peraltro, non è esclusivamente *propter rem* e, altresì, non è comune ai condebitori, come, invece, nel condominio. Fatto naturale sopravvenuto che determina la c.d. «pluralizzazione» del soggetto debitore che non si verifica affatto nell'ipotesi delle obbligazioni condominiali perché per esse la pluralità dei debitori è originaria e non sopravvenuta. Peraltro, tale fenomeno della pluralizzazione che rappresenta - come già detto - la *ratio* specializzante della disposizione di parziarietà in materia successoria è meramente eventuale, in quanto non si verifica nel caso di erede unico perché, in tal caso, non si verifica una modifica e moltiplicazione dei soggetti tenuti all'attuazione dell'obbligazione assunta dal *de cuius*. Nelle ipotesi di cui ai citati articoli, la modificazione sopravviene nella fase funzionale del rapporto obbligatorio ed è assolutamente, indipendente dalla volontà del debitore, per cui essa integra una rottura *imprevedibile* nella identità soggettiva dell'assunzione e, conseguentemente, dell'attuazione dell'obbligazione. Diversa è la situazione condominiale alla quale si vorrebbe estendere tale *regula iuris* che è di natura pacificamente speciale, secondo anche autorevole dottrina (59), per cui, per le obbligazioni soggettivamente complesse, in assenza di una espressa norma di deroga e di successione nel soggetto contraente, vige la solidarietà, giusta presunzione stabilita dall'art. 1294 c.c.. Per l'attuazione delle obbligazioni condominiali contrattuali non si verifica cioè alcuna modifica soggettiva imprevedibile rispetto alla parte soggettiva che aveva assunto l'obbligazione, mentre sarebbe il *fatto dell'inadempimento colpevole* a determinare la sostituzione della parziarietà alla unicità dell'obbligazione contrattualmente assunta, con una eclatante alterazione dell'equilibrio sinallagmatico considerato al momento della conclusione del contratto e con una immeritevolezza di tale *favor debitoris* nella fase di attuazione di un'obbligazione legittimamente contratta. Il contratto concluso dal condominio che «non» preveda espressamente l'esonero dal vincolo solidale, obbliga ad un adempimento unico e non parziale, pur se la prestazione è divisibile, in conformità alla specifica disposizione dell'art. 1181 c.c. e dei principi

della correttezza e buona fede contrattuale. Sotto tale profilo, proprio per le obbligazioni condominiali, potrebbe emergere la «ricercata» *ratio* e fondamento della solidarietà passiva, perché per le obbligazioni contrattuali assunte nell'interesse del condominio che è sfornito di personalità giuridica e privo di autonomo patrimonio, la solidarietà dei partecipanti al condominio assicura l'equilibrio sinallagmatico tra le due prestazioni contrattuali corrispettive e garantisce la garanzia patrimoniale generale. Infatti la sentenza è costretta ad ipotizzare la cautela «preventiva» del terzo creditore dopo un'indagine particolarmente invasiva dell'intero patrimonio di ogni singolo condomino, con una *ratio* analoga a quella che presiede alla pubblicazione delle dichiarazioni dei redditi, prontamente, anche se tardivamente, censurata dal Garante della *privacy*.

La rilevanza della corrispettività sembra, altresì, apprezzabile, inoltre, in relazione alla causa concreta delle obbligazioni condominiali, assunte per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni nella loro integrale ed indivisibile entità, per le quali, anche nell'ipotesi del condominio parziale, l'uso di ogni singolo condomino è totale e non rapportato alla sua quota millesimale, con una corrispondenza tra le contrapposte prestazioni contrattuali che non rendono, affatto, irragionevole l'anticipazione che può corrispondere anche all'interesse di un singolo condomino all'utilizzazione delle cose comuni nella loro interezza. Questa è certamente un'argomentazione *ad adiuvandum*.

In relazione, poi, alla configurazione di obbligazioni *propter rem* chi scrive condivide la dottrina che la ritiene inconferevole ai fini di una deroga alla solidarietà (60). In relazione alla garanzia patrimoniale per la prestazione effettuata dal terzo deve rilevarsi che il singolo condomino, *pro-quota*, può essere totalmente incapiente, nonostante risulti proprietario di una unità immobiliare sita nell'edificio in condominio, non solo in caso di suo fallimento, ma anche nell'ipotesi di acquisto della stessa con un mutuo garantito da ipoteca che copra l'intero valore economico dell'unità immobiliare. Circostanza questa molto diffusa in relazione alla vasta dimissione del patrimonio immobiliare, pubblico previdenziale ed assicurativo. La parcellizzazione in responsabilità individuali in sede di attuazione coattiva dell'a-

Note:

(57) Sul punto v. Trib. San Remo, 18 maggio 1955, in *Foro it.* 1955, I, 1251.

(58) Salis, *Condanna nelle spese di lite ed obbligo solidale dei condomini interessati*, in *Riv. giur. edilizia* 1995, I, 716.

(59) Di Majo, *op. cit.* 330 parla di specifiche previsioni dettate per particolari rapporti caratterizzati da una pluralità di soggetti debitori o creditori) come gli artt. 1792, 1840, 1854, 752, 754, 1682, 1700, 1702, 1716, 1726, 1758, 1911 e 19966, rispetto ai quali «un posto a parte meritano le norme che regolano obbligazioni facenti capo a collettività organizzate, dotate di una (più o meno accentuata) autonomia patrimoniale, ma non riconosciute come persone giuridiche».

(60) Triola, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, cit.

dempimento contrattuale, oltre alla vistosa disarmonia nell'attuazione dell'intera prestazione contrattuale pattuita con il terzo che ha già eseguito la propria, con il conseguente «godimento» di tutti i condomini, comporterebbe, pertanto, l'insussistenza di una garanzia patrimoniale per la prestazione unitaria del terzo. Debole e meritevole di tutela adeguata diviene, pertanto, il terzo contraente e non il singolo condomino-proprietario che, nel frattempo, gode ed usa le cose comuni nella loro integrità per effetto della prestazione indivisibile del terzo.

Quello che preme osservare è che con l'applicazione del nuovo principio si provoca un'alterazione del sinallagma contrattuale, con effetti anche paradossali, perché, ad esempio, il pagamento di una parte soltanto dell'intera somma dovuta (divisibile) per l'erogazione dell'acqua (indivisibile) all'intero condominio e, quindi, a tutti i condomini, impedirebbe alla società erogatrice di sospendere il flusso dell'acqua (unico contatore) con l'eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.). Stesso discorso per le forniture di energia elettrica e gas per riscaldamento centralizzato e contabilizzazione del calore per somme «rilevantissime», in esecuzione della «totalità dei contratti in corso» che non sono rinegoziabili, con l'impossibilità, quindi del creditore di «cautelarsi in vari modi» e la quasi certezza di perdere, in fatto, il credito parziario, a fronte della eseguita prestazione indivisibile di fornitura pattuita che non può essere, nemmeno, interrotta o sospesa. Si vedrà in prosieguo l'eccessiva onerosità delle cautele del terzo che vengono suggerite nella sentenza e che sembrano avere natura aleatoria. Pertanto, la dinamica e i principi validi per il contratto sembrano militare a favore e non contro la solidarietà passiva.

5) Il richiamo *tout court* dell'art. 1115, comma 1, c.c., per inferirne l'applicabilità anche per il condominio, è certamente improprio ai fini di una sua applicazione in forza del rinvio ex art. 1139 c.c. o analogica (*analogia legis*), come acutamente osservato nella sentenza, ma può essere, invece, significativo ai fini di un'*analogia iuris*. La disposizione sembra pertinente alla questione sotto un profilo del tutto indiretto quale riconoscimento della solidarietà passiva immanente alle obbligazioni connesse alle cose comuni. Essa «presuppone», infatti, che le obbligazioni contratte per le cose comuni sono normalmente solidali, tanto da prevedere la facoltà del comunista di «esigere» l'estinzione di quelle scadute o che scadono entro l'anno dalla domanda di divisione. Al di là, quindi, dalla situazione specifica della divisione, per la quale la disposizione è dettata e che, quindi, non consente l'estensione prospettata dai ricorrenti, la norma manifesta, implicitamente, una valutazione legale tipica circa la normale solidarietà delle obbligazioni contratte per le cose comuni e in tal senso tale previsione normativa esprime un principio immanente alla comunione e, di conseguenza, al condominio che dalla prima trae origine. Qualora, al contrario, do-

vesse insistersi sulla validità del principio di diritto enunciato, per le ragioni di ordine generale illustrate nella sentenza, allora anche le obbligazioni contratte per la cosa comune e, quindi, nell'ambito della semplice comproprietà dovrà applicarsi il nuovo principio della parziarietà. Qualora, invece, ciò non dovesse riconoscersi, allora rovinerebbe impietosamente la costruzione dottrinale posta a fondamento del nuovo principio di diritto, perché oltre alle implicazioni di ordine generale, concorrerebbe una stridente incoerenza, per cui la solidarietà sarebbe esclusa per le obbligazioni condominiali ma non per quelle assunte per le cose in comproprietà pur trattandosi di «identica» obbligazione *propter rem* e di prestazione pecuniaria naturalisticamente parziaria, imputabile pro-quota, non necessariamente eguale, ai singoli comproprietari, nell'ambito della stessa ed identica fattispecie tipologica di comproprietà di cose comuni. La matrice giuridica comune del condominio negli edifici e della comunione o se si preferisce la contiguità degli istituti, non sembra legittimare una tale differenziazione di regime giuridico. Se si vuole l'ultima argomentazione può integrare, forse, la prova di resistenza del sorprendente *revirement* giurisprudenziale

6) In favore della solidarietà passiva, negata invece dalla Corte, sembra soccorrere - anche se indirettamente - la disposizione dell'art. 63 disp. att. c.c., laddove stabilisce che «chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente» perché, in considerazione della prevedibile variabilità soggettiva della compagine condominiale, il legislatore, nel fissare la disciplina speciale per il condominio, ha inteso, verosimilmente, stabilire, per coerenza interna alla stessa, che, in caso di mutamento nella contitolarità dei beni condominiali comuni, non fosse pregiudicata la comune solidarietà passiva tra tutti i partecipanti al condominio con una cristallizzazione che, in caso di vendita, si sarebbe consolidata in capo alla precedente pluralità di debitori. La norma costituisce, pertanto, un atteggiamento della solidarietà passiva vigente per le obbligazioni condominiali, nel senso che questa viene automaticamente «integrata» soggettivamente, *ex lege*, per il periodo dell'anno in corso e di quello precedente, valutato adeguato per l'adempimento delle obbligazioni condominiali solidali esistenti per tale periodo. Tale considerazione, unitamente, a quella dianzi illustrata a proposito della portata dell'art. 1115 c.c., dimostra che la normativa condominiale e quella della comunione (alla quale è previsto il rinvio in caso di necessità) presuppongono, logicamente, la solidarietà per le obbligazioni condominiali, tanto da far dubitare fortemente dell'esattezza dell'assunto che «nessuna norma di legge espressamente dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condomini», a prescindere dal sovvertimento dell'applicabilità della presunzione «generale» di solidarietà posta dall'art. 1294 c.c. che non abbisogna di norme confermatrice,

ma richiede, viceversa, un disposizione espressa di deroga per la sua inapplicabilità.

7) Appare discutibile che il criterio di riequilibrio del sinallagma contrattuale - pregiudicato dalla sopravvenienza "inattesa" del criterio parziario nella fase di attuazione coattivo dell'adempimento contrattuale, in misura non più corrispondente in termini economici alla prestazione dedotta in contratto (il pagamento in unica soluzione o *pro-quota* hanno valori diversi) - possa essere operato mediante l'adozione delle forme di cautela che il creditore può adottare preventivamente.

A prescindere dalla considerazione dell'impossibilità di far ricorso ad adeguate cautele per le inadempienze per le quali siano già in corso giudizi, ai quali il criterio della parziarietà «dovrebbe» essere applicato immediatamente dai giudici aditi, salva una nuova rimessione della questione alle sezioni unite - anche indipendentemente da un contrasto formale, ma perché trattasi di una questione di massima di particolare importanza (art. 374 c.p.c.) - palmare si appalesa la paralisi della gestione condominiale, per le nuove incombenze alle quali saranno chiamati gli amministratori (comunicazione dei nominativi dei condomini veri e non solo apparenti, comunicazione delle quote condominiali «esatte», con la specificazione dei vari giudizi pendenti per la loro correzione e la loro inesistenza, la comunicazione dei condomini morosi, la pendenza di giudizi per la riscossione delle quote (da riunire?), etc). Le adombrate cautele del terzo creditore possono ritorcersi in danno (economico) degli stessi condomini adempienti che la sentenza vorrebbe tutelare e che, invece, dovranno sopportare, definitivamente, l'onere economico-assicurativo del rischio dell'inadempienza che allo stato appare di notevoli proporzioni perché da parare all'intero valore del contratto, non essendo preventivabile l'ammontare dell'inadempienza e che potrebbe comportare una ripartizione anticipata tra i condomini adempienti e regolari dell'integrale presunto debito inadempito, atteso che con riferimento alla singola inadempienza l'assicurazione risulterebbe aleatoria non potendosi determinare la prestazione parziaria che risulterà inadempita.

Conseguenze pregiudizievoli per la gestione condominiale

Vediamo, ora, sinteticamente le conseguenze pratiche negative del principio della parziarietà nell'ambito condominiale.

8) Il principio della parziarietà appare, infine, incongruente per le obbligazioni di fonte legale, connesse ed accessorie, ad esempio, agli stessi contratti conclusi in nome e nell'interesse del condominio, da adempiere, in attuazione di superiori interessi generali, quasi sempre in favore della pubblica amministrazione, quali ad esempio: a) il versamento dei contributi previdenziali pubblici per il contratto di portierato e per gli altri dipendenti del condominio che Cass. 18 dicembre 1978,

n. 6073 (cit.) riteneva solidalmente a carico di tutti i condomini; b) il pagamento dell'imposta proporzionale di registro per i contratti di locazione dei beni condominiali che sarebbe solidale, per norma speciale, tra i due contraenti, ma parziaria per la parte contraente rappresentata dal condominio; c) il pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico (es. passi carrai, griglie, intercapedini di aerazione, ponteggi, transenne etc) o per rifiuti solidi urbani per locali utilizzati direttamente dal condominio; d) compensi verifiche biennali obbligatorie per impianti ascensori, compenso certificato prevenzione incendi; e) il pagamento delle sanzioni per le violazioni di numerose norme di legge interessanti il condominio nel suo complesso e così di seguito. A tale palese irragionevolezza ed immeritevolezza non sembra possa opporsi la delimitazione del nuovo principio alle sole ed esclusive obbligazioni contrattuali in senso stretto, nel quadro più ampio delle obbligazioni risalenti al «gruppo» dei condomini e, quindi, del condominio, perché allora la statuizione perderebbe la connotazione generale impressa dalla sentenza, per costituire soltanto una deroga ai principi che regolano la generalità delle obbligazioni condominiali, priva di riscontro normativo, con la conseguente implausibilità di un *revirement* circoscritto ai rapporti contrattuali per i quali il legame sinallagmatico tra le prestazioni, spesso corrispettive, impone l'unicità e non la parziarietà nell'attuazione delle prestazioni, ancorché divisibili, assunte in nome e nell'interesse della pluralità soggettiva condominiale, a fronte della prestazione indivisibile del terzo.

1) La prima conseguenza pratica immediata sarà, probabilmente, quella di una corsa al pignoramento dei conti correnti (postali e bancari), dove risultano depositati i contributi condominiali. Ciò potrà paralizzare, in fatto, la gestione condominiale e l'erogazione delle spese correnti, perché non è accertabile o verificabile una imputazione o una destinazione intangibile degli eventuali fondi esistenti per la confusione che caratterizza tali fondi.

Questo è tuttavia un inconveniente che di per se solo potrebbe non incrinare la bontà del principio, ma certamente può lasciare a secco le gestioni condominiali.

2) La sentenza potrebbe avere, tuttavia, il pregio di ricondurre la gestione condominiale nell'alveo della specifica disciplina giuridica dettata per il condominio, da osservare con maggiore rigore procedimentale. Infatti, la previsione del dovere di riscuotere i contributi per la gestione (art. 1130 c.c.), secondo il preventivo approvato (art. 1135, comma 1, n. 2), comporta che l'amministratore dovrebbe procedere alla riscossione «prima» dell'assunzione di obbligazioni nell'interesse del condominio e non solo della stipula di un contratto con i terzi, al fine di costituire, così, la provvista tipica del rapporto di mandato - secondo la configurazione privilegiata dalla sentenza - anche se ciò provocherà un aggravio di lavoro per l'amministratore con un notevo-

le ritardo nell'esecuzione delle decisioni assembleari, specialmente se urgenti, fintanto che la riscossione non sia stata completata.

Infatti la migliore e legittima cautela del creditore è quella di pretendere «immediatamente» la controprestazione pecuniaria, prima o contemporaneamente all'esecuzione della propria prestazione, per cui si può pensare che i prossimi contratti il terzo pretenderà, quantomeno, un preventivo deposito cautelativo in banca dell'intera somma dovuta, vincolata alla sua prestazione indivisibile, oppure che i pagamenti siano effettuati per stati di avanzamento, con le conseguenti immaginabili complicazioni che non sembrano compatibili con una gestione condominiale, concepita snella e semplice, ma che ora richiederebbe tutta la complessa procedura normalmente connessa agli appalti pubblici. Si obietterà che ciò richiede la massima professionalità degli amministratori di condominio, ma non può negarsi che fintanto che non siano stati raccolti tutti i contributi non potrà sottoscrivere il contratto. Questione interessante è quella per la quale la deliberazione assembleare decida di sottoscrivere il contratto anche senza che sia stata completata la provvista, originando l'interrogativo se l'amministratore possa legittimamente opporsi e se possa essere impugnata. La sentenza sembrerebbe escluderlo quando afferma che «le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti» aggiungendo, singolarmente, che «l'amministratore non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti dei suoi poteri» oppure che «l'amministratore non ha certo il potere di impegnare i condomini al di là del diritto» pretermettendo, singolarmente, il ruolo centrale dell'assemblea alla quale risalgono le deliberazioni assembleari che impegnano i singoli condomini, preferendo una dinamica esclusivamente individualistica ed anzi vanificando il ruolo decisionale dell'assemblea e del medesimo amministratore. Ma, «conseguita la condanna dell'amministratore» e promossa «l'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno» - come suggerisce la Corte - che sorte avranno le eventuali « identiche esecuzioni » già promesse dall'amministratore in forza della «diversa» ingiunzione ex art. 63 disp. att. c.c. oppure, se non ancora promesse, l'amministratore perde la legittimazione attiva per le stesse esecuzioni, perché si verificherebbe una sorta di surrogazione del creditore nei suoi poteri?

3) Il rispetto delle norme sulla *privacy* preoccupa grandemente gli amministratori specialmente nella prima applicazione della sentenza per la comunicazione dei condomini morosi, relativamente alle procedure esecutive in corso, per le quali è prevedibile l'eccezione del criterio parziario, con una paralisi della relativa procedura. Con effetto immediato, infatti, l'amministratore dovrebbe comunicare al terzo creditore «esecutante» la situazione di morosità dei singoli condomini con la

specificazione delle rispettive quote millesimali, ove esistenti, per metterlo in condizioni di agire processualmente per l'attuazione parziaria delle obbligazioni contrattuali assunte nell'interesse del condominio. In presenza di determinazioni del Garante della *privacy* che vietano la comunicazione dei soggetti morosi a terzi estranei al condominio che comporta una responsabilità personale dell'amministratore, sia per la mera comunicazione di tali dati, valutati già sensibili, sia per la possibile non corrispondenza o aderenza dei versamenti effettuati al debito specifico per il quale agisca il creditore perché privi di un'imputazione formale da parte del condomino debitore, non trattandosi di pagamenti effettuati in un ambito contrattuale ma di meri contributi (art. 1130, n. 3, c.c.). L'Autorità è stata già richiesta di un parere al riguardo, ma la necessità di una conoscenza «preventiva» di tutti i partecipanti al condominio, da parte di tutti i terzi concorrenti per l'assunzione dell'appalto o fornitura indipendentemente dalla stipula del contratto, perché ciò incide sulla misura dell'offerta economica, pone delicati problemi attuativi del *dictum* della Corte che sembra aver presupposto l'inesistenza di qualsiasi riservatezza al riguardo. Riservatezza - si badi bene - che con la parziarietà delle prestazioni - non si limita alle sole quote millesimali ma investe i patrimoni personali di tutti i condomini che non si sa se saranno entusiasti di tali «accertamenti». Per il futuro l'amministratore dovrà, probabilmente, comunicare gli stessi dati, in sede di conclusione del contratto e fors'anche prima della stipula, con la necessità, verosimile, dell'acquisizione di un consenso preventivo dei singoli condomini in relazione ad una futura ed eventuale posizione debitrice, mentre per l'estensione della garanzia patrimoniale dovrà probabilmente mettere in contatto i terzi offerenti con tutti i singoli condomini, ora, responsabili dell'adempimento o - come si preferisce da una parte della dottrina - dell'attuazione delle obbligazioni contratte nell'interesse del condominio.

4) Per le cautele del terzo creditore non può farsi a meno di rilevare la difficoltà operativa ovvero la pregiudizievole ricaduta economica sui condomini adempienti. Una fideiussione reciproca a carico dei condomini dovrebbe essere deliberata all'unanimità e la garanzia del terzo, in favore del condominio, trasferirebbe la problematica della parziarietà sul terzo e non sarebbe risolutiva. Comunque un costo economico non indifferente, perché il garante è esposto al rischio della incapacità di uno o più condomini, non esattamente prevenibile al momento del perfezionamento della garanzia e quindi con l'elevazione del corrispettivo. Se poi si pensi ad una polizza di assicurazione che il terzo creditore dovrebbe, cautelativamente, contrarre a copertura del rischio a suo carico, non è chi non veda che il relativo premio sarà incluso, direttamente o indirettamente, nei costi dei lavori o delle prestazioni in favore del condominio e che sarà elevato dovendo coprire un'alea. Se poi si ponga mente alle possibili situazioni degli inca-

pienti, per fallimento o per la presenza di una garanzia reale che esaurisca il valore intero del bene, il rischio di inadempienza sarebbe molto elevato, con un conseguente costo elevato che verrà in pratica ripartito, non solo «anticipatamente», ma quello che è più grave «definitivamente», tra tutti i condomini solventi, anche se poi non dovesse verificarsi l'inadempienza.

Pertanto, mentre nell'ipotesi di rivalsa l'adempiente aveva la possibilità di essere rimborsato integralmente di quanto speso, con costi forse inferiori, con l'applicazione del nuovo principio questi subirà, invece, una maggiorazione, secca, immediata, definitiva ed irreversibile, in relazione al costo della garanzia assicurativa che può essere anch'essa, rilevante. Sorge il dubbio che, alla fine, la solidarietà passiva fosse più economica, così come si è già verificato per il riscaldamento centralizzato che oggi tutti riconoscono più economico di quello autonomo a parità di situazione. La panacea di tutte queste conseguenze pregiudizievoli viene intravista in un urgente intervento legislativo, ma occorrerà considerare che la soluzione legislativa non è affatto semplice perché appare ormai «pregiudicata» dalle considerazioni di ordine generale sulla solidarietà, svolte nella sentenza delle sezioni unite, in quanto si tratta, in sostanza, di abrogare la presunzione generale di solidarietà di cui all'art. 1294 c.c., non soltanto per il condominio perché ciò contrasterebbe con il principio costituzionale della parità, quantomeno sotto il profilo della ragionevolezza, essendo identica la situazione di una qualsivoglia pluralità di debitori di una prestazione pecuniaria naturalisticamente parziaria e divisibile.

Dovrebbe procedersi - come d'altronde adombrato nella sentenza laddove precisa che la solidarietà avanzata del creditore - ad una restaurazione ottocentesca, come riportato nel titolo, del *favor debitoris*, con il ripristino della regola del codice abrogato, in favore, peraltro, di un debitore che forse debole non può essere considerato, perché è pur sempre un proprietario immobiliare, a non voler considerare la forte tutela comunitaria accordata all'impresa che potrebbe essere pregiudicata da tale inversione legislativa.

La conclusione di questo scritto è amara, limitatamente alle implicazioni del nuovo principio di diritto per la realtà condominiale, perché la pregevole costruzione dommatica comporta effetti forse devastanti per la gestione condominiale che il legislatore aveva concepito semplice ed agile con una sua autonomia dai tradizionali istituti giuridici tipici e, quindi, anche dal mandato, dal quale si differenzia ontologicamente. Gestione che ora viene caricata di oneri complessi che possono essere ovviati soltanto con una rigorosa osservanza del procedimento ordinario previsto per il condominio che richiede la "preventiva" approvazione delle spese (1135, n. 2, c.c.), entro i cui limiti l'amministratore può agire in via ordinaria, mentre per l'attività c.d. straordinaria occorrerà una "preventiva e specifica" deliberazione assembleare autorizzativa (art. 1135, co.2,

c.c.); in entrambe le ipotesi, con una tempestiva e completa riscossione dei contributi pro-quota tramite il procedimento sommario di ingiunzione immediatamente esecutiva (art. 63 disp. att. c.c.), in modo che sussista la preventiva provvista per l'assunzione dell'obbligazione condominiale e per l'erogazione delle spese (art. 1130, n. 3, c.c.), con la conseguente illegittimità di una deliberazione di autorizzasse la sottoscrizione di contratti senza l'acquisizione preventiva della provvista, in quanto pregiudizievole per i partecipanti al condominio in relazione alle ragioni di credito, per sorte ed accessori, dei terzi, che verrebbero ad incidere sui diritti individuali.

Ciò eviterebbe, in radice, le costose cautele del terzo creditore, alle quali fa riferimento la sentenza come necessarie ed imprescindibili, ma con una momentanea inibizione dei lavori che non abbiano la relativa copertura finanziaria o assicurativa, essendo limitata e circoscritta l'autorizzazione *ex lege* per lavori urgenti, dei quali l'amministratore deve riferire alla prima assemblea, dimostrando, ovviamente, un'urgenza effettiva e non astratta. A seguito del nuovo principio di diritto non sarà, quindi, più possibile la conclusione di contratti senza la necessaria provvista, provvedendo nel frattempo alle procedure esecutive di recupero delle somme contributive, venendo meno la solidarietà che poteva surrogare la carenza della garanzia di un patrimonio autonomo (inesistente), perché il terzo chiederà cautele che sono costose e per le quali occorrono i relativi tempi tecnici, approvazione, ad esempio, all'unanimità di una fideiussione, salva l'accettazione dei maggiori e rilevanti costi di un'assicurazione stipulata dal contraente. Comunque, ciò potrà comunque valere per le obbligazioni contrattuali tenute presenti dalla sentenza, ma non per quelle nascenti dalla legge (es pagamento dei contributi previdenziali) che, per l'improporzionalità di cautele del terzo, sarebbero, in pratica, insigibili.

Conclusioni

L'unitarietà dell'ordinamento giuridico e la imprescindibile adeguatezza dell'interpretazione al diritto positivo rendono implausibile la soluzione «differenziata» per le «sole» obbligazioni condominiali derivanti da contratto, rispetto a quelle derivanti da fatto illecito (art. 2049, 2051 e 2055 c.c.) e, soprattutto, direttamente dalla legge (es. versamento contributi previdenziali) in attuazione di sovraordinati interessi generali (tutela del lavoro, sicurezza, ambiente etc) che non consentono cautele di sorta. Infatti, a fronte della «stessa ed identica situazione» di disposizioni normative «generali» (1294, 2051, 2049, 1055), di assenza di una espressa e «specifica disposizione di legge che contempra la solidarietà tra i condomini», di prestazioni «naturalisticamente ed intrinsecamente» parziarie per consistere in una somma di danaro ed in relazione, alla stessa ed identica situazione condominiale - qualunque sia la configurazione

giuridica che si voglia dare al gruppo di condomini - ricorrono le stesse ed identiche «esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio negli edifici» che “dovrebbero” - per tutte indistintamente le obbligazioni condominiali e per insopprimibile consequenzialità logico-giuridica - far «preferire il criterio della parziarietà che non costringe i debitori ad anticipare somme a volte relevantissime in seguito alla scelta (inattesa) operata discrezionalmente dal creditore».

Certamente, la dimensione esclusivamente individualistica della partecipazione al condominio appare più conveniente per i singoli proprietari chiamati a rispondere «secondo la quota di ciascuno» della responsabilità nei confronti dei terzi, ma probabilmente questa contrasta con la realtà sociale, con la concezione legislativa che ha ispirato la normativa del condominio ed, infine, con il principio paritario, anche sotto il profilo della ragionevolezza.

Quanto sopra osservato *de iure condito*, non può, tuttavia, negarsi che la Corte ha inteso rispondere apprezzabilmente alle «esigenze di giustizia sostanziale» che sono più appariscenti nelle vicende condominiali per le grandi dimensioni dei complessi edilizi in condominio, a seguito sia delle dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico (previdenziale e statale) e privato (società assicurative) che delle concentrazioni edilizie residenziali, anche per esigenze turistiche (61), ma la risposta non pare possa essere limitata al solo condominio ed alle sole obbligazioni condominiali contrattuali, anche se la ricostruzione dommatica della solidarietà espressa nella sentenza in commento autorizza già tale estensione interpretativa a tutte indistintamente le obbligazioni soggettivamente complesse dal lato passivo, nelle quali la prestazione sia naturalisticamente parziaria per consistere in una somma di danaro. L'ipotesica delimitazione alle sole obbligazioni condominiali di natura contrattuale appare arbitraria, per cui si appalesa indispensabile una rivisitazione della statuizione da parte delle medesime sezioni unite, in ragione delle nuove norme del processo di legittimità, se non si vuole un'applicazione indiscriminata per tutte le obbligazioni soggettivamente complesse, oppure una corsa in massa al giudice delle leggi per l'irragionevolezza dell'applicazione del diritto vivente, per una deroga «parziaria» della regola generale dell'art. 1294 c.c..

Potrà essere anche ripristinata la regola ottocentesca della parziarietà, ma nel rispetto, però, della divisione dei poteri e, innanzi tutto, della certezza dell'ordinamento giuridico e della sua coerenza sistematica generale, essendo discutibile una interpretazione «privilegiata» per le sole obbligazioni condominiali ed, oltretutto per le sole obbligazioni di natura contrattuale, per cui, se - come sembra verosimile - la Suprema Corte ha voluto scuotere il legislatore dal torpore omeostatico in cui è caduto, tale scopo pare felicemente riuscito, perché l'arresto giurisprudenziale è non solo sor-

prendente, ma sostanzialmente rivoluzionario, per una restaurazione della vecchia ed abrogata regola della parziarietà in favore del debitore che, senza valutazioni aprioristiche, potrebbe anche rivelarsi più adeguata ai tempi moderni e forse anche alle nuove dimensioni raggiunte dal condominio, ma tale fine apprezzabile non può essere perseguito attraverso la singolare negazione della rilevanza giuridica autonoma del gruppo condominiale, con la pratica rovina del condominio che, con la sua unitarietà, adempie ad una più vasta esigenza generale dell'ordinamento, come le recentissime leggi sul contenimento energetico dimostrano - a non volere aggiungere le altre esigenze che rispondono ad altri interessi generali superiori (sicurezza, ambiente, comunicazioni etc.) - e che, pertanto, non può essere ricondotto semplicisticamente nell'alveo del mero mandato di rappresentanza dei singoli condomini, quando sono oggi apprezzabili attribuzioni derivanti direttamente dalla legge, tanto da far configurare una rappresentanza legale su base non esclusivamente volontaristica.

Il proposito apprezzabile del Supremo Collegio, nella sua espressione più autorevole, non pare possa essere, quindi, realizzato con una ricostruzione della solidarietà in termini generali che comporta una indiscriminata applicazione, perché la realtà del condominio che - come la sentenza prova - fa, tuttora, fatica a trovare una soddisfacente ed equilibrata sistemazione giuridica, a causa del forte e strenuo attaccamento alle figure tradizionali elaborate dalla dottrina, richiede adattamenti di diritto positivo che solo il legislatore può legittimamente introdurre, per una ragionevole differenziazione, semmai, dalle altre forme di solidarietà, per evitare che la medicina si riveli peggiore del male da curare.

Nota:

(61) Cass. 5 febbraio 2007, n. 2477, in questa Rivista 2007, 8, 1100, con commento di Izzo, *La disciplina dettata per i condominio è compatibile con la destinazione alberghiera dell'intero edificio o complesso immobiliare.*