

LUISS GUIDO CARLI  
LIBERA UNIVERSITA' INTERNAZIONALE DEGLI STUDI SOCIALI

DIPARTIMENTO DI GIURISPRUDENZA

A. A. 2013/2014

TESI IN           Diritto Privato 2

TITOLO           Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali

RELATORE: Prof. Michele Tamponi

CANDIDATO: Maria Cristina  
Consoli  
MATR: 101573

CORRELATORE: Prof. Silvio Martuccelli

## **INDICE**

### **INTRODUZIONE:**

#### **La natura giuridica delle obbligazioni condominiali.**

- I. I tratti della fattispecie pag. 1*
- II. Parziarietà o solidarietà: l'eterno ritorno nella dialettica tra le due impostazioni pag. 3*

### **CAPITOLO 1**

#### **I due orientamenti contrapposti ante Riforma**

*1. La solidarietà passiva nelle obbligazioni contratte nell'interesse del condominio: l'indirizzo maggioritario pag. 6*

*1.1 Il diritto vivente pag. 6*

*1.1.2 La dottrina condominialista pag. 12*

*1.2 L'orientamento minoritario: la parziarietà delle obbligazioni condominiali pag. 18*

*1.2.1 La sent. 27 settembre 1996 n. 8530, Sezione II, Cass. Civile pag. 19*

*1.2.2 Le tesi dottrinali a favore della natura parziaria pag. 25*

### **CAPITOLO 2**

#### **L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: la composizione del contrasto nel superamento dell'indirizzo maggioritario**

*2. Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione: sent. 8 aprile 2008, n.9148. Il principio di diritto pag. 33*

*2.1 Il percorso argomentativo della sentenza pag. 39*

*2.1.1 La ricostruzione dogmatico-concettuale di solidarietà e parziarietà pag. 41*

*2.1.2 L'inquadramento soggettivo del condominio pag. 43*

*2.1.3 Coordinamento tra la disciplina di obbligazioni e condominio con altre disposizioni pag. 47*

*2.2 Profili critici della sentenza pag. 53*

*2.2.1 L'interpretazione del requisito dell'idem debitum nella correlazione all'indivisibilità pag. 59*

*2.2.2 Il parallelismo con la specialità dei debiti ereditari: discrasia nei presupposti delle fattispecie pag. 69*

*2.3 Le conseguenze pratiche ed i problemi applicativi nell'operatività del nuovo indirizzo pag. 72*

*2.4 Gli input della pronuncia e gli auspici dottrinali di riforma legislativa pag. 80*

*2.5 La sentenza Cassazione civile, II Sezione, 4 giugno 2008, n. 14813 e la giurisprudenza di merito successiva pag. 86*

### **CAPITOLO 3**

#### **La disciplina delle obbligazioni dei condomini secondo la legge 220/2012**

*3. La solidarietà mitigata dal beneficio di escussione pag. 99*

*3.1 Restaurazione di un orientamento precedente o previsione di una terza via? pag. 115*

3.1.1 *“Per farla finita con la solidarietà”*: Rafaele Corona, una voce fuori dal coro pag. 123

3.2 *La tutela incisiva dell’obbligazione del condomino inadempiente: aspetti innovativi della Riforma* pag. 133

3.2.1 *La comunicazione dei nomi dei condomini morosi: tra tutela del credito e salvaguardia del diritto alla riservatezza* pag. 135

3.2.2 *Inadempimento e limitazione di un diritto già compresso: profili sanzionatori della sospensione dei servizi di godimento delle cose comuni* pag. 149

3.3 *Fondo morosi. Il silenzio del legislatore, la giurisprudenza restrittiva ed il favor propositivo della dottrina* pag. 156

## **CAPITOLO 4:**

### **Esiti germinali della Riforma**

4. *Pronunce di transizione nel regime transitorio* pag. 161

4.1 *Conclusioni* pag. 176

## **Introduzione**

### *1. I tratti della fattispecie*

Il diritto di proprietà ed il rapporto giuridico obbligatorio. Due perni categoriali e fenomenici si incontrano, seppur entrambi gli istituti in una conformazione che varia da quella più lineare, in una fattispecie dal raggio ampio e dall'articolazione fitta. In assenza di punti fermi, gli stessi orientano l'opera di identificazione del regime proprio delle obbligazioni condominiali ovvero delle obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi per la conservazione ed il godimento delle cose comuni dell'edificio nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza; si scorge, in modo piuttosto lampante, che si è di fronte ad un'indagine avente ad oggetto la disciplina del riverbero della dinamica inerente spese e contributi gravanti sui proprietari di unità immobiliari agglomerate in un condominio, nei rapporti esterni tra i condomini, in quanto parte di una parte, ed il terzo contraente. Attraverso tale percorso - rivelatosi, a tratti, un impegno verso la cristallizzazione forzosa delle modalità di attuazione dei rapporti obbligatori de qua, in ragione dei connotati oggettivi ad essi coesenziali – si è incardinata l'intestazione del rapporto giuridico obbligatorio in capo alla compagine condominiale. La problematicità che aleggia intorno alla fattispecie scaturisce dal mancato riconoscimento di soggettività giuridica al condominio da parte del nostro ordinamento giuridico che ha optato per una soluzione di segno opposto rispetto a quella affermata in altre realtà quali quella regolamentata dalla legislazione d'oltralpe. La circostanza che

l'obbligazione trovi la sua causa genetica in un contratto di cui è parte una figura soggettiva dalla fisionomia incerta, ascritta ora all'ente di gestione ora all'organizzazione pluralistica, rende ineludibile la convergenza tra i profili tipici della disciplina della relazione giuridica obbligatoria e la titolarità complessa del diritto di proprietà, nella sua peculiare morfologia di diritto, pieno ed esclusivo, sulle singole unità immobiliari e limitato, strutturalmente e funzionalmente, da quello degli altri condomini, nell'estensione alle parti comuni.

In tale quadro, il presente lavoro si propone di tracciare le linee di delineazione della natura giuridica delle obbligazioni condominiali, alla luce dell'inquadramento che la figura conosce nell'ordinamento giuridico, al fine di approfondirne gli aspetti della disciplina sostanziale, attraverso una lettura sistematica delle disposizioni codicistiche attinenti, così come integrate per decenni da diritto vivente e ricostruzioni dogmatiche ed, in chiave logico-comparatistica, a fronte del portato innovativo della legge 220/2012, recante la Riforma nella normativa in tema di condominio negli edifici.

Quanto alla delimitazione dell'oggetto di attenzione dello scrivente, esso è da rintracciarsi nella natura giuridica - nonché nel correlativo regime - delle obbligazioni assunte dal condominio verso terzi estranei alla compagine condominiale e nel suo interesse. Si allude a quei rapporti giuridici obbligatori, segnatamente di matrice contrattuale, che si imputano ai singoli condomini e discendono, per il soggetto passivo, dall'essere proprietario di un'unità immobiliare all'interno di un edificio comune ad altre persone fisiche facenti parte del complesso condominiale. L'analisi dei profili oggettivi e soggettivi

delle obbligazioni contratte dall'organizzazione pluralistica che il condominio integra, per la realizzazione di lavori di ristrutturazione, rifacimento o manutenzione dell'edificio, stilizza gli aspetti problematici connessi alla titolarità plurisoggettiva di relazioni giuridiche, a sua volta riverbero dell'atteggiarsi del diritto di proprietà nell'assetto condominiale, in particolare evidenza quando viene a confronto con le esigenze di tutela del terzo creditore, e riflette la portata effettuale dell'avvicendamento dialettico di orientamenti contrapposti in relazione alla natura giuridica delle obbligazioni condominiali.

## *II. Parziarietà o solidarietà? L'eterno ritorno nella dialettica tra le due impostazioni*

Un eterno ritorno. Mutuando un'espressione apparsa, oramai da un quinquennio, sulle colonne del Corriere Giuridico, precisamente nel titolo del commento di Adolfo di Majo alla sentenza 9148/2008, con la quale le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno sancito la parziarietà delle obbligazioni condominiali, ci si serve della sua portata evocativa per intraprendere un'epistemologia critica della parabola dell'alternanza tra i due indirizzi antitetici, impostisi a fasi discontinue, nella ricostruzione della configurazione, solidale o parziaria, della natura giuridica dei rapporti giuridici in questione<sup>1</sup>.

Si procederà, infatti, alla costruzione della fisionomia della fattispecie in esame, attraverso una lettura analitica della successione degli orientamenti affastellatisi nel nostro sistema giuridico, alla stregua

---

<sup>1</sup> A. di Majo, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno*, in *Il Corriere Giuridico*, 2008, 6, pag. 777 e ss.

delle elaborazioni fornite dai suoi formanti, nell'intento di coglierne i profili salienti nonché di individuare elementi di continuità e di frattura, portata innovativa e criticità.

Due le linee direttrici di fondo. A seguito di una preliminare rappresentazione esegetica degli indirizzi affermatasi, a fronte dell'addentellato normativo, e in giurisprudenza e in dottrina, militanti l'uno in favore della solidarietà e l'altro della parziarietà delle obbligazioni dei condomini verso i terzi, si percorrerà una comparazione logico-argomentativa degli stessi.

Tale indagine all'interno di una successione, non improntata alla vocazione di realizzare un'asfittica cronistoria, tra solidarietà, parziarietà e palingenesi della solidarietà, seppur in forma rivisitata ed innovativa, attraverso strumenti che sono parte del sistema privatistico tradizionale, si prefigge di mettere a fuoco la soluzione apprestata dal legislatore per la definizione del regime ascrivibile alle obbligazioni condominiali.

In una simile prospettiva, che prende l'avvio dalla ricostruzione operata nei decenni precedenti per approdare ad una prima interpretazione della disciplina prevista, per le obbligazioni de qua, dalla legge 220/2012, si articola un itinerario argomentativo teso alla decodificazione delle indicazioni precettive del legislatore più recente. Il tutto sarà compiuto ricorrendo al supporto del confronto con formulazioni legislative precedenti, modificate e/o persistenti, filoni nonché arresti giurisprudenziali ed elaborazioni dottrinali, dal tono talora dell'analisi riepilogativa, talaltra dello spunto propositivo, allo

scopo, primo ed ultimo, di meglio orientarsi nell'interazione dialettica tra i diversi orientamenti avvicendatisi.

## **Capitolo I**

### **I due orientamenti contrapposti ante Riforma**

Per decenni, antecedentemente all'entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012, n. 220, recante le norme di modifica alla disciplina del condominio negli edifici ed entrata in vigore il 18 giugno 2013, elaborazioni dottrinali, varie e variegate, ed una giurisprudenza ondivaga, hanno sciorinato una serie di soluzioni tecnico-operative intorno al tema della natura giuridica delle obbligazioni contrattuali assunte nell'interesse del condominio. L'inventariazione delle configurazioni allestite dalla dottrina ed indicate quali paradigmatiche ai fini della composizione di controversie approdate nelle aule di giustizia consente di ricondurle a due indirizzi prevalenti. In effetti, nella fase giuridico-ordinamentale preesistente alla riforma, ed, ancora prima, ad un saliente arresto delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, in costanza di un sostrato normativo scevro, sia in ambito codicistico che di legislazione speciale, da previsioni in materia di natura e modalità attuative delle obbligazioni assunte dal condominio, tanto nel formante dottrinale quanto in quello giurisprudenziale, si registra un'alternanza di orientamenti circa l'ascrivibilità delle stesse al modello solidale o parziario, militanti a sostegno, l'uno della solidarietà passiva l'altro della parziarietà del debito. Alternanza che



non vede snodarsi l'avvicendamento di due tesi dalla pari forza diffusiva rivelando, al contrario, una sostanziale e tendenziale predominanza di quella che qualifica la fattispecie in questione come solidale ed ha, pertanto, imperversato pressoché indisturbata, quale maggioritaria, fino all'intervento nomofilattico delle Sezioni Unite dell'aprile 2008.

*1. La solidarietà passiva nelle obbligazioni contratte nell'interesse del condominio: l'indirizzo maggioritario.*

La responsabilità per l'obbligazione contratta dal condominio verso i terzi per la conservazione o il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione di servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, è stata tradizionalmente sottoposta, nelle costruzioni dottrinali, così come nel diritto vivente, alla disciplina prescritta per la solidarietà passiva.

*1.1 Il diritto vivente.*

I giudici di legittimità, infatti, avevano sempre affermato e continuato costantemente a sostenere, proponendo una sorta di refrain, per seguire la plastica allegoria cui fa ricorso Celeste<sup>2</sup>, in un suo non troppo lontano contributo, che “mentre nei rapporti interni fra i singoli condomini le spese comuni vanno ripartite pro quota a sensi dell'art

---

<sup>2</sup> Alberto Celeste, *Il singolo risponde solo pro quota per le obbligazioni del condominio verso terzi: il respiro di sollievo dei condomini e lo sconforto operativo dei creditori*, in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 2008, 3, pag. 744.

1123c.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". L'iteratività delle pronunce che, vigente il c.c. attuale, si sono susseguite, ribadendo un principio di diritto adeguato alle fattispecie concrete considerate ma, al contempo, coerente con i precedenti e nutrendo matericamente quello che si è imposto come orientamento maggioritario, ha preso l'avvio da Cass. 11 novembre 1971, n. 3235.<sup>3</sup> Simile posizione interpretativa ridonda, infatti, in Cass. 18 dicembre 1978, n. 6073, 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".<sup>4</sup> La predominanza del trend giurisprudenziale è testimoniata dalla rintracciabilità del principio di diritto in massime

---

<sup>3</sup> In *Giurisprudenza italiana* 1972, I, 1, 282; in *Foro italiano* 1972, I, 2574; in *Rivista giuridica dell'edilizia* 1973, I, 22.

<sup>4</sup> In *Giurisprudenza italiana* 1979, I, 1, 1290; in *Rivista Giuridica dell'Edilizia* 1979, I, 726 e in *La Previdenza Sociale* 1979, 641.

estrapolabili da altre pronunce dei giudici del Supremo Collegio. La formulazione della *regula iuris* è, infatti, riscontrabile in svariate decisioni, seppur di volta in volta modellata intorno alle esigenze applicative nonché agli spunti argomentativi forniti dal tipo fattuale concreto. In tal modo, per circa un trentennio, i pronunciamenti nomofilattici della Cassazione hanno imbastito una varietà seriale di soluzioni interpretative confezionate su altrettanti τόποι problematici a livello applicativo, mediante statuizioni imperniate tutte intorno alla regola, impostasi, in tale fase, quale generale in relazione alla natura giuridica delle obbligazioni condominiali. Seguendo questa linea, è stabilito, da Cass. 5 aprile 1982 n. 2085<sup>5</sup>, che “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, 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 il 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”. Afferma, ancora, Cass. 17 aprile 1993 n. 4558<sup>6</sup>, che “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

---

<sup>5</sup> In *Giurisprudenza italiana* 1983, I, 1, 989.

<sup>6</sup> In *Giustizia civile* 1993, I, 2683, con nota di De Tilla, *Sulla solidarietà dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio*; in *Vita notarile*, 1993, I, 1381; in *Giurisprudenza italiana* 1994, I, 1, 592.

limiti delle sue attribuzioni o eseguendo deliberazioni dell'assemblea, sono direttamente riferibili ai singoli condomini che, in base all'art. 1294 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". Il principio è stato espresso, poi, da Cass. 23 febbraio 1999 n. 1510<sup>7</sup>, in questi termini: "Il condomino può essere 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 la giurisprudenza a sostegno della solidarietà passiva nelle obbligazioni di matrice contrattuale assunte dal condominio ha enunciato il relativo principio, in Cass. 30 luglio 2004 n. 14593<sup>8</sup>, asserendo che "in riferimento ai

---

<sup>7</sup> In *Rassegna delle locazioni e del condominio* 1999, 664, con nota di De Tilla, *Sull'esercizio dei poteri che competono al condominio nell'assemblea*; in *Rivista Giuridica dell'Edilizia* 1999, 1, 951, con nota di Barbanera, *In tema di delibera assembleare: diritto di partecipazione e di voto*.

<sup>8</sup> In *Rassegna delle locazioni e del condominio* 2005, 200, con nota di De Tilla, *Debiti contratti dal condominio e solidarietà dei condomini*; in *Giustizia civile* 2005, 1, 114; in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 2005, 1, 46.

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". Infine, la tendenza a favore della solidarietà passiva nel debito del condominio, si palesa in Cass. 31 agosto 2005, n. 17563<sup>9</sup>, 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."

Attraverso la lettura ed il confronto delle massime che esemplificano e compongono l'orientamento maggioritario, riguardo il regime delle obbligazioni contratte dal condominio, è dato registrare la ricorrenza di un assunto costantemente richiamato, quale presupposto dell'argomento *a contrario*, ossia il discrimen tra la parziarietà nella distribuzione interna degli oneri discendenti dall'assetto di proprietà condivisa sulle cose comuni e il vincolo solidale che astringe i condomini nell'attuazione esterna delle obbligazioni verso i terzi. Peraltro, la rilevanza dell'argomento non è affatto ignota al ragionamento giuridico dipanatosi nel corso dei decenni all'interno della cerchia che, nella dottrina occupatasi del tema, accosta le modalità attuative dell'obbligazione condominiale *ex contractu* al

---

<sup>9</sup> In *Immobili & Diritto* 2006, n. 4, 49, con nota di Scarpa, *L'appalto concluso da più condomini non è opponibile all'appaltatore*.

modello della solidarietà passiva. Questa<sup>10</sup> ha, infatti, sempre tracciato una linea di demarcazione tra il profilo interno dell'obbligo del singolo condomino, condiviso con gli altri titolari di unità immobiliari localizzate nel medesimo stabile, di far fronte alle spese per la conservazione ed il godimento delle cose comuni e per la realizzazione delle innovazioni, ed il profilo – esterno afferente alle relazioni giuridiche che lo vincolano, insieme e non soltanto oltre, ad avviso di tale filone dottrinale – agli altri condomini, all'attuazione del debito condominiale. In simili termini, si è ricostruito il duplice risvolto di quello che, nella pratica, è solitamente un medesimo impegno economico dalla fonte causativa unica. Il medesimo crinale è stato ricalcato dalla giurisprudenza attestata come dominante per oltre un trentennio e sopra richiamata.

---

<sup>10</sup> Favorevoli alla tesi della solidarietà, in dottrina: M. Basile, voce "Condominio negli edifici. I, Diritto Civile" in *Enc. Giur. Treccani*, Roma, 1988, VIII, p.8; G. Branca, *Solidarietà delle obbligazioni dei condomini verso terzi*, in *Foro Pad.*, 1962, p.1211; Id., *Obbligazioni solidali dei condomini*, in *Foro italiano*, 1951, pp.1029 e ss.; F. Busnelli, *L'obbligazione soggettivamente complessa*, Milano, 1974, p. 457 e ss. P. Cendon, *Il diritto privato nella giurisprudenza*, Torino, 2004, p. 312; V. Colonna, *Sulla natura delle obbligazioni del condominio*, in *Foro italiano*, 1997, pp. 872 e ss.; A. De Renzis, A. Ferrari, A. Nicoletti, R. Redivo, *Trattato del Condominio*, Padova, 2008, pp. 326 e ss.; M. De Tilla, *Sulla solidarietà dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio*, in *Giustizia civile*, 1993, I, p. 2685; P.G. Mistò e F. Casarano, *Il Condominio. Casi e questioni*, Vol. II, Torino, 2006, p.286; A.Nicoletti e R. Redivo, *Ripartizione spese condominiali e tabelle millesimali*, Padova, 1990, p. 7; C. Nocella, *L'obbligo solidale dei condomini di contribuire alle spese d'interesse comune*, in *Giustizia civile*, 1957, 1, p. 655; F. Petrolati e E. Vitalone, *Il Condominio. Problemi e soluzioni giurisprudenziali*, Milano, 2001, p. 75; D. Piombo, *La solidarietà nelle obbligazioni condominiali*, *Atti del convegno nazionale condominio e locazioni: recenti evoluzioni*, Vietri sul Mare, 26-27 Marzo, 2004, in *Rassegna delle locazioni e del condominio*, 2004, 2, p. 254; P. Scalettaris, *Il rimborso dell'amministrazione del condominio, dopo la cessazione del suo incarico, delle spese da lui anticipate*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 1990, p. 573; G. Terzago, *Il condominio. Trattato teorico pratico*, Milano, 2006, pp. 530 e ss.; R. Triola, *Il Condominio*, Milano, 2007, pp. 665 e ss.; Id., *Osservazioni in tema di spese condominiali*, in *Giustizia civile*, 1997, 1, pp. 699 e ss.

### *1.1.2 La dottrina condominialista.*

Al trend giurisprudenziale che ha sancito la sussumibilità della natura giuridica delle obbligazioni condominiali entro lo schema della solidarietà, si è associata la massiccia larghezza di consenso espresso nei confronti di tale ricostruzione dalle voci della dottrina maggioritaria. Sebbene, a partire dagli scorsi decenni, all'interno del perimetro dottrinale concentratosi sul tema, si sia determinata un'ardita dicotomia tra sostenitori della tesi della solidarietà e proseliti della parziarietà, tuttavia, argomentazioni e credito riportabili alla seconda schiera arretrano in condizione nettamente marginale. Peraltro, tale dicotomia, articolatasi intorno alla semeiotica evincibile dall'analisi di questioni di diritto inestricabilmente interrelate a questioni di fatto, non ha prodotto la ghettizzazione degli argomenti adottati da una fazione a favore dell'altra bensì ha consentito che un ragionamento intorno a categorie giuridiche tradizionali, benché non cristallizzate nella certezza del dogma concettuale, presentasse un'andatura progressivamente dinamica, proprio in ragione del metodo di confronto (affermazione della tesi-confutazione dell'antitesi).

In seno alla dottrina condominialista, con l'appoggio di notazioni dal diametro ampio ma incidenti più o meno direttamente sul tema, firmate da Altri autori della dottrina privatistica, è venuta radicandosi, nel tempo ed in assenza di rettifiche significative, la sostanziale egemonia della posizione che connota le obbligazioni contratte nell'interesse del condominio quali rapporti giuridici costituenti la fonte di un obbligo che vincola solidalmente i condomini debitori.

Seguendo il doppio binario che ha instradato il dibattito dottrinale intorno alla diagnosi della natura giuridica delle suddette obbligazioni, in relazione alle questioni di fatto<sup>11</sup>, il coro solidarista, con voce grosso modo uniforme, mette in risalto la conformità della disciplina della solidarietà passiva, ispirata dalla ratio di agevolare la riscossione dei crediti, ai principi fondamentali e ad esigenze di tutela preminenti nel nostro sistema giuridico. Tale assunto muove dalla considerazione delle criticità che, in fatto, emergono dall'applicazione della regola della parziarietà; si prende atto che, se il creditore fosse costretto ad agire nei confronti del singolo condomino per la propria quota, gli si imporrebbe la necessità di acquisire, preliminarmente, l'elenco dei condomini e le tabelle millesimali, e di procedere a complessi calcoli per la ripartizione delle spese. Parimenti, ingente sarebbe il conseguente aggravio della procedura esecutiva. Al contrario, l'applicazione del principio di solidarietà non comporterebbe simili evenienze problematiche, precludendo ad una procedura più snella e facilitando il soddisfacimento delle istanze creditorie.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Cass. 30 luglio 2004, n. 14593, in *Rassegna delle locazioni e del condominio* 2005, 200, con nota di De Tilla, *Debiti contratti dal condominio e solidarietà dei condomini*; in *Giustizia civile* 2005, I, 114; in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 2005, I, 46. In dottrina: D. Piombo, *La solidarietà nelle obbligazioni condominiali*, *Atti del convegno nazionale condominio e locazioni: recenti evoluzioni, Vietri sul Mare, 26-27 Marzo, 2004*, in *Rassegna delle locazioni e del condominio*, 2004, 2, p. 254; L. Salis, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, Torino, 1959, pp. 185 e ss.

<sup>12</sup> Cass. 5 aprile 1982, n. 2085, in *Giurisprudenza italiana* 1983, I, 1, 989. In dottrina: G. Branca, *Solidarietà delle obbligazioni dei condomini verso terzi*, *Foro Pad.*, 1962, pp. 1211 e ss.; V. Colonna, *Sulla natura delle obbligazioni del condominio*, in *Foro italiano*, 1997, pp. 872 e ss.; G. Terzago, *Il Condominio. Trattato teorico pratico*, Milano, 2006, p. 530.



Quanto alle argomentazioni giuridiche, connesse agli aspetti fattuali della questione e da essi sollecitate, si scorge un'approfondita anamnesi degli indici positivi invocati ai fini della definizione in chiave solidale della diagnosi della natura giuridica delle obbligazioni contratte per conservazione e godimento delle parti comuni, per i servizi di interesse comune e per l'attuazione delle innovazioni deliberate in assemblea. La prima norma richiamata, nell'esegesi delle disposizioni codicistiche funzionale all'elaborazione della solidarietà passiva nelle obbligazioni di cui si discorre, fa capo all'art. 1123 c.c.. Nell'assegnare natura solidale a queste ultime, si sostiene che la previsione di un obbligo di contribuzione che, in virtù di una spesa di interesse e competenza comune, coinvolge i condomini, limitatamente alla propria quota o in proporzione all'uso che ciascuno può farne, qualora si tratti di cose destinate a servirli in misura diversa, attiene al mero profilo interno della distribuzione di un impegno economico unitario. D'altro canto, sul versante esterno, troverebbero applicazione presunzione e regime di solidarietà passiva, in forza del combinato disposto tra gli artt. 1292 e 1294 c.c. A partire dal dato letterale, si argomenta che, come appunto confermato dalla scelta lessicale compiuta dal legislatore nella rubrica dell'art. 1123 c.c., la quale si esprime in termini di "Ripartizione delle spese", l'intento sotteso alla disposizione sarebbe quello di regolare la divisione interna di oneri la cui parcellizzazione è coerente con l'assetto proprietario rinvenibile nel condominio. Come rilevato da Triola<sup>13</sup>, l'impressione esegetica è, poi, intensificata dal parallelismo con la norma enunciata dal secondo

---

<sup>13</sup> R. Triola, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, in *Giustizia civile*, 1997, 1, pp. 699 e ss.

comma del medesimo articolo che rintraccia il criterio di ripartizione della spesa nell'uso della parte comune, quando esso risulti quantitativamente diversificato tra i proprietari delle unità abitative. L'adesione a tale argomento interpretativo è suggellata dall'impiego che la giurisprudenza di legittimità non ha mancato di operare<sup>14</sup>. Peraltro, accanto al dato letterale, a supporto della conclusione che la previsione di cui all'art. 1123 c.c. operi esclusivamente nei rapporti interni e non già anche sul lato esterno, militano congiuntamente gli esiti di un'analisi sistematica. Si rileva<sup>15</sup>, infatti, che la norma è collocata tra altre che, seppur volte a regolare il complesso condominiale e gli organi di rappresentanza esterna, non concernono la disciplina dei rapporti tra condominio e terzi, i quali, in assenza di previsioni specifiche, sarebbero assoggettati ai principi generali. Si allude, con maggiore esattezza, alla presunzione di solidarietà passiva tra condebitori, opzionata dal codice vigente, secondo una prospettiva improntata al *favor creditoris*, in radicale cesura con il codice del 1865, il quale, invece, all'art. 1188, stabiliva l'opposta presunzione *iuris tantum* di parziarietà, derogabile dalla volontà privata o dalla legge, in concomitanza alla previsione della solidarietà presunta, nei soli rapporti tra commercianti, agli artt. 40 e 41 del Codice di

---

<sup>14</sup> Si ricorda, tra tutte, Cass. 30 luglio 2004, n. 14593, in *Rassegna delle locazioni e del condominio* 2005, 200, con nota di De Tilla, *Debiti contratti dal condominio e solidarietà dei condomini*; in *Giustizia civile* 2005, I, 114; in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 2005, I, 46.

<sup>15</sup> Cass. 5 aprile 1982, n. 2085, in *Giurisprudenza italiana* 1983, I, 1, 989. In dottrina: G. Branca, *Solidarietà delle obbligazioni dei condomini verso terzi*, *Foro Pad.*, 1962, p. 1212; V. Colonna, *Sulla natura delle obbligazioni del condominio*, in *Foro italiano*, 1997, p. 879; C. Nocella, *L'obbligo solidale dei condomini di contribuire alle spese d'interesse comune*, *Giustizia civile*, 1957, 1, p. 657; D. Piombo, *La solidarietà nelle obbligazioni condominiali*, *Atti del convegno nazionale condominio e locazioni: recenti evoluzioni, Vietri sul Mare, 26-27 Marzo, 2004*, in *Rassegna delle locazioni e del condominio*, 2004, 2, p. 254.

Commercio. Pertanto, come posto in luce dalla medesima dottrina<sup>16</sup>, l'art. 1123 c.c. rappresenterebbe il parallelo dell'art. 1298 c.c., che, in tema di rapporti interni tra debitori o creditori sociali, non influisce sull'efficacia generale dell'art. 1294 c.c., del quale integra una specificazione.

Proseguendo nell'esame degli indici positivi invocati dai sostenitori della natura solidale delle obbligazioni contrattuali del condominio verso terzi, un'altra norma, cui l'opinione dottrinale esposta ha rinviato, è l'art. 1115 c.c. che, nella disciplina delle obbligazioni contratte per la cosa comune, prevede la solidarietà<sup>17</sup>. L'ambito oggettivo di operatività della norma, benché non coincidente, è contiguo con quello della disciplina condominiale; inoltre, come sottolinea Nocella<sup>18</sup>, è da considerarsi che, per quanto non espressamente disposto, al condominio si applicano le norme dettate in materia di comunione, ex art. 1139 c.c.

Infine, avuto riguardo al disposto di cui all'art. 63, co. secondo, disp. att. c.c., il quale – divenuto, tra l'altro, il comma quarto del medesimo articolo, nella formulazione attuale, a seguito dell'entrata in vigore

---

<sup>16</sup> G. Branca, *Obbligazioni solidali dei condomini*, in *Foro italiano*, 1951, p. 1030; V. Colonna, *Sulla natura delle obbligazioni del condominio*, in *Foro italiano*, 1997, pp. 879 e ss.; C. Nocella, *L'obbligo solidale dei condomini di contribuire alle spese d'interesse comune*, *Giustizia civile*, 1957, 1, p. 657; D. Piombo, *La solidarietà nelle obbligazioni condominiali*, *Atti del convegno nazionale condominio e locazioni: recenti evoluzioni, Vietri sul Mare, 26-27 Marzo, 2004*, in *Rassegna delle locazioni e del condominio*, 2004, 2, p. 254.

<sup>17</sup> Cass. 30 luglio 2004, n. 14593, . In dottrina: R. Triola, *Il Condominio*, Milano, 2007, p. 665 e ss.

<sup>18</sup> C. Nocella, *L'obbligo solidale dei condomini di contribuire alle spese d'interesse comune*, *Giustizia civile*, 1957, 1, p. 655.

della l. 220/2012 – già sanciva la solidarietà tra ex condomino e condomino subentrante nei diritti del primo, per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente, si afferma che si è in presenza di una manifestazione del rigore con il quale il legislatore si è approcciato alla materia delle obbligazioni condominiali, con la proiezione della regola della solidarietà all'esterno, in un caso che necessitava di essere specificamente contemplato. Dunque, la disposizione non avrebbe, in alcun modo, la finalità di dettare un regime, solidale, di applicazione eccezionale, relegandolo asfitticamente all'ipotesi della responsabilità di condominio alienante e suo avente causa.

In ogni caso, si avrà modo di ritornare sul punto nel capitolo III, dedicato all'esame della disciplina delle obbligazioni condominiali alla luce del portato innovativo Riforma delle disposizioni del codice civile e delle disposizioni di attuazione in materia di condominio.

Allo scopo di completare con sufficiente esaustività la rassegna delle posizioni dottrinali collocate nell'alveo dell'impostazione concettuale che riconosce natura solidale alle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti dei terzi, si segnala anche una ricostruzione peculiare che, pur aderendo all'orientamento maggioritario, tuttavia, mantiene una propria identità definita. Secondo tale elaborazione, dalla paternità nota<sup>19</sup>, la solidarietà sarebbe opererebbe solo nel caso in cui i condomini abbiano partecipato personalmente al contratto; la

---

<sup>19</sup> L. Salis, *Solidarietà nelle obbligazioni dei condomini*, in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 1966, p.p. 1012 e ss.; Id., *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto civile italiano*, diretto da F. Vassalli, Torino, 1959, p. 187.

parziarietà sarebbe, invece, applicabile all'ipotesi nella quale non abbiano contrattato in proprio, essendosi limitati a farsi rappresentare dall'amministratore mandatario. Tale posizione critica si impernia intorno ad una distinzione di non immediata afferrabilità, posto che chi non interviene in proprio nella stipulazione, facendosi rappresentare, non è parte formale ma pur sempre parte sostanziale nella cui sfera giuridica ricadono tutti gli effetti del negozio.

### *1.2 L'orientamento minoritario: la parziarietà delle obbligazioni condominiali.*

Pur in costanza di un trend di adesione alla tesi della solidarietà passiva nelle obbligazioni contratte per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, generalizzatosi tanto nella produzione dottrinale quanto nel diritto vivente, si riporta la sussistenza di un orientamento minoritario, del quale si ha reperto tanto in giurisprudenza quanto nelle opinioni di qualche Autore. Si tratta del medesimo orientamento rispolverato e portato alla ribalta dalla pronuncia delle Sezioni Unite, datata 8 aprile 2008<sup>20</sup>, sebbene i presupposti di fatto dai quali si era avviata la controversia concreta poi pervenuta all'attenzione del Supremo Collegio non fossero perfettamente collimanti con quelli

---

<sup>20</sup> Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148/2008. In *Giurisprudenza italiana*, 2008, 11, pp. 2450 e ss.; *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, 351 e ss.; *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, pp. 221 e ss, con nota di B. Grasso.

della fattispecie oggetto e materia prima di quello che si era attestato come il precedente indirizzo minoritario.

1. *La sentenza 27 settembre 1996 n. 8530, Sezione II, Cassazione Civile.*

Nonostante l'impostazione concettuale maggiormente accreditata in dottrina ed applicata, oltre che enunciata, nelle pronunce dei giudici e di merito e di legittimità, si sia rivelata quella in virtù della quale i condomini sono condebitori solidali, dunque, tenuti tutti all'adempimento per l'intero del debito contratto con il terzo, salvo il successivo esercizio dell'azione di regresso, tuttavia, né la letteratura specialistica né i repertori giurisprudenziali sono sforniti di elaborazioni e decisioni orientate in direzione opposta.

In campo giurisprudenziale, si tende a ravvisare la coesistenza, di fianco all'orientamento prevalente, che ha sposato la tesi della natura solidale delle obbligazioni condominiali di matrice contrattuale, di un'impostazione opposta, secondo la quale la responsabilità dei condomini sarebbe retta dal principio di parziarietà. Stando a tale inquadramento concettuale, il singolo condomino potrebbe essere chiamato a rispondere, dal punto di vista pecuniario, delle mere somme relative al proprio status, senza che il creditore possa esigere importi maggiori, pretendendo il pagamento sulla base dell'inerzia o dell'omissione o della probabile insolvenza degli altri condomini non evocati in giudizio. Di conseguenza, le obbligazioni dei condomini sarebbero regolate dai canoni dettati dagli articoli 752 e 1295 c.c., in

relazione, rispettivamente, alla ripartizione dei debiti ereditari tra gli eredi ed alla divisibilità tra questi delle obbligazioni di uno dei condebitori o di uno dei creditori in solido.

Sebbene il leading case sia stato individuato nel giudizio conclusosi per effetto della sentenza Cass. 27 settembre 1996, n. 8530<sup>21</sup>, nella prospettiva di individuare un paradigma dell'orientamento minoritario, occorre precisare che tale indirizzo minoritario riguardava la "particolare" fattispecie del rimborso delle anticipazioni di somme da parte di un amministratore di condominio durante la sua gestione, risultanti rendiconto approvato, che erano state fatte valere giudizialmente, nei confronti del nuovo amministratore, in epoca successiva alla cessazione dell'incarico. Dalla sentenza richiamata è stato estrapolato il principio, poi divenuto il fulcro intorno al quale si è sviluppata la corrente minoritaria, secondo il quale l'amministratore di condominio ha diritto di richiedere ai singoli condomini il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale solo nei limiti delle rispettive quote, dovendosi ritenere applicabile anche nei rapporti esterni la disposizione dell'articolo 1123 c.c., a norma della quale le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per le prestazioni dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Per il rimborso considerato nel caso in specie, risulta inopinabile ed incontrovertita l'inapplicabilità della solidarietà, attendendo le prestazioni al rapporto interno dell'amministratore con i

---

<sup>21</sup> In *Foro italiano*, 1997, pp. 872 e ss. e in *Giustizia civile*, 1997, 1, pp. 699e ss.

condomini inadempienti nel versamento delle rispettive quote, già quantificate nella relativa deliberazione di ripartizione. Come si evince, infatti, dalla parte espositiva della sentenza, il nuovo amministratore, verso il quale era stata promossa l'azione "cumulativamente" ai singoli condomini inadempienti al pagamento delle proprie quote contributive, "gli aveva comunicato i nomi dei condomini morosi", per cui la fattispecie non risulta strettamente pertinente alla questione della natura solidale o parziaria delle obbligazioni assunte nell'interesse e per conto del condominio nei confronti di terzi. In tale ipotesi, infatti, come rileva Nunzio Izzo<sup>22</sup>, l'amministratore è solo occasionalmente terzo in quanto cessato, nel frattempo dal suo incarico. Pertanto, come condiviso da autorevole dottrina<sup>23</sup>, sussiste una lampante differenziazione ontologica tra tale fattispecie e quella inerente le obbligazioni contratte in nome e nell'interesse del condominio nei rapporti esterni, per i quali la legge prevede la sua rappresentanza negoziale. Un simile asserto non è ignoto neppure alla giurisprudenza di legittimità; già Cass. 21 maggio 1951, n. 1464 aveva statuito che "la domanda dell'amministratore di 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

---

<sup>22</sup> N. Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, pp. 780 e ss.

<sup>23</sup> R. Triola, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, *Giustizia civile*, 1997, 1, 703.



amministratore”<sup>24</sup>. Il principio di diritto riecheggia, poi, in Cass. 16 giugno 1968 n. 1865, la quale afferma 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”.<sup>25</sup> Cass. 5 maggio 1966 n. 1139<sup>26</sup> è, dunque, intervenuta in proposito, chiarendo che “la sentenza di condanna, al pagamento di una somma, di un condomino 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” è 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

---

<sup>24</sup> N. Izzo, *L’attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, pp. 780 e ss.

<sup>25</sup> In *Monitore dei Tribunali*, 1968, p. 1180 e in *Foro Padano*, 1969, I, p. 613.

<sup>26</sup> In *Rivista Giuridica dell’Edilizia*, 1966, I, p. 1011, con nota di Salis, *Solidarietà nelle obbligazioni dei condomini*; in *Foro italiano*, 1967, I, p. 73.

solidarietà non impedisce l'esecuzione nei confronti dei singoli debitori". In seguito, Cass. 21 maggio 1973 n. 1464<sup>27</sup> conferma 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 di recente, Cass. 12 dicembre 1997 n. 1268<sup>28</sup>, stabilisce 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'ultimo, 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.)".

Com'è desumibile dalla successione delle pronunce affastellate sul tema del rimborso e ripetutesi piuttosto pedissequamente nel principio di diritto affermato, l'orientamento interpretativo che se ne può trarre appare solido al suo interno. Tuttavia, come si evince in maniera piuttosto lapalissiana, la tendenza giurisprudenziale illustrata esamina

---

<sup>27</sup> In *Giustizia civile*, 1973, I, p. 1722; in *Foro italiano*, 1974, I, p. 513; in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 1974, I, p. 191.

<sup>28</sup> In *Vita notarile*, 1997, 1, p. 190, con nota di Triola, *Osservazioni in tema di rimborso di somme anticipate da parte dell'amministratore del condominio*; in *Rassegna delle locazioni e del condominio*, 1999, p. 337.

per l'appunto, la fattispecie relativa al rimborso di somme anticipate dal precedente amministratore piuttosto che occuparsi dell'applicabilità della solidarietà o della parziarietà alle obbligazioni contratte nell'interesse del condominio. Essa prospetta l'ipotesi di una pretesa avente ad oggetto il rapporto interno per la quale inevitabilmente i condomini sono tenuti a rispondere pro quota. D'altronde, l'obbligazione de qua si presenta come obbligazione pro quota ab origine, in quanto inerente al rapporto sorto tra i condomini morosi e l'amministratore, sulla base della ripartizione già deliberata in assemblea e, solo indirettamente, riguardante le cose comuni. Diversamente potrebbe, opinarsi, invece, se l'amministratore attore avesse agito per il rimborso di somme anticipate nell'interesse del condominio, in un caso in cui avrebbe potuto impegnarlo (ad es. in tema di spese urgenti di manutenzione straordinaria, di cui all'art. 1135 ult. comma); in tale evenienza, infatti egli potrebbe rivolgersi sia al condominio sia ai singoli condomini. Nelle ipotesi vagliate dalle sentenze annoverate come esemplificazioni dell'orientamento minoritario circa la natura giuridica delle obbligazioni condominiali – a questo punto, con evidente errore nella focalizzazione della questione – 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 chiesto né al condominio né ai condomini non morosi.

In conclusione, non resta che prendere atto di due dati di fatto. Ci si riferisce, innanzitutto, alla circostanza che l'orientamento, tramandatosi come indirizzo minoritario sulla questione relativa alla natura giuridica delle obbligazioni *ex contractu* assunte nell'interesse

del condominio, invero, si è formato intorno ad una fattispecie dai connotati fattuali ed i profili giuridici non collimanti con quelli del tema affrontato nel presente lavoro e fronteggiato dalle Sezioni Unite della Cassazione con la sentenza 9148/2008<sup>29</sup>, sul presupposto di un presunto contrasto, prima che la Riforma della normativa in materia di condominio legiferasse sul punto. In secondo luogo, è da rilevarsi che, in ogni caso, l'orientamento suggellato dalla sent. Cass. 27 settembre 1996 n. 8530 si è trasmesso come indirizzo minoritario all'interno della giurisprudenza curatasi della questione relativa all'applicabilità della disciplina delle obbligazioni solidali o parziarie e, come tale, è stato talora rivalutato e rafforzato, talora sconfessato.

## 2. *Le tesi dottrinali a favore della natura parziaria.*

A fronte della preponente adesione all'impostazione concettuale che, tanto nelle dissertazioni dogmatiche quanto nelle interpretazioni applicative, nell'opera diagnostica avente ad oggetto la natura giuridica delle obbligazioni condominiali, ha privilegiato la solidarietà passiva, in una condizione di penuria di disciplina legislativa sul tema, non sono, però, rimaste latenti le tesi di taluni Autori che si sono distanziati dalla tendenza ricostruttiva prevalente<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148. In *Giurisprudenza italiana*, 2008, 11, pp. 2450 e ss.; *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, 351 e ss.; *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, pp. 221 e ss, con nota di B. Grasso.

<sup>30</sup> R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001, pp. 221 e ss; Id. *Appunti sulla situazione soggettiva del condominio*, in *Rivista del Notariato*, 2006, 3, p. 651 e ss.; E. V. Napoli, *La responsabilità nel condominio*, in *Il condominio negli edifici*, a cura di E. V. Napoli, Padova, 2000, pp. 348 e ss.; D. R. Peretti Griva, nota a Cass. 10 maggio

Seguendo l'articolazione della discettazione dottrinale intorno alla natura giuridica delle obbligazioni contratte dal condominio verso terzi ossia il doppio binario di analisi che scruta e questioni di fatto e questioni di diritto, in reciproca interrelazione, si propongono i contributi più salienti della letteratura espressasi in favore della parziarietà, prospettandoli spesso come confutazione della tesi avversa, così come effettivamente essi si sono propinati.

Riguardo alle questioni di fatto, i sostenitori della parziarietà, i quali invocano, tutt'altro che sporadicamente, l'esigenza di fornire soluzioni ispirate a ragioni equitative, osservano che la solidarietà caricherebbe il condomino solitamente più abbiente e, di conseguenza, solvibile, dei rischi dell'insolvenza degli altri, costringendolo ad esperire un'azione di regresso nei loro confronti, pur essendo adempiente per la propria quota. Una tale evenienza pratica viene considerata intrinsecamente iniqua e nulla rileva, nell'ottica dei seguaci dell'indirizzo a sostegno della parziarietà, che la solidarietà sia variamente riconosciuta nel sistema giuridico.

In relazione alle questioni di diritto, anche nell'ermeneutica delle disposizioni codicistiche poste quali argomentazioni tese a corroborare la tesi che assegna natura parziaria alle obbligazioni del condominio, primeggia la lettura dell'art. 1123 c.c. L'interpretazione datane dagli autori che si sono schierati a favore della parziarietà si

---

1951, n. 1110, in *Giurisprudenza italiana*, 1952, I, pp. 608 e ss.; M. Pescarollo, *Sulla mancanza ex art. 1123 c.c. del requisito della solidarietà nell'obbligazione di rimborso delle spese sostenute dall'amministratore condominiale*, in *Giurisprudenza Civile*, I, p. 836; A. Scarpa, *La regola della parziarietà nel condominio e la distinta obbligazione dell'amministratore mandatario*, in *Rassegna delle Locazioni e del Condominio*, 1997, pp. 97 e ss.

rivela radicalmente opposta, e nei presupposti e nelle conclusioni, rispetto a quella fornita dalla dottrina solidarista. La prima, infatti, si fonda sull'assunto che la previsione di cui all'art. 1123 c.c. troverebbe applicazione sia nei rapporti interni che nei rapporti esterni, prevalendo, in tal modo, sulla regola generale evinta dal combinato disposto degli artt. 1292 e 1294 c.c. In proposito, argomenta Scarpa, la centralità della proprietà individuale del piano, ovvero l'interesse reale cui è piegato l'intero regime condominiale, troverebbe il risalto adeguato<sup>31</sup>. La giurisprudenza di legittimità, segnatamente Cass. 27 settembre 1996 n. 8530<sup>32</sup>, e, in prima istanza, il suo estensore<sup>33</sup> affermano che “la distinzione tra il lato interno e quello esterno del vincolo rappresenta un espediente elegante ma aprioristico, non sorretto dal dato positivo”. Infatti, affinché operi la solidarietà passiva, descritta nell'art. 1292 c.c., occorre che i vari debitori siano tutti obbligati per la medesima prestazione. Soltanto al ricorrere di tale condizione può applicarsi la presunzione di responsabilità prevista dall'art. 1294 c.c. Tuttavia, secondo la posizione interpretativa favorevole della parziarietà, come emerge dalla giurisprudenza minoritaria, di legittimità e di merito<sup>34</sup>, nel caso delle obbligazioni condominiali, l'art. 1123 c.c., in quanto norma operativa sul piano

---

<sup>31</sup> A. Scarpa, in *La regola della parziarietà nel condominio e la distinta obbligazione dell'amministratore mandatario, Rassegna delle Locazioni e del Condominio*, 1997, p. 97.

<sup>32</sup> In *Foro italiano*, 1997, pp. 872 e ss. e in *Giustizia civile*, 1997, 1, pp. 699 e ss.

<sup>33</sup> R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001, p. 224.

<sup>34</sup> Cass. 10 maggio 1951 n. 1110, in *Foro italiano*, 1951, I, pp. 1029 e ss. e in *Giurisprudenza Italiana*, 1952, I, pp. 609 e ss.; App. Genova, 31 maggio 1979, citata da Cass. 5 aprile 1982, n. 2085, in *Giurisprudenza Italiana*, 1983, I, pp. 990 e ss.

esterno, escluderebbe l'esistenza di un'unica prestazione, mettendo in evidenza, al contrario, la sussistenza di tante prestazioni distinte per quanti sono i condomini. Stando ad altra ricostruzione, invece, la mancanza di un'unica prestazione e la presenza di tante obbligazioni distinte si dissolverebbero in una petizione di principio<sup>35</sup>; da tale angolo visuale, la prestazione sarebbe unica, poiché riguarda una pluralità di soggetti tra loro legati da una comunanza di interessi. Come si deduce intuitivamente, lo iato tra le due posizioni dottrinali in materia di obbligazioni condominiali *ex contractu* insiste con cadenza puntuale, riproponendosi in concomitanza allo sviluppo delle singole argomentazioni che guidano entrambi i modelli ricostruttivi.

La corrente dottrinale che riconosce nelle obbligazioni condominiali delle obbligazioni parziarie aggancia all'affermazione della portata esterna dell'art. 1123 c.c. la considerazione secondo la quale l'amministratore, rappresentante dei condomini nei limiti delle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c., non è facultizzato a vincolarli oltre i confini dei suoi poteri che non comprendono la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese, statuiti dall'art. 1123 c.c.<sup>36</sup>. A tal proposito, a fronte dell'osservazione proveniente dalla parte della dottrina favorevole alla solidarietà nelle obbligazioni di cui trattasi, secondo la quale una tale modifica sarebbe legittimata dalla perdurante comunanza di interessi tra i condomini, gli Autori che sostengono la tesi antitetica la smantellano, reputandola non

---

<sup>35</sup> G. Branca, *Obbligazioni solidali dei condomini*, p. 1030.

<sup>36</sup> R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001, p. 224. In giurisprudenza: Cass. 27 settembre 1996 n. 8530, In *Foro italiano*, 1997, pp. 872 e ss. e in *Giustizia civile*, 1997, 1, pp. 699 e ss.

decisiva<sup>37</sup>. Si nota<sup>38</sup>, essenzialmente, come tale perduranza di interessi, seppure possa giustificare l'opportunità di vincolare all'esterno tutti i condomini, non può essere la genesi della responsabilità solidale di questi, conoscendo i creditori la ripartizione della responsabilità medesima, in virtù della configurazione ad essa conferita ex art. 1123 c.c.

Un ulteriore argomento addotto a supporto della catalogazione delle obbligazioni condominiali come parziarie è incentrato sul collegamento, particolarmente fitto, che intercorre tra queste ultime e la quota, ossia la porzione di proprietà spettante a ciascun condomino sulla *res communis*. In virtù di tale nesso tra titolarità della res e responsabilità per l'attuazione dei rapporti che scaturiscono, pur in via mediata, dalla comproprietà della cosa, posto a fondamento dell'affinità rinvenuta tra debiti ereditari e debiti condominiali, si è giunti ad annoverare anche questi ultimi tra le obbligazioni *propter rem*<sup>39</sup>. Tale connotazione è sostenuta in ragione della circostanza che, essendo il diritto di ognuno sulle cose comuni determinato dalla legge o dal titolo, come dispone l'art. 1118 c.c. e, sempre in virtù di queste

---

<sup>37</sup> A. Scarpa, *La regola della parziarietà nel condominio e la distinta obbligazione dell'amministratore mandatario*, in *Rassegna delle Locazioni e del Condominio*, 1997, p. 98.

<sup>38</sup> R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001, p. 224. In giurisprudenza: Cass. 27 settembre 1996 n. 8530, in *Foro italiano*, 1997, pp. 872 e ss. e in *Giustizia civile*, 1997, 3, I, p. 702.

<sup>39</sup> R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001, p. 224; Id., *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio*, in *Rivista del Notariato*, 2006, 3, pp. 651 e ss. In giurisprudenza: Cass. 19 aprile 2000 n. 5117, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2000, p. 584; Cass. 27 settembre 1996 n. 8530, in *Foro italiano*, 1997, pp. 872 e ss. e in *Giustizia civile*, 1997, 3, I, p. 702.



due fonti, definita la misura del concorso nelle spese, ex art. 1123 c.c., la regola della parziarietà sarebbe in linea con i criteri che informano la disciplina della materia<sup>40</sup>. A tale prospettazione argomentativa ostano, come rilevato da alcuni esponenti della schiera dottrinale di orientamento opposto, due considerazioni, vertenti, l'una, sulla imprecisa classificazione delle obbligazioni condominiali come *obligationes propter rem*, l'altra sull'insuscettibilità di applicazione analogica delle norme sulle obbligazioni ereditarie (artt. 754 e 1295 c.c.), stanti il loro carattere eccezionale e l'assenza dei requisiti in base ai quali è ammissibile il ricorso all'*analogia legis*<sup>41</sup>. Per quel che attiene al primo rilievo, posto che la nozione di *obligatio propter rem*, con riferimento alle obbligazioni condominiali, è impiegata atecnicamente, in quanto queste difettano del requisito dell'ambulatorietà dal lato passivo, si è attuata una sottile precisazione<sup>42</sup>. Si riconosce, infatti, che l'obbligazione avente ad oggetto il pagamento dei contributi condominiali scaturisce da un rapporto di carattere reale ma tale circostanza non interferisce con il profilo relativo all'attuazione solidale o parziaria del vincolo medesimo.

A latere dell'argomentazione, fondata sull'esegesi delle disposizioni codicistiche, portata avanti dagli autori favorevoli alla ricostruzione

---

<sup>40</sup> Cass. 27 settembre 1996 n. 8530, in *Foro Italiano*, 1997, pp. 872 e ss. e in *Giustizia civile*, 1997, 1, pp. 699 e ss.

<sup>41</sup> R. Triola, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, in *Giustizia civile*, 1997, 1, pp. 699 e ss.; Id., *Il Condominio*, Milano, 2007, p. 665.

<sup>42</sup> G. Terzago, *Il Condominio. Trattato teorico pratico*, Milano, 2006, pp. 530 e ss.; R. Triola, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, in *Giustizia civile*, 1997, 1, pp. 699 e ss.

della natura giuridica delle obbligazioni condominiali in termini di parziarietà ed, inevitabilmente, funzionalizzata al rafforzamento della tesi promossa, si colloca l'impressione che l'art. 1115 c.c. non possa ricomprendere il condominio nel proprio ambito oggettivo di applicazione. Il legislatore, si arguisce<sup>43</sup>, nella norma appena richiamata, ha inteso riferirsi alla comunione di cose divisibili a fronte di una pluralità di soggetti esigua, diversamente dalla realtà del condominio, nel quale si riscontra la sussistenza di cose, servizi ed impianti indivisibili dei quali, nella maggioranza dei casi, numerose persone sono comproprietarie. Tale opinione, peraltro, si atteggia, per lo più, quale elemento adoperato nella confutazione della tesi a favore della natura solidale delle obbligazioni contratte dal condominio verso i terzi, piuttosto che costituire parte integrante della motivazione tesa a sorreggere l'affermazione dell'antitesi.

Da ultimo, la focalizzazione delle tesi a sostegno della natura parziaria dei debiti condominiali si completa, riportandosi all'art. 63, secondo comma (quarto, nel testo modificato ad opera della l. 220/2012) att. c.c., disposizione alla quale si sono ancorati sia la giurisprudenza sia qualche Autore<sup>44</sup>. La norma in commento, in forza della colui che, spogliandosi del proprio diritto sul bene sito in un complesso condominiale, si libera della qualità di condomino, ed il suo dante causa sono solidalmente responsabili per le obbligazioni relative

---

<sup>43</sup> R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001, p. 224. In giurisprudenza: Cass. 27 settembre 1996 n. 8530, in *Foro italiano*, 1997, pp. 872 e ss. e in *Giustizia civile*, 1997, 1, pp. 699 e ss.

<sup>44</sup> Cass. 10 maggio 1951 n. 1110, in *Foro italiano*, 1951, I, pp. 1029 e ss. e in *Giurisprudenza Italiana*, 1952, I, pp. 609 e ss.; D. R. Peretti Griva, nota a Cass. 10 maggio 1951, n. 1110, in *Giurisprudenza italiana*, 1952, I, pp. 608 e ss..

all'anno in corso ed a quello precedente, è stata invocata al fine di dimostrare che l'applicazione del regime della solidarietà sarebbe eccezionale.

Questi gli esiti cui è approdato l'orientamento minoritario in tema di responsabilità nelle obbligazioni condominiali, richiamati, poi, nella pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione nonché nella tendenza da essa inaugurata, recentemente sconfessata dalle scelte legislative sottese alla Riforma della normativa in tema di condominio.

## Capitolo II

### **L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: la composizione del contrasto nel superamento dell'indirizzo maggioritario.**

Dai decenni che hanno occupato la fase storico-giuridica intercorsa tra l'entrata in vigore del c.c. attualmente vigente ed il momento ordinamentale coevo, si eredita un esubero di tendenze ricostruttive, a livello macroscopico, e tesi interpretative, sul piano microscopico, che hanno tratto linfa dall'esigenza di fronteggiare la carenza di indicazioni prescrittive in materia di natura giuridica delle obbligazioni contratte dal condominio verso terzi, riscontrabile sia nel c.c. sia in un'eventuale settore legislativo speciale. Non rassicurante è stata la trasposizione della penuria di certezza nel diritto vivente, deputato a sopperire alla carenza di disciplina specifica sul tema. Per superare l'incertezza ci si è diretti, da più parti, tanto nel formante dottrinale quanto in sede giurisprudenziale, verso la definizione della *quaestio*, partendo dalla certezza, pur scarna, e inerente a categorie istituzionali ed aree tematiche disciplinate in via generale all'interno del sistema giuridico, anelando verso il supporto offerto dai principi fondamentali dell'ordinamento privatistico. Autori e Giudici si sono sobbarcati l'onere immanente di scovare la soluzione del problema, anche a costo di elaborarla, invece di assistere inerti alla sua persistenza e/o di interrogarsi aridamente sulla sua portata.

2. *Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione: sentenza 8 aprile 2008 n. 9148. Il principio di diritto.*

Per decenni la giurisprudenza, non affrancandosi dalle prevalenti suggestioni e convinzioni più erudite, era stata tendenzialmente costante nell'affermare che nell'ipotesi in cui si fosse verificato l'inadempimento all'obbligo di contribuzione da parte di un condomino, a fronte di un impegno economico intrapreso dal condominio nel proprio interesse, al pagamento sarebbe stato tenuto il condominio medesimo o, meglio, ogni suo membro. Di conseguenza, il creditore terzo, quale un'impresa esecutrice di un appalto oppure il Fisco o, ancora, il gestore di servizi come l'azienda del gas, dell'elettricità, dell'acqua, sarebbe stato legittimato ad esigere il versamento della quota di debito, gravante sul condomino moroso e rimasta inadempita, dal condominio ed, eventualmente, anche da uno soltanto tra i condomini non morosi. La pretesa creditoria si sarebbe rivolta, empiricamente, al condomino con maggiore capienza patrimoniale. Tale sicurezza nel trend interpretativo divulgatosi attraverso le diverse pronunce giurisprudenziali intervenute a conclusione di giudizi, a loro volta relativi a fattispecie concrete inscrivibili nel tipo fattuale descritto, viene ad affievolirsi per effetto del portata della sentenza Cass. 8 aprile 2008 n. 9148<sup>45</sup>.

La questione concernente la natura solidale o parziaria delle obbligazioni condominiali perviene all'esame delle Sezioni Unite, in costanza della sussistenza di una tesi maggioritaria favorevole alla solidarietà ed una minoritaria a sostegno della parziarietà. Si è

---

<sup>45</sup> Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148. In *Giurisprudenza italiana*, 2008, 11, pp. 2450 e ss.; in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, 351 e ss.; in *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, pp. 221 e ss, con nota di B. Grasso.

dubitato<sup>46</sup> che potesse individuarsi un vero contrasto interpretativo sul tema, tale da sollecitare un intervento nomofilattico della Suprema Corte, dal momento 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, emergenti dal rendiconto approvato e fatte valere giudizialmente nei confronti del nuovo amministratore, in epoca successiva alla cessazione dell'incarico. Non si è ommesso di evidenziare che “forse un vero e proprio contrasto (nel senso di questione di diritto decisa in senso difforme dalle Sezioni Semplici) non poteva considerarsi tanto attuale poiché, a fronte di un'isolata pronuncia, i giudici di legittimità avevano sempre sostenuto, e avevano continuato ad affermare, che la responsabilità dei singoli partecipanti, per le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi, avesse natura solidale”<sup>47</sup>. Come in proposito sottolineato da qualificata dottrina<sup>48</sup>, in linea di principio, per potersi configurare un contrasto in seno alla giurisprudenza di legittimità, occorrerebbe che, in relazione ad un problema giuridico, nelle precedenti decisioni, fossero rappresentate le due posizioni antitetiche in misura tendenzialmente paritaria, non potendo essere sufficienti alcune sporadiche pronunce ad infirmare un orientamento consolidatosi nel tempo. Si è rilevato, altresì, che la tematica potesse,

---

<sup>46</sup> N. Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, pp. 780 e ss.

<sup>47</sup> A. Celeste, *Il singolo risponde solo pro quota per le obbligazioni del condominio verso terzi: il respiro di sollievo dei condomini e lo sconforto operativo dei creditori*, in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 2008, 3, p. 744.

<sup>48</sup> A. Bertotto, *Sulla natura solidale delle obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza dei condomini*, in *Giurisprudenza Italiana*, 2008, 11, p. 2714

invece, essere sicuramente riguardata come una questione di particolare importanza, ai sensi dell'art. 374, comma 2, c.p.c., anche sul piano economico-sociale, per il rilievo sempre crescente dei rapporti che potessero instaurarsi tra creditori del condominio e singoli condomini, così da giustificarne, sulla base di tale inquadramento, l'assegnazione al massimo organo di nomofilachia<sup>49</sup>. Peraltro, la portata effettiva rivestita dal responso delle Sezioni Unite ha assunto i connotati di ineluttabile strascico di una presa di posizione sulla questione scrutinata. La si è percepita come una sterzata decisa e decisiva in direzione opposta rispetto a quella tracciata dall'orientamento consolidato fino al suo avvento, assimilandola, sin nell'immediatezza, quale superamento dell'indirizzo lungamente e tenacemente invalso. In effetti, attraverso l'enunciazione di un principio di diritto, superficialmente tiepido ed asciutto, per quanto innovativo, le Sezioni Unite hanno seminato i germi di un prodotto avvertito come una "rivoluzione copernicana"<sup>50</sup> in una materia, quella condominiale lato sensu intesa, di per sé ricca di *liasons compliquées*<sup>51</sup> – per mutuare, da Roberto Viganò, un'espressione dalla forza prepotentemente evocativa – con altri settori del diritto quali la materia contrattuale, il sistema

---

<sup>49</sup> A. Celeste, *Il singolo risponde solo pro quota per le obbligazioni del condominio verso terzi: il respiro di sollievo dei condomini e lo sconforto operativo dei creditori*, in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 2008, 3, p. 744.

<sup>50</sup> Così scrive N. Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, p. 787.

<sup>51</sup> R. Viganò, *Il dilemma "solidarietà-parziarietà dell'obbligazione condominiale. Una lettura (tra le righe) di Cass., S. U., 8 aprile 2008, n. 9148*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2009, 2, p. 155.

dell'organizzazione dei gruppi, l'ampio tema della responsabilità, la singolarità di alcune normative che intersecano le disposizioni del codice civile.

La pronuncia giunge ad esito dell'esame relativo ad un caso sussumibile, appunto, nella fattispecie dell'adempimento delle obbligazioni, derivanti da contratto, che legano il creditore al debitore condominio e ai singoli condomini. In concreto, un appaltatore, che aveva eseguito dei lavori sulle parti comuni dell'edificio, aveva poi ottenuto l'emanazione di un decreto ingiuntivo di pagamento della somma pretesa nei confronti dei condomini, alcuni dei quali, peraltro, avevano già adempiuto pro quota alla propria obbligazione; questi ultimi, nello specifico, avevano, quindi, opposto il provvedimento.

A margine dell'esegesi delle norme da applicarsi alla fattispecie concreta, emblematica dei casi concreti che involgono la questione di diritto valutata, le Sezioni Unite, pervengono ad una chiosa interpretativa destinata ad esplicitare forza espansiva all'interno di un raggio applicativo più ampio rispetto a quello inerente le sole obbligazioni condominiali *ex contractu*. Tanto negli assunti presupposti alla parte motiva della sentenza quanto nell'articolazione del principio di diritto, il giudice di terza istanza, con la tecnica della digressione dalla finalità ricostruttiva, risale dal particolare al generale, imprimendo al proprio arresto proprio tale vocazione, della quale si coglie il riflesso sia nel percorso argomentativo che nel riscontro effettuale. Tale atteggiamento è ravvisato da Domenico



Piombo<sup>52</sup>, ad avviso del quale, la sentenza in rassegna merita segnalazione perché sembra voler lasciare un segno ed, allo stesso tempo, denunciare l'inadeguatezza della disciplina al tempo vigente in relazione alla configurazione giuridica del condominio in termini di soggettività e/o autonomia patrimoniale, fondando il proprio decism su argomentazioni di carattere generale. L'autore seguita, considerando che, se, da un lato, tali argomentazioni di ampio respiro conferiscono alla pronuncia una portata notevolmente più ampia rispetto allo specifico campo del condominio negli edifici, d'altro canto, risultano, per ciò stesso, sovversive dei risultati acquisiti in tema di solidarietà passiva nelle obbligazioni. Il dato è testimoniato dalla stessa strutturazione che si rinviene, nell'esposizione del principio di diritto, la quale rivela un'inestricabilità insita nella relazione tra premessa logica e conseguenza precettiva di cui è permeata la statuizione delle Sezioni Unite. La massima enucleabile dal pronunciamento si snoda imprescindibilmente intorno al ragionamento che parte dall'assunto preliminare secondo il quale un'obbligazione, laddove sia pecuniaria, è divisibile e, in quanto tale, parziaria, a meno che non sia specificamente definita solidale dal legislatore. In riferimento alla questione di diritto indagata, la Suprema Corte stabilisce, quindi, che l'obbligazione dei condomini nei confronti del terzo fornitore di beni o servizi al condominio costituisce obbligazione parziaria, e non solidale, sia perché pecuniaria, sia perché la parziarietà è prevista dall'art. 1123 c.c., norma ad efficacia sia interna che esterna. Le Sezioni Unite

---

<sup>52</sup> D. Piombo, *Note minime sulla solidarietà (negata dalle sezioni unite della Cassazione) nelle obbligazioni condominiali*, in *Il Foro Italiano*, 2008, I, col. 3650.

statuiscono, infatti, che «*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*”<sup>53</sup>.

### *2.1 Il percorso argomentativo della sentenza.*

L’itinerario logico-argomentativo seguito dalle Sezioni Unite nella sent. 8 aprile 2008 n. 9148 si staglia, nella dinamica complessiva interna alla stessa decisione, con strenua coesione e concatenazione tra le direttrici ermeneutiche proposte, a prescindere dalla condivisibilità dei contenuti conglobati nell’apparato discorsivo che sorregge la decisione.

In via preliminare, a margine di una celere ricognizione degli orientamenti che costituiscono i due poli dell’asserito contrasto da comporre, la Suprema Corte si è adoperata per ricostruire l’esatta esegesi delle nozioni di solidarietà e parziarietà coinvolte nella questione, in condizione di drastica antitesi. La traiettoria ermeneutica percorsa risulta affatto eterea, a fronte della congiunta descrizione circostanziata delle accezioni da associare alla natura del condominio

---

<sup>53</sup> Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148. In *Giurisprudenza italiana*, 2008, 11, pp. 2450 e ss.; in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, 351 e ss.; in *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, pp. 221 e ss., con nota di B. Grasso.

e, ulteriormente, alla natura giuridica dell'obbligazione contratta dai condomini nell'interesse della compagine condominiale lato sensu identificata. Il ragionamento volto a determinare i principi di diritto deputati a disciplinare le obbligazioni contrattuali unitarie che vincolano i condomini ha preso le mosse da un excursus sul fondamento della solidarietà. La Cassazione ha rintracciato il fondamento giuridico della solidarietà nella contestuale sussistenza di tre requisiti, in difetto dei quali essa non opera, non essendo sufficiente la sola comunanza del debito o la pluralità dei debitori o l'identica causa dell'obbligazione. Viene rilevato, a latere, che nessuna specifica disposizione contempla la solidarietà tra i condomini, cui si oppone, a parere delle Sezioni Unite, l'intrinseca parziarietà della prestazione oggetto dell'obbligazione in discorso. Si afferma, additivamente, che la solidarietà non potrebbe essere riportata nell'alveo dell'obbligazione assunta dal gruppo organizzato, posto che il condominio non configurerebbe un ente di gestione bensì un'organizzazione pluralistica di persone fisiche, alla quale è connaturale un'intrinseca comunanza di interessi. In seno a tale organizzazione plurisoggettiva, l'amministratore viene considerato rappresentante, in via immediata, dei singoli condomini, nei limiti delle rispettive quote; si prospetta, di conseguenza, calzante l'applicabilità degli schemi previsti dal codice civile in tema di contratto di mandato. Sul piano logico illustrato, si innestano, surrettiziamente, valutazioni dogmatiche parentetiche ma non ultronee. Si galvanizza la proiezione ordinamentale di talune figure, quali, in primis, le obbligazioni solidali, parziarie ed indivisibili. Queste danno forma, secondo la ricostruzione emergente dalla

sentenza, alla risposta dell'ordinamento a problemi ed implicazioni nascenti dalla presenza di una pluralità di soggetti, dal lato attivo o passivo, del rapporto giuridico obbligatorio, dall'unicità della *causa obligandi* e dall'unicità della prestazione. L'indivisibilità consisterebbe nel modo di essere della prestazione e nell'apprezzamento del suo elemento oggettivo, rinsaldato al dovere, determinato legislativamente o convenzionalmente, di adempiere l'obbligazione per intero. Qualora la prestazione sia naturalisticamente divisibile, sarebbe necessario interpretare la legge e i principi generali dell'ordinamento giuridico per comprendere se essa, seppur divisibile, possa essere pretesa unitariamente e non proporzionalmente dal debitore. Quanto alla solidarietà, essa rappresenterebbe, in nuce, un particolare atteggiamento nei rapporti esterni di un'obbligazione intrinsecamente parziaria soltanto nell'ipotesi in cui la legge intenda esaltare la comunanza della prestazione. Nell'evenienza opposta, la struttura parziaria dell'obbligazione prevale, con l'insorgenza di una pluralità di obbligazioni tra loro connesse.

*1. La ricostruzione dogmatico-concettuale di solidarietà e parziarietà.*

A conferma dell'impressione che la sentenza 9148/2008 abbia rivelato l'intento di perseguire – prima ancora di aver realizzato – un percorso espansivo, sotto il duplice profilo, argomentativo ed interpretativo, si richiama la prospettazione dogmatico-concettuale dei due termini della dicotomia tra solidarietà e parziarietà, in riferimento alle obbligazioni in genere. L'orizzonte tematico si espande sia nella

vastità delle valutazioni tra le quali si barcamenano i giudici delle Sezioni Unite sia nel coordinamento sistematico di cui è comprova la tendenza all'associazione con altri istituti e categorie contemplati nel sistema privatistico ed al parallelismo con disposizioni codicistiche, più o meno direttamente connesse al tema del regime attuativo delle obbligazioni condominiali. Si aggiunge il carattere saltuario del ravvicinamento tra la questione sottoposta all'attenzione della corte e norme, istituti, principi e categorie invocati nelle digressioni argomentative tese al confronto chiastico tra fattispecie. Sulla scia di tale impronta tendenziale, della quale è prena la parte motiva della sentenza, si colloca la ricostruzione di solidarietà e parziarietà sviluppata dalla Corte. Le Sezioni Unite giungono ad indicare una linea di demarcazione definita tra il regime della solidarietà e quello della parziarietà, alla luce dell'analisi dei presupposti ad esse soggiacenti. Secondo la prospettazione della Cassazione, l'obbligazione ha natura parziaria nell'ipotesi in cui la prestazione sia comune a ciascuno dei condebitori e, sia, al contempo, indivisibile. Qualora si sia in presenza di prestazione divisibile, è necessario attuare un bilanciamento tra il principio della solidarietà passiva, che si presume, ed il principio della divisibilità, non presunto ma desumibile ex art. 1314 c.c., pur in presenza di fonte debitoria unica. Pertanto, ricorrerebbe la solidarietà in presenza di una disposizione legislativa che qualificasse l'obbligazione espressamente come solidale; in difetto di tale previsione sarà onere dell'interprete, a fronte di un'obbligazione tendenzialmente comune, accertarne la divisibilità naturalistica. Nel caso in cui tale prognosi desse esito positivo, venendo meno uno dei requisiti essenziali della solidarietà, dovrebbe

prevalere la regola della parziarietà. Come si ha modo di rilevare in un'autorevole annotazione critica alla sentenza<sup>54</sup>, è sulla base di tale affermazione che occasiona il rinvio alla disciplina dei debiti ereditari, a partire dall'individuazione di un criterio di collegamento scaturente dal rapporto intercorrente tra *obligationes* e *res*; su tale assimilazione di ipotesi ci si soffermerà diffusamente nell'illustrazione del coordinamento tra la fattispecie delle obbligazioni contratte nell'interesse del condominio verso terzi ed alcune norme relative ad altri istituti del codice civile.

Il ragionamento incentrato sulla differenziazione tra solidarietà e parziarietà, condotto in chiave ricostruttiva, avrebbe valenza ascrivibile alle obbligazioni dei gruppi organizzati ma non personificati. La nozione di gruppo personificato, di contro, reca con sé la qualifica di persona giuridica; essa, infatti, è soddisfatta da ogni centro esponenziale associativo che esprima ex se la sintesi degli interessi del gruppo, riferibili, a loro volta, ad ognuno dei suoi membri, per la sola ragione di essere tale. Essa riassume l'idea dell'assemblamento strutturato di entità aventi valore giuridico, espressione di una comunanza di interessi ed esigenze.

## 2. *L'inquadramento soggettivo del condominio.*

Il percorso argomentativo che conduce la Suprema Corte ad affermare la natura parziaria delle obbligazioni contratte dal

---

<sup>54</sup> S. Castro, *La natura parziaria dell'obbligazione è più aderente a esigenze di giustizia*, in *Guida al diritto, il sole24ore settimanale*, 2008, 17, p. 43.

condominio nei confronti dei terzi non trascura la ricognizione dei tratti somatici del condominio, al fine di dischiudere un barlume di certezza anche in merito alla sua qualificazione soggettiva.

La sentenza si presenta, infatti, quale presa di posizione, in netta cesura con la tradizione di pensiero attecchita tanto in sede giurisprudenziale quanto in ambito dottrinario. Essa, infatti, accredita l'indirizzo minoritario anche nel frangente argomentativo in cui intacca la qualificazione del condominio come ente di gestione. Le Sezioni Unite delegittimano tale costruzione, osservando che gli enti di gestione sono caratterizzati, a differenza del condominio, da soggettività giuridica ed autonomia patrimoniale. L'erosione della tesi fino ad allora prevalente fa da contraltare alla rivalutazione della linea interpretativa che descrive il condominio come un'organizzazione pluralistica, sfornita di autonoma soggettività giuridica, nella quale, pertanto, l'amministratore che agisce per il gruppo è, in realtà, il rappresentante anche processuale dei suoi membri, secondo le regole del mandato. Una simile ricostruzione della figura aveva costituito uno dei presupposti della motivazione di precedenti pronunce che hanno stabilito che la sentenza di condanna del condominio costituisce titolo esecutivo azionabile anche contro il condomino *uti singuli*<sup>55</sup> o hanno riconosciuto al condomino legittimazione ad opporsi al decreto ingiuntivo ottenuto contro il condominio<sup>56</sup>.

---

<sup>55</sup> Cass., Sez. II, 14 ottobre 2004, n. 20304, in *Immobili e Diritto*, 2005, 5, 59, con nota di Scarpa.

<sup>56</sup> Trib. Nocera Inferiore, 8 novembre 1996, in *Rassegna delle locazioni e del condominio*, 1997, 553.

La qualificazione del condominio come organizzazione pluralistica, in rapporto alla determinazione della natura giuridica delle obbligazioni *ex contractu* assunte da quest'ultimo verso terzi, induce le Sezioni Unite a negare la solidarietà tra i condomini, sulla base della premessa logica, a sua volta implicazione conseguente alla ricostruzione teorica della figura condominiale, a tenore della quale l'amministratore non può vincolare i singoli soggetti rappresentati esorbitando dai limiti dei suoi poteri. Né è legittimato a modificare i criteri di imputazione e di riparto delle spese di cui all'art. 1123 c.c., soggiunge la Corte.

Scorrendo le reazioni alla pronuncia delle Sezioni Unite, segnatamente con riferimento alla descrizione che conferisce alla figura del condominio, preguata di scetticismo critico suona l'opinione di Nunzio Izzo, sulle colonne del *Corriere Giuridico*<sup>57</sup>. Si coglie, infatti, un invito rivolto all'interprete, vocato a interrogarsi su questioni quali l'individuazione della *ratio* che sorregge le norme per il condominio di edifici, se era sufficiente il negozio tipico di mandato o – con dichiarato tono retorico – la possibilità di un tramonto per l'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale ultradecennale tesa a delineare esattamente la specificità del condominio. “Interrogativi ai quali l'interprete deve rispondere” – seguita Izzo – “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 ad altri

---

<sup>57</sup> N. Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, p. 792.



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". Come inammissibile e contraddittoria è bollata, infine, la configurazione di una sommatoria di interessi singoli ed autonomi rapporti giuridici nei confronti del terzo, carenti radicalmente delle corrispondenti volontà individuali che, molto spesso, mancano o sono addirittura contrarie.

Che la descrizione tipologica del condominio data dalla sent. 9148/2008 non abbia corrisposto le tendenze dottrinali, si evince, in via generalizzata, da sforzi ricostruttivi ad esse riportabili. Tra tutte, L. Tecce<sup>58</sup> esprime una posizione non radicale ma indirizzata verso il superamento degli schemi tradizionali, frequentemente angusti a causa della loro drasticità, se valutata in rapporto alle note salienti della portata innovativa della recente Riforma della normativa condominiale. Dando conto di suggestioni disseminate nel filone dottrinale, scrive che il conseguimento del fine gestionale-conservativo, connaturale all'organizzazione condominiale sembrerebbe indurre al riconoscimento, in suo favore, se non della personalità giuridica – impedito dall'assenza di un patrimonio separato da quello dei singoli condomini, aggredibile dai creditori dell'ente e la multiforme realtà strutturale degli odierni condomini edilizi – di una “soggettività collettiva non personificata”, analoga a quella tradizionalmente ipotizzata per le società personali. Il vantaggio

---

<sup>58</sup> L. Tecce, *Sulla natura della responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte nell'interesse comune*, in *Rivista del Notariato*, 2009, 2, 409 e ss.

accostato a tale assetto è rappresentato dalla sua capacità di dare maggiore fluidità a determinate tipologie di rapporti di cui il condominio è parte e di assicurare un certo grado di autonomia patrimoniale da realizzarsi previa istituzione di un conto corrente condominiale soggetto a forme di pubblicità legale, sulle cui somme depositate debbano rifarsi i creditori prima di escutere le proprietà individuali..

3. *Coordinamento tra la disciplina di obbligazioni e condominio con altre disposizioni.*

Come già rilevato, nell'individuazione della configurazione da assegnare alla natura giuridica delle obbligazioni condominiali, la Suprema Corte decide di imbattersi in una premessa logico-dogmatica che risale alla ricerca del fondamento della solidarietà ed alla ricerca comparativa della comune *ratio* dei modelli solidale e parziario. Di contro, nella parte più assertiva e meno ricostruttiva della motivazione, si impone un'opzione propensa ad affermare la lacerazione operativa tra le norme sulla disciplina generale delle obbligazioni soggettivamente complesse e l'addentellato normativo nel quale sono convogliate disposizioni regolanti, più o meno direttamente, il condominio. Tale scelta interpretativa s'inerpica tra secche affermazioni categoriche, funzionalmente dirette alla negazione dell'applicabilità della solidarietà, in assenza di norme di legge che dispongano l'operatività del criterio nelle obbligazioni condominiali.

In prima battuta, si esclude recisamente l'applicabilità dell'art. 1115 c.c., comma 1. L'operatività della norma, considerata, seppur in negativo, in forza del rinvio operato dall'articolo di chiusura (art. 1139 c.c.) del capo che disciplina il condominio negli edifici (capo II, titolo VII, libro III), alle norme sulla comunione in generale, è negata, sulla base dell'assunto che esso riguarda la comunione di cose soggette a divisione. Dopo una parafrasi della disposizione, la sentenza ne inferisce il valore meramente descrittivo e non prescrittivo, motivando che essa non prevede che le obbligazioni debbano essere contratte in solido ma si limita a regolare le obbligazioni concretamente contratte in solido. Inoltre, a rafforzamento dell'esclusione dell'applicabilità dell'art. 1115 c.c. alle obbligazioni assunte dal condominio verso terzi, si argomenta che la norma, contenuta nel suo comma 1, non concerne il condominio negli edifici bensì prende in considerazione l'ipotesi della vendita della cosa comune soggetta a divisione. A tal proposito, si stilizza la differenza con il regime di indivisibilità, e assoluta inespropriabilità, previsto, dall'art. 1119 c.c., per le cose, gli impianti ed i servizi comuni del fabbricato. Sul piano empirico, ne deriva che scala, androne, tetto, etc., non possono essere venduti per ottenere quanto necessario a realizzare coattivamente le ragioni creditorie insoddisfatte.

D'altro canto, in connessa successione, sempre nell'ambito dell'inquadramento sistematico delle obbligazioni condominiali, alla luce di un coordinamento tra la natura giuridica che le avvolge e la disciplina specificamente apprestata per la ripartizione degli oneri condominiali, si asserisce che la parziarietà va ricondotta al disposto dell'art. 1123 c.c. Il criterio ermeneutico è indicato valorizzando la

relazione tra titolarità dell'obbligazione e titolarità della cosa. Nel ragionamento della Corte, s'insinua, in tal modo, la qualificazione del rapporto obbligatorio instaurato dal condominio con il terzo come obbligazione *propter rem*, ovvero come vincolo che sorge come conseguenza dell'appartenenza in comune, in ragione della quota, di cose, impianti e servizi e che obbliga i condomini a contribuire alle spese per le parti comuni solo in ragione della propria quota. Tale proiezione esegetica della fattispecie induce le Sezioni Unite a contrastare la tesi maggioritaria che riconosce valenza meramente interna al criterio distributivo di cui all'art. 1123 c.c., portandole a ritrarre tale opinione come “un espediente elegante ma privo di riscontro nei dati formali”<sup>59</sup>. Si smantella anche l'asserto secondo il quale il secondo comma del medesimo articolo, relativo alla ripartizione delle spese per il godimento delle parti comuni destinate a servire i condomini in misura diversa, in proporzione all'uso che ciascuno può farne, osti all'attuazione parziaria all'esterno delle spese contemplate dalla norma, con la conseguenza che le modalità attuative di tutti gli oneri di cui la stessa si occupa devono essere regolate allo stesso modo. Il criterio di collegamento tra le ipotesi disciplinate al primo e al secondo comma dell'art. 1123 c.c. è ravvisabile nella titolarità della *res*, posto che riguardano, rispettivamente, l'uno le spese per la conservazione delle cose comuni, rispetto alle quali è immediata l'inerenza al bene, e l'altro quelle per l'uso, in cui la contitolarità delle parti comuni, benché non condizioni il quantum

---

<sup>59</sup> Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148. In *Giurisprudenza italiana*, 2008, 11, pp. 2450 e ss.; in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, 351 e ss.; in *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, pp. 221 e ss, con nota di B. Grasso.

dell'obbligazione, ne rappresenta il fondamento. Pertanto, profilandosi entrambe le obbligazioni come *obligationes propter rem*, si esclude che possa ritenersi applicabile il vincolo solidale e prevale, secondo l'analisi delle Sezioni Unite, la struttura intrinsecamente parziaria. La ripartizione pratica, suggerisce la sentenza 9148/2008, può essere attuata facendo riferimento alle diverse tabelle millesimali relative alla proprietà ed alla misura dell'uso. Tuttavia, come posto in luce da Celeste<sup>60</sup>, non si riesce ad immaginare come un soggetto estraneo al condominio, quale il creditore appaltatore, possa essere in grado di conoscere le tabelle millesimali, a prescindere dal fatto che queste potrebbero anche non esistere affatto o potrebbe esservi una discrepanza con l'effettiva situazione condominiale ab origine o per effetto di eventi sopravvenuti. Nel concludere l'esame del percorso argomentativo attraverso il quale la Corte ha rinvenuto nell'art. 1123 c.c. l'indice positivo in forza del quale riconnettere le obbligazioni del condominio *ex contractu* al modello parziario, si rileva come la disposizione, rubricata significativamente "ripartizione delle spese", sia apparsa dichiaratamente deputata a regolare i rapporti interni tra i condomini. A favore di tale ricostruzione, depone il dato della derogabilità del criterio, per effetto di una convenzione ad hoc tra tutti i partecipanti al condominio, deducibile ex art. 1123 comma 1 c.c. Inoltre, l'argomento che figura nella motivazione della sentenza ha rivelato una certa fragilità anche sotto un altro punto di vista, spiccatamente concreto. Si è riscontrato che, posto il criterio di

---

<sup>60</sup> A. Celeste, *Il singolo risponde solo pro quota per le obbligazioni del condominio verso terzi: il respiro di sollievo dei condomini e lo sconforto operativo dei creditori*, in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 2008, 3, p. 747.

riparto, di cui al secondo comma dell'art. 1123 c.c., la differente utilità che il singolo condomino può trarre dal bene cui la spesa si riferisce non spiegherebbe alcun ruolo circa la misura economica invocabile nei suoi confronti dal terzo creditore. Si aggiunge, altresì, che all'art. 1123 c.c. seguono altre norme che stabiliscono criteri di ripartizione ulteriori e diversi da quello della quota, rendendo particolarmente ostica, per il creditore, la determinazione del quantum esigibile dal condomino singolo; tra tutti, i criteri di ripartizione delle spese per il rifacimento della scala di cui all'art. 1124 c.c. o per la pavimentazione del lastrico solare, previsti dall'art. 1126 c.c.<sup>61</sup>

Si perviene, per tale via, alla parte centrale della sezione assertiva della motivazione della sentenza, imperniata sulla focalizzazione degli indici positivi rilevanti sul tema delle obbligazioni condominiali, ossia alla statuizione dell'inapplicabilità sia dell'art. 1292 c.c. sia dell'art. 1294 c.c. Si trae la *regula iuris* dell'inconfigurabilità giuridica della solidarietà passiva e dell'inapplicabilità della correlativa presunzione generale tutte le volte in cui la solidarietà non sia espressamente disposta per la singola fattispecie concreta. La si desume essenzialmente in ragione di due motivazioni, l'una riconnessa alla necessità della contestuale sussistenza dei tre requisiti irrinunciabili per potersi parlare di solidarietà, come enunciati nella vasta premessa dogmatica operata dalla Suprema Corte, l'altra ricondotta al principio di divisibilità dell'obbligazione predicato dal codice all'art. 1314 c.c. Infatti, tra le righe della sentenza delle Sezioni Unite, si legge: “*è pur vero che la solidarietà raffigura un principio riguardante i*

---

<sup>61</sup> G. Branca, *Comunione - Condominio negli edifici*, in *Commentario al codice civile* di A. Scajola e G. Branca, Bologna-Roma, 1982, 332.

*condebitori in genere. Ma il principio generale 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 cod. civ., 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 un'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”<sup>62</sup>. In tale frangente assertivo si realizza il capovolgimento dell'interpretazione – seguita fino all'avvento della sentenza 9148 – secondo la quale un'espressa disposizione era, semmai, necessaria per la deroga alla presunzione di solidarietà e non già per la sua applicabilità alle obbligazioni soggettivamente complesse aventi per oggetto una prestazione naturalisticamente parziaria.*

Peraltro, si preannuncia che sul rapporto tra il combinato disposto degli artt. 1292 e 1294 c.c. e l'art. 1314 c.c. si approfondirà nel

---

<sup>62</sup> Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148. In *Giurisprudenza italiana*, 2008, 11, pp. 2450 e ss.; in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, 351 e ss.; in *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, pp. 221 e ss., con nota di B. Grasso.

paragrafo 2. 3. 2 sull'interpretazione del requisito dell'*idem debitum* nella correlazione all'indivisibilità.

## *2.2 Profili critici della sentenza.*

La sentenza 9148/2008, ribaltando l'orientamento sino ad allora prevalentemente invalso, ha inserito la natura giuridica delle obbligazioni solidali nello schema tipico della parziarietà, suggellando il valore dell'indirizzo minoritario. Scorrendo i contenuti della decisione, si registra una scansione delle argomentazioni che avevano sorretto la tesi a sostegno della natura parziaria delle obbligazioni contratte dal condominio verso terzi, il cui paradigma giurisprudenziale è compattato intorno alla sentenza 8530/1996, la quale, non casualmente, condivide l'estensore con la pronuncia analizzata nel presente capitolo.

Pur tuttavia, se anche la decisione delle Sezioni Unite ha fatto irruzione in un contesto nel quale sembrava attestata, per giurisprudenza consolidata e dottrina dominante, la natura solidale delle obbligazioni condominiali, essa non è scevra da puntualizzazioni concettuali non esattamente ortodosse e collegamenti analogico-sistematici non sempre tempestivi e circostanziati. Pertanto, nel ragionamento interpretativo della Suprema Corte, serpeggia, anaforico, il rischio dello svelamento – piuttosto che della destrutturazione – di aporie nel sistema.

Profili critici figurano tanto nei presupposti al percorso logico-argomentativo compiuto dalle Sezioni Unite quanto nel rapporto



causa-effetto sul quale si innestano, di volta in volta, le enunciazioni definitorie tra le quali si barcamena l'affermazione del principio di diritto.

Quanto alla delineazione dei presupposti della pronuncia e, innanzitutto, all'identificazione del contrasto che la Corte si prefigge di comporre, è dato rilevare la “non specificità”<sup>63</sup> dell'indirizzo minoritario nonché sostenitore della tesi favorevole alla parziarietà, la quale integra uno dei termini del contrasto. Come già evidenziato nel paragrafo 2, infatti, la serie di pronunce accomunate in seno all'orientamento minoritario si era occupata della diversa fattispecie concernente la pretesa di rimborso di somme anticipate dall'ex amministratore durante la sua gestione, risultanti dal rendiconto approvato, azionata nei confronti del condominio, differente dalla questione inerente la natura giuridica delle obbligazioni condominiali assunte *ex contractu* verso terzi. Altra notazione che merita di trovare spazio, prima ancora di esaminare dei precisi frangenti nei quali la robustezza dell'iter argomentativo della sentenza scema in talune prospettazioni concettuali e raffronti tra fattispecie tipiche diverse, si incentra sul fondamento equitativo della decisione delle Sezioni Unite. Già la sentenza affermata quale emblema dell'indirizzo minoritario<sup>64</sup>, considerava che nei grandi condomini, dei quali fanno parte decine e decine di condomini – talora addirittura centinaia –

---

<sup>63</sup> In questi termini, N. Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, p. 781.

<sup>64</sup> Cass. 27 settembre 1996 n. 8530, in *Foro italiano*, 1997, pp. 872 e ss. e in *Giustizia civile*, 1997, 3, p. 702.

l'applicazione della solidarietà darebbe luogo a inconvenienti considerevoli e decisamente iniqui: ciascuno, infatti, sarebbe tenuto per l'intero operosissimo e incontrerebbe gravi difficoltà nell'esercitare la rivalsa. Tale considerazione è stata, successivamente, ripresa e valorizzata in Cass. Sezioni Unite, 8 aprile 2008 n. 9148, nella misura in cui afferma che “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 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”<sup>65</sup>. Come acutamente sottolineato dal Prof. Avv. Biagio Grasso<sup>66</sup>, “le esigenze di giustizia sostanziali richiamate nella sentenza in esame appaiono alquanto fragili”. Si osserva, infatti, che

---

<sup>65</sup> Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148. In *Giurisprudenza italiana*, 2008, 11, pp. 2450 e ss.; *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, 351 e ss.; *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, pp. 221 e ss., con nota di B. Grasso.

<sup>66</sup> B. Grasso, *La responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi (a proposito di una recente decisione delle Sezioni Unite Civili della Cassazione)*, in *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, p. 225.

può ritenersi sufficientemente e indiscutibilmente dimostrato che il nostro ordinamento riconosca il principio del *favor creditoris*. Lo testimoniano, più precisamente, due circostanze. In primo luogo, la solidarietà passiva si presume proprio perché la sua funzione è quella di rafforzare la probabilità che il creditore venga soddisfatto, mentre quella attiva, volta ad agevolare il pagamento nell'interesse del debitore, deve essere espressamente convenuta. Un altro indice positivo, che depone per la pacificità del riconoscimento del *favor creditoris* da parte del nostro ordinamento, è rinvenibile nella lettura dell'art. 1180 c.c. Questo, in coerenza con l'efficacia satisfattiva dell'intervento del terzo, pospone l'eventuale interesse del debitore, in tale ipotesi, all'adempimento personale ovvero a non essere liberato dall'altrui adempimento, a quello del creditore, facultizzato ma non tenuto a rifiutare la prestazione, in caso di opposizione del debitore. Diversamente, se il medesimo potere di reazione è esercitato dal debitore in sede di remissione, è tale ultimo interesse ad avere la meglio, ex art. 1236 c.c., in quanto il mittente non agisce per ottenere il soddisfacimento del credito ma un interesse estraneo a quelli alla cui realizzazione è preordinato il diritto di credito, anzi ad essi contrario, opposto. Si evince che, nel conflitto con il debitore, il creditore è sempre preferito se viene in rilievo il suo interesse alla realizzazione del proprio diritto di credito. Tale excursus pone in risalto la sussistenza di un *favor creditoris*, contemplato e garantito dal legislatore, apparentemente trascurato dalla Cassazione nella sentenza 9148/2008. In effetti, le Sezioni Unite, sostenendo che l'applicazione della solidarietà passiva alle obbligazioni condominiali avvantaggerebbe il creditore, sembrerebbero negligere la volontà del

legislatore del '42 e voler riesumare l'antico *favor creditoris* sotteso alla scelta di politica legislativa alla quale era improntato, in materia, il codice civile previgente. L'impostazione dal sostrato equitativo, alla quale aderisce la Corte, trascina con sé anche un'implicazione pratica, non irrilevante. Non si omette di registrare<sup>67</sup> che si costringe il creditore che abbia adempiuto ad una prestazione nell'interesse comune di una pluralità di debitori, ad un numero di azioni equivalente al numero, potenzialmente molto elevato, di questi, con conseguente effetto inflattivo sul contenzioso pendente. Laddove, poi, viene affermato che “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”<sup>68</sup>, si arriva ad equiparare integralmente piano interno ed esterno del debito, quasi fino a concepirli come profili omogenei. Essi, invece, involgono interessi differenti, con l'ovvia conseguenza che le ragioni di opportunità non possono essere valutate in modo talmente indifferenziato, in quanto, mentre al momento dell'adempimento viene in rilievo l'interesse del terzo creditore, all'atto della rivalsa, subentrano i diversi interessi interni al gruppo dei condebitori<sup>69</sup>. Per inciso, è opportuno tenere conto che anche in sede di rivalsa non

---

<sup>67</sup> B. Grasso, *La responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi (a proposito di una recente decisione delle Sezioni Unite Civili della Cassazione)*, in *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, p. 226.

<sup>68</sup> Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148. In *Giurisprudenza italiana*, 2008, 11, pp. 2450 e ss.; in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, 351 e ss.; in *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, pp. 221 e ss., con nota di B. Grasso.

<sup>69</sup> B. Grasso, *La responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi (a proposito di una recente decisione delle Sezioni Unite Civili della Cassazione)*, in *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, p. 226.

necessariamente si attua la ripartizione del debito, dal momento che, secondo l'interpretazione dominante, il debitore solidale che ha pagato l'intero potrebbe non già agire per il regresso ai sensi dell'art. 1299, primo comma c.c., bensì in via di surrogazione legale ai sensi dell'art. 1203 n. 3, c.c, beneficiando del vincolo della solidarietà passiva nei confronti di un qualsiasi altro tra i condebitori. In tale evenienza, potrebbero variare le esigenze concrete da considerare; il debitore che avesse pagato l'intero potrebbe, a sua volta, richiedere l'intero, sottraendovi la parte alla quale è obbligato nei rapporti interni. Prefigurandosi ipotesi simili, non si riesce proprio a scorgere ragione alcuna che legittimi l'intensificazione della protezione della condizione debitoria rispetto alla tutela della posizione del creditore, di gran lunga deteriore, se si considera il numero di azioni che gli si impone di esperire per la realizzazione del credito.

Infine, non si è trascurato, sotto un profilo di logica sistematica, un difetto di coordinamento destinato, inevitabilmente, a proporsi, per effetto dei rapporti intercorrenti tra la fattispecie cui è delimitato l'ambito oggettivo di applicazione dell'intervento nomofilattico della Cassazione ed altri tipi fattuali affini, talora persino interconnessi. È stato posto in luce che l'unitarietà dell'ordinamento giuridico e l'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. Si è,

quindi, reputato che a fronte della stessa ed identica situazione di disposizioni normative generali (art. 1294, 2049, 2051, 1055 c.c.), di mancanza di un'espressa e specifica disposizione di legge che contempra la solidarietà tra i condomini, di prestazioni naturalisticamente ed intrinsecamente parziarie, in quanto consistenti in una somma di denaro, ed in relazione alla stessa ed identica situazione condominiale, si pongano le medesime esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio negli edifici, le quali dovrebbero indurre a preferire il criterio delle parziarietà che non costringe i debitori ad anticipare somme a volte rilevantissime in seguito alla scelta operata discrezionalmente dal creditore<sup>70</sup>.

### *2.2.1 L'interpretazione del requisito dell'idem debitum nella correlazione all'indivisibilità.*

Nell'exkursus dogmatico sulla solidarietà, teso a ricostruirne il fondamento, per affermare l'inapplicabilità della relativa disciplina alla fattispecie delle obbligazioni condominiali di fonte contrattuale, le Sezioni Unite prendono atto che le disposizioni dettate in tema di solidarietà, se descrivono la nozione, tuttavia, non indicano i presupposti e/o la serie di condizioni che ne consentono il ricorso. Infatti, così come l'art. 1292 c.c. si limita a delineare la fisionomia di quella che è stata definita opportunamente una "forma di tutela"<sup>71</sup>,

---

<sup>70</sup> N. Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, pp. 798-799.

<sup>71</sup> A. di Majo, in voce *Obbligazioni solidali* nell' *Enciclopedia di diritto*, pp. 308 e ss.

l'art. 1294 c.c. ne presume l'esistenza ma tace riguardo alla causa o, come dir si voglia, in sintonia con il registro adottato dalle Sezioni Unite, al fondamento. Sulla base di tale premessa, tra le righe della sentenza, è traccia di una ricognizione dei requisiti in presenza dei quali si profila la solidarietà dell'obbligazione. Sono individuati come tali la pluralità dei debitori e/o dei creditori, l'unicità della causa dell'obbligazione e l'unicità della prestazione. Mentre i primi due compongono il "nucleo duro"<sup>72</sup>della fattispecie, si rinviene un'ambiguità di fondo rispetto al requisito della medesima prestazione. Alla ricostruzione della solidarietà operata nella sentenza 9148/2008 si imputa, in proposito, una decodificazione non propriamente lineare del requisito, a causa di una lettura che degenera in distorsione del concetto, fino a confonderlo con l'indivisibilità, determinando un chiaro vizio logico. In merito, prima ancora di visualizzare l'esegesi del criterio attuata dalla Corte, si riporta un appunto preliminare che, nel commento di di Majo alla pronuncia in discorso, prelude all'analisi critica della stessa. Allo scopo di suggerire la direzione verso la quale orientare il superamento dell'ambiguità che aleggia intorno al requisito della medesima prestazione di cui parla l'art. 1292 c.c., l'Autore scrive che, ove si abbia riguardo alla stessa formulazione dell'art. 1292 c.c., descrittivo di una forma di tutela – e non di una causa e/o fondamento –, è evidente che solo in ragione di tale forma si impone al singolo condebitore di essere obbligato "per la medesima prestazione", onde si può inferire che essa non si colloca nella struttura della fattispecie ma

---

<sup>72</sup> A. di Majo, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, p. 777.

è semplicemente un effetto della solidarietà<sup>73</sup>. Egli evidenzia, in altra sede<sup>74</sup>, la necessità di correggere l'errore consistente nell'assegnare tale elemento al complesso dei presupposti di fatto della solidarietà, essendo, invece, corretto collegarlo al risultato di unificazione normativa delle diverse posizioni debitorie in una medesima prestazione, consistendo l'effetto ulteriore nel meccanismo in base al quale ciascun condebitore può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno solo libera gli altri. D'altronde, la forza di tale risultato è verificabile, osservando che se l'unicità della prestazione costituisse un presupposto di fatto, esso non sarebbe mai in concreto integrato con riguardo ad una prestazione divisibile, impedendolo, appunto, il requisito della divisione della prestazione.

Le maggiori perplessità scatenate dalla delineazione che le Sezioni Unite danno del requisito della “medesima prestazione” sono rappresentate dal rapporto dicotomico tra obbligazione solidale ed obbligazione divisibile, disciplinata dall'art. 1314 c.c., intorno al quale è istituita la relazione tra indivisibilità ed unicità della prestazione. Quest'ultima si pone, nell'argomentazione della Corte, come precedente logico della valutazione circa la configurazione della natura giuridica dell'obbligazione in presenza di naturalistica divisibilità della prestazione ed in carenza di espressa previsione normativa. Una schietta applicazione dei principi che governano le

---

<sup>73</sup> A. di Majo, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, p. 777.

<sup>74</sup> A. di Majo, in voce *Obbligazioni solidali* nell'*Enciclopedia del diritto*, pp. 308 e ss.



obbligazioni soggettivamente complesse, nell'assenza di una norma che disponga la parziarietà dell'obbligo del condomino, dovrebbe condurre a riconoscere natura solidale all'obbligazione. Dal combinato disposto degli artt. 1294 e 1314 c.c., si è tratto<sup>75</sup> che, se nel rapporto obbligatorio vi sono più soggetti dal lato passivo, l'obbligazione si presume solidale, mentre, se la pluralità coinvolge il lato attivo, il rapporto obbligatorio si presume parziario, conseguendone una diversità di trattamento, la quale non trascura l'esigenza di rafforzamento del credito che alberga a fondamento della presunzione di solidarietà passiva. La sentenza 9148/2008, invece, introduce, per l'operatività della presunzione di solidarietà, il requisito dell'indivisibilità della prestazione, esigendo, nel caso in cui la prestazione sia, invece, naturalisticamente ed intrinsecamente divisibile, come nella fattispecie da essa concretamente esaminata, una norma *ad hoc* per l'instaurazione della solidarietà. Una simile interpretazione, non si è mancato di puntualizzare<sup>76</sup>, in sostanza porta ad una tacita abrogazione dell'art. 1294 c.c., posto che la presunzione in esso contemplata trova la propria ragion d'essere proprio qualora la prestazione oggetto del rapporto obbligatorio soggettivamente complesso sia per sua natura divisibile, giacché, in caso di prestazione indivisibile, la solidarietà agisce non presuntivamente ma obbligatoriamente, senza alcuna volontà contrattuale contraria astrattamente concepibile. Nella lettura della Corte, l'art. 1294 c.c. è come rimosso, con la conseguenza che, per l'obbligazione pecuniaria

---

<sup>75</sup> C. M. Bianca, *Diritto civile, IV, L'obbligazione*, 1993, 764.

<sup>76</sup> A. Bertotto, *Sulla natura solidale delle obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza dei condomini*, in *Giurisprudenza Italiana*, 2008, 12, p. 2716.

e, più in generale, per quella divisibile imputata a più coobbligati, sarebbe da estrapolarsi, dall'art. 1314 c.c., una presunzione di parziarietà. Tale conclusione, recepita come inammissibile<sup>77</sup>, dal momento che lo stesso art. 1314 c.c. si professa come non autosufficiente, nello statuire che ciascun debitore è tenuto a pagare la propria parte di prestazione divisibile solo se l'obbligazione non è solidale, con palese rinvio a fonte eteronoma per il reperimento dei criteri in base ai quali attribuire natura parziaria o solidale al rapporto obbligatorio soggettivamente complesso, è probabilmente ingenerata da una confusione di piani tra il concetto di obbligazione divisibile ed obbligazione parziaria. La monocrazia della solidarietà viene scalfita dalla coesistenza, nel sistema codicistico, di un principio di pari forza, ossia la divisibilità dell'obbligazione. Tuttavia, occorre porre in rilievo che risulterebbe assolutamente fallace l'istituzione di una relazione di coincidenza bilaterale tra divisibilità della prestazione e parziarietà dell'obbligazione, da un lato, e solidarietà in presenza di prestazione indivisibile, dall'altro. La solidarietà, infatti, tende a differenziarsi anche da quest'ultima.

La decisione delle Sezioni Unite spinge ad associare, alla divisibilità della prestazione, l'applicazione del principio di parziarietà, nella misura in cui argomenta l'esclusione della solidarietà a fronte di obbligazione divisibile, affermando, di fianco, la prevalenza, in tale ipotesi, del principio di divisibilità. Peraltro, sembra essere stato trascurato il dato inopinabile della diversità ontologica che intercorre

---

<sup>77</sup> A. Bertotto, *Sulla natura solidale delle obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza dei condomini*, in *Giurisprudenza Italiana*, 2008, 12, p. 2717.

tra i principi di solidarietà ed indivisibilità, dal momento che, mentre il primo è parte integrante di una forma di tutela, il secondo, invece, è correlato alla natura della prestazione, afferendo uno alle modalità di attuazione dell'obbligazione e, l'altro, al modo di essere della stessa. L'unica relazione intercettabile tra solidarietà ed indivisibilità può inscrivere in una forma di complementarietà possibile ma non necessaria<sup>78</sup>; accanto ad obbligazioni indivisibili ad attuazione solidale, sono, infatti, configurabili obbligazioni indivisibili ad attuazione congiunta.

Accantonando tale, pur lucida, rilevazione e riposizionandosi nell'angolazione ermeneutica delle Sezioni Unite, in virtù della combinazione archetipica proposta, tra divisibilità della prestazione a carico di una pluralità di condebitori e parziarietà dell'obbligazione incombente su questi ultimi, l'operatività della solidarietà passiva viene relegata nell'ambito dell'apposita configurazione normativa. Da tale rivalutazione delle fattezze del requisito dell'*idem debitum* scaturisce la complessità dell'impegno dottrinale teso a definire le condizioni di impiego della forma di tutela apprestata attraverso la tipizzazione della solidarietà. Lungi dal rimettersi alla sola e mera lettera codificata, ci si è addentrati nell'escatologia dei presupposti di modellamento delle relazioni giuridico-obbligatorie al regime solidale,

---

<sup>78</sup> Busnelli, voce "Obbligazioni soggettivamente complesse", in *Enciclopedia del Diritto*, Milano, 1979, XXIX, 331 e ss. e 340 e ss.; Barassi, *Teoria generale delle obbligazioni*, I, Milano, 1948, 197; Cicala, *Concetto di divisibilità ed indivisibilità della prestazione*, Napoli, 1953, 56; Giorgianni, *Obbligazioni parziarie, solidali, indivisibili, connesse: lineamenti di un sistema*, in *Annali dell'Università di Catania*, VI-VII, 1951-53, 133 e 137 e ss.; Rubino, *Obbligazioni alternative, obbligazioni in solido. Obbligazioni divisibili e indivisibili*, in *Commentario al Codice Civile*, a cura di Sciajola, Branca, Bologna-Roma, 1968, *Libro quarto delle obbligazioni (artt. 1285-1320)*, sub art. 1316, 354.

attraverso la contestualizzazione dell'unicità della prestazione nella dimensione soggettiva della pluralità di debitori o creditori. Per tale via, si è preso coscienza dell'esistenza di forme di connessione, più o meno intense, tra rapporti. Si oscilla tra il grado di concentrazione, assai elevato, dell'*idem debitum* a reti di rapporti dal grado di densità connettiva più blando, confrontando, così, il caso dell'assunzione del debito altrui senza liberazione del soggetto originariamente obbligato con l'ipotesi dell'assunzione di obbligazione di garanzia, fino allo scrutinio di fattispecie tipiche nelle quali la congiunzione tra le posizioni debitorie si annette all'unicità della fonte del rapporto obbligatorio, emblematicamente richiamandosi il vincolo intercorrente tra gli autori di un fatto illecito comunemente commesso. Da tale angolo prospettico, anche nell'assetto delle obbligazioni facenti capo al condominio, è dato riscontrare un grado di unificazione tra le prestazioni che ricadono nella sfera giuridica dei singoli condomini, essendo esso il risvolto dell'effetto unificante cui è soggetta l'amministrazione delle parti comuni dell'edificio. Infatti, anche al rango più labile di tale unificazione corrisponde l'istituzione dell'ufficio di diritto privato, impersonato dall'amministratore, titolare della rappresentanza dei condomini "nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente", come recita l'art. 1130 c.c. Sul punto, come una voce critica precisa<sup>79</sup>, soltanto in base ad una lettura distorta della disposizione nella sua integrazione con il sistema, può desumersi surrettiziamente che il raggio operativo del potere rappresentativo dell'amministratore non copra l'*idem debitum* assunto

---

<sup>79</sup> A. di Majo, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, pag. 779.

dal condominio a mezzo di atti collettivi, quali le delibere condominiali e sia, invece, misurato sulla quota dei singoli condomini. Lungi dall'esprimere giudizi di valore in merito alla pronuncia di cui trattasi, tuttavia, nelle affermazioni che esprimono la posizione dell'organo di legittimità, si scorge una certa perplessità sull'integrità di tale assunto, laddove si legge che "l'amministratore non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota"<sup>80</sup>, nonostante tale limitazione non sia rinvenibile nell'art. 1131 c.c., se non con riguardo, in termini di competenza, "ai limiti delle attribuzioni previste dall'art. 1130".

Il passaggio logico che sorge, in rapporto di intrinseca concatenazione concettuale, trae impulso dal discernimento tra il regime di unificazione cui è assoggettato l'*idem debitum* da imputare al condominio come entità unitaria – indipendentemente dalle connotazioni soggettivistiche che gli si attribuiscono – e lo schema lineare entro il quale incastonare le obbligazioni concernenti le singole quote. Tale bipartizione di un'obbligazione ab extrinseco unitaria risale già al precedente storico di immediata propedeuticità rispetto alla decisione delle Sezioni Unite, nel quale era stata proclamata "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". Seguendo tale opzione concettuale, infatti, si determina l'annessa esigenza di valutare se anche

---

<sup>80</sup> Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148. In *Giurisprudenza italiana*, 2008, 11, pp. 2450 e ss.; in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, 351 e ss.; in *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, pp. 221 e ss., con nota di B. Grasso.

l'obbligazione soggettivamente complessa imputabile ai singoli condomini sia, al pari dell'*idem debitum* facente capo alla compagine condominiale, interessata dalle implicazioni del fenomeno di unificazione collaterale all'amministrazione delle cose comuni. Sul punto, con matura apertura di credito verso gli input ermeneutici delle Sezioni Unite, lo sforzo, compiuto dalla sentenza 9148/2008, di enucleare i segni particolari delle obbligazioni condominiali, allo scopo di adeguarne la verifica delle condizioni di impiego della solidarietà, ha suscitato condivisibilità. Quantunque si sia espresso favore per la discutibilità di un'automatica e superficiale asserzione dell'applicabilità del modello solidale alla fattispecie esaminata, si è altresì eletto un altro criterio per canalizzare la valutazione sulla compatibilità tra solidarietà ed obbligazioni condominiali. Distanziandosi dall'indicazione interpretativa somministrata nella decisione, che si incentra sull'omologazione del debito condominiale come *obligatio propter rem*, si è, invece, partiti<sup>81</sup> dalla decifrazione della specificità delle obbligazioni assunte dal condominio quale ente di gestione e/o gruppo non personificato, così snobbando integralmente l'indirizzo inaugurato dalla Suprema Corte, tanto riguardo alla ricostruzione generalizzante di solidarietà e parziarietà quanto in relazione ai tratti salienti dell'adattamento delle regole generali alla figura del condominio. La specificità di quest'ultima è rintracciabile proprio nel processo di unificazione dell'amministrazione delle parti comuni dell'edificio, nel quale si

---

<sup>81</sup> A. di Majo, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, p. 779.

sostanzia la stessa identità del condominio, andando anche oltre il modello di comunione, nei diritti e negli obblighi, del diritto comune. Avendo presente tale specificità, si evince che quell'unificazione raggiunta all'esterno, nei rapporti con i terzi, non si riproduce nelle posizioni dei singoli condomini, tra le quali l'unicità della prestazione oggetto dell'obbligazione contratta con soggetti estranei al condominio, si rarefa. Si è, allora, in grado di realizzare come le obbligazioni condominiali evadano l'asettica e drastica alternativa solidarietà-parziarietà, in quanto se, sotto il profilo esterno, la pluralità dei soggetti passivi è assorbita dall'effetto unificante dell'amministrazione delle cose comuni, all'interno, però, la pluralità nella quale è ramificato il lato debitorio è il riverbero della pluralità dei singoli debiti, plasmati sul grado di partecipazione alle cose comuni. Soltanto prendendo atto dell'improduttività dell'immiserimento della questione che lambisce l'identificazione della natura giuridica delle obbligazioni assunte *ex contractu* dal condominio verso terzi alla dicotomia tra solidarietà del vincolo, si perviene alla sua rivalutazione come potenziale prelude ad una gestazione di risultati. Questa la ragione alla base della scelta di riproporre – con il dinamismo della proiezione nemico della staticità apodittica dell'apologia – quello che si è rivelato la prefazione propositiva di un possibile iter interpretativo tra principi fondamentali e regole generali del nostro sistema giuridico, predisposto all'interazione con le evenienze insite dalle richieste applicative disseminate nella realtà empirica, piuttosto che la reazione dotta allo scalpore prodotto da una pronuncia audace dell'organo di nomofilachia.

E' così che, sfiduciando la logica nella quale si è calata la questione e rimettendosi alla consapevolezza che l'impostazione concettuale foriera di maggiore certezza ottenibile è quella che si confronti, in termini e di premesse e di conclusioni, con la realtà giuridica e fenomenica costituita dal condominio, ci si predispone verso la soluzione, tecnica e pratica, maggiormente conforme alle esigenze di giustizia sostanziale, erte a priorità preminente nell'economia della decisione delle Sezioni Unite. Valutandole in un'ottica più ampia, le si rispetta realmente, qualora si abbia presente la struttura della realtà condominiale, senza gravare di oneri eccessivi la posizione di coloro i quali, per quanto soggetti al principio di maggioranza nelle decisioni condominiali, ripongono affidamento nella circostanza che le obbligazioni contratte con i terzi sono collettive, ovvero destinate a ricadere sul gruppo condominiale collettivamente e non *uti singuli*.

Le linee fondative di tale prototipo di *tertium genus* nella definizione della questione relativa alla natura giuridica delle obbligazioni assunte per contratto dal condominio verso terzi si rivelano tutt'altro che immature e sterili o non calzanti con la logica generale e le esigenze primarie del sistema, alla luce dell'opzione legislativa impostasi con la Riforma delle norme del codice civile e delle disposizioni di attuazione in materia di condominio.

### 2.2.2 *Il parallelismo con la specialità dei debiti ereditari: discrasia nei presupposti delle fattispecie.*



Infine, la portata generale della statuizione secondo la quale il principio della solidarietà va temperato con quello della divisibilità, sempre sotto il profilo del coordinamento tra la fattispecie delle obbligazioni condominiali ed altre disposizioni interne al sistema codicistico, trova ulteriore testimonianza laddove la Corte stabilisce che gli artt. 752, 754 e 1295 c.c. esprimono “il criterio di ordine generale del collegamento tra le obbligazioni e le res”<sup>82</sup>. Tuttavia, l’associazione tematica operata dalla Corte al fine di inferire un principio generale è suscettibile di contestazione, come conferma la circostanza che la sua condivisibilità è parsa tutt’altro che indiscussa<sup>83</sup>. Lo si ammette agevolmente, tenendo presente che la disciplina di cui agli artt. 752, 752 e 1295 c.c. attiene ad una chiara ipotesi speciale relativa alla successione *mortis causa* nelle obbligazioni, in genere, del *de cuius*. Ci si riferisce ad obbligazioni nate soggettivamente semplici o soggettivamente complesse, contrattuali o non contrattuali, relativamente alle quali si verifica il fatto sopravvenuto e specializzante della pluralizzazione degli eredi<sup>84</sup>. Ne discende che la relativa argomentazione 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, indipendentemente dalla sopravvenienza di

---

<sup>82</sup> Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148. In *Giurisprudenza italiana*, 2008, 11, pp. 2450 e ss.; in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, 351 e ss.; in *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, pp. 221 e ss., con nota di B. Grasso.

<sup>83</sup> N. Izzo, *L’attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, p. 789.

<sup>84</sup> Cicala, *Obbligazione divisibile e indivisibile*, in *Novissimo Digesto italiano*, vol. XI, 1965, 659.

una pluralizzazione specializzante. E' stata, pertanto, esclusa l'applicabilità alle obbligazioni condominiali delle disposizioni che derogano ad un principio generale, con riferimento alla fattispecie delle obbligazioni ereditarie<sup>85</sup>. Effettivamente, l'assunto secondo il quale gli artt. 752 e 754 c.c. regolano un'obbligazione nata unitaria con una pluralità di obbligazioni parziarie rischia di rivelarsi fuorviante, in quanto le disposizioni indicate disciplinano, di norma, obbligazioni soggettivamente semplici, nate in capo al *de cuius* e che si trasmettono, per il fatto sopravvenuto della morte del soggetto passivo, a carico di una pluralità di successori. L'art. 1295 c.c., dal suo canto, si limita ad estendere la regola speciale, disposta, in via generale, per tutte le obbligazioni del *de cuius*, a quelle soggettivamente complesse, in caso di morte, al fine specifico di sottrarle al regime della solidarietà altrimenti applicabile. Si evince che le previsioni normative richiamate non integrano la regola bensì le eccezioni alla presunzione generale di solidarietà con la conseguenza che, se un parallelismo volesse istituirsi, questo militerebbe a favore della necessità di una deroga espressa all'applicabilità della solidarietà e non del contrario. Sotto questo aspetto, la decisione delle Sezioni Unite propina un autentico capovolgimento della relazione tra norma generale e speciale, con un percorso argomentativo valutato<sup>86</sup> effettivamente "aprioristico".

---

<sup>85</sup> R. Triola, *Il Condominio*, Milano, 2007, 664.

<sup>86</sup> N. Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, p. 789.

### *2.3 Le conseguenze pratiche ed i problemi applicativi nell'operatività del nuovo indirizzo.*

L'enunciazione del principio di diritto che assegna natura parziaria alle obbligazioni pecuniarie contratte dal condominio verso terzi ha recato con sé uno stuolo di conseguenze pratiche, ed apertamente pregiudizievoli, per la gestione condominiale.

Qualificata dottrina<sup>87</sup> scorge che la condizione che si è aggiudicata il sovraccarico più oneroso scaturito dal mutamento di indirizzo applicativo, in seno alla Suprema Corte, è risultata quella del creditore insoddisfatto. Una volta ottenuto il titolo esecutivo per l'intero credito nei confronti del condominio in persona dell'amministratore pro tempore, a meno che non scelga di agire, fin dalla fase di cognizione, nei confronti dei singoli condomini pro quota, egli è costretto all'esecuzione forzata contro ciascun condomino, nei limiti della sua quota di contribuzione alle spese condominiali, previa definizione della stessa. Si affianca la preoccupazione secondo la quale, se la regola posta dalla sentenza delle Sezioni Unite deve recepirsi nel senso che il terzo creditore può agire esecutivamente, nei limiti delle rispettive quote di contribuzione, soltanto nei confronti dei condomini morosi, il rischio che egli sopporti in via definitiva l'inadempimento del condomini si fa sempre più concreto. Infatti, potrebbe persino verificarsi che non vi siano condomini morosi nei confronti del condominio e che l'inadempimento di chi lo gestisce discenda da altre ragioni (sottovalutazione della spesa in sede di preventivo, pura e

---

<sup>87</sup> D. Piombo, *Note minime sulla solidarietà (negata dalle sezioni unite della Cassazione) nelle obbligazioni condominiali*, in *Foro Italiano*, 2008, parte I, col. 3650.

semplice inerzia dell'amministratore, caso estremo di fuga di quest'ultimo con la cassa) o potrebbe anche accadere che l'omessa contribuzione da parte del singolo condomino sia parziale e, quindi, il calcolo dell'importo cui questo sia tenuto si riveli notevolmente complesso, dipendendo dall'imputazione dei pagamenti effettuati. Non si tace, infine, l'evenienza nella quale l'obbligo di contribuzione del condominio oppure la sua misura siano *sub iudice* per le ragioni più disparate.

Nella visualizzazione degli esiti applicativi della statuizione sulla natura parziaria dell'obbligazione contratta dal condominio verso terzi, decentrando la concentrazione dalla conseguenza pratica più risoluta a livello macroscopico e dirottandola su un piano effettuale microscopico, nelle configurazioni applicative propagatesi per effetto dell'assunzione di rapporti obbligatori da parte del condominio, si scova una certa incongruenza del principio di parziarietà per le obbligazioni di fonte legale, connesse ed accessorie. La si coglie nei contratti stipulati in nome e nell'interesse del gruppo condominiale, da adempiere, in attuazione di superiori interessi generali, quasi sempre in favore della pubblica amministrazione come il versamento dei contributi previdenziali pubblici per il contratto di portierato e per gli altri dipendenti del condominio, la cui solidarietà era stata predicata da Cass. 18 dicembre 1978, n. 6073. O 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. O, ancora, il pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico (es. passi carrai, intercapedini di aerazione, ponteggi) o

per rifiuti solidi urbani per locali utilizzati direttamente dal condominio. Sempre in funzione esemplificativa, vengono, inoltre, in considerazione i compensi per verifiche biennali obbligatorie per impianti ascensori, il compenso certificato della prevenzione contro gli incendi ed il pagamento delle sanzioni per la violazione di numerose norme di legge interessanti il condominio nel suo complesso e così di seguito. Non ci si risparmia di commentare<sup>88</sup> che “a tale palese irragionevolezza ed immeritevolezza” non sembra potersi 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 la statuizione perderebbe la connotazione generale impressale dalla sentenza, per presentarsi soltanto quale deroga ai principi che regolano la generalità delle obbligazioni condominiali.

In tale contesto casistico, l'implicazione empirica più immediata, connessa alla posizione interpretativa delle Sezioni Unite, è ragionevolmente identificata in una probabile impennata dei pignoramenti dei conti correnti, bancari e postali, sui quali sono depositati i contributi condominiali con effetto paralizzante di gestione condominiale ed erogazione delle spese correnti, non essendo accertabile o verificabile un'imputazione o una destinazione intangibile degli eventuali fondi esistenti per la confusione che li contraddistingue.

---

<sup>88</sup> N. Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, p. 796.

Si rappresenta, poi, quale ulteriore corollario del capovolgimento di orientamento sulla natura giuridica delle obbligazioni condominiali di matrice contrattuale, il rischio non rassicurante di una probabile collisione tra l'impatto del principio di diritto affermato e le esigenze di salvaguardia della privacy. Nell'applicazione della *regula iuris* veicolata con la decisione della Cassazione, gli amministratori sarebbero tenuti a 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 parziale delle obbligazioni contrattuali assunte nell'interesse del condominio. La necessità di un bilanciamento tra la protezione dei dati personali, riferibili ai singoli condomini inadempienti, e la realizzazione, pur coattiva, del credito, che serpeggia già nelle prime impressioni critiche sulla portata applicativa della frattura interpretativa segnata dalla pronuncia, costituirà, anche nelle fasi successive di analisi della fattispecie, un punto fermo tanto in sede dottrinale quanto nell'iter legislativo sfociato nella Riforma della disciplina in tema di condominio negli edifici. Si è preso atto di un pericolo di contrasto tra i due interessi entrambi protetti dall'ordinamento, nella metabolizzazione dell'inversione di tendenza, avviata dalla sentenza Cass. SS UU 8 aprile 2008 n. 9148, a fronte di determinazioni del Garante della Privacy che già avevano vietato la comunicazione dei soggetti morosi a terzi estranei al condominio, con la previsione di un'eventuale responsabilità personale dell'amministratore sia per la mera divulgazione dei dati sensibili che per la possibile non corrispondenza o aderenza dei versamenti effettuati al debito specifico

per il quale il creditore agisca, perché privi di formale imputazione da parte del condominio debitore, trattandosi di meri contributi e non di pagamenti effettuati in ambito condominiale. Si aggiungeva, quindi, la consapevolezza di notevoli difficoltà di adeguamento al dictum giudiziale, per la necessità di una conoscenza preventiva di tutti i partecipanti al condominio da parte di tutti i concorrenti per l'assunzione dell'appalto o fornitura, indipendentemente dalla conclusione del contratto, in ragione della ricaduta sulla misura dell'offerta economica. Nella linea interpretativa introdotta con la pronuncia, la tutela della riservatezza esce annichilita dalla realizzazione parziaria del credito. La prognosi è supportata dalla considerazione che, con la parziarietà delle prestazioni, l'invasività dell'accertamento della posizione debitoria non si circoscrive alle sole quote millesimali ma investe i patrimoni personali di tutti i condomini, non essendo, per tale via, esclusa neppure l'ipotesi di un onere secondario, a carico dell'amministratore, consistente nella comunicazione preventiva di un prospetto informativo completo circa la capienza della futura ed eventuale garanzia patrimoniale, da adempiere già in sede di stipulazione del contratto, con la complementare opportunità di acquisizione di un consenso preliminare dei singoli condomini.

Non ci si è astenuti neppure dall'avvertire un'altra difficoltà operativa, legata, questa volta, alla ripercussione economica delle cautele del terzo sui condomini inadempienti. Il presagio maggiormente sentito dalla dottrina che ha salutato l'arresto delle Sezioni Unite, con spirito interessato e velatamente critico, verte sulla ricaduta della declinazione delle modalità attuative dell'obbligazione condominiale

in termini di parziarietà. Si è profilata l'ipotesi di una fideiussione a carico dei condomini, previa necessaria deliberazione unanime; non si è taciuto, peraltro, che la garanzia del terzo, in favore del condominio, traslerebbe la problematica della parziarietà sul garante, non rivelandosi risolutiva<sup>89</sup>, con un correlativo aggravio economico non trascurabile, dal momento che questi sarebbe esposto al rischio dell'incapienza di uno o più condomini, non preventivabile al perfezionamento della garanzia. Immaginando anche il caso di una polizza assicurativa che il creditore abbia contratto, in via cautelativa, a copertura del rischio a suo carico, si è comunque tenuto conto che il relativo premio sarebbe poi compreso, direttamente o indirettamente, nei costi dei lavori o delle prestazioni nell'interesse del condominio e sarebbe ingente, in ragione dell'alea da fronteggiare. Così come, avendo riguardo a possibili condizioni di insolvenza, in caso di fallimento o di garanzia reale che esaurisca il valore del bene, il pericolo di inadempienza si estrinsecerebbe in tutta la propria effettività, con una ricaduta economica particolarmente consistente che verrebbe ad interessare, anticipatamente, ed – ancor più grave – definitivamente, tutti i condomini solventi, anche se poi l'inadempienza non dovesse realizzarsi. Pertanto, vagliando, comparativamente, benefici e costi delle due impostazioni incaricate di inquadrare la natura giuridica delle obbligazioni assunte dal condominio verso terzi, il modello solidale finisce per riconfermarsi, pur a seguito dell'intervento nomofilattico della Corte che lo ha rinnegato, più onnilateralmente garantista ed economicamente maggiormente sostenibile su più versanti. Lo si riconosce, assumendo

---



contezza che, mentre con la rivalsa, l'adempiente aveva la possibilità di essere rimborsato integralmente per l'impegno economico sostenuto, con l'applicazione dell'attuazione parziaria del debito condominiale, a fronte dei prevedibili esiti pratici, il condomino solvente appare destinato a subire una maggiorazione netta, immediata e permanente, relativamente al costo della garanzia assicurativa<sup>90</sup>. Manifestando un crudo sentore valutativo, vi è stato chi<sup>91</sup>, addentratosi prospetticamente nella realtà concreta del condominio negli edifici, ha prefigurato l'impatto della tesi sposata dalle Sezioni Unite nella ricostruzione della natura giuridica delle obbligazioni condominiali. Si è preannunciata, in forma di preoccupazione affiorata tra i pronostici degli strascichi della pronuncia sul piano operativo, una dinamica previdentemente attesa, osservando che se i condomini corretti e puntualmente adempienti avrebbero allontanato il timore di essere sottoposti all'esecuzione forzata *in solidum*, con la prospettiva di recuperare, in tempi successivi, dai condomini inadempienti quanto costoro avevano da dare e non hanno dato, in cambio, sarebbero stati detentori della certezza dei maggiori costi che derivano – indirettamente – dall'applicazione della pronuncia nella prassicondominiale. Con la medesima prudenza valutativa, si è

---

<sup>90</sup> N. Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, p. 796.

<sup>91</sup> R. Viganò, *Il dilemma "solidarietà-parziarietà" dell'obbligazione condominiale. Una lettura (tra le righe) di Cass., S. U., 8 aprile 2008, n. 9148* in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2009, 2, pp. 155 e ss.

enucleata<sup>92</sup>, tra le conseguenze applicative temibili, una maggiore difficoltà per gli amministratori, nella gestione delle relazioni contrattuali con i fornitori.

Le notazioni critiche che hanno investito la valutazione delle conseguenze pratiche della sentenza Cassazione SS UU 8 aprile 2008 n. 9148 sono contrassegnate dall'amara consapevolezza di quanto la costruzione dogmatica operata dalla Corte fosse suscettibile di comportare effetti devastanti per la gestione condominiale, concepita, invece, molto più esile e lineare, tanto da emanciparla dai tradizionali istituti tipici, compreso il mandato, dal quale si distingue ontologicamente. Il carattere pregiudizievole, per la gestione condominiale, degli effetti preannunciati dai primi commentatori, coesi in un coro critico spesso uniforme, appare addirittura amplificato, laddove si tenga conto della sedimentazione che l'indirizzo interpretativo inaugurato con la sentenza 9148/2008 ha conosciuto. Nonostante l'allineamento alla pronuncia sia in qualche caso vacillato, i casi – ai quali si accennerà simbolicamente nel paragrafo 2. 6 – hanno mantenuto saltuarietà ed episodicità, cosicché la suggestione di chi ha affermato un mancato recepimento sostanziale della sentenza, velando la sensazione che la solidarietà, uscita dalla porta fosse destinata a rientrare dalla finestra, per effetto delle stesse implicazioni connesse agli impulsi argomentativi della Corte, è

---

<sup>92</sup> Sempre, R. Viganò, *Il dilemma "solidarietà-parziarietà" dell'obbligazione condominiale. Una lettura (tra le righe) di Cass., S. U., 8 aprile 2008, n. 9148*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2009, 2, pp. 155 e ss.

rimasta un'opinione dissenziente degna di nota, anche nella sua propulsione provocatoria, ma non diffusamente accreditata<sup>93</sup>.

#### *2.4 Gli input della pronuncia e gli auspici dottrinali di riforma legislativa.*

Un lait-motiv riscontrabile nelle reazioni critiche alla sentenza 9148/2008, spesso al fondo di annotazioni alla stessa, è costituito dalla tendenza a contrastare gli aspetti della nuova linea applicativa introdotta dalla medesima pronuncia con un propositivismo votato al superamento di perplessità, scetticismo, rilievi pregni di amarezza e disillusione delle aspettative di evoluzione nelle soluzioni tecnico-operative esperite dal diritto vivente. In tale prospettiva si muovono le declamazioni tornite di auspici di riforme legislative che seguono, anche con una certa imminenza, la decisione in cui le Sezioni Unite hanno affermato la parziarietà connaturata alle obbligazioni contrattuali assunte dal condominio verso terzi, in direzione opposta a qualsiasi decadentismo integralista che si sarebbe rivelato soltanto arido ed ulteriormente distruttivo.

Pur non abbandonando un punto di vista schiettamente critico, nelle stesse colonne delle riviste che hanno ospitato note autorevoli alla sentenza Cassazione, Sezioni Unite, 8 aprile 2008 n. 9148, sono stati germinati input di riforma della disciplina in materia di condominio ed evidenziati spunti propulsivi forniti dallo stesso intervento nomofilattico, allo scopo di delineare la natura giuridica delle obbligazioni condominiali assunte per contratto verso terzi con la

---

<sup>93</sup> G. Pellegrino, *La soluzione sbagliata di un problema giusto: la sentenza Cassazione, Sezioni unite, 8 aprile, n. 9148*, in *Giurisprudenza Italiana*, 2009, II, pp. 347 e ss.

certezza e l'autorità precettiva coesenziali alla fonte legislativa. Se taluno<sup>94</sup> si è limitato semplicemente a dare notizia dell'esistenza di un disegno di legge con l'obiettivo di ridisciplinare la materia del condominio negli edifici, che si occupava della questione affrontata dalla sentenza di cui si è trattato, altri si sono spinti ancora oltre, formulando proposte di riforma della normativa sul tema, circostanziate e dotate di un certo spessore concreto.

Infatti, persino una delle voci maggiormente severe nei confronti dell'arresto della Cassazione, è giunta a riconoscere una sollecitazione pregevole. Izzo ha scritto, infatti, che "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"<sup>95</sup>. Infatti, quale conseguenza diretta della previsione del dovere di riscuotere i contributi per la gestione (art. 1130 c.c.), secondo il preventivo approvato (art. 1135, comma 1, n.2), viene intravista la possibilità di imporre, in capo all'amministratore, l'onere di 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, in tal modo, la provvista tipica del rapporto di mandato. Sebbene ciò sia destinato ad aggravare il mansionario

---

<sup>94</sup> E. Timpano, *Le obbligazioni condominiali fra parziarietà e solidarietà*, in *Vita Notarile*, 2008, 3, pp. 1287 e ss.

<sup>95</sup> N. Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Corriere Giuridico*, 2008, 6, p. 797.

dell'amministratore ed a ritardare l'esecuzione delle deliberazioni assembleari, anche se urgenti, fino a che la riscossione non sia completata, in ogni caso, la cautela più intensa e legittima per il creditore viene ricondotta alla facoltà di esigere immediatamente la controprestazione pecuniaria, prima o contemporaneamente all'esecuzione della propria prestazione. E' stato, così, a latere ipotizzato, per i contratti successivi, che il terzo avrebbe iniziato pretendere, con elevatissima probabilità, un preventivo deposito cautelativo in banca dell'intera somma dovuta oppure che i pagamenti venissero effettuati per stati di avanzamento con l'effetto di ingenti complicazioni per la gestione condominiale, fino a scomodare la procedura tradizionalmente e normalmente connessa, sino ad allora, agli appalti pubblici. Più direttamente incentrata sulla figura del condomino inadempiente è la mozione perorata, nel ginepraio di proposte di riforma della disciplina, da Sandro Castro<sup>96</sup>, il quale si è espresso esplicitamente in favore della necessità di un intervento da parte del primo potere, attraverso la previsione di gravose sanzioni a carico di coloro che non intendessero ottemperare alle obbligazioni assunte. Evocando il principio secondo il quale *pacta sunt servanda*, a fondamento della soluzione teorizzata, l'autore ha suggerito di comminare la perdita del diritto di voto in assemblea o l'irrogazione di sanzioni pecuniarie da impiegare come fondo cassa condominiale ovvero la postergazione nell'esercizio dei diritti previsti dalla legge, retrocedendo il condomino che non abbia assolto le proprie

---

<sup>96</sup> S. Castro, *La natura parziaria dell'obbligazione è più aderente a esigenze di giustizia*, in *Guida al diritto, il sole24ore settimanale*, 2008, 17, p. 46.

obbligazioni a beneficio di chi, al contrario, sia stato inadempiente. Per tale via, nell'intento di evitare che le inadempienze dei condomini morosi spiegassero ricadute nella sfera giuridico-patrimoniale di quelli solventi, non è stato neppure stralciato il sostrato equitativo della tesi interpretativa adottata dalle Sezioni Unite. Nella soluzione rimediale elaborata dall'autore, titolare del potere-dovere di irrogare materialmente le sanzioni sarebbe stato l'amministratore del condominio, nell'esecuzione di autorizzazioni approvative dell'assemblea dei condomini.

Dalla tessitura argomentativa e decisoria contenuta nella sentenza SS UU Cassazione 9148/2008, sono stati instillati input poi interiorizzati e rielaborati in sede critica<sup>97</sup>. Si è recepito “il colpo di ramazza” dato alla costruzione del condominio come ente di gestione, giudicata antica, obsoleta e tralaticia. Viene, dunque, accolto bonariamente anche il progressivo distacco del condominio dalla comunione, avvertito come marcia di allontanamento da essa e riconoscimento della specificità del condominio, a conferma della crisi ideologica dell'art. 1139 c.c. Dalla statuizione della Cassazione, che ha attribuito natura parziaria alle obbligazioni contrattuali assunte dal condominio verso terzi, sono stati estratti altri spunti di riflessione, sempre in chiave di progressiva evoluzione dello stadio tecnico-applicativo sul tema. Ci si è, infatti, soffermati, sulla propensione verso una migliore giustizia distributiva che l'orientamento introdotto presenta,

---

<sup>97</sup> Così come per i rilievi riportati di seguito, si veda R. Viganò, *Il dilemma “solidarietà-parziarietà dell'obbligazione condominiale. Una lettura (tra le righe) di Cass., S. U., 8 aprile 2008, n. 9148*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2009, 2, p. 158.

carpendosi dalla pronuncia l'indicazione di perseguire, in prima istanza, i condomini effettivamente morosi. A pungolo sempre opportuno è assurta la riscoperta, operata e indotta dalle Sezioni Unite, del dovere di correttezza cui sono tenute le parti nell'adempimento delle obbligazioni, principio tradizionale e sempiterno nel sistema privatistico, in ragione della sua potenzialità deflattiva del contenzioso, particolarmente avvertita a fronte della litigiosità cavillosa innata nel contesto condominiale. Da ultimo, ma non per ultimo, si è evidenziata l'esigenza che venga indicato, come amministratore del condominio, un soggetto professionale, che si supponga adeguatamente preparato nelle variegate problematiche gestionali, tecniche e giuridiche, ancillari all'istituto condominiale. La maturità di simili rilievi è verificabile sulla base delle scelte legislative confluite nella legge 220/2012, recante la Riforma della disciplina in materia di condominio negli edifici.

Alla compiaciuta selezione di input fecondi per le successive elaborazioni sul tema della natura giuridica delle obbligazioni condominiali *ex contractu*, si è affiancata l'ambiziosa esposizione di suggerimenti di riforma legislativa<sup>98</sup>. Le indicazioni fornite hanno tratto l'avvio dalla necessità di predisporre strumenti per la restaurazione della fiducia fra fornitori e amministratori, in modo da collocare le evenienze collegate all'inadempienza di qualche condomino moroso come una soltanto tra le voci del PILC, cioè prodotto interno lordo condominiale. Si è esortato, poi, a improntare la

---

<sup>98</sup> Ancora, R. Viganò, *Il dilemma "solidarietà-parziarietà dell'obbligazione condominiale. Una lettura (tra le righe) di Cass., S. U., 8 aprile 2008, n. 9148*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2009, 2, pp. 158-159.

disciplina dei rapporti tra amministratore e creditori, reali o potenziali, del condominio alla massima lealtà, sia pur nel rispetto delle norme sulla privacy. Così, al fine di consentire un'efficace e pronta tutela del credito, si prefigura l'ipotesi della consegna ai creditori del piano di riparto nel quale siano determinate le posizioni di sofferenza, permettendo loro, in tal modo, di evocare in giudizio, accanto al condominio, i condomini morosi; ne conseguirebbe la realizzazione in sede di esecuzione forzata del credito pro quota, nei confronti del condomino debitore, con spese, anche di ordine processuale, più congrue. Si è, infine, elevata a suggerimento per la redazione di una disciplina normativa la possibilità della stipulazione di una fideiussione bancaria o di una polizza assicurativa, inserita nell'unanimità dei commenti alla sentenza Cassazione, Sezioni Unite, 8 aprile 2008 n. 9148, per garantire i creditori della solvibilità del condominio. Peraltro, nella proposta di codificazione che si sta approfondendo, la definizione dello schema contrattuale è stata rimessa agli esempi estrapolabili dall'esperienza che sarebbe insorta nella prassi, successivamente all'avvento della decisione, e l'ambito di applicazione della garanzia ristretto alle situazioni potenzialmente e oggettivamente critiche. Quale linea guida alternativa, sempre con riferimento alla stessa fattispecie immaginata – in particolare nel caso di opere straordinarie – è propinata, specularmente, la risoluzione anticipata di un'eventuale futura morosità, con la costituzione di un polmone finanziario mediante la creazione di un fondo, funzionale a provvedere ai pagamenti secondo le modalità convenute in contratto. Si è fatta precipuamente allusione ad una delle suggestioni propositive



rispetto alle quali è dato registrare il livello forse più elevato di coesione interna alla letteratura specialistica in materia.

La sensibilizzazione dotta che ha incentivato ed atteso attivamente l'intervento parlamentare volto a riformare la disciplina in materia di condominio negli edifici è culminata nella proposta ultimativa e più dissoluta, consistita nel sollecitare il legislatore a inserire, addirittura in un comma qualsiasi della legge finanziaria<sup>99</sup> più prossima all'enunciazione del monito, una disposizione normativa che introduca, come quarto comma dell'art. 1123 c.c., il principio della solidarietà tra condomini per le obbligazioni assunte dal condominio. Quale assertore di tale auspicio si è citato, peraltro come elemento paradigmatico di una sinfonia dottrinale nutrita e qualificata, R. Viganò e, non senza una precisa ragione, si è voluto dare spazio all'esposizione di tale aspettativa – e, con essa, della concezione che vi è sottesa – in chiusura del presente paragrafo, in quanto si è trattato della presa di posizione più esplicita, oltre che comune, nella frangia maggioritaria tra gli interpreti più attenti, che ha essenzialmente negletto la tesi sponsorizzata dalla giurisprudenza di legittimità con la sentenza Cass. S. U., 8 aprile 2008, n. 9148.

*2.5 La sentenza Cassazione civile, II Sezione, 4 giugno 2008, n. 14813 e la giurisprudenza di merito successiva.*

---

<sup>99</sup> R. Viganò, *Il dilemma "solidarietà-parziarietà dell'obbligazione condominiale. Una lettura (tra le righe) di Cass., S. U., 8 aprile 2008, n. 9148*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2009, 2, p. 159.

A distanza risibile dalla sentenza Cassazione, Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148, la Suprema Corte ha affrontato nuovamente il tema della natura giuridica delle obbligazioni condominiali *ex contractu*, con la sentenza Cass., Sezione II, 4 giugno 2008 n. 14183<sup>100</sup>. Quest'ultima, senza neanche richiamare il precedente, ha affermato una posizione ermeneutica collimante con l'indirizzo dominante prima della decisione delle Sezioni Unite e da questa rinnegato. Quantunque non si ritenga di poter misurare l'*an* e/o il *quantum* del recepimento dell'orientamento introdotto con la sentenza 9148/2008, sulla base della pronuncia difforme di cui si sta discorrendo, in ogni caso, non si può ignorare la sussistenza di un'espressione di dissenso, resa particolarmente saliente dalla circostanza di essere inusitatamente ravvicinata all'arresto delle Sezioni Unite. La Seconda Sezione civile della Cassazione, segnatamente a sedici giorni dalle Sezioni Unite, ha deciso che le obbligazioni condominiali dei comproprietari di un appartamento in condominio sono solidali "in quanto non viene chiarito perché nella specie dovrebbe essere derogato il principio generale di cui all'art. 1292 c.c., secondo il quale la solidarietà si presume nel caso di pluralità di debitori". Inizialmente si è parlato di un conflitto di sentenze ma, successivamente, la Cassazione ha precisato che le fattispecie esaminate non erano sovrapponibili. Peraltro, vi è chi ha diffidato da tale giustificazione per fugare l'ipotesi del contrasto tra le pronunce, affermando che l'argomentazione non fosse pertinente, in quanto, se il fulcro della motivazione della sentenza a Sezioni Unite sta nel difetto dell'unicità

---

<sup>100</sup> In *Foro italiano*, 2008, I, 3198; in *Giurisprudenza Italiana*, 2009, 1, 130, con nota di V. Tripaldi.

della prestazione, a causa dell'intrinseca natura divisibile dell'obbligazione pecuniaria dei condomini, la situazione non varia per le obbligazioni che riguardano i comproprietari di una stessa unità abitativa<sup>101</sup>. La ragione della distanza interpretativa è stata anche esplicitata notando una diversità del Giudice Relatore.

Alla decisione in commento si è successivamente allineata la sent. Cass., Sez. II, 21 ottobre 2011, n. 21907, la quale ha stabilito che nelle obbligazioni condominiali si applica il principio della solidarietà passiva, con specifico riferimento alla responsabilità dei comproprietari di un medesimo appartamento sito in un edificio condominiale. La pronuncia è di estrema rilevanza, giacché i giudici della seconda sezione, per motivare le proprie conclusioni, hanno preliminarmente negato quanto sostenuto dalle Sezioni Unite nell'aprile 2008, ossia che l'indivisibilità della prestazione sia presupposto indispensabile per l'esistenza della solidarietà passiva tra più debitori<sup>102</sup>.

Tuttavia, la non decisività del discostamento della pronuncia dalla decisione delle Sezioni Unite che, nell'aprile dello stesso anno, aveva statuito la parziarietà delle obbligazioni condominiali di fonte contrattuale, è fortificata dalla considerazione che, con riguardo alla posizione dei singoli condomini rispetto alle obbligazioni contratte dal condominio verso i terzi, il principio di diritto enunciato nella

---

<sup>101</sup> E. Timpano, *Le obbligazioni condominiali fra parziarietà e solidarietà*, in *Vita Notarile*, 2008, 3, pp. 1287 e ss.

<sup>102</sup> In *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2012, 1, pag. 39.

sentenza 9148/2008, è stato ribadito da Cass. 8 ottobre 2008, n. 24832. Pronuncia che assolve al ruolo di prima decisione conforme all'intervento nomofilattico della Suprema Corte in tema di obbligazioni assunte dal condominio verso terzi *ex contractu* e confermativa di un incipit nella formazione di un orientamento. In essa è stato escluso che il creditore del condominio possa fare valere il suo diritto di credito, nella specie, per i lavori di restauro dell'edificio condominiale, nella sua globalità – e non solo per la quota-parte di obbligazione di competenza di ciascuno in base al principio della ripartizione delle spese condominiali – nei confronti dei singoli condomini; si è, inoltre, negato che, a tal fine, egli fosse legittimato, nel caso specifico, ad evocare in giudizio, in proprio, i condomini che avessero contratto per il condominio. Si è, infine, negletta la possibilità di ipotizzare una responsabilità solidale di costoro ai sensi dell'art. 38 c.c., non essendo il condominio assimilabile ad un'associazione non riconosciuta.

Tra le pronunce che hanno riaffermato la sussistenza di un vincolo di solidarietà tra i condomini per le obbligazioni assunte per il godimento e la conservazione dei beni comuni, all'interno della giurisprudenza di merito, si seleziona la sent. Corte di Appello di Roma, VI Sezione, 23 giugno 2010, n. 2729<sup>103</sup>, la quale ha affermato la non divisibilità del principio elaborato dal Giudice di legittimità nella sentenza Cass. SS UU 8 aprile 2008 n. 9148, aderendo, invece alla dottrina tradizionale<sup>104</sup>. Nella motivazione della sentenza si legge, infatti, che

---

<sup>103</sup> In *Giurisprudenza italiana*, 2011, 5, pp. 1068 e ss, con nota di E. Calevi.

<sup>104</sup> In precedenza, anche il Tribunale di Modena si era espresso nel senso che rispetto alle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti dei terzi, i condomini “*devono ritenersi*

l'obbligazione solidale non si identifica con l'obbligazione indivisibile e l'indivisibilità della prestazione non è un requisito della prestazione solidale ma dell'obbligazione indivisibile. Come opportunamente messo in luce<sup>105</sup>, la sentenza in rassegna si segnala per la contestazione dell'argomento cardine della teoria sposata dalle Sezioni unite della Cassazione, a tenore del quale l'indivisibilità della prestazione costituirebbe un requisito essenziale per l'applicazione del regime di solidarietà delle obbligazioni. Nella sua confutazione, la decisione ha acutamente osservato che se la solidarietà fosse riferibile alle sole obbligazioni indivisibili, la norma di cui all'art. 1294 c.c. perderebbe ogni valenza precettiva. Il giudice di secondo grado ha statuito, quindi, che il credito vantato dall'amministratore del condominio non più in carica per le somme da lui anticipate per l'amministrazione e la manutenzione del bene condominiale nell'interesse comune di tutti i condomini non si sottrae al principio generale di solidarietà. Ha aggiunto che il principio della ripartizione proporzionale fra i condomini delle spese ex art. 1123 c.c. si limita, come si evince dal dettato normativo, a ripartire tra i condomini l'onere delle spese condominiali all'interno del condominio stesso e non ha alcuna valenza verso i terzi creditori del condominio.

---

*impegnati unitariamente e solidariamente*", con sentenza datata 14 maggio 2010 e massimata in *Immobili & Diritto*, 2010, 7, pag. 14, con nota di A. Scarpa, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali*.

<sup>105</sup> E. Calevi, *Un'opinione dissonante sulla solidarietà delle obbligazioni condominiali*, in *Giurisprudenza italiana*, 2011, 5, pp. 1068 e ss.

### CAPITOLO III

#### **La disciplina delle obbligazioni dei condomini secondo la legge 220/2012**

Attraverso l'emanazione della legge 11 dicembre 2012, n. 220, entrata in vigore il 18 giugno 2013, il legislatore ha novellato una congrua parte dell'esigua disciplina in materia di condominio, mediante interventi modificativi ed integrativi delle disposizioni previgenti, all'interno del codice civile e delle disposizioni di attuazione.

Una delle situazioni sulle quali la Riforma è stata più incisiva – e pertinente ai fini del presente lavoro – attiene al rapporto tra i condomini e i terzi. L'art. 18 della legge 220/2012 ha modificato, piuttosto significativamente, l'art. 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile. La dirompenza innovativa si percepisce integralmente soltanto alla luce di una sua lettura sistematica, che combini quanto disposto nell'art. 63 disp. att. c.c. con le norme complementari disseminate nel tessuto codicistico. Il rinvio è, ineludibilmente e preminentemente, agli artt. 1123 c.c., non riformato, ed all'art. 1129 c.c., settimo e nono comma, norme inderogabili, le quali sono state, invece, investite dalla novella.

Nei primi commenti sciorinati nell'ambito delle pubblicazioni più immediatamente reattive all'intervento legislativo, le finalità della rivisitazione dell'articolazione del rapporto creditorio imputabile ai condomini, dal lato passivo, ed al terzo creditore, dal lato attivo, sono addentellate all'esigenza di garantire il titolare del credito, coordinata con la parallela necessità di tutela degli adempienti, esposti al rischio

di essere penalizzati dalle endemiche inadempienze altrui<sup>106</sup>. La politica legislativa sottesa alla Riforma della disciplina relativa alla riscossione dei contributi ancillari alle spese condominiali, in funzione dell'estinzione fisiologica delle obbligazioni contratte con terzi estranei al condominio, è teleologicamente orientata a “superare comunque una possibile litigiosità attraverso l'applicazione di principi acquisiti in giurisprudenza – sfumandone, tuttavia, o baypassando del tutto, alcuni punti controversi – nonché l'offerta (o almeno il tentativo) di alcuni chiarimenti”<sup>107</sup>.

La nuova versione dell'art. 63 disp. att. c.c., in collegamento logico-funzionale con l'art. 1123 c.c., contiene una serie di norme interconnesse.

In esordio, è previsto che, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore possa ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione; a tal fine, non occorre la preventiva autorizzazione assembleare. Inoltre, soggiunge il legislatore della novella, nella parte terminale del primo comma, l'amministratore è gravato dell'obbligo di comunicare i dati dei condomini morosi ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino. Al fine di perimetrare l'ambito oggettivo di applicazione della disposizione, occorre delineare, in limine, la nozione di contributo. L'art. 63 disp. att. c.c., comma 1, rimanda alle quote gravanti sui

---

<sup>106</sup> M. Basile, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro – U. Morello, *Riforma del condominio 2013, Appendice di aggiornamento al volume III, Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Milano, 2013, pp. 63-67.

<sup>107</sup> F. Lazzaro, *Il condominio dopo la riforma*, Milano, 2013, pag. 217.

singoli condomini delle spese condominiali in genere contemplate dall'art. 1123 c.c.<sup>108</sup>, ovvero gli oneri che incombono sui proprietari delle singole unità immobiliari, causalmente determinati dalle esigenze di conservazione e godimento delle parti comuni dell'edificio e, dunque, dall'esercizio dei servizi condominiali, con esclusione di quelli relativi alle innovazioni.

La suesa posta ricostruzione, che ha trovato validazione in seno alla giurisprudenza di legittimità, denota una peculiare efficacia persuasiva, alla luce del dato positivo declinato in chiave sistematica.

Con riferimento alla locuzione “senza bisogno di autorizzazione”, che figura in una norma apparentemente vocata ad ampliare i poteri del soggetto gestore, nei primi commenti, si scorge un'interpretazione orientata a dissolverne la funzione liberalizzatrice, leggendovi una superfetazione inutile. Si osserva come si tratti di una disposizione recante un'aggiunta ultronea, «in quanto la riscossione dei contributi, in base a una deliberazione dell'assemblea d'approvazione del relativo stato di ripartizione, rientra tra le attribuzioni dell'amministratore (artt. 1130 e 1131 cod. civ.). [...] Quanto al resto, sulla base dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea può ottenere decreto ingiuntivo il quale – in considerazione della particolare vis probatoria che viene così riconosciuta al deliberato assembleare e di un «grave pericolo nel ritardo» sotteso alla mancanza di provvista che la morosità del condominio può creare – è immediatamente esecutivo e si collega nell'ambito dei criteri indicati, in via generale, dall'art. 642 cod. proc. civ., con possibilità per il giudice dell'opposizione di sospendere la

---

<sup>108</sup> Cass. II sez., 25 giugno 2001, n. 8676, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, pag. 800.



provvisoria esecuzione, facendo applicazione dell'art. 649 cod. proc. civ.”<sup>109</sup>

Sotto il profilo soggettivo, d'altro canto, si propende ad individuare il legittimato passivo nell'azione giudiziale del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di un appartamento di proprietà esclusiva nel proprietario di detta unità immobiliare<sup>110</sup>. L'ambito di applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c. è ulteriormente circoscritto mediante la puntualizzazione secondo la quale, in tema di spese condominiali non pagate, il debitore è sempre il condomino-locatore che, a sua volta, può – dopo aver effettuato il pagamento e aver assolto l'onere di adeguata giustificazione delle spese, sotto il profilo dell'indicazione dei criteri di riparto e con l'offerta in visione dei relativi documenti - rivalersi sul conduttore<sup>111</sup>. Diritto di rivalsa che deve, ovviamente, essere limitato alle spese rimborsabili dal conduttore, dalle quali sono escluse le spese di amministrazione condominiale, esemplificativamente il compenso per l'amministratore, le per cartoleria e contabilità, etc., non previste tra quelle elencate in modo tassativo ed insuscettibile di applicazione analogica dall'art. 19 della l. 23 maggio 1950.

Tale conformazione del diritto di rivalsa del locatore sul conduttore, sul versante soggettivo, è in linea con la normativa speciale in tema di

---

<sup>109</sup> F. Lazzaro, *Il condominio dopo la riforma*, Milano, 2013, pag. 217.

<sup>110</sup> Cass., sez. II, 19 aprile 2000, n. 5122, in *Rivista giuridica dell'edilizia*, 2000, 6, 1050, con nota di Elena Avolio, *Il principio dell'apparenza del diritto nella ripartizione delle spese condominiali*.

<sup>111</sup> R. Mazzon, *La responsabilità nel condominio dopo la Riforma*, 2013, pag. 377.

locazioni di immobili urbani, recata dalla legge n. 392 del 1978, nonché con l'orientamento dominante in giurisprudenza<sup>112</sup>. Le pronunce intervenute sul tema hanno rinvenuto che, in materia di condominio, tutti i rapporti interni, reali o obbligatori, che attengono alle cose comuni ed alla loro amministrazione – trovando titolo nei diritti di proprietà individuale e collettiva – intercorrono tra i singoli condomini e non possono coinvolgere terzi. Tale regola trova applicazione, in particolare, proprio per i crediti nascenti dalle spese necessarie per la gestione dei beni di proprietà comune che, dal lato passivo, sono a carico esclusivamente dei singoli condomini e non del conduttore o comunque di chi occupa l'appartamento senza esserne il proprietario. Nessuna rilevanza avrebbero, al riguardo, eventuali pattuizioni contrarie intercorse tra locatore e conduttore che si esauriscano in patti di collaborazione, non sussumibili nella fattispecie dell'accollo<sup>113</sup>.

Il secondo comma dell'articolo in esame introduce la prescrizione più saliente e densa di profili problematici, con inerenza al tema della natura giuridica delle obbligazioni contratte dall'amministratore in nome e per conto dei singoli condomini verso terzi estranei al gruppo condominiale. Viene sancita la facoltà di agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti, previa infruttuosa escussione di quelli inadempienti. In proposito, la lettura della norma, affiorata a

---

<sup>112</sup> Cass., sez. II, 24 giugno 2008, n. 17201, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2009, 1, 63; Cass., sez. II, 3 agosto 2007, n. 17039, in *Giustizia Civile Massimario*, 2007, 7-8; Trib. Nocera Inferiore, 6 maggio 1999, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 1999, 837; Cass., sez. II, 9 dicembre 2009, n. 25781, in *Rivista Giuridica dell'Edilizia*, 2010, 2, 419.

<sup>113</sup> App. Milano, 15 marzo 2005, [www.dejure.it](http://www.dejure.it), 2005; Pret. Portici, 10 novembre 1982, in *Giustizia Civile*, 1983, I, 3433.

primo acchito, ha indotto ad individuarvi la tipizzazione della solidarietà nelle obbligazioni condominiali, edulcorata dal *beneficium excussionis*<sup>114</sup>. Diversamente, per quanto concerne i rapporti tra il condominio ed i comproprietari di un'unità immobiliare, sussiste piena solidarietà passiva<sup>115</sup>. Nell'ipotesi in cui, invece, l'amministratore assumesse un'obbligazione eccedendo i limiti del mandato, risponderrebbe in proprio, eccetto nel caso di ratifica del suo operato da parte dell'assemblea.

L'intervento operato, sull'art. 63 disp. att. c.c., dal legislatore del dicembre 2012 prosegue, attraverso una norma pervasa da *ratio* sanzionatoria. Il terzo comma stabilisce, infatti, che, in caso di mora nel pagamento dei contributi, protrattasi per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino insolvente dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Nella fisionomia attuale della norma è stata recisa la condizione della preventiva autorizzazione contenuta nel regolamento condominiale.

Il comma successivo riproduce, in modo sostanzialmente non dissimile alla formulazione precedente, un regime di solidarietà interna tra chi subentra nei diritti di un condomino ed il condomino uscente, con riferimento al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente. Nella norma in esame trova riscontro

---

<sup>114</sup> S. Rezzonico-G. Tucci, *Condominio. La nuova guida per amministratori e condomini*, giugno 2013, pag. 61; P. Gatto, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2013, 3, pag. 285 e ss.

<sup>115</sup> Cass. 4 giugno 2008, n. 14813, in *Giurisprudenza italiana*, 2009, 130.

il principio dell'ambulatorietà passiva, in virtù del quale l'acquirente di un appartamento condominiale può essere chiamato a rispondere, solidalmente con il proprio dante causa, dei debiti condominiali imputabili a quest'ultimo. Peraltro, se il rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare è retto dal principio di ambulatorietà, la relazione intercorrente tra i secondi è, invece, regolata dalla personalità delle obbligazioni, salva diversa convenzione tra le parti. Per effetto del suddetto principio, l'acquirente dell'unità immobiliare sita in condominio, è tenuto a rispondere esclusivamente delle obbligazioni sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino e se, in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva, è stato chiamato a rispondere di obbligazioni condominiali sorte antecedentemente, ha il diritto di rivalsa verso il proprio dante causa<sup>116</sup>.

L'art. 63., comma 4 disp. att. c.c., limitando ad un lasso di tempo circostanziato l'obbligo del successore nei diritti di un condomino, avente ad oggetto il versamento dei contributi dovuti dal dante causa al condominio, assurge a norma speciale rispetto a quella posta, in tema di comunione, dall'art. 1104, ultimo comma, c.c. Quest'ultima obbliga il cessionario, senza limiti di tempo, al pagamento, in solido con il cedente, dei contributi da questi dovuti e non versati.

Con riguardo all'ambito di applicazione oggettivo dell'art. 63, comma 4, disp. att., è pacifico che, con l'impegno del termine "anno", il

---

<sup>116</sup> Cass., 22 febbraio 2000, n. 1956, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2000, 412, con nota di De Tilla.

legislatore abbia inteso fare riferimento all'anno di gestione e, non già, a quello solare<sup>117</sup>.

Infine, già sotto il vigore dell'allora art. 63, comma 2, disp. att. c.c., l'analisi della disposizione, focalizzata sull'ipotesi in cui una delibera dell'assemblea condominiale autorizzativa dell'esecuzione di opere straordinarie avesse preceduto di qualche giorno la vendita di un'unità immobiliare, è pervenuta ad affermare che gli acquirenti fossero obbligati, in solido con l'alienante, al pagamento delle spese relative.

In quell'occasione, si è precisato che il difetto di informativa circa la delibera non ostava alla soluzione interpretativa adottata, poiché buona fede avrebbe voluto che l'obbligazione fosse dichiarata nelle trattative ed indicata nei contratti, essendo le spese rilevanti nel sinallagma e, pertanto, la parte venditrice tenuta alla manleva rispetto ad esse<sup>118</sup>.

Da ultimo, il quinto comma dispone che chi cede dritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente diritto per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto. Tale norma introduce un'eccezione alla regola generale, avallata anche in giurisprudenza<sup>119</sup>, quale derivazione consequenziale tratta dal dato positivo – precisamente dall'attuale

---

<sup>117</sup> A. Gallucci, *Il condominio negli edifici*, 2013, pag. 144. In giurisprudenza, già Pret. Bolzano 10 giugno 1999, in *Archivio delle locazioni*, 2000, 112.

<sup>118</sup> Trib. Milano, 14 settembre 2006, in *Archivio delle Locazioni* 2007, 3, 313 con nota di Santarsiere.

<sup>119</sup> Sin nel vigore della precedente formulazione dell'art. 63 disp. att. c.c., in questi termini si era espressa Cass., 9 agosto 2008, n. 23345, in *Giustizia Civile massimario*, 2008, 9, 1341, in *Giustizia civile*, 2010, 1, 907.

quarto comma –, secondo cui non può essere chiesto ed emesso decreto ingiuntivo nei confronti dell'alienante di un'unità immobiliare condominiale, ai sensi dell'art. 63, comma 1, delle disposizioni di attuazione al cod. civ., trovando quest'ultimo applicazione solo nei confronti di coloro che rivestono la qualità di condomino al momento della proposizione del ricorso per decreto ingiuntivo.

Un'altra ipotesi di solidarietà interna sancita dalla novella è cristallizzata nell'art. 67, disp. att., ultimo comma, in forza del quale nudo proprietario ed usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

Le norme nelle quali si snoda l'art. 63 disp. att. c.c., nella formulazione risultante dalla recente novella, forniscono le indicazioni prescrittive cui improntare il riassetto del regime normativo in tema di attuazione delle obbligazioni contratte dal condominio per le spese di gestione comune. La prospettiva di normazione ed esegesi si dirama dalla fattispecie patologica nella quale si scorge l'imperfetto e parziale adempimento di un debito contrassegnato dalla commistione tra l'unitarietà di oggetto e titolo con la complessità soggettiva dal lato passivo.

### *3. La solidarietà mitigata dal beneficio di escussione.*

La novella, intervenuta nel dicembre 2012, a modifica ed integrazione della disciplina codicistica in materia di condominio negli edifici e delle disposizioni di attuazione ad essa, si è occupata, tra l'altro, di ridisegnare il regime di attuazione delle obbligazioni contratte dalla collettività condominiale nei confronti di terzi estranei, allo scopo di

sovvenzionare le attività coesenziali alla conservazione ad al godimento delle parti comuni.

Nonostante il verbo del legislatore appaia deciso e tutt'altro che ambiguo, tuttavia, le opinioni che lo hanno accolto nelle prime elaborazioni critiche divergono, dando luogo, con riduzionismo affatto titubante, ad una biforcazione tra affermazione e negazione della sussistenza della solidarietà passiva nelle obbligazioni contrattuali dei condomini. Si assiste, pertanto, al medesimo fenomeno verificatosi e protrattosi per decenni, massimamente accentuato nelle ricostruzioni dogmatiche dottrinali, con contestuale eco nelle decisioni applicative. Peraltro, la situazione attuale tradisce la reale portata innovativa dell'intervento legislativo, che consiste nell'aver fornito il precetto per istruire il τόπος fenomenico considerato. In tal modo, per quanto si risenta ancora della frenesia reazionaria desta al cospetto della novità, si annuncia il rinnovamento della bipartizione delle voci di commento alla norma, destinate ad influire sulla sua interpretazione, a fronte di un mutamento dei presupposti. Se, infatti, nella fase precedente alla Riforma, in assenza di una presa di posizione legislativa in merito alla natura giuridica delle obbligazioni condominiali *ex contractu*, il dato concettuale sul quale modulare la regolamentazione del regime attuativo dei rapporti giuridici in esame era tutto da costruire, in seguito all'entrata in vigore della legge 220/2012, il fondamento positivo – non più lacunoso come in passato – è altro. In una simile condizione, l'effetto dell'intervento novellatore non può arrestarsi alla variazione dei termini della contesa da solidarietà contro parziarietà a solidarietà contro sussidiarietà o solidarietà impropria. La differenza, reale ed effettiva, rispetto all'assetto giuridico precedente, non può

consistere nell'assestamento di una disputa che, in difetto di previsione legislativa (quantomeno in apparenza) nitida, poteva pur trovare una qualche legittimazione ma che, in forza della disciplina contingente, rischia di produrre esclusivamente un effetto distorsivo della Riforma, il cui primo e inopinabile merito è aver messo un punto su una questione inveteratamente vessata.

Per quanto lucida consapevolezza suggerisca che ogni mutamento richiama una fase di adattamento, la soluzione realisticamente più ragionevole potrebbe, probabilmente, essere orientata verso una lettura della regolamentazione della fattispecie ancorata al dato positivo in interazione con le peculiarità del caso descritto. Tale opzione consentirebbe di estrapolare uno dei punti di forza della novella, con fedeltà al testo, non vanificando in partenza il giovane sforzo normativo teso ad espletare una funzione preventiva.

Secondo una lettura dell'odierna formulazione dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., improntata alla valorizzazione del dato letterale, tutti i condomini sono tenuti a far fronte all'obbligazione contratta con il terzo, estraneo alla compagine condominiale, impegnatosi ad effettuare prestazioni e/o erogare servizi necessari per mantenere ed utilizzare le parti comuni. La modalità attraverso la quale l'obbligazione de qua – come ogni debito ascrivibile a rapporti giuridico-obbligatori, del resto – conosce fisiologica estinzione è l'esatto adempimento. Quest'ultimo è, a sua volta, la risultante del puntuale e completo assolvimento, da parte dei singoli condomini, dell'obbligo di pagamento della propria quota di contribuzione alle spese per la gestione ed il godimento delle parti comuni, nelle quali si



riflettono, ab interno, le obbligazioni contratte con terzi, fornitori di beni o prestatori di servizi. La ripartizione in contributi parametrati al valore delle singole unità immobiliari, dell'onere economico, nel quale si concretizza l'impegno assunto all'esterno, per il tramite dell'amministratore, costituisce, al contempo, il risvolto e la chiave di interpretazione della natura, ancora formalmente innominata, delle obbligazioni contrattuali a carico del condominio e, quindi, dei condomini tutti. Già tale ultimo inciso, presupposto logico della questione giuridica e lapalissiano dato fattuale, contribuisce con vigore a scovare la reale identità dell'obbligo facente capo al singolo proprietario di un immobile ascendente ad un edificio condominiale. La suddivisione dell'obbligazione contratta con un terzo estraneo rispetto alla collettività condominiale sottende una *ratio* di equa distribuzione di una responsabilità unitaria, tanto sul versante interno quanto su quello esterno di un unico rapporto. L'opzione prescelta e formalizzata nel tessuto codicistico, all'art. 1123 c.c., non colpito dalla legge 220/2012, risponde ad un intento di responsabilizzazione del singolo parte di una parte ampia e variegata, in conformità al principio costituzionale di uguaglianza formale e mira, al contempo, a scongiurare pregiudizi nella sfera patrimoniale dei terzi contraenti, allo scopo generale di agevolare le relazioni giuridiche tra il gruppo condominiale ed altri soggetti dell'ordinamento, privati e pubblici. La struttura dei rapporti giuridico-obbligatori tra condomini e terzi comunica con la struttura delle obbligazioni che in essi si incanalano, astringendo il condominio. Gli individui che, in quanto proprietari dei beni immobili ubicati al suo interno, vi appartengono sono contitolari di uno stesso vincolo. La parcellizzazione della prestazione pecuniaria

che, spesse volte, rappresenta il corrispettivo dovuto per la fornitura di beni e servizi destinati alla conservazione ed al godimento delle parti comuni ai condomini, non deve essere intesa quale divisione volta a disintegrare l'unitarietà del vincolo che in essa trova pragmatico riscontro. La partizione organizzativa dell'*eadem res debita* tra i condebitori secondo un criterio di corrispondenza al diritto dominicale di cui ciascuno è titolare, originata dall'*eadem causa obligandi*, non smentisce la connotazione solidale del vincolo. Comprova ne è la circostanza che l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., in combinato disposto con l'art. 1123 c.c., nel prevedere l'escussione eventuale e successiva dei condomini adempienti, presuppone la contitolarità dell'obbligo, tratto saliente della solidarietà passiva che riconduce a coerente unità gli altri elementi peculiari, rappresentati dalla pluralità di debitori e dall'unicità di fonte e prestazione. L'autorevole rilievo secondo il quale l'obbligazione di pagamento del contributo alle spese per la gestione delle parti comuni, in quanto *obligatio propter rem*, nasce e si sviluppa come ragguagliata alle quote, dunque, parziaria<sup>120</sup>, non è insuscettibile di rivisitazione, alla luce della maggiore simmetria di informazioni prescrittive, derivante dall'attuale configurazione del dato positivo. I tentativi ricostruttivi delle obbligazioni condominiali come *obligationes propter rem* e, non necessariamente, per ciò solo, incompatibili con una qualificazione in termini diversi da quelli della parziarietà, incoraggiano, d'altronde, ad intraprendere un'indagine guidata dalla lettera della legge ed incardinata in un canale esegetico digiuno da precostruzioni elaborate, in difetto di norme definite, dalle diverse ed opposte fazioni della dottrina addentratasi nel tema. In

---

<sup>120</sup> R. Corona, da ultimo in *Le obbligazioni dei condomini*, pag. 35.

tempi antecedenti alla Riforma, scorgendo che, in ambito condominiale, la caratteristica ambulatorietà delle obbligazioni *propter rem* si scontra con quanto disposto dell'allora secondo – attualmente quarto – comma dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile<sup>121</sup>, si è proposta la considerazione, già precedentemente ventilata<sup>122</sup>, secondo la quale la solidarietà imposta *ex lege* non scalfisce la riconduzione delle obbligazioni condominiali a quelle *propter rem* ma semplicemente prevede un rafforzamento della tutela creditoria della compagine condominiale. Se a tale riflessione si è giunti con riferimento alla prescrizione di solidarietà interna tra il condomino alienante ed il suo successore, non si rinviene alcuna ragione plausibile per sostenere l'inconciliabilità della solidarietà passiva tra i condomini, unitariamente obbligati verso contraenti estranei al gruppo condominiale, con una ricostruzione di tali obbligazioni, fondata sul collegamento con la *res*. In tale seconda ipotesi, *a fortiori*, la soluzione si profila addirittura suscettibile di ricevere maggior credito, sopraggiungendo esigenze di tutela dei terzi. In definitiva, alla luce dei principi generali e delle categorie ordinanti il sistema delle obbligazioni e nel rispetto dell'impianto normativo vigente, appare corretto conformare la misura dell'obbligo di contribuzione alle spese conseguenti ai rapporti intrapresi con i terzi all'estensione diritto di proprietà individuale sulla singola unità immobiliare, nella prospettiva di assicurarne un'evoluzione fisiologica coronata dall'esatto adempimento di tutti i condebitori. Quel che

---

<sup>121</sup> A. Gallucci, *Il condominio negli edifici*, 2013, pag. 143.

<sup>122</sup> A. Scarpa, *L'obbligazione propter rem dei condomini per le spese di conservazione delle parti comuni*, in "Rivista giuridica dell'edilizia", 2004, 1, 107.

siffatta prospettazione dogmatica non reca direttamente con sé è, invece, l'ulteriore implicazione per la quale i condomini non possano essere reputati solidalmente tenuti a rispondere dell'obbligazione contratta dal gruppo cui appartengono soltanto poiché siano obbligati, in prima istanza, al versamento del contributo coincidente con la quota individuale. L'elemento viziante rispetto alla disciplina riformata, che si insinua in tale corposa elaborazione, è l'effetto della tendenza ad apprestare la medesima soluzione prescrittiva a vicende differenti, ascrivibili all'unitaria posizione passiva di un rapporto obbligatorio, ma relative a fasi diverse di questo. Mentre, infatti, l'art. 1123 c.c. regola l'obbligo di contribuzione incombente sui singoli condomini, funzionalmente volto all'estinzione fisiologica del rapporto giuridico-obbligatorio intercorrente tra condominio e terzo contraente, l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., si cura, adesso, di disciplinare l'ipotesi eventuale in cui l'esatto adempimento sia reso impossibile dalla parziale morosità interna al gruppo. Con tale norma, il legislatore ha provveduto ad una vicenda anomala, benché frequente nella prassi, in seno alla relazione giuridica che vincola i condomini debitori verso il terzo creditore. I contitolari di un medesimo obbligo sono, ora per disposizione di legge, chiamati a rispondere del debito scaturente da un contratto stipulato in nome e per conto di tutti gli appartenenti alla compagine condominiale dall'amministratore-mandatario; obbligo che si atteggia come ragguagliato alla quota nell'ambito della gestione, anche economica, della condivisione di talune parti dell'edificio e di determinati servizi. L'ulteriore previsione, secondo la quale il creditore è tenuto ad escutere preventivamente i condomini insolventi, non inficia la qualificazione dell'obbligazione come solidale né

tantomeno consente di dubitare che il fatto costitutivo del vincolo sia unico e, come tale, destinato a dare luogo ad un impegno, giuridicamente vincolante, di carattere unitario. Conferma di quest'ultima inferenza si trae persino da un'osservazione condivisa da coloro i quali, sull'assunto che le obbligazioni condominiali siano da annoverarsi tra le *obligationes propter rem*, hanno rintracciato il momento genetico dell'obbligo gravante sul singolo condomino nel tempo in cui si rende necessario provvedere all'esigenza manutentiva o comunque ai lavori che giustificano la spesa per la soddisfazione di un'esigenza collettiva<sup>123</sup>. Di conseguenza, è rafforzata da coerenza logico-sistematica nonché dall'indicazione prescrittiva fornita dal legislatore della novella all'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., la conclusione secondo la quale tale norma, concentrando il proprio raggio di attenzione operativa alla fase, eventuale ed ipotetica, in cui soltanto una parte dei contributi dovuti dai condomini sia stata tempestivamente e totalmente versata all'amministratore, in direzione dell'esatto e compiuto adempimento dell'intera obbligazione contratta per la gestione delle parti comuni, non tange la configurazione strutturale dell'obbligo di partecipare all'esecuzione della prestazione dovuta al terzo contraente quale impegno economico di entità ragguagliata al valore della proprietà di ciascuno.

Senza immediata o debita consequenzialità si desume che l'obbligo dei condomini solventi di provvedere al pagamento delle somme dovute dai morosi, in quanto obbligo sopravvenuto in seconda istanza

---

<sup>123</sup> A. Scarpa, *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino, 2013, pag. 881. L. Salis, *Il condominio negli edifici*, p. 100; G. Branca, *Comunione, Condominio negli edifici*, sub art. 1104, p. 159 e ss., e sub art. 1123, p. 472, ove peraltro, non si fa distinzione tra spese di conservazione e spese di godimento.

ed aggiunto a quello primario, conformato al regolare svolgimento dei rapporti giuridico-obbligatori, sia sussidiario e non ispirato al principio della solidarietà passiva, sulla scorta di un'esegesi corroborata dal riconoscimento di un beneficio di preventiva escussione concepito monisticamente<sup>124</sup>.

La suesposta impostazione non rischia di essere erosa dall'asserita necessità di profilare in capo ai contitolari di un'obbligazione un dovere di pagamento per l'intero per poterli considerare solidalmente vincolati al suo adempimento né tantomeno dall'interpretazione della previsione di un beneficio di preventiva escussione nel senso che il creditore debba porre in essere un'azione esecutiva nei confronti dei condomini morosi e, solo una volta rivelatosi il suo infruttuoso esaurimento, sia facultizzato ad agire verso gli altri<sup>125</sup>.

Con riferimento alla prima notazione, ben può accadere, in taluni casi concreti, seppure estremi, che un condomino adempiente e di pronta solvibilità, sia di fatto costretto ad adempiere per l'intero. L'evenienza sarebbe giustificata dal presupposto in forza del quale i condomini sono direttamente obbligati nei confronti del terzo con cui abbiano stipulato un contratto per la conservazione ed il godimento di impianti

---

<sup>124</sup> A. Scarpa, *I debiti del condominio verso terzi*, in *Giurisprudenza di merito*, 2013, 3, pp. 584-586.

<sup>125</sup> A. Scarpa, *I debiti del condominio verso terzi*, in *Giurisprudenza di merito*, fasc. 3, 2013, pag. 584; G. Nozzetti, *Solidarietà e parziarietà delle obbligazioni contrattuali dei condomini nel nuovo art. 63 disp. att. c.c.*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, fasc. 5, 2013, pag. 576; M. Basile in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. Gambaro-U. Morello, *Riforma del condominio. Appendice di approfondimento al volume III, Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, 2013, pag. 66.

e cose ad uso comune. Il titolo dal quale sorge l'obbligazione che vincola i proprietari delle unità immobiliari convogliate nel complesso condominiale dà vita ad un unico rapporto obbligatorio che coinvolge, dal lato passivo, i singoli condomini, in quanto parte del tutto rappresentato dal gruppo condominiale. Posto che, nel condominio, non è rinvenibile un soggetto di diritto, un ente di gestione ma soltanto un'organizzazione pluralistica<sup>126</sup>, l'obbligazione scaturente dal contratto impegna, anche individualmente, i condomini, qualora gli altri coobbligati siano insolventi al proprio onere di contribuzione alle spese comuni. Infatti, all'atto della stipulazione del contratto con il terzo, l'amministratore agisce quale rappresentante di tutti i condomini e la delimitazione dell'entità del contributo, in proporzione alla quota, non dev'essere interpretata come indice sintomatico di una frammentazione del rapporto giuridico unitario, sorto *ex contractu*. Entrambe le circostanze considerate sono, infatti, diretto riflesso dell'esigenza, anche legislativamente avvertita, di adattare principi, categorie e schemi giuridici tradizionali alle peculiarità che contraddistinguono il condominio, sia come figura di diritto che nella realtà empirica.

In conclusione, sulla base dell'impianto normativo vigente, sembra potersi concludere che il legislatore abbia inteso assoggettare le obbligazioni a carico dei condomini al regime di attuazione ispirato alla solidarietà passiva di cui gli art. 1292 c.c. e ss., infarcita dell'opportuna precisazione, attributiva di un caratterizzazione del tutto peculiare di solidarietà mitigata dalla previsione beneficio della

---

<sup>126</sup> R. Corona, *Le obbligazioni dei condomini. Per farla finita con la solidarietà*, Milano, 2013, pag. 41.

escussione del patrimonio dei soci morosi<sup>127</sup>. Un argomento forte, idoneo a guidare l'interpretazione dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., valorizzandone la funzione prescrittiva in relazione alla natura giuridica delle obbligazioni condominiali verso i terzi, è supportato dal fatto che il legislatore non ha previsto alcun criterio o meccanismo volto ad individuare chi tra gli adempienti sia tenuto al pagamento del residuo della prestazione dovuta al terzo contraente. Tale dato si rivela ottemperante alla disciplina tipica della solidarietà in forza della quale il creditore ha diritto di esigere ed ottenere l'intero da chiunque ossia, nel caso in specie, da un membro indifferenziato della pluralità di soggetti obbligati nei suoi confronti. La solidità della tendenza ordinatrice non è pregiudicata dal beneficio di preventiva escussione dei morosi, accorgimento operativo che mitiga la struttura tradizionale delle obbligazioni rette dal principio di solidarietà dal lato passivo. Accorgimento tutt'altro che disturbante, nella raffigurazione dei condomini quali debitori solidalmente tenuti al pagamento della prestazione unitaria a favore del contraente con il condominio e che, anzi, rientra nelle cautele correttive di cui corredare l'applicazione di statuti normativi generali alla realtà condominiale, in cui imperversano le caratteristiche particolari sia in relazione ai profili soggettivi che ai rapporti con i terzi. Del resto, la traccia più verace della tendenziale atipicità delle vicende inerenti il fenomeno condominiale, si scova nell'esiguità di norme che lo disciplinano.

---

<sup>127</sup> S. Rezzonico-G. Tucci, *Condominio. La nuova guida per amministratori e condomini*, giugno 2013, pag. 61.



A sostegno della tesi proposta, militano talune tra le prime impressioni sulla innovazione recata dalla novella del dicembre 2012, in relazione alla natura giuridica delle obbligazioni condominiali di fonte contrattuale.

“Non può sussistere dubbio che la nuova normativa reintroduca un principio generalizzato di solidarietà, ancorché condizionato da uno *ius excussionis*”<sup>128</sup>. Categorico in termini di reintroduzione, o meglio, di introduzione – per la prima volta in forma tipizzata – della solidarietà passiva come principio ordinatore del regime di attuazione delle obbligazioni condominiali, è il saluto di uno dei capofila tra i commenti alla legge 220/2012. Il proclama si pone in linea di lineare continuità con un altro presagio critico, il quale aveva ammonito che l’operatività del principio di parziarietà nelle obbligazioni contrattuali del condominio era vacillante<sup>129</sup>. Riscontrando come la nuova legge sia intervenuta a porre rimedio alle conseguenze della pronuncia delle Sezioni Unite sulla parziarietà, in particolare all’inaspettata deresponsabilizzazione, e degli amministratori e di molti condomini, nonché ad un clima generalizzato di scarso affidamento che aveva, a sua volta, reso sempre più difficile sia la stipula che l’esecuzione dei contratti nel condominio, si registra l’inconciliabilità del regime parziario con la norma di cui all’attuale art. 63, comma 2, disp. att. c.c. Si pone in rilievo che, in un contesto di rigorosa parziarietà, l’obbligazione di un soggetto non potrebbe trasferirsi in capo ad altri

---

<sup>128</sup> P. Gatto, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2013, 3, pag. 285.

<sup>129</sup> A. Nucera, *Parziarietà delle obbligazioni, un principio che vacilla*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2012, 2, pag. 130.

solo per l'infruttuosità dell'azione esecutiva attuata nei confronti del primo. In virtù di tale premessa, non paiono condivisibili le tesi che negano la sussistenza della solidarietà<sup>130</sup>. Nella medesima sede critica, si sottolinea, incidentalmente, come, ragionando in termini di parziarietà delle obbligazioni, sotto il vigore della precedente formulazione dell'art. 63 disp. att. c.c., la norma sarebbe divenuta inutile. Infatti, una volta considerato che non sussiste obbligo di pagare per gli altri condomini, non sussiste neppure l'interesse né la legittimazione a richiedere il pagamento al moroso, ma la frammentazione dell'obbligazione originaria dà luogo ad una molteplicità di singoli debitori del tutto autonomi nell'estinguere i propri debiti con i terzi creditori del condominio. Secondo tale valutazione, propedeutica all'affermazione dell'introduzione, per legge, della solidarietà passiva nelle obbligazioni contrattuali del condominio, prima della riforma, seguendo il criterio della parziarietà, la normativa codicistica sarebbe stata circoscritta a disciplinare esclusivamente le obbligazioni attuali mentre, per le altre, si sarebbero applicate le norme generali sulle obbligazioni e sui diritti reali in genere<sup>131</sup>.

Anche nelle letture critiche che, ancor più precocemente, avevano recepito l'innovazione legislativa in tema di obbligazioni condominiali, era dato scorgere cenni ricostruttivi di limpida propensione per la solidarietà. Un medesimo gruppo editoriale,

---

<sup>130</sup> P. Gatto, *Le obbligazioni nel condominio dopo la riforma*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2013, 3, pp. 284-285.

<sup>131</sup> P. Gatto, *Le obbligazioni nel condominio dopo la riforma*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2013, 3, pag. 285.

dapprima nella versione giornalistica del quotidiano economico<sup>132</sup> ed, in seconda battuta, nella forma della guida per amministratori e condomini<sup>133</sup>, aveva divulgato, in modo perentorio, la statuizione della solidarietà per legge. Si è scritto, inizialmente, che “solo in caso di azione infruttuosa nei confronti dei debitori chi è in regola è chiamato a rispondere in virtù della solidarietà”<sup>134</sup>. Successivamente, la descrizione fisiognomica della fattispecie delineata dall’art. 63 disp. att. c.c., comma 2, coordinato con l’art. 1123 c.c., si è rivelata meno drasticamente secca seppur, comunque, assertiva. Si sosteneva, infatti, che la riforma reintroduceva la solidarietà del debito del condominio, con l’aggiunta di una precisazione esplicativa: “il creditore terzo dovrà prima dimostrare che non solo il moroso non vuole pagarlo, ma che non riesce a rifarsi sui suoi beni, per esempio pignorando parte del suo stipendio o iscrивendo un’ipoteca sui suoi immobili. Solo in seguito potrà recuperare il suo denaro dagli altri”<sup>135</sup>.

L'impostazione che, in virtù di un'interpretazione dell'impianto normativo vigente, fedele al dato letterale, assegna natura solidale alle obbligazioni condominiali, con la correlativa riconduzione della fattispecie nell'alveo di un preciso schema attuativo del rapporto obbligatorio, è foriera di implicazioni pratiche ragionevolmente

---

<sup>132</sup> Il Sole 24 Ore di venerdì 23 novembre 2012, p. 32. Commento di Pierantonio Lisi.

<sup>133</sup> S. Rezzonico-g. Tucci, *Condominio. La nuova guida per amministratori e condomini*, giugno 2013, pp. 61-62.

<sup>134</sup> Il Sole 24 Ore di venerdì 23 novembre 2012, p. 32. Commento di Pierantonio Lisi.

<sup>135</sup> S. Rezzonico-G. Tucci, *Condominio. La nuova guida per amministratori e condomini*, giugno 2013, pp. 61-62.

prevedibili.

Gli esiti più salienti, sui quali si soffermano i giudizi prognostici affiorati dai primi commenti alla Riforma, ineriscono alla sorte di eventuali provviste accantonate in appositi fondi ed alla posizione del condomino *in bonis*, escusso dal creditore ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.<sup>136</sup>.

Riguardo al primo profilo, si pone in evidenza che risulta ammissibile, una volta escussi inutilmente i morosi, procedere al pignoramento di fondi di accantonamento e persino del conto corrente condominiale, nei limiti dell'eccedenza rispetto alle somme necessarie alla fruizione dei servizi indispensabili ai condomini. In tal caso, la procedura esecutiva dovrebbe colpire coloro cui appartengono le somme depositate, non esistendo un patrimonio autonomo in capo al condominio<sup>137</sup>.

Per quanto concerne la condizione del condomino *in bonis*, escusso dal creditore per la parte a carico dei morosi, l'adesione alla tesi che afferma la natura solidale del debito condominiale comporta il riconoscimento di un annesso diritto di regresso nei confronti degli altri condomini, sia pure limitatamente alla quota millesimale da ciascuno di essi dovuta, ex art. 1299 c.c. In alternativa al diritto di regresso, appare prospettabile la surrogazione legale nei confronti

---

<sup>136</sup> G. Nozzetti, *Solidarietà e parziarietà delle obbligazioni contrattuali dei condomini nel nuovo art. 63 disp. att. c.c.*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2013, 5, pag. 575.

<sup>137</sup> In giurisprudenza, Tribunale di Catania, sezione VI, 3 luglio 2009, in *Giustizia Civile* 2009, 9, I, 1817, con nota di Izzo. Sono state ritenute pignorabili le somme giacenti sul conto corrente postale intestato al Condominio e le ha assegnate al creditore procedente. Tale decisione, invero, presuppone l'esistenza di una certa soggettività giuridica in capo al Condominio; d'altro canto, reintroduce in sede esecutiva la regola della solidarietà, in quanto nel fondo saranno confluite, in massima parte, le quote dei condomini solventi.

degli altri condomini, ex art. 1203 c.c. n. 3, trovando essa applicazione anche in favore di chi, tenuto insieme ad altri o per altri al pagamento del debito, aveva interesse a soddisfarlo. In tal caso, però, al condomino surrogante sarebbero opponibili non soltanto le eccezioni inerenti al rapporto interno tra i condomini ma anche quelle opponibili al terzo creditore, relative a limitazioni, decadenze e prescrizioni afferenti al credito. Tale ultima soluzione rimediale, articolata in termini di alternativa tra il regresso e la surrogazione legale, è suggerita anche da chi, nell'intervento attuato mediante la riformulazione del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., ha intravisto la codificazione di un principio di “solidarietà impropria”<sup>138</sup>.

Da ultimo, ma non per ultimo, nella diffusione delle prime impressioni critiche sulla novella, ci si è curati anche dell'ambito temporale di applicazione della norma contenuta nell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., introdotto dall'art. 18 della legge 11 dicembre 2012, n. 220. In costanza di diritto vivente assestatosi nella direzione della parziarietà delle obbligazioni in oggetto, una norma che vada nel senso opposto, senza creare istituti inediti né fatti giuridici nuovi, viene considerata di natura implicitamente interpretativa e, conseguentemente, retroattiva<sup>139</sup>. L'opzione alternativa comporterebbe che, dall'entrata in vigore della norma, le obbligazioni nuove sarebbero state ritenute solidali e trattate come tali, mentre quelle precedenti sarebbero rimaste soggette alla parziarietà. Ragionando in

---

<sup>138</sup> A. Scarpa, *I debiti del condominio verso terzi*, in *Giurisprudenza di merito*, fasc. 3, 2013, pp. 585-586.

<sup>139</sup> P. Gatto, *Le obbligazioni nel condominio dopo la riforma*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2013, 3, pag. 286.

detti termini, dovrebbe prendersi atto dell'incostituzionalità di una norma tesa ad incidere indebitamente sul diritto di proprietà, tracciandone limiti prima inesistenti, quale l'obbligo di contribuire per le spese degli altri. Secondo altro avviso<sup>140</sup>, alla stregua dell'operante principio di irretroattività, la nuova disciplina troverebbe applicazione per tutti gli effetti non ancora esauriti di un rapporto giuridico sorto anteriormente; sarebbe, invece, inapplicabile allorché dovesse comportare il disconoscimento di effetti già verificatisi ad opera del progresso fatto generatore del rapporto, ovvero qualora gli effetti sostanziali da essa scaturenti apparissero eziologicamente collegati con un fattore causale non previsto da quella precedente. In tale ottica, si è dedotto allora che, indicativamente, la responsabilità sussidiaria verso i terzi creditori dei condomini in regola con i pagamenti possa affermarsi per le obbligazioni di spesa sorte dopo la data di entrata in vigore della Riforma.

### *3.1 Restaurazione di un orientamento precedente o previsione di una terza via?*

La tesi secondo la quale la Riforma del condominio avrebbe introdotto la solidarietà del debito condominiale verso il terzo contraente, seppur in una forma attenuata dalla previsione del beneficio di preventiva escussione dei morosi, è stata celermente posta in crisi ed osteggiata senza eccessiva titubanza. Non si è, infatti, esitato a perorare dissenting opinions, anche robuste, a fronte di un'iniziale recepimento

---

<sup>140</sup> A. Scarpa, *I debiti del condominio verso terzi*, in *Giurisprudenza di merito*, fasc. 3, 2013, pag. 586.

della innovazione apportata in materia dalla Riforma, quale restaurazione di quello che, in assenza di norma espressa sul punto, era stato l'orientamento dominante tanto in dottrina quanto in giurisprudenza. Sebbene l'intervento legislativo che ha investito l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., non abbia esplicitamente definito solidale l'obbligo, per i condomini che abbiano già adempiuto per la propria quota di contribuzione alle spese di gestione comune, di far fronte alla parte di debito condominiale non saldato, in prima battuta, si era, comunque, ravvisata la statuizione legislativa della solidarietà. Ebbene, più di una voce dissonante sul punto si è levata<sup>141</sup>. Avendo scorto nel disposto dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., il riconoscimento legislativo della legittimazione ad esperire un'azione surrogatoria, in capo al terzo creditore, si è, altresì, giunti a contestualizzare la medesima nell'ambito di un regime di solidarietà impropria<sup>142</sup>. Preso atto che la norma ammette i creditori ad agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti dopo la preventiva infruttuosa escussione dei morosi, si è ritenuto che la Riforma abbia accordato ai terzi contraenti con il condominio, rimasti insoddisfatti, un'azione surrogatoria ex art. 2900 c.c., in luogo dell'amministratore inerte nell'adempire al suo dovere di riscossione. Combinando il disposto del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. con il primo

---

<sup>141</sup> A. Scarpa, *I debiti del condominio verso terzi*, in *Giurisprudenza di merito*, fasc. 3, 2013, pag. 575 e ss.; nuovamente, A. Scarpa, *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino, 2013, pag. 880 e ss.; R. Corona, *Le obbligazioni dei condomini. Per farla finita con la solidarietà*, Milano, 2013, in particolare pp. 77-97 e pp. 149-159; S. Rezzonico-M. Rezzonico, in *Manuale del Condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, pag. 436 e ss.

<sup>142</sup> A. Scarpa, *I debiti del condominio verso terzi*, in *Giurisprudenza di merito*, fasc. 3, 2013, pag. 575 e ss.

comma della medesima disposizione e con l'art. 1129, comma 9, c.c., si è desunto che la prima delle norme citate riserva al terzo creditore una legittimazione sostitutiva, di carattere eccezionale, all'esercizio di un diritto altrui – quello dell'amministratore di riscuotere i contributi – individuando, così, tassativamente i casi e le condizioni di tale sostituzione *extra ordinem*. Parallelamente, si è osservato che, accanto a tale legittimazione di carattere eccezionale, per agire nei confronti dei morosi, l'art. 63 disp. att. c.c., comma secondo, aggiunge una legittimazione primaria all'azione, comunque volta al soddisfacimento del credito con il condominio, da esperire contro i condomini in regola con i pagamenti, condizionata alla previa escussione degli altri. In proposito, si è incalzato, commentando che “affermare, tuttavia, che l'obbligo di pagamento delle quote dovute dai morosi, posto in capo ai condomini in regola nella contribuzione alle spese, sia subordinato alla preventiva escussione di questi ultimi non equivale affatto ad affermare che gli uni e gli altri siano condebitori solidali verso il terzo per la totalità della medesima prestazione (secondo la nozione spiegata dall'art. 1292 c.c.), anzi, suona come l'esatto contrario”<sup>143</sup>. Si è contestato, precisamente, che la previsione, secondo la quale il creditore può agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti soltanto dopo l'escussione degli altri, non può essere intesa nel senso che l'obbligazione di gestione condominiale integri la vicenda costitutiva dell'insorgenza del debito di una stessa prestazione per l'intero a carico dei partecipanti al condominio, restando salvi i

---

<sup>143</sup> A. Scarpa, *I debiti del condominio verso terzi*, in *Giurisprudenza di merito*, fasc. 3, 2013, pag. 584.



criteri di ripartizione ex art. 1123 c.c. nei soli rapporti interni alla pluralità organizzata. Si è, pertanto, asserito che l'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente risulta legislativamente circoscritto in proporzione alla rispettiva quota del moroso, secondo un criterio di "doppia parziarietà". In definitiva, in coerenza con tale direttrice esegetica, l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. configurerebbe, in capo ai condomini adempienti rispetto al proprio onere di contribuzione alle spese condominiali, un'obbligazione sussidiaria ed eventuale verso il creditore, favorita dal *beneficium excussionis*, avente ad oggetto non l'intera prestazione dovuta al terzo contraente ma unicamente le somme non versate dagli inadempienti. Ne consegue che condomini solventi e morosi, pur se entrambi responsabili verso il creditore per il saldo dovuto, non si collocherebbero in posizione paritetica, a fronte di una graduazione in ordine al relativo pagamento. Si è, infine, ritenuto che alla Riforma sia imputabile il riconoscimento normativo di un nesso di sussidiarietà, non già di solidarietà, tra il debito del condomino solvente e quello del condomino moroso, cosicché, nell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., andrebbe rinvenuta la fonte di un'obbligazione legale di garanzia di ogni condomino per le quote non sue. L'impostazione appena illustrata ha, compiutamente, contemplato anche le implicazioni operative connesse con l'individuazione di un'obbligazione sussidiaria di garanzia in capo ai condomini in regola con il pagamento del contributo alle spese di gestione comune. Sul pian della coerenza sistematica, la qualificazione, in termini di sussidiarietà, dell'obbligo gravante sui condomini adempienti, in forza dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., porta ad escludere la diretta

applicazione dell'art. 1310 c.c., per il quale l'atto interruttivo della prescrizione contro uno dei condebitori in solido determina l'interruzione permanente del termine prescrizionale anche nei confronti dei condebitori, potendo, tutt'al più, invocarsi *l'analogia legis*. Si è, ulteriormente, rappresentata l'opportunità di valutare l'applicabilità, norma per norma, della disciplina contenuta nella sez. III, Capo VII, Tit. I del libro quarto del c.c., non essendo sufficiente invocare il principio secondo cui gli effetti pregiudizievoli valevoli per uno dei condebitori non si estendono agli altri mentre, di norma, si comunicano gli effetti favorevoli. In aggiunta, come già riportato al paragrafo 3.1.1, la previsione di un beneficio di escussione importerebbe il necessario esaurimento della procedura esecutiva individuale nei confronti del condomino moroso quale condizione cui è subordinata la legittima azione verso i condomini adempienti per la propria quota di contribuzione alle spese comuni. Tra l'altro, si è sostenuto, il beneficio di preventiva escussione non opererebbe in via diretta bensì in via di tempestiva eccezione dilatoria in senso stretto. Altra conseguenza che si è fatta discendere dalla ricostruzione del nesso tra il debito dei condomini solventi e quello dei morosi, quale relazione di sussidiarietà, emerge dal rilievo secondo il quale siffatta connessione non impone, sul piano processuale, il litisconsorzio necessario né comporta l'inscindibilità delle cause relative alle rispettive posizioni debitorie. E' sembrato, pertanto, di dover negare che l'efficacia del *beneficium excussionis* possa dirsi limitata alla fase esecutiva. Dall'elaborazione critica, incentrata sulla sussidiarietà dell'obbligo del condomino solvente rispetto al debito del moroso si è, ulteriormente, evinto che ai proprietari di unità immobiliari site in

condominio vada accordato il diritto di essere costantemente informati sulle effettive possibilità di adempimento di ciascuno di loro, ex art. 1130, n. 9, c.c. Si è, quindi, ipotizzato il diritto di regresso o, in alternativa, la surrogazione legale, in forza dell'art. 1203, n. 3, c.c., a vantaggio del condomino che, già in regola con il proprio onere di contribuzione pro quota, abbia consentito il soddisfacimento delle ragioni creditorie, esclusa, ovviamente, la possibilità di esperire contemporaneamente i due rimedi. Con pragmatismo, non si è ommesso di riflettere sulle elevate probabilità di esito infausto dell'aspettativa di conseguire quanto pagato, in forza della contitolarità con gli altri condomini dell'obbligo di fare fronte agli impegni contrattuali assunti con i terzi per la conservazione ed il godimento delle cose comuni. In relazione alla ricostruzione organica della disciplina racchiusa nell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., letto in chiave sistematica e combinato con le altre norme, del codice civile e della medesima disposizione di attuazione, per quanto possano apprezzarsi la l'autorevole coerenza interna e la descrizione della legittimazione del creditore ad agire nei confronti dei condomini morosi, come legittimazione sostitutiva rispetto a quella primaria dell'amministratore, peraltro non si comprende la ragione dell'averla erta a premessa del più esteso ragionamento. Soprattutto, non si scorge alcun collegamento indispensabile, a livello logico-sistematico, tra tale assunto e la natura sussidiaria dell'obbligo che incombe sui condomini solventi, ritratti quali fideiussori *ex lege* in un regime di solidarietà impropria o doppia parziarietà. Tantomeno si reputa inconfutabile l'asserto in virtù del quale la vicenda di gestione comune, che si traduca nel contratto stipulato dall'amministratore con

un terzo estraneo all'organizzazione condominiale, non è fonte di un unico debito, vincolante per i condomini tutti. Sulla base del fallimento di qualsiasi tentativo di entificazione del condominio, il contratto impegna i singoli condomini in quanto parte di una collettività compatta, tutti rappresentati dall'amministratore mandatario ed eventualmente esposti all'evenienza di dover corrispondere, per intero, la prestazione che il creditore ha diritto di esigere, nel caso di svolgimento patologico del rapporto obbligatorio. Infine, non sembra neppure ortodosso esprimersi in termini di parziarietà o doppia parziarietà, in quanto non si rinvengono i presupposti per immaginare un'integra parziarietà quale principio ordinante la materia, dal momento che il legislatore non ha stabilito criterio alcuno per un'ipotetica ripartizione del residuo all'interno di una potenziale pluralità di condomini solventi né ha fornito indicazioni circa un'eventuale graduazione tra gli adempienti per la propria quota al fine di identificare colui che, in concreto, in regola con il pagamento del contributo ordinario, sia tenuto all'adempimento ulteriore.

Altra posizione avversa alla natura solidale della responsabilità dei condomini, in relazione ai rapporti contrattuali istaurati con i terzi, per la conservazione e il godimento delle parti comuni, è stata manifestata e rinsaldata dal coordinamento con il principio di parziarietà. L'opzione teorica è incentrata sulla convinzione che l'eventuale ulteriore obbligazione dei condomini solventi configuri solo un obbligo sussidiario di seconda istanza, senza che venga messo in discussione il principio della parziarietà, quale sancito da Cass., Sez.

Un. n. 9148/2008<sup>144</sup>. In particolare, si è affermato che la sussidiarietà dell'obbligo di garanzia dei condomini solventi verso il terzo non ha nulla a che vedere con la solidarietà tra condomini morosi e condomini solventi, comportando solo un vincolo per il quale i singoli debitori sono destinatari di obblighi gradatamente diversi. In tale ipotesi ricostruttiva, l'obbligazione di pagamento della quota in capo ai condomini insolventi, azionabile autonomamente, viene tenuta distinta da quella sussidiaria, avente funzione di garanzia, gravante sui condomini solventi, prevista dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. Nel contesto teorico cui si accenna viene negata l'operatività del principio di cui all'art. 1297, comma 1, c.c., limitativo dell'opponibilità delle eccezioni personali del condomino moroso nelle obbligazioni solidali; diversamente, troverebbe applicazione il disposto di cui all'art. 1299, comma 2, c.c., per il quale se uno di questi è insolvente, la perdita si ripartisce per contributo tra gli altri condebitori compreso quello che ha effettuato il pagamento.

Entrambe le tesi dottrinali suesposte possono essere incardinate in un filone critico, in via di consolidamento in dottrina, come testimoniato dai rinvii reciprocamente operati tra i diversi autori nonché dalla reiterazione della sua esplicitazione in interventi differenti ma di identica paternità<sup>145</sup>. Ci si riferisce alla concentrazione di opinioni

---

<sup>144</sup> S. Rezzonico-M. Rezzonico, *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, pp. 436-437.

<sup>145</sup> A. Scarpa, *I debiti del condominio verso terzi*, in *Giurisprudenza di merito*, fasc. 3, 2013, pag. 575 e ss.; ancora, A. Scarpa, *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino, 2013, pag. 880 e ss.

affini sulla tematica considerata, consorziateci intorno ad un'idea di fondo, in virtù della quale la legge 220/2012 avrebbe dato dignità normativa ad una terza forma di responsabilità nell'adempimento delle obbligazioni contrattuali a carico del condominio, *rectius*, dei condomini. Si tratterebbe di una responsabilità dalla natura meticcia, come suggerito da espressioni identificative quali “solidarietà impropria”, “doppia parziarietà”, “sussidiarietà con funzione di garanzia”, volte ad evocare, con pungente eloquenza, una soluzione intermedia tra solidarietà e parziarietà, una terza via che, nelle affermazioni di principio, è stata agganciata più alla seconda che alla prima.

### *3.1.1 "Per farla finita con la solidarietà": Rafaele Corona, una voce fuori dal coro.*

Al di là delle manifestazioni di opinioni, pur salde ma, comunque, lievemente difformi rispetto alle tesi modellate sullo statuto tradizionale o della solidarietà o della parziarietà, con l'apporto dei correttivi resi necessari dalle peculiarità connaturali all'organizzazione pluralistica che il condominio incarna, dirompente è stata la presa di posizione di uno dei più autorevoli autori impegnati in tema di obbligazioni condominiali. E' una voce a sé stante che prende le distanze da qualsiasi coro omogeneo, quella di Rafaele Corona, tenace assertore della parziarietà delle obbligazioni contratte dai condomini verso i terzi al fine di provvedere alla conservazione ed al godimento delle parti comuni ed alla fruizione collettiva di taluni servizi. Lungi dal discutere l'autorevolezza della fonte né, tantomeno, l'organicità

del discorso teoretico intavolato dall'Autore, ci si limita ad esprimere qualche ineludibile perplessità in merito ad una tesi che, per quanto magistralmente costruita, non attira particolare condivisibilità nel presente momento storico. In effetti, l'affermazione della parziarietà delle obbligazioni condominiali di matrice contrattuale era di minore inconciliabilità con la carenza di disposizioni normative in materia e, dunque, in un contesto in cui una simile tesi non poteva essere inibita se non con la contestazione delle sue premesse logico-giuridiche e delle implicazioni pratiche ad essa connesse, in assenza di ulteriori freni posti dal dato positivo.

“Le obbligazioni dei condomini. Per farla finita con la solidarietà”. Il titolo ed, ancor di più, il sottotitolo della recente monografia in cui ha trovato spazio la disintegrazione della tesi secondo la quale le obbligazioni contrattuali del condominio risponderebbero, nello schema attuativo, al modello della solidarietà, è decisamente caustico. Con stile icastico ed argomentazione coesa, viene dipanata la convinzione teorica che nega la riesumazione della solidarietà. La tesi, a sostegno della quale si è scorto, tra l'altro, come, nel corso dei lavori preparatori alla novella del dicembre 2012, “della solidarietà delle obbligazioni non si era mai parlato”<sup>146</sup>, si compie nell'asserzione netta che l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. non prescrive l'attuazione solidale delle obbligazioni contratte dal condominio per la gestione delle cose comuni. L'affermazione confluisce con perfetta pertinenza nell'opinione complessiva secondo la quale la Riforma non ha modificato, sostanzialmente, la disciplina previgente sul tema della

---

<sup>146</sup> R. Corona, *Le obbligazioni dei condomini. Per farla finita con la solidarietà*, Milano, 2013, pag. IX.

solidarietà o della parziarietà delle obbligazioni dei condomini, non avendo introdotto la solidarietà bensì essendosi limitata a statuire una sorta di garanzia, la cui efficacia e giustizia resterebbero da dimostrare. In tal modo è stato recepito, secondo il punto di vista in esame, il portato dell'innovazione legislativa di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.; tenuto fermo che le obbligazioni dei condomini nascono parziarie, le obbligazioni insorgenti in capo ai condomini in regola con il pagamento della propria quota di contribuzione alle spese comuni, chiamati a rispondere nei confronti del terzo creditore, successivamente alla negativa escussione morosi, andrebbero configurate quali obbligazioni nuove, soggette ad una disciplina inusuale. Nell'ambito di tale disciplina, connotata da sussidiarietà ed accessorietà, le nuove obbligazioni non potrebbero qualificarsi solidali, non rinvenendosi i requisiti essenziali della *eadem causa obligandi* e dell'*eadem res debita*.

Per verificare i margini di adesione alla tesi formulata da Corona, nel raffronto con il dato positivo e l'assetto giuridico vigente in materia di obbligazioni contrattuali dei condomini, è essenziale, preliminarmente, indagarne le premesse. L'atteggiamento negazionista, con il quale viene avversata la tesi della statuizione legislativa della solidarietà nelle obbligazioni contratte dai condomini per la conservazione e il godimento di parti e servizi comuni, scaturisce dalla configurazione delle obbligazioni dei condomini come *obligationes propter rem*, ed, in quanto tali, ragguagliate alle quote, sin dalla fase genetica del vincolo. Viene assunto che l'obbligazione di ogni condomino nasce in misura inferiore al totale dovuto al terzo contraente, diversificata e ragguagliata alla quota, dal momento che, in



tale visione, l'obbligazione di ciascuno dei partecipanti al condominio viene posta in collegamento genetico-funzionale alla comproprietà di cose, impianti e servizi comuni, la cui misura proporzionale è espressa dalla quota; si aggiunge, poi, che anche l'entità dell'impegno individuale dei singoli proprietari è circoscritta alla quota<sup>147</sup>. Con concatenazione, sulla base della distinzione si è rilevato che se le obbligazioni dei condomini, in astratto, sorgono per legge come conseguenza della situazione soggettiva di comproprietà sulle parti di uso comune, ex artt. 1104, comma 1 e 1123 comma 1 c.c., il debito, invece, origina in concreto dai fatti nuovi: precisamente dalla deliberazione assembleare di approvazione delle spese e dal contratto stipulato dall'amministratore<sup>148</sup>. La suddetta distinzione, che figura nell'apparato argomentativo della tesi in commento e risulta degna di essere avallata, è, peraltro, funzionale ad un'inferenza ulteriore, in virtù della quale entro il confine tracciato dalla quota dovrebbe comprimersi anche la rappresentanza sostanziale e processuale dell'amministratore. Pertanto, questi non potrebbe impegnare i condomini oltre i limiti della loro partecipazione all'assemblea e, quindi, del concorso alla sua nomina, delimitati anch'essi dalla quota. L'ultima inferenza riportata appare ultronea, nell'attuale impianto normativo, al cui interno nessuna norma fornisce indicazioni inequivoche in tal senso ed in assenza di tradizioni interpretative suggellate da applicazioni di siffatto tenore. L'art. 1131 c.c., rubricato

---

<sup>147</sup> Così anche Pellegatta, *Il dogma della solidarietà e il problema delle obbligazioni*, in *Nuova giurisprudenza civile commentata*, 2009, III, 145.

<sup>148</sup> In giurisprudenza, si veda Cass., Sez. II, 18 aprile 2003, n. 6323, in *Rivista giuridica dell'edilizia*, 2003, I, 1489 e Cass., Sez. II, 5 novembre 1992, n. 11981, in *Giustizia civile Rep.* 1992, con voce *Comunione e condominio*, n. 87, p. 565.

“rappresentanza”, al primo comma, dispone inderogabilmente che, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall’art. 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall’assemblea, l’amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Dal collegamento della disposizione con l’art. 1130 c.c., cui essa espressamente rinvia, nonché con le altre norme rilevanti sul tema (art. 1129 c.c., art. 1135 c.c.) unitamente all’analisi della lettera, palesemente generica, non è dato rinvenire limitazioni all’estensione della rappresentanza dei singoli condomini in ragione della misura della quota né tantomeno enucleare alcuna puntualizzazione in merito alle relazioni contrattuali con i terzi, relativamente alla conservazione ed al godimento di parti e servizi comuni. Si rammenti, inoltre, la considerazione proposta nei due paragrafi precedenti circa la circostanza che l’amministratore, alla stipulazione dei contratti inerenti la gestione delle cose comuni, agisce quale rappresentante dei membri di un tutto indistinto ma privo di soggettività giuridica ed autonomia patrimoniale, allo scopo di realizzare interessi superindividuali ed omogenei. Occorre, congiuntamente, avere riguardo alla scelta operata dal legislatore della novella il quale – segnatamente all’art. 63, comma 2, disp. att. c.c., specularmente all’art. 1123 c.c. – si è curato di regolare la fase patologica dello svolgimento del rapporto giuridico-obbligatorio che vincola tutti i condomini nei confronti del terzo contraente. La dissoluzione del postulato della necessaria parziarietà dell’obbligazione che trova il proprio riflesso interno, per organizzazione legislativamente predeterminata (art. 1123 c.c.) degli oneri economici collettivi all’interno del complesso condominiale,

nelle spese per la conservazione ed il godimento di cose e servizi ad uso comune, incrina la più ampia costruzione teorica. In tal modo, acquisisce tonalità più sfumate anche l'osservazione secondo la quale, nella conclusione del contratto con i terzi, l'amministratore, tenuta ferma la supposta estensione dei suoi poteri rappresentativi rispetto alla sfera giuridica dei singoli condomini, non può dare vita ad un'obbligazione solidale, costringendo i singoli condomini a corrispondere non quanto dovuto originariamente da ciascuno ma una somma superiore.

Dopo aver ribadito due argomenti che, da tempo, infirmano la sua prospettazione teorica<sup>149</sup>, l'Autore si è soffermato a focalizzare la tematica relativa alla riconduzione della natura giuridica delle obbligazioni condominiali di fonte contrattuale al modello della solidarietà o a quello opposto della parziarietà. A margine della lettura critica dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., nella formulazione introdotta dalla legge 220/2012, non sono stati posti in discussione né l'idea di base né gli argomenti della ricerca sviluppata nel contesto ordinamentale anteriore alla Riforma. Come anticipato in esordio, il fulcro della tesi in oggetto, apertamente avversa alla solidarietà passiva nelle obbligazioni contrattuali del condominio, è costruito intorno alla mancanza dei requisiti fondamentali della disciplina relativa alle obbligazioni solidali, ovvero *l'eadem res debita* e *la eadem causa obligandi*. Si è rilevato che, se le obbligazioni in questione fossero solidali, i condebitori sarebbero

---

<sup>149</sup> Si allude, all'inapplicabilità, per difetto di compatibilità, alla fattispecie esaminata dell'art. 1115 c.c., norma della quale si contesta il carattere prescrittivo, ed, in secondo luogo, alla duplice valenza interna ed esterna dell'art. 1123 c.c. Per maggiore approfondimento, si veda il cap. II.

tenuti sin da subito ad effettuare la medesima prestazione. Invece, i condomini, originariamente obbligati in misura proporzionale alla quota, in seguito al loro adempimento e per effetto dell'escussione infruttuosa di alcuni degli altri partecipanti al gruppo, sono tenuti non a corrispondere l'intero ma a saldare il residuo. La prestazione dovuta dai condomini in regola con il pagamento della propria quota di contribuzione alle spese comuni sarebbe, pertanto, da reputarsi sussidiaria ed articolata in conseguenza delle somme, precedentemente versate<sup>150</sup>. Si è già considerato, peraltro, che i singoli condomini sono tutti vincolati al medesimo rapporto, unitario, nei confronti del terzo contraente, con la conseguenza che, in caso di inadempimento totale nei suoi confronti, possono essere chiamati a completare l'adempimento della prestazione dovuta dal condominio e, dunque, da ciascuno in quanto parte di una parte complessa ed in funzione di quest'ultima.

L'ulteriore elemento discrezionale tra la fisionomia obbligazioni solidali e quella disegnata dal legislatore della Riforma per le obbligazioni contratte dal condominio per la conservazione ed il godimento delle cose comuni, con specifico riferimento alla posizione debitoria degli adempienti, è stato individuato nell'asserito difetto dell'*eadem causa obligandi*, posto che il fatto costitutivo del vincolo che impone ai condomini solventi il pagamento del residuo di spesa comune non saldato dai morosi, è stato, a sua volta, rintracciato nell'inadempimento di questi ultimi. Invero, la validità dell'argomento è superabile, considerato che, in conformità al valore sintomatico della

---

<sup>150</sup> R. Corona, *Le obbligazioni dei condomini. Per farla finita con la solidarietà*, Milano, 2013, pag. 149.

*ratio legis* che la tecnica redazionale della norma di cui all'art. 63, comma 2, dip. att. c.c. riveste, non si sarebbe inteso gravare i condomini solventi di una nuova obbligazione, accessoria a quella principale che si traduce nell'obbligo al pagamento del contributo individuale alla spesa comune, bensì delle ricadute dell'adempimento parziale ed imperfetto di un'obbligazione non differente rispetto a quella nascente dal contratto stipulato dall'amministratore, in nome e per conto di tutti i partecipanti. La circostanza che, in concreto, l'adempimento parziale ed imperfetto di una prestazione unica non sia attribuibile al comportamento di tutti i condomini non comporta la nascita di seconde obbligazioni, di fonte eteronoma rispetto all'originario ed unitario titolo. Delle obbligazioni solidali tradizionali, sorge opportuno rammentare, si è, invece, rinvenuta la pluralità degli obbligati, legati tra loro dalla partecipazione al condominio. Tuttavia, si è aggiunto, le persone legate dal vincolo di comunanza determinato dalla partecipazione al condominio non sono tenute allo stesso modo. Al contrario, secondo il punto di vista che informa la tesi allestita "per farla finita con la solidarietà", sarebbero obbligati solo i condomini solventi e, per di più, in misura variabile, in conseguenza dell'altrui inadempimento. Si ribadisce la contestazione che, se le obbligazioni cui sono tenuti i condomini solventi fossero solidali, non troverebbe ragione giustificativa la graduazione della posizione debitoria dei contitolari, imperniata sulla previsione del *beneficium excussionis*. Di tale rilievo critico si è già discusso nel paragrafo 3. 1, al quale si rinvia.

L'indagine critica condotta all'interno dell'attuale impianto normativo, sulla scorta di considerazioni sistematiche, ha spinto verso

la qualificazione delle obbligazioni dei condomini adempienti, ai quali il creditore insoddisfatto è legittimato a rivolgersi a causa dell'inadempimento dei morosi, in termini di obbligazioni personali di garanzia.

Parallelamente all'individuazione delle differenze con la solidarietà passiva, si è proceduto, attraverso una lineare traslazione, ad esaltare i tratti comuni con le obbligazioni personali di garanzia. Li si è ravvisati nei caratteri di accessoria e sussidiarietà dell'obbligazione dei condomini adempienti rispetto all'originaria obbligazione *propter rem*. Mentre l'accessoria si esplicherebbe nel collegamento funzionale con l'obbligo al pagamento del contributo pro quota alla spesa comune, la sussidiarietà si dissimulerebbe nella possibilità, per il creditore, di soddisfarsi sulla garanzia solo in seguito all'infruttuosa escussione degli obbligati in via principale, i morosi. Tale proposta ermeneutica non è suscettibile di essere condivisa, alla luce delle considerazioni più volte spiegate nei paragrafi precedenti e ribadite al fine di contestare l'affermazione, insita nella teoria in disamina, circa la carenza dei requisiti dell'*eadem res debita* e dell'*eadem causa obligandi* nelle obbligazioni contrattuali del condominio verso i terzi. Il ragionamento fin qui diffusamente riproposto e commentato si è circolarmente esaurito nella conclusione secondo la quale la regola per l'attuazione delle obbligazioni dei condomini andrebbe identificata nella parziarietà, ribadita dal meccanismo dell'art. 63 disp. att. c.c., così che l'escussione del singolo nei limiti della quota costituirebbe il necessario presupposto per il recupero del residuo. Tuttavia, non si è ommesso di specificare che il nuovo assetto della responsabilità non andrebbe inteso quale regola basilare e costante della disciplina degli

obblighi condominiali bensì come deviazione dal principio della parziarietà, un'eccezione posta dalla legge per il caso dell'inadempimento di taluni partecipanti nei rapporti con il creditore<sup>151</sup>. Sono state anche le redivive ragioni di giustizia sostanziale<sup>152</sup> ad indurre a sostenere che dalla solidarietà derivino conseguenze ingiuste ed irragionevoli, alla stregua del principio costituzionale di uguaglianza sostanziale, in quanto si addiène al medesimo trattamento giuridico di situazioni profondamente diverse l'uniformità di trattamento, nonostante la diversità delle situazioni concrete, non ha giustificazione razionale. Per tale via, si è profilata nuovamente la medesima posizione secondo la quale “le norme, i principi, il sistema nel complesso preferiscono l'impegno e la responsabilità, personale e patrimoniale, piuttosto che la rapidità della riscossione del credito”, riscontrandosi, così, una “simmetria perfetta tra l'appartenenza (ed il godimento) e le obbligazioni”. Un accentuato sostrato assiologico permea l'elaborazione critica in oggetto, come testimoniato dalla riflessione che fa da cordone al ragionamento compiuto: “nel conflitto tra i valori che si ricollegano alla solidarietà (la rapida riscossione dei crediti) ovvero che si riconducono alla parziarietà (all'impegno ed alla responsabilità, personale e patrimoniale, per cui ciascuno è tenuto ad adempiere secondo e non oltre l'obbligo assunto), l'ordinamento privilegia il valore sociale dell'impegno, della responsabilità, personale e patrimoniale, di chi

---

<sup>151</sup> R. Corona, *Le obbligazioni dei condomini. Per farla finita con la solidarietà*, Milano, 2013, pag. 155.

<sup>152</sup> Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148. In *Giurisprudenza italiana*, 2008, 11, pp. 2450 e ss.; in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2008, 351 e ss.; in *Diritto e Giurisprudenza*, 2008, 2, pp. 221 e ss., con nota di B. Grasso.

contrae il debito”<sup>153</sup>. Così come, nel rispetto della ricostruzione operata, il legislatore avrebbe ispirato la disciplina delle obbligazioni contrattuali del condominio verso i terzi al principio della parziarietà ed isolato, per l’ipotesi dell’inadempimento di taluno tra i condomini, la norma di cui al secondo comma dell’art. 63, disp. att. c.c., in tale ultimo caso, la scelta attuata sul piano dei valori e legislativamente tradotta, risulterebbe ispirata al *favor creditoris* piuttosto che alla responsabilità del debitore.

### *3.2 La tutela incisiva dell’obbligazione del condomino inadempiente: aspetti innovativi della Riforma.*

Alla luce dell’assetto complessivo risultante dall’opera modificativa ed integrativa della disciplina previgente, in tema di obbligazioni condominiali, realizzata con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, l’effetto globale, prodotto dall’intersezione delle norme di cui all’art. 63 delle disposizioni di attuazione al codice civile, è di incisiva e coesa protezione delle ragioni creditorie del terzo contraente con il condominio.

La tutela del creditore serpeggia quale linea direttrice della disciplina contenuta in una disposizione – l’art. 63 disp. att. c.c. – colma di spunti e sbocchi di interazione e correlazione con numerose norme del sistema privatistico, talora di carattere generale, talaltra direttamente inserite nella ridotta normativa in materia di condominio. Il *favor creditoris* e l’intento di agevolare i rapporti negoziali tra condomini e terzi, creando i presupposti per un’esecuzione corretta ed affidabile,

---

<sup>153</sup> R. Corona, *Le obbligazioni dei condomini. Per farla finita con la solidarietà*, Milano, 2013, pp. 147-148.



ispirano e sorreggono tasselli essenziali per la solidità della disciplina, quali la previsione dell'obbligo dell'amministratore di comunicare i nomi dei morosi ai creditori che glielo richiedano (art. 63 disp. att. c.c., comma 1), la facoltà, in capo all'amministratore, di disporre la sospensione del condomino moroso per oltre un semestre dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato (art. 63, disp. att. c.c., comma 3). Ancora, sempre sulla base della medesima gamma di principi ed esigenze di tutela, in sede critica ed interpretativa aleggia la valutazione, *de iure condito*, dell'opportuna possibilità di costituire un "fondo morosi" in cui confluiscano le somme versate da alcuni condomini a copertura dei debiti altrui. Si tratta di uno strumento preventivo ancora atipico che, benché non codificato, già precedentemente aveva fatto capolino tra gli auspici dottrinali e la cui plausibilità si è rinvigorita nell'assetto delineato dalla Riforma.

Al cospetto della finalità di connotare di effettività la realizzazione delle ragioni creditorie, che ha informato l'operato del legislatore del 2012, densa di rilevanza è l'inedita previsione di un termine per la riscossione forzosa, pari a sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale è compreso il credito esigibile; l'obbligo di pagamento gravante sui condomini decorre dal momento in cui è approvata la ripartizione delle spese – non la spesa in sé – ovvero dalla stessa data di decorrenza del periodo di prescrizione del debito<sup>154</sup>. L'innovazione, che ha trovato sede nel nono comma dell'art. 1129 c.c., è combinata, all'interno della medesima disposizione inderogabile, con la

---

<sup>154</sup> Come sottolineato da S. Rezzonico-G. Tucci, *Condominio. La nuova guida per amministratori e condomini*, giugno 2013, pag. 62.

possibilità che l'assemblea dispensi l'amministratore dall'obbligo della riscossione forzata entro il termine prescritto, prevedibilmente anche soltanto per averlo affidato a qualcun altro. Come reso inequivoco dal rinvio che la disposizione codicistica opera, in chiusura, all'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., l'intersezione tra le norme è l'effetto dell'introduzione della regola innovativa nel contesto condominiale, in cui imperano il principio di maggioranza ed il metodo collegiale con i quali finanche l'inderogabilità delle disposizioni legislative è destinata a convivere. L'accorgimento operativo racchiuso nella clausola di salvezza di cui all'art. 1129, comma 9, c.c., lungi dallo scalfire la forza imperativa della norma, insuperabile con diversa volontà dei suoi destinatari, sottende la consapevolezza del pondus che l'assemblea riveste in condominio. In coerenza con il progetto strutturale della disposizione si colloca, d'altra parte, l'impossibilità che il regolamento condominiale stabilisca il termine minimo decorso il quale un condomino sia perseguibile giudizialmente, essendo l'art. 1129 c.c. norma inderogabile.

### *3.2.1 La comunicazione dei nomi dei condomini morosi: tra tutela del credito e salvaguardia del diritto alla riservatezza.*

Ai sensi del primo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., l'amministratore è comunque tenuto a comunicare, ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino, i dati dei condomini morosi che, prevedibilmente, includono, oltre alle generalità, tutti gli altri dai dati disponibili

nell'anagrafe condominiale<sup>155</sup>. Tale disposizione, alla quale non può farsi eccezione, costituisce il punto di approdo delle ponderazioni di principi subentrate nella prassi applicativa, come interpretata dalla giurisprudenza e regolata dai provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali, negli anni che hanno preceduto la recente Riforma in materia di condominio negli edifici. L'opzione tradotta in norma presuppone ed attua il contemperamento tra due opposti interessi: la certezza dei rapporti giuridici in funzione del loro regolare svolgimento e il diritto alla riservatezza, pacificamente assunto al rango di diritto inviolabile della persona, in conformità all'art. 2 della Costituzione. Con la tipizzazione di un obbligo di cooperazione con il terzo creditore, viene superato il disposto di cui agli artt. 23 e 24 del Codice Privacy, non essendo più necessario accertare la sussistenza del consenso del condomino interessato al trattamento dei dati personali o delle cause di esonero dal consenso, per la comunicazione dei nomi e delle quote millesimali dei morosi<sup>156</sup>. Al contrario, laddove i medesimi dati facciano capo ai condomini in regola con i pagamenti, è sempre indispensabile il consenso degli interessati, a norma dell'art. 23 del Dlgs. 196/2003, salva l'ipotesi di esonero prevista dall'art. 24, lettera f, dello stesso decreto, per la tutela giudiziaria di un diritto<sup>157</sup>. La regola di comportamento introdotta con la Riforma, nel testo attualmente vigente dell'art. 63, comma 1, ultima

---

<sup>155</sup> S. Rezzonico-G. Tucci, *Condominio. La nuova guida per amministratori e condomini*, giugno 2013., pag. 61.

<sup>156</sup> S. Rezzonico-M. Rezzonico, *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, pag. 435.

<sup>157</sup> S. Rezzonico-M. Rezzonico, *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, pag. 435.

parte, disp. att. c.c. esula dai contenuti del programma obbligatorio interno al rapporto di mandato che lega l'amministratore ai condomini – come reso evidente dalla collocazione topografica della norma – e si rivolge, senza indugio, a protezione del creditore. Nell'ambito delle problematiche riconducibili alla disciplina delle spese comuni in condominio e, quindi, delle obbligazioni cui le medesime si annettono, emergono diritti intangibili di cui sono titolari singoli condomini, non il gruppo. Il diritto alla riservatezza accorpato al trattamento dei dati personali, in quanto diritto della persona di rango costituzionale, è pregno di un nucleo di intangibilità che impedisce ogni forma di interferenza, limitazione ed invadenza, nella specie eventualmente mossa da ragioni di gestione della collettività organizzata in condominio.

Negli anni di poco precedenti la Riforma, sul tema si era già concentrata l'attenzione della giurisprudenza di legittimità e, in altra sede, di competenza specifica, del Garante per la protezione dei dati personali.

Con maggior dettaglio, la Corte di Cassazione<sup>158</sup>, adita con ricorso immediato ai sensi dell'art. 152, comma 13, Dlgs. 196/2003, ha affrontato il tema del trattamento, mediante comunicazione o diffusione dei dati personali concernenti le eventuali situazioni di morosità dei singoli condomini. Il giudizio è culminato nella cassazione della sentenza impugnata, la quale aveva respinto la domanda rivolta da una condomina contro il condominio ed il suo

---

<sup>158</sup> Cass., sez. II, 4 gennaio 2011, n. 186, in *Foro italiano*, 2011, I, 1128 e in *Danno e responsabilità*, 2011, pag. 133, con nota di R. Foffa, *L'illiceità dell'esposizione in bacheca degli elenchi dei condomini morosi*.

amministratore, tesa ad ottenere il risarcimento dei danni derivanti dall'esposizione nella bacheca condominiale di dati ritenuti sensibili e la cessazione dei comportamenti illegittimi. In tale occasione, la Suprema Corte ha preliminarmente qualificato, come dati personali ai sensi dell'art. 4, primo comma, lettera b, del Dlgs. n. 196/2003, i dati riferiti ai singoli partecipanti al condominio, raccolti ed utilizzati per le finalità riconducibili alla disciplina civilistica di cui all'art. 1117 e ss. c.c., ed alle relative norme di attuazione, inclusi quelli relativi alle posizioni debitorie di ciascuno dei condomini nei confronti della gestione delle parti comuni, in quanto informazioni riferibili ad un soggetto determinato o determinabile. Tale qualificazione comportava l'assoggettamento delle summenzionate informazioni alla disciplina del trattamento prescritta dal Codice Privacy; segnatamente, ai sensi dell'art. 11 del Dlgs. 196/2003, la liceità delle operazioni sui dati personali postula l'osservanza dei principi di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza rispetto agli scopi per cui i dati stessi sono raccolti. Quale corollario dell'inquadramento compiuto, si traeva che l'amministratore del condominio era tenuto ad adottare le cautele opportune ad evitare l'accesso ai dati di gestione da parte di persone estranee alla collettività condominiale. Pertanto, i giudici del Supremo Collegio, in quella sede, hanno statuito che «l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale del dato personale concernente le posizioni di debito del singolo condomino va al di là della giustificata comunicazione dell'informazione ai soggetti interessati nell'ambito della compagine condominiale; tale affissione, infatti, avvenendo in uno spazio accessibile al pubblico, non solo non è necessaria ai fini dell'amministrazione comune, ma, soprattutto, si risolve nella messa a

disposizione di quei dati in favore di una serie indeterminata di persone estranee e, quindi, in una indebita diffusione, come tale illecita e fonte di responsabilità civile, ai sensi degli artt. 11 e 15 del codice». Nel contesto normativo al tempo esistente in materia, si è ritenuto che, a fronte del diritto alla protezione dei dati personali, tutelato dall'art. 2 Cost. e dall'art. 8 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, dovessero soccombere le esigenze di efficienza della gestione condominiale che erano, invece, apparse prevalenti nella giurisprudenza di merito. Coerente con la disciplina preesistente, la decisione adottata dalla Corte di Cassazione è rilevante ai fini della percezione del mutamento normativo intervenuto nel rapporto tra comunicazione dei dati personali dei condomini morosi e la salvaguardia dell'aspettativa di soddisfazione dei terzi titolari di crediti derivanti dalla gestione condominiale, quindi, a livello assiologico, tra tutela del diritto alla riservatezza e *favor creditoris*.

In un ambito di tutela più specifico, l'Autorità preposta alla regolazione del trattamento dei dati personali si è occupata delle questioni applicative emergenti dalla contestualizzazione della disciplina di settore nelle dinamiche immanenti alla gestione condominiale, sin dai primi anni di vigenza della legge 31 dicembre 1996, n. 675, progenitrice dell'attuale Codice Privacy. Il Garante ha ricevuto al proprio esame sia fattispecie concernenti la comunicazione intracondominiale delle informazioni sulla morosità che casi di diffusione degli stessi dati a destinatari diversi ed estranei al condominio. In particolare, riguardo alla prima tipologia di ipotesi, sulla base di una valutazione comparativa, di valori e norme, tra l'interesse ad un'efficiente gestione delle parti comuni e la

salvaguardia dei dati ascrivibili alla sfera personale dei partecipanti al gruppo condominiale, si è assestata la soluzione interpretativa in base alla quale il singolo condomino avrebbe legittima conoscenza delle informazioni sulle morosità, disponibili presso l'amministratore, laddove le modalità del trattamento in concreto adoperate siano compatibili con le disposizioni contenute nella normativa sulla tutela dei dati personali. Questo è quanto si coglie nella risposta resa con provvedimento del 19 maggio 2000, in cui il Garante ha riconosciuto a tutti i singoli condomini la contitolarità del trattamento dei dati personali in possesso del condominio, affidandone all'amministratore la concreta gestione<sup>159</sup>. Nella trasposizione di tale spaccato interpretativo, si utilizza deliberatamente il tempo verbale del presente, in quanto sembra doversi ritenere tuttora la chiave di lettura preferibile, a fronte, da un lato, delle coordinate del τόπος esaminato e, dall'altra, dell'impianto normativo odierno. Infatti, pur volendosi ammettere che i condomini adempienti abbiano diritto ad essere costantemente aggiornati sulle eventuali condizioni di morosità altrui, in ragione della loro esposizione alle ricadute dell'insolvenza degli altri componenti della collettività organizzata in condominio, in ogni caso, la disciplina vigente non consente alcuna forma di deroga alle norme in tema di protezione dei dati personali. Lo si desume agevolmente, ubbidendo all'*ubi lex voluit dixit ubi noluit tacuit*, se si considera che, laddove ha inteso farlo, il legislatore della Riforma della normativa sul condominio, ha superato i limiti posti dal Dlgs. 196/2003, attraverso la previsione di un comportamento doveroso non condizionato ad alcuna cautela sostanziale per la riservatezza dei

---

<sup>159</sup> Lo riporta A. Scarpa, *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino, 2013, pag. 976.

condomini morosi. Con ciò non si sostiene, naturalmente, che qualsiasi modalità di comunicazione dei dati dei morosi ai terzi contraenti con il condomino sia legittima bensì che, retrostante al rinnovato disposto dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., emerge un progetto prescrittivo nel quale si è scelto di far prevalere, in favore dei creditori, la conoscenza tempestiva e circostanziata degli estremi minimi di identificazione delle situazioni di insolvenza rispetto alle spese comuni. Impressione non dissimile può esprimersi, leggendo un altro documento dell'opera di regolazione dell'Autorità, specificamente, ad esito della «Consultazione pubblica in materia di trattamento di dati personali nell'ambito dell'amministrazione di condomini» avviata l'8 febbraio del 2006. Nell'allegato «*Documento di consultazione*» a proposito del «*Trattamento di dati riferiti ai singoli condomini*», l'Autorità chiariva, tra l'altro, che i singoli condomini potessero essere resi edotti degli eventuali inadempimenti di altri condomini nelle forme del rendiconto annuale o su espressa richiesta. L'indicazione delle modalità di divulgazione delle informazioni sullo stato dei pagamenti dei contributi di alcuni condomini si colloca in linea di continuità con la concezione della contitolarità del trattamento dei dati personali in possesso del condominio. La validità della deduzione è avvalorata dalla tendenza alla regolamentazione delle forme e dei limiti della legittima comunicazione dei dati di morosità ai partecipanti del gruppo condominiale di cui si coglie traccia confermativa anche nella recente



giurisprudenza di legittimità<sup>160</sup>. Sulla scorta del riconoscimento di un potere di vigilanza e controllo sull'attività di gestione delle cose comuni in capo a ciascuno dei condomini, si è stabilito che la comunicazione a questi dei dati raccolti ed utilizzati ai fini di cui all'art. 1117 e ss. c.c., anche se relativi ad eventuali posizioni debitorie, si giustifica in base a ragioni di buon andamento e trasparenza, qualora abbia luogo su iniziativa dell'amministratore, in sede di rendiconto annuale, di assemblea, nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, o su richiesta di un condomino.

Sul versante della diffusione delle informazioni relative alle situazioni di morosità a destinatari potenzialmente diversi dagli altri condomini, si sono susseguiti, nel corso di un decennio, interventi decisi del Garante per la protezione dei dati personali. Con la decisione 12 dicembre 2001, veniva accolto il ricorso presentato da una condomina circa l'illegittimità dell'operato dell'amministratore, alla stregua della disciplina di protezione di cui al Dlgs. 196/2003. Nel caso in ispecie, si lamentava che l'amministratore avesse leso il diritto alla protezione dei dati personali della condomina, mediante l'affissione, nella bacheca posta nello spazio di accesso comune al palazzo, dell'ordine del giorno di un'assemblea, nel quale comparivano alcune informazioni relative alle posizioni debitorie della ricorrente nei confronti del condominio. Il Garante si pronunciava, allora, sulla

---

<sup>160</sup> Cass., sez. III, 23 gennaio 2013, n. 1593, in *Immobili e proprietà*, 2014, 3, pag. 183 e in *Rassegna della giurisprudenza di legittimità. Gli orientamenti delle Sezioni Civili*, anno 2013, vol. I, cap. VII (a cura di A. Scarpa), pag. 92.

vicenda, affermando che “l’esposizione di dati personali riguardanti i singoli condomini in luoghi aperti al passaggio di soggetti estranei deve essere infatti limitata predisponendo gli avvisi, le convocazioni e gli ordini del giorno di cui si ritenga necessaria l’inserzione in bacheche condominiali in modo da inserirvi le sole informazioni necessarie per una più efficace comunicazione dell’evento (es. assemblea condominiale), indicando eventuali dati personali relativi al merito delle singole questioni solo nell’ambito di documenti inviati ai singoli aventi diritto, oppure all’interno della discussione comune”<sup>161</sup>. La decisione spiega una portata tutt’altro che trascurabile anche alla luce dell’innovazione che la Riforma ha condensato nella previsione di un obbligo di collaborazione dell’amministratore con il creditore che abbia stipulato un contratto con il condominio per la gestione delle cose comuni. In effetti, l’ambito applicativo dell’art. 63, comma 1, ultima parte, disp. att. c.c., è circoscritto alla comunicazione cui l’amministratore è tenuto nei confronti dei soli creditori che la sollecitano e non fornisce direttive circa le modalità per realizzarla. Ne deriva che, più in generale, l’esposizione dei dati personali facenti capo ai singoli condomini, in spazi aperti al pubblico, risulta soggetta ai limiti tracciati dall’attività provvedimentale del Garante.

Un contributo sommario ed esauriente, espressione degli sviluppi applicativi sedimentatisi nell’interpretazione delle norme della legge 675/1996 e, successivamente, del Codice Privacy, calate nei meccanismi della gestione condominiale, è reperibile nel provvedimento del 18 maggio 2006, recante prescrizioni ai sensi dell’art. 154, primo comma, lett. c, d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196,

---

<sup>161</sup> Lo cita A. Scarpa, *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino 2013, pag. 976.

dirette ai soggetti titolari del trattamento di dati personali nell'ambito dell'attività di amministrazione dei condomini<sup>162</sup>. Il referto del Garante sul tema, sapientemente articolato, riordinava l'assetto enucleabile da norme e principi vigenti, mettendo in evidenza distinti profili interrelati. Innanzitutto, si premetteva che il trattamento di dati personali, effettuato nell'ambito dell'attività di gestione del condominio da parte della compagine condominiale unitariamente considerata, di regola con l'ausilio dell'amministratore, potesse considerarsi conforme al principio di liceità purché riguardasse le sole informazioni personali pertinenti e necessarie rispetto allo svolgimento delle attività di gestione ed amministrazione delle parti comuni, idonee a determinare, secondo le regole di cui all'art. 1117 c.c. e ss., le posizioni di dare ed avere dei singoli partecipanti. In secondo luogo, si ammetteva che le informazioni oggetto di trattamento potessero essere riferite anche al singolo partecipante e non soltanto all'intera collettività, se indispensabili ai fini dell'amministrazione comune; ancora più esplicitamente, tra i dati assoggettabili alle operazioni quali la raccolta e la comunicazione, venivano incluse «le quote millesimali attribuite a ciascuno dei condomini e i dati necessari a commisurarle o, comunque, rilevanti per la determinazione di oneri nell'ambito condominiale». In seguito all'illustrazione delle premesse, il Garante metteva un punto sulla liceità della comunicazione dei dati individuali imputabili ai condomini, impostando la definizione dei principi direttivi intorno al crinale discretivo della diffusione degli stessi all'interno ed all'esterno dell'organizzazione condominiale. Lungo questo filo conduttore, si è,

---

<sup>162</sup> Pubblicato in *Gazzetta Ufficiale*, 3 luglio 2006, n. 152.

allora, riconosciuto, il diritto di ciascun membro del gruppo pluralistico a conoscere l'ammontare delle somme dovute dagli altri, allo scopo di controllare l'esattezza dell'importo imputato a titolo di contributo per la manutenzione delle parti in condivisione e l'esercizio dei servizi comuni. D'altro canto, si è disposto, a meno che non ricorresse una causa giustificatrice – quale il consenso dell'interessato o uno degli altri presupposti di cui all'art. 24 del d.lgs. 196 del 2003 – la comunicazione a terzi di dati personali dei condomini sarebbe stata sempre illecita. Infatti, la diffusione dei dati personali dei condomini, sotto forma di accesso dei terzi ai prospetti contabili o ai verbali assembleari, non sarebbe stata conforme alle disposizioni ed ai principi contenuti nel Codice Privacy. Nella ricognizione dei trattamenti illeciti, il Garante ha annoverato anche l'affissione di avvisi di mora o, comunque, di sollecitazioni di pagamento in spazi accessibili al pubblico, potendo tali informazioni venire a conoscenza di una serie indeterminata di soggetti, nell'intervallo temporale in cui l'avviso risultasse visibile. Il comportamento censurato si poneva in contrasto con il principio di proporzionalità che informa il trattamento dei dati personali ed al quale va parametrata anche l'attività di collaborazione con il creditore del condominio cui l'amministratore è tenuto, in forza del riformato art. 63, comma 1, disp. att. c.c. In effetti, nei primi commenti alla disposizione novellata non si è omesso di restringere, sotto il profilo dei contenuti, il novero delle informazioni accessibili ai creditori<sup>163</sup> mentre, quanto ai soggetti legittimati ad

---

<sup>163</sup> Si vedano in proposito S. Rezzonico-G. Tucci, *Condominio. La nuova guida per amministratori e condomini*, giugno 2013, pag. 61; S. Rezzonico-M. Rezzonico, *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, pag. 435.

essere informati delle situazioni di morosità, la lettera della legge non pare indiscriminatamente generosa. La ricostruzione della fattispecie, sul piano della liceità del trattamento dei dati personali funzionalizzato all'efficiente gestione condominiale, integra un presupposto imprescindibile allo scopo di incorniciare la nuova disciplina all'interno del sistema ordinamentale, garantendone, in tal modo, maggiori chance di effettività. L'elemento differenziale che emerge tra il contesto precedente e quello successivo alla Riforma, nell'attuazione in condominio delle norme speciali a tutela dell'interessato in un trattamento di dati personali, è costituito dal superamento dell'imprescindibilità del consenso previsto dall'art. 24 del codice Privacy ed a questo va limitato. Il confronto tra la disciplina del trattamento dei dati personali dei condomini morosi, di cui i pronunciamenti della Corte di Cassazione e del Garante sono espressione applicativa, e l'assetto posteriore alla Riforma, risultante dall'integrazione delle norme del Codice Privacy con il disposto dell'art. 63, comma 1, ultima parte, disp. att. c.c., consente di registrare un livellamento nelle differenze precedentemente intercorrenti tra la comunicazione delle informazioni di morosità ai partecipanti al condominio ed ai terzi. Mentre, infatti, nel regime anteriore soltanto i condomini non erano tenuti a premunirsi del consenso espresso, libero, specifico e documentato per iscritto, di cui all'art. 23, d.lgs. 196/2003, degli inadempienti interessati, in seguito all'innovazione introdotta con la novella, tale dichiarazione non è più necessaria neppure se il richiedente è il terzo creditore. La scelta attuata dai redattori della legge 220/2012 non pare discostarsi, sul

---

piano dei principi sottostanti, da quella parte della dottrina che, con riguardo al quadro normativo precedente, aveva ricondotto la superfluità del consenso dei condomini insolventi alla comunicazione delle informazioni relative alle proprie morosità agli altri membri della compagine condominiale, alle prime due cause di esonero previste dall'art. 24 d.lgs. 196/2003<sup>164</sup>. La tesi della superfluità del consenso alla comunicazione ai condomini del mancato pagamento dei contributi da parte dell'interessato supposeva che la considerazione dell'ampiezza degli obblighi posti a carico dell'amministratore dagli art. 1130, 1131, 1133 c.c., nonché dal contratto di mandato, fosse sufficiente ad affermare la liceità del trattamento<sup>165</sup>. In tale ottica, il consenso risulterebbe irrilevante, posto che la comunicazione degli inadempimenti all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione ed il godimento di cose e servizi condivisi dai condomini sarebbe per sua natura essenziale allo svolgimento delle attività di gestione delle parti comuni ed, addirittura, obbligatoria, nell'ambito del mansionario dell'amministratore definito dalla legge e dal mandato conferito dall'assemblea. Oltre ai profili problematici connessi con la linea di demarcazione tra il lecito e l'illecito nella comunicazione delle

---

<sup>164</sup> L'art. 24, d.lgs. 196/2003, alle lett. a) e b), contempla, rispettivamente, le ipotesi di trattamento «necessario per adempiere ad un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria» e «necessario per eseguire obblighi derivanti da un contratto del quale è parte l'interessato o per adempiere, prima della conclusione del contratto, a specifiche richieste dell'interessato».

<sup>165</sup> N. Scipelliti, *Condominio e privacy: una convergenza ancora incompleta*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2005, 1, pag. 13; L. Salciarini, *Amministrazione del condominio e legge sulla privacy*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2001, 4, pag. 195.

informazioni di morosità, occorre avere riguardo alle implicazioni collegate alla connotazione, in termini di obbligo, della regola di comportamento che il novellato art. 63, comma 1, disp. att. c.c. pone a carico dell'amministratore. Già la Corte di Cassazione<sup>166</sup>, pur in assenza di norma esplicita in tal senso, aveva sanzionato la colpevole inerzia dell'amministratore, «unico soggetto in grado di conoscere eventuali situazioni di morosità», il quale non aveva indicato i nominativi dei condomini morosi all'impresa appaltatrice dei lavori di manutenzione di un fabbricato condominiale. Nel caso in ispecie, una clausola del regolamento contrattuale contemplava la facoltà di azione diretta dell'appaltatore nei confronti dei singoli condomini morosi, all'uopo segnalati dall'amministratore<sup>167</sup>. I primi commenti<sup>168</sup> alla disciplina introdotta con la legge 220/2012 hanno rinvenuto, in capo all'amministratore, una vera e propria obbligazione *ex lege*, distinguendola dal mero dovere di diligenza che poteva essergli imputato nell'impianto normativo previgente. Sulla base di tale assunto, ci si è interrogati circa le conseguenze dell'inadempimento dell'amministratore che abbia cagionato danni ai condomini o al creditore per la mancata comunicazione. Si è, dunque, ritenuto che nei confronti dei primi sussista una forma di responsabilità contrattuale, atteso che l'obbligo deve essere assimilato agli altri oneri di diligenza

---

<sup>166</sup> Cass., 13 settembre 2006, n. 19636, in *www.dejure.it*.

<sup>167</sup> Nella giurisprudenza di merito, sul tema, erano intervenute: Trib. Sant'Angelo dei Lombardi, 5 ottobre 2011, in *Giurisprudenza di merito*, 2012, 5, pag. 1125, con nota di A. Celeste, *L'amministratore e il creditore del condominio tra dovere di collaborazione e abuso del processo*; Trib. Napoli, 7 luglio 2010, in *Immobili e diritto*, 2011, pag. 34.

<sup>168</sup> P. Gatto, *Le obbligazioni del condominio dopo la Riforma*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2013, 3, pag. 286.

professionale, con la conseguenza che la sua violazione implicherebbe una violazione delle procedure ordinarie di amministrazione. Diversamente, nei confronti del creditore, non essendo l'amministratore legato a quest'ultimo da alcun contratto che lo vincoli a determinati doveri, si è ipotizzata una responsabilità extracontrattuale, pur non escludendo la possibilità che la giurisprudenza individui una fattispecie di "responsabilità contrattuale" da contatto sociale, per violazione degli obblighi accessori.

In conclusione, il dialogo tra l'obbligo di contribuire alle spese di gestione comune, che sorge *occasione rei e propter rem*<sup>169</sup>, e il diritto inviolabile alla protezione dei dati personali pone ineluttabilmente questioni applicative dalla risoluzione non lineare. Si ritiene che l'adattamento della prassi applicativa al mutamento normativo, nel rispetto dei principi fondamentali immanenti al sistema, possa procurare la risposta più equilibrata e ragionevole al prevedibile problema, soprattutto con riferimento all'individuazione di modalità di comunicazione dei dati di morosità che non inceppino la gestione di parti e servizi comuni ed, al contempo, non ledano la sfera intangibile della persona dei condomini.

*3.2.2 Inadempimento e limitazione di un diritto già compreso: profili sanzionatori della sospensione dei servizi di godimento delle cose comuni.*

---

<sup>169</sup> R. Mazzon, *La responsabilità nel condominio dopo la riforma*, 2013, pag. 382.



L'intervento modificativo riversatosi nella riformulazione del terzo comma dell'art. 63, disp. att. c.c., il quale dispone che, in caso di mora nel pagamento dei contributi protrattasi per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino inadempiente dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, è stato accolto con auspici dottrinali cautamente entusiastici<sup>170</sup>. La riscrittura della norma rende palese l'eliminazione della condizione, prevista nel regime precedente, che subordinava la facoltà di sospensione dei servizi ad un'espressa autorizzazione conferita nel regolamento. Si è percepito un segnale di ampliamento dei margini di autonomia del soggetto gestore e, a latere, del probabile superamento di uno tra i fattori ostativi all'applicazione della norma, connotata da eccezionalità nella versione preesistente. Nella focalizzazione della portata operativa della norma di cui all'art. 63, comma 3, disp. att. c.c., condotta sul piano delle differenze intercorrenti tra la versione anteriore e quella successiva alla novella del dicembre 2012, si è rammentato<sup>171</sup> che, nel regime anteriore alla Riforma, gli amministratori non vi hanno fatto frequente ricorso a causa delle difficoltà di applicazione e dello scarso supporto dimostrato in sede pretoria. Paradigmatica dell'atteggiamento giurisprudenziale disincentivante l'attuazione della norma risulta una delle rare pronunce sul tema, segnatamente la sentenza del Pretore di Genova, 3 dicembre 1993, secondo cui legittimamente l'amministratore aveva

---

<sup>170</sup> S. Rezzonico-M. Rezzonico, *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, pag. 446 e ss.

<sup>171</sup> S. Rezzonico-M. Rezzonico, *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, pag. 446.

disposto, a norma dell'art. 63, terzo comma, disp. att. c.c., la sospensione dell'erogazione dell'acqua al condomino moroso nel pagamento degli oneri condominiali<sup>172</sup>. Il testo della norma mantiene inalterato il raggio del proprio diametro operativo, riferendosi solo ai servizi suscettibili di godimento separato quali, in via esemplificativa, l'uso dell'ascensore, dell'impianto idrico e del riscaldamento, laddove il distacco non arrechi danno al condomino sotto forma di dispersione di calore o di altre anomalie degli impianti centralizzati. Indivisibili sarebbero, invece, l'illuminazione o la pulizia delle scale. Dalla formulazione del novellato art. 63, comma 3, disp. att. c.c., si evince, pertanto, che la divisibilità dell'utilizzazione dei servizi e la morosità pregressa di oltre sei mesi integrano, tuttora, i presupposti dell'esercizio del potere di autotutela da parte dell'amministratore.

La funzione modificativa del recente intervento legislativo, tradottasi anche nell'art. 63, comma 3, disp. att. c.c., ha sorretto la rimozione del terzo requisito richiesto dalla precedente versione della norma, ovvero un'esplicita clausola autorizzativa contenuta nel regolamento condominiale. Tuttavia, per quanto il novellato art. 63, comma 3, disp. att. c.c. assegni maggiore discrezionalità all'amministratore, in ogni caso, sembra non potersi fare a meno dell'accertamento giudiziale della legittimità dell'iniziativa inibitoria dell'amministratore, in funzione soprattutto del diritto alla salute ed all'integrità fisica del condomino a norma dell'art. 32 della Costituzione. La ricorrenza della suddetta condizione sembra permanere in base ai principi generali, nonostante sia stato estirpato dal testo dell'art. 63, comma 3, disp. att., il contemperamento espresso nell'inciso che limitava l'ambito

---

<sup>172</sup> In *Giurisprudenza di merito* 1995, 528, con nota di Figone.

oggettivo di applicazione della sanzione, fissato in un primo momento del percorso parlamentare<sup>173</sup>. Non sembra possibile negare al giudice la facoltà di censurare la legittimità della misura adottata dall'amministratore che abbia sospeso il condomino, la cui mora nel pagamento dei contributi si sia protratta per oltre un semestre, dalla fruizione di servizi comuni suscettibili di godimento separato, qualora essa sia idonea a ledere o porre in pericolo il diritto alla salute, all'incolumità fisica o altri diritti soggettivi fondamentali della persona umana. Mai potrebbe soprassedersi, in sede interpretativa, al rischio del trapasso della soglia minima di solidarietà e rispetto comunque necessaria e doverosa nella gestione dei rapporti di condominio<sup>174</sup>.

La sanzione integrata dalla sospensione dei servizi comuni, di cui all'art. 63, comma 3, disp. att. c.c. è stata iscritta nel catalogo dell'autotutela privata, sul modello dell'art. 1460 c.c., come è dato desumere dai commenti più imminenti la Riforma della normativa in materia di condominio<sup>175</sup>. La riconduzione della misura in esame all'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 c.c. implicherebbe, a stretto rigore, il riconoscimento, in capo al singolo condomino, della titolarità di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica nei confronti del condominio, avente ad oggetto la conservazione e il

---

<sup>173</sup> L'inciso menzionato recitava: *"salvo che l'autorità giudiziaria, adita anche in via d'urgenza, riconosca l'essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l'impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi"*.

<sup>174</sup> A. Celeste-A. Scarpa, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220*, 2012, pag. 198.

<sup>175</sup> A. Celeste-A. Scarpa, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220*, 2012, pag. 199.

godimento delle cose comuni o l'erogazione del servizio condominiale, compensati dal pagamento del contributo di spesa. Diversamente, l'obbligo al pagamento degli oneri condominiali da parte del singolo condomino ha causa diretta nella disciplina del condominio e non in un sinallagma strutturato su coppie di prestazioni. Peraltro, anche in questo caso, le categorie tradizionali e le regole generali del sistema privatistico sono sottoposte ad un ineludibile correttivo alla fonte del ragionamento giuridico, discendente dalla peculiarità connaturale al complesso condominiale. Nella precedente versione del terzo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., adottata dalla Commissione Giustizia della Camera, in data 23 maggio 2012, si aggiungeva che i condomini in ritardo di un semestre nel pagamento dei contributi non avessero più diritto di voto in assemblea. La norma, con funzione eminentemente sanzionatoria, era stata interpretata come "novità assoluta nel panorama condominiale"<sup>176</sup>; pur tuttavia, non si era fatto a meno di rilevare le difficoltà applicative di una disposizione dall'eco di previsioni normative analoghe in materia societaria. Innanzitutto, si era registrato che, concernendo la sanzione il momento del voto, il condomino moroso avrebbe comunque conservato il diritto alla convocazione ed alla partecipazione attiva all'assemblea, con la facoltà di avanzare proposte. Si sarebbe prospettata, allora, una situazione simile a quella che si verifica nelle assemblee integrate, in cui il diritto di voto spetta al conduttore. Inoltre, si era osservato che il ritardo andava calcolato al momento dell'approvazione del bilancio consuntivo e, quindi, rapportato ai conguagli risultanti a carico del condomino, non

---

<sup>176</sup> F. Lazzaro, *Il condominio dopo la riforma*, pag. 217, Milano 2013, pp. 218-219.

assumendo rilevanza i ritardi negli anticipi periodici. Non potendo essere il ritardo – cui alludeva la norma nella versione poi non approvata – riguardato come mora *ex re*, sarebbe stato necessario un atto di costituzione in mora da parte dell'amministratore. Ancora, si era riscontrata la possibile interferenza di ulteriori difficoltà pratiche nell'applicazione della norma, derivanti dalla mancata specificazione della misura dell'inadempimento che avrebbe potuto determinare, a dispetto dei principi di proporzionalità ed efficienza, l'impossibilità di approvare qualunque delibera, in presenza di un congruo numero di condomini insolventi all'interno di un gruppo ridotto. Altri ostacoli allo svolgimento indisturbato delle attività collegiali e gestionali venivano rintracciati nella possibilità di purgare la mora prima del voto con una conseguente discussione eventuale sulla questione la cui risoluzione avrebbe aggravato i compiti del presidente dell'assemblea e, potenzialmente, la procedura di approvazione della delibera nella quale il voto del moroso fosse decisivo. Infine, il tono secco della norma, nella formulazione emergente dalla bozza redazionale poi non confluita nel testo definitivo della legge 11 dicembre 2012, n. 220, aveva portato a ritenere che l'amministratore fosse tenuto a diffidare, magari allo stesso atto di convocazione dell'assemblea, i condomini morosi, invitandoli a provvedere alla sanatoria<sup>177</sup>. Volgendo la concentrazione alla mancata riproduzione della sanzione della decadenza del condomino moroso dal diritto di voto in assemblea, sembrerebbe doversi escludere che il medesimo effetto possa essere determinato da una clausola regolamentare, atteso che una clausola

---

<sup>177</sup> Per tale approfondita analisi, si veda sempre F. Lazzaro, *Il condominio dopo la riforma*, pag. 217, Milano 2013, pp. 218-219.

limitativa del diritto di voto, pur espressione dell'autonomia negoziale, altererebbe lo schema essenziale della disciplina legislativa del condominio<sup>178</sup>.

L'obbligo di pagare interessi di mora per il ritardato pagamento dei contributi condominiali non è previsto nella disciplina dettata dal codice civile. Eppure, tale dato non è stato assunto quale fattore impediente l'ipotizzabilità del suddetto obbligo, alla stregua delle regole generali in tema di obbligazioni. Tenuto conto che i crediti liquidi ed esigibili di somme di denaro producono interessi, ex art. 1282 c.c., gli interessi producono interessi dal giorno della domanda giudiziale, a norma dell'art. 1283 c.c. e gli interessi superiori alla misura legale devono essere convenuti per iscritto, ai sensi dell'art. 1284, comma 3, c.c., una clausola del regolamento condominiale potrebbe prevedere interessi di mora al tasso ultralegale<sup>179</sup>. La validità di una clausola simile sarebbe condizionata all'accettazione espressa da parte della totalità dei condomini, enucleabile dagli atti di acquisto o da esplicita approvazione e sottoscrizione in assemblea; in tale ultima ipotesi, sarebbero equipollenti l'approvazione e la sottoscrizione del rappresentante purché il mandato sia stato conferito per mezzo di atto scritto, secondo quanto previsto dagli artt. 1392 e 1350 c.c. La tesi richiamata trascina con sé, quali diretti corollari, due ipotetiche implicazioni ulteriori. In primo luogo, si è prospettata la

---

<sup>178</sup> A. Celeste-A. Scarpa, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220*, 2012, pp. 198-199.

<sup>179</sup> S. Rezzonico-M. Rezzonico, *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, pag. 448.

possibilità di ravvisare, nelle clausole che sanzionano il ritardo nel pagamento degli oneri condominiali, la fonte di obbligazioni ex art. 1284 c.c. oppure di qualificarle come clausole penali ex art. 1384 c.c. con il conseguente potere di ridurre, anche d'ufficio, la penale manifestamente eccessiva. L'attenzione si è, poi, rivolta all'ipotetica configurabilità della fattispecie degli interessi usurari, di cui alla legge 108/1996<sup>180</sup>.

### *3.3 Fondo morosi. Il silenzio del legislatore, la giurisprudenza restrittiva ed il favor propositivo della dottrina.*

La percezione della logica sottostante la Riforma della normativa in materia di condominio negli edifici ha indotto ad immaginare la praticabilità di misure non ufficializzate nel dato normativo ma collimanti con la *ratio* in esso trasfusa. Le finalità di incoraggiamento verso una gestione condominiale rapida e snella anche nei rapporti con i terzi contraenti e di intensificazione della tutela delle ragioni creditorie che si relazionano con le esigenze di conservazione e godimento delle parti comuni hanno istigato gli interpreti ad estendere una previsione codificata all'art. 1135 n. 4 c.c., con riferimento alle opere di manutenzione straordinaria<sup>181</sup> ed alle innovazioni, anche alle

---

<sup>180</sup> Nuovamente, S. Rezzonico-M. Rezzonico, *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, pag. 448.

<sup>181</sup> Per opera di manutenzione straordinaria si intende quella al di fuori della normalità e abitudine da eseguirsi sugli impianti e sulle cose comuni e, in genere, quella mirante a conservarne nel tempo o a ricostruirne od innovarne la struttura, come esplicito da A. Cirila, *I nuovi interventi sulla riforma del condominio*, in *Immobili & proprietà*, 2014, 2, pag. 89.

attività funzionali alla manutenzione conservativa delle cose condivise dai condomini ed alla fruizione dei servizi collettivi.

Nel catalogo delle misure volte ad arginare gli effetti pregiudizievoli della morosità dei condomini sul fluido svolgimento dei rapporti con i terzi contraenti, la disciplina introdotta con la legge 11 dicembre 2012 n. 220 non ha riservato spazio alla costituzione di un apposito fondo nel quale possano essere versate, dai condomini diversi dai morosi, delle somme a copertura dei debiti altrui. Tuttavia, la figura del fondo morosi alberga da tempo nelle istanze propositive degli interpreti.

La propensione manifestata della dottrina, anteriormente all'avvento della novella, è stata bilanciata dall'atteggiamento prudentiale della giurisprudenza, la quale ha puntualizzato che un eventuale fondo sarebbe ammissibile soltanto se straordinario. Soprattutto, la limitazione più stringente, imposta in sede giurisprudenziale, si è incentrata sulla plausibile durata del fondo, circoscritta ai tempi della procedura per il recupero dei crediti. In tale ultima restrizione aleggia un certo negazionismo nei confronti dell'accantonamento di somme per morosità future anche se ragionevolmente prevedibili<sup>182</sup>.

I fondi speciali hanno solitamente ad oggetto il TFR del portiere, la morosità dei condomini nonché le spese straordinarie relative a determinati impianti o parti comuni<sup>183</sup>; si distinguono dai fondi di riserva e di ammortamento, eventualmente predisposti in forza di specifiche disposizioni del regolamento condominiale. I fondi morosi,

---

<sup>182</sup> S. Rezzonico-G. Tucci, *Condominio. La nuova guida per amministratori e condomini*, giugno 2013, pag. 62.

<sup>183</sup> S. Rezzonico-M. Rezzonico, *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, pag. 449.



costituiti nella forma di fondi speciali per far fronte a morosità attuali, si sono sottratti, in passato, alle censure dei giudici<sup>184</sup>.

Sebbene un ragionamento imperniato sui principi direttivi dell'intervento riformatore in materia di condominio negli edifici possa tentare ad usare flessibilità nell'ammettere la predisposizione di un fondo per far fronte alla morosità condominiale, repressa energicamente dall'art. 63 disp. att. c.c. e dalle norme cui lo stesso si collega, tuttavia, l'assenza di previsioni espresse in tema di contribuzione alle spese per la conservazione ed il godimento delle cose comuni comporta, di necessità, che si adoperino adeguate cautele.

Peraltro, se si ha presente che la legge n. 220/2012 ha già subito delle modifiche ad opera del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, meglio noto come "decreto destinazione Italia" e, soprattutto, che si presagisce l'avvento di ulteriori interventi<sup>185</sup>, un'innovazione legittimante la costituzione di fondi-morosi non appare improbabile.

La verosimiglianza dell'ipotesi è rinvigorita dalla circostanza che il "decreto destinazione Italia" ha definito con maggiore compiutezza le condizioni che corredano l'obbligo di preventiva costituzione del

---

<sup>184</sup> Emblematiche dell'orientamento citato sono: nella giurisprudenza di legittimità, la sentenza della Cassazione, sez. II, 28 agosto 1997, n. 8167, in *Giustizia Civile Massimario* 1997, 1549; in *Archivio delle locazioni* 1997, 987. La S. C. ha statuito che è consentita la costituzione di un fondo cassa anche per le spese di ordinaria manutenzione e di conservazione dei beni comuni. Nella giurisprudenza di merito, si segnala la pronuncia del Tribunale di Milano, del 13 luglio 1995, secondo la quale il preventivo accantonamento di denaro «non può configurarsi come un versamento al buio da parte dei condomini». Ne fanno menzione S. Rezzonico-M. Rezzonico, *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, pag. 449.

<sup>185</sup> Si legga A. Ciria, *I nuovi interventi sulla riforma del condominio*, in *Immobili & proprietà*, 2014, 2, pag. 88.

fondo per le opere straordinarie e per le innovazioni. Con il D.L. 145/2013 si è rimaneggiata la previsione di cui all'art. 1135 n. 4 c.c., accogliendo le sollecitazioni rivolte al legislatore da più parti, al fine di porre rimedio ad un problema dallo stesso creato, nel tentativo di essere d'ausilio a coloro i quali, secondo la disciplina del nuovo art. 63 disp. att. c.c., avrebbero potuto soddisfare il proprio credito solo dopo aver tentato di recuperarlo dai condomini morosi. Il nuovo art. 1135 n. 4, come modificato dall'art. 1, n. 9, lett.d, del “decreto destinazione Italia”, pur confermando in generale obbligo da parte dell'assemblea della preventiva costituzione del fondo, lo collega allo stato di avanzamento dei lavori nel caso in cui, nel contratto di appalto sottoscritto dal condominio, sia previsto un pagamento graduale in funzione del progredire dell'opera. Il correttivo apportato con il recente intervento modificativo spiega una considerevole rilevanza pratica. Nel vigore della formulazione dell'art. 1135 n. 4 imputabile al legislatore della novella del dicembre 2012, l'obbligo imposto all'assemblea di costituire un apposito fondo prima di dare esecuzione ad interventi straordinari o innovativi aveva di fatto bloccato ogni possibile iniziativa da parte dei condomini, proprio in conseguenza delle difficoltà che si sarebbero imposte nell'accantonare i soldi necessari per garantire all'appaltatore dell'opera il pagamento di quanto dovutogli. In tale dinamica, si accumulavano gli effetti espansivi della morosità che di fatto impediva all'amministratore, in mancanza della totale disponibilità della necessaria provvista, di avviare i lavori destinati a protrarsi nel tempo e con pagamenti da effettuare in modo dilazionato durante l'esecuzione dell'opera. L'intersezione tra gli aspetti operativi della disposizione di cui all'art.

1135 n. 4, modificata a pochi mesi dall'entrata in vigore della legge n. 220/2012 che l'aveva introdotta, ed il fenomeno della morosità, del quale si occupa precipuamente l'art. 63 disp. att. c.c., asseconda l'aspettativa di conversione degli auspici di regolazione dei fondi morosi in tipizzazione della misura.

## **Capitolo IV**

### **Esiti germinali della Riforma**

A margine di uno sforzo esegetico volto a snidare la natura giuridica delle obbligazioni condominiali di matrice contrattuale e, conseguentemente, a ricostruire il correlato regime di attuazione, si prospettano i primi, tenui ma compatti, esiti dell'intervento operato dalla Riforma della disciplina in materia di condominio negli edifici.

Ci si avvale, quale ulteriore materiale di riflessione critica, delle posizioni pretorie emerse nella giurisprudenza, di merito e di legittimità, intervenuta nell'arco temporale più recente sulle controversie in tema di attuazione dell'obbligo di contribuzione alle spese di gestione comune, sorto a carico dei condomini per effetto del contratto stipulato con un terzo estraneo al gruppo condominiale.

La scansione delle posizioni giurisprudenziali sarà improntata alla valutazione dell'incidenza della novella sulle interpretazioni inerenti le modalità attuative delle obbligazioni contrattuali dei condomini,

fermo il regime transitorio disposto dall'art. 32 della legge 220/2012<sup>186</sup>.

Si procederà, dunque, ad esprimere talune impressioni globali, raggiunte al termine di un itinerario diagnostico concentratosi sul dato positivo, nell'avvicendamento delle formulazioni, ed incardinato su due punti cardinali, seguiti con approccio dialettico: l'istruttoria delle tesi dottrinali antitetiche affermatesi nel corso dei decenni e la rassegna delle pronunce giurisprudenziali che le hanno accompagnate.

#### *4. Pronunce di transizione nel regime transitorio.*

Sebbene le decisioni emesse dalla Suprema Corte e da taluni giudici di merito, nell'ultimo anno, non abbiano applicato le norme del codice civile e le disposizioni di attuazione introdotte o modificate dalla legge 220/2012, peraltro, dalle posizioni interpretative sostenute o semplicemente sottese a talune di queste sentenze, trasudano talvolta la preconizzazione talaltra il recepimento, di innovazioni e/o chiarificazioni istituzionalizzate dalla Riforma della disciplina in materia di condominio negli edifici. Nella vigenza del regime transitorio previsto dalla legge novellatrice, l'efficacia pervasiva di quest'ultima all'interno della comunità giuridica nazionale ha preannunciato, anche sul piano operativo, la sua diretta ed ufficiale applicazione. Lo si evince, senza difficoltà, dalle sentenze che hanno recentemente definito contenziosi insorti in relazione alla

---

<sup>186</sup> Tale disposizione prevede, al primo comma, che *“Le disposizioni della presente legge entrano in vigore dopo sei mesi dalla data di pubblicazione della medesima nella Gazzetta Ufficiale”*.

contribuzione dei condomini alle spese di gestione comune, profilo complementare della responsabilità per l'adempimento dell'obbligazione assunta verso il terzo contraente con il condominio per effetto dell'attività negoziale posta in essere dall'amministratore nell'esecuzione del mandato. Le soluzioni somministrate dai giudici attestano che le coordinate della disciplina generale dettata dalla Riforma in materia di modalità attuative dell'obbligazione cui i condomini sono vincolati per contratto, con ripercussioni e all'interno della compagine condominiale e nei rapporti con i terzi creditori, hanno cominciato ad attecchire, dirigendo il pensiero interpretativo nelle sue traduzioni contingenti e specifiche. Le decisioni cui si farà cenno dimostrano di accogliere la ricostruzione della regola generale sulle modalità di attuazione delle obbligazioni condominiali *ex contractu*, delineata nel capitolo precedente, alla luce dell'intervento innovativo realizzato con la riscrittura dell'art. 63 disp. att. c.c.

In seno alla giurisprudenza di legittimità, già in Cass., sez. II, 26 aprile 2013, n. 10081<sup>187</sup>, si coglie la validazione di un assunto fondamentale nella riconduzione del regime di attuazione delle obbligazioni condominiali di matrice contrattuale alla solidarietà passiva che il legislatore della Riforma avrebbe inteso realizzare, stando alla formulazione attuale dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 2. La Suprema Corte dimostra di accedere all'interpretazione in virtù della quale

---

<sup>187</sup> In *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2014, 1, pag. 87, in *Immobili & proprietà*, 2014, 3, pp. 181-182, con commento di A. Scarpa, *Orientamenti giurisprudenziali all'alba della Riforma*, e Id., *Comunione e Condominio*, in *Rassegna della giurisprudenza di legittimità. Gli orientamenti delle Sezioni Civili*, anno 2013, vol. I, cap. VII, pp. 92-93.

l'obbligazione che impone al condomino il pagamento delle spese per la gestione delle parti comuni nasce dal contratto stipulato dall'amministratore con il terzo contraente e discende come conseguenza dell'appartenenza in comune, in ragione della quota, delle cose, degli impianti e dei servizi accessori alle proprietà individuali. La decisione in commento, infatti, afferma che, ove sussista una deliberazione di ripartizione dei contributi approvata dall'assemblea, il singolo condomino non può sottrarsi al pagamento delle spese a lui spettanti deducendo la mera mancanza formale delle tabelle millesimali, dovendo comunque opporsi al medesimo riparto mediante contestazione dei criteri seguiti. La soluzione offerta si colloca in linea di continuità con la più recente opzione interpretativa, secondo la quale la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta degli obblighi dei singoli condomini, previsti dalla legge, ma solo come parametro di misurazione degli stessi, determinato in base ad una valutazione tecnica. Si ribadisce, in sostanza, che la delibera assembleare di ripartizione delle spese per la gestione comune ha valore meramente dichiarativo di un vincolo obbligatorio già sorto, in capo alla pluralità dei condomini, ed avente ad oggetto una prestazione unitaria<sup>188</sup>. Le premesse argomentative che orientano la decisione della seconda sezione della Corte di Cassazione sottendono l'adesione ad uno dei postulati della sussunzione delle

---

<sup>188</sup> In dottrina, una posizione simile si rinviene in A. Gallucci, *Il condominio negli edifici*, 2013, pag. 142; G. Pascale e M. Cistaro, *Il regime delle spese*, in *Manuale pratico del nuovo condominio*, a cura di G. Cassano, pag. 310, operano una distinzione tra la delibera di autorizzazione delle spese, nella quale individuano l'atto genetico dell'obbligazione contrattuale a carico dei condomini, e la delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali.

modalità attuative delle obbligazioni contrattuali dei condomini nello schema giuridico della solidarietà passiva. La rilevanza della sentenza appena riportata si acuisce se si considera che supera quanto statuito, dalla stessa sezione II, in Cass., 29 gennaio 2013, n. 2049<sup>189</sup>, con argomentazioni non condivisibili già al tempo della sua emanazione ed ancor meno accettabili a fronte del portato della Riforma. In tale occasione, si delineava l'indipendenza dell'obbligazione del singolo partecipante verso il condominio dalle vicende del debito del condominio verso i suoi creditori. Si tracciavano le basi di una distinta imputazione del rapporto gestorio al condominio in quanto tale, sconfessando il postulato dell'immediata riferibilità a ciascuno dei condomini delle obbligazioni contratte dall'amministratore nei confronti dei terzi. La sentenza perveniva a sostenere, in modo evidentemente viziato, che è la delibera di approvazione delle spese, adottata dall'assemblea, a far sorgere l'obbligo dei condomini di pagare al condominio i contributi dovuti. La conseguenza che si traeva era che il singolo partecipante non potesse ritardare il pagamento delle rate di contribuzione in attesa degli sviluppi delle relazioni contrattuali del condominio col suo creditore né potesse dedurre che il pagamento di quanto preteso fosse stato effettuato direttamente al terzo, dovendo pur sempre adempiere all'obbligazione verso quest'ultimo, salva l'insorgenza, in sede di bilancio consuntivo, di un credito da rimborso in caso di avanzi di

---

<sup>189</sup> In *Immobili & proprietà*, 2014, 3, pp. 182-183 con commento di A. Scarpa, *Orientamenti giurisprudenziali all'alba della Riforma*; Id., *Comunione e Condominio*, in *Rassegna della giurisprudenza di legittimità. Gli orientamenti delle Sezioni Civili*, anno 2013, vol. I, cap. VII, pp. 92-93.

cassa o di risoluzione dei contratti precedentemente stipulati. Le affermazioni che si snodano, tanto nelle premesse logico-argomentative, quanto nella parte dispositiva della sentenza, appaiono inconciliabili con la ricostruzione della soggettività giuridica del condominio, dell'assetto di funzionamento interno e delle dinamiche di attuazione dei rapporti con i terzi per il tramite dell'amministratore. Tuttavia, le argomentazioni teoriche addotte dalla Cassazione si rivelano apolidi e senza possibilità di legittimazione alcuna nel nostro ordinamento privatistico, interessato dall'entrata in vigore della disciplina recata legge 220/2012, segnatamente, dell'art. 63 disp. att. c.c., che, in combinato disposto con l'art. 1123 c.c., fa capo alla disciplina dei rapporti tra condominio, condomini e terzi, nella valutazione della responsabilità del singolo comproprietario delle parti comuni, sotto i due profili – interno ed esterno – strettamente interrelati, di un medesimo obbligo. Invero, anche in altre giovani sentenze, la Cassazione accostatasi al tema del debito della compagine condominiale, speculare all'onere di contribuzione per la conservazione ed il godimento di cose e servizi comuni, ha contribuito ad infrangere il vizio logico-sistematico dal quale è inficiato il ragionamento argomentativo a supporto delle statuizioni contenute nella pronuncia da ultimo menzionata. E' paradigmatica, al riguardo, Cass., sez. II, 16 gennaio 2014, n. 821<sup>190</sup>, nella cui parte motiva si sostiene che le obbligazioni, e quindi le spese, poste a carico dei partecipanti al condominio discendono dai contratti stipulati per l'esecuzione degli interventi di gestione e conservazione delle parti comuni dell'edificio.

---

<sup>190</sup> In *Diritto e Giustizia*, fasc. 0, 2014, pag. 24, con nota di A. Gallucci.



Dal repertorio che raccoglie gli esiti dell'operato della seconda sezione della Corte di Cassazione negli ultimi mesi, è possibile estrapolare ulteriori decisioni che si pongono in assonanza con l'idea d'insieme messa a fuoco a margine del presente lavoro. La concezione fondata sui due presupposti cardinali del valore generale del criterio di cui all'art. 1123 c.c., intorno al quale si appunta la norma sulle modalità esecutive dell'onere contributivo dei condomini per la conservazione ed il godimento di cose e servizi comuni, e della natura solidale dell'obbligazione a tal fine contratta dall'amministratore verso il terzo, in nome e per conto della pluralità condominiale, è sposata da decisioni intervenute in prossimità o immediata successione alla Riforma. Cass., sez. II, 23 gennaio 2014, n. 1439<sup>191</sup>, sembra tenerne conto, laddove sostiene l'annullabilità della delibera assunta nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese condominiali, ove, in mancanza di tabelle millesimali del condominio, adottati un criterio provvisorio. Viene, così, rigettato il ricorso proposto da un condomino contro la sentenza con la quale i giudici di merito avevano respinto un'opposizione al decreto ingiuntivo relativo alle spese condominiali, incentrata sulla contestazione della legittimità della delibera assembleare di ripartizione. L'impressione trasmessa dalla lettura della decisione della seconda sezione è che questa abbia iscritto l'invalidità del deliberato assembleare all'annullabilità, dando per assunte le modalità di esecuzione e le sorti dell'obbligazione del condomino, causalmente orientata alla conservazione ed al godimento di beni e servizi comuni.

---

<sup>191</sup> In *Immobili & proprietà*, 2014, 3, pp. 190-191, con sintesi a cura di R. Triola.

Precisamente, nel passaggio motivo in cui si afferma che il ricorrente, consapevole della sua qualità e dell'assenza di tabelle definitive, avrebbe dovuto impugnare la delibera con la quale era stato reso esecutivo il riparto comunicatogli dall'amministratore, si intravede l'adesione all'inquadramento giuridico dell'obbligazione cui la volontà assembleare considerata è riferita. Alla qualificazione che la pronuncia presuppone conducono, in tandem, i referenti normativi di cui all'art. 1123 c.c. ed al riformato art. 63 disp. att. c.c.

L'adozione di una prospettiva teleologicamente diversa ed ulteriore spinge a rapportare, con la massima sintesi, circa due decisioni, nelle quali si scorgono delle precisazioni esplicative di concetti su cui si è imperniata la modifica delle norme in materia di attuazione del debito contrattuale dei condomini verso il terzo creditore. L'allusione colpisce, innanzitutto, Cass., sez. II, 28 febbraio 2013 n. 5038<sup>192</sup>, la quale fornisce un utile insegnamento, al fine di specificare la condizione soggettiva di "condomino moroso" o di "obbligato in regola con i pagamenti", laddove afferma che il condomino, eseguendo un pagamento per spese condominiali, può imputarlo ai debiti per singoli esercizi ed escludere che le somme vengano ascritte a crediti contestati. L'altro riferimento ricavabile dalla recente produzione del massimo organo di nomofilachia, allo scopo di decodificare l'identità semantica delle locuzioni adoperate dal legislatore che ha novellato le norme in materia di condominio negli

---

<sup>192</sup> In *Immobili & proprietà*, 2014, 3, pag. 183, con commento di A. Scarpa, *Orientamenti giurisprudenziali all'alba della Riforma* e in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2013, 3, pp. 302-303.

edifici, è costituito da Cass., sez. II, 2 maggio 2013, n. 10235<sup>193</sup>. L'opera chiarificatrice si è rivolta, anche in quest'occasione, all'art. 63 disp. att. c.c., una delle norme maggiormente incise dalla legge 220/2012 e primariamente rilevante ai fini del presente lavoro.

Tuttavia, se la puntualizzazione fisiognomica rinvenibile in Cass., sez. II, 28 febbraio 2013 n. 5038 concerne la condizione soggettiva dei condomini considerata nei commi 1 e 2 dell'art. 63 disp. att. c.c., invece, la seconda pronuncia citata irrompe nel riverbero pratico della regola sancita dal quinto comma della medesima disposizione. Infatti, nella sentenza 10235/2013, la Corte precisa che, in caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, qualora l'approvazione della delibera di esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione sopravvenga soltanto successivamente alla stipula dell'atto di alienazione, l'obbligo del pagamento delle relative quote condominiali incombe sull'acquirente, non avendo alcun rilievo l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria adottata anteriormente. Al riguardo, l'ultimo comma del novellato art. 63 disp. att. c.c. sancisce la solidarietà tra cedente e cessionario di diritti su unità immobiliari nell'obbligo di pagamento dei contributi fino al momento in cui il trasferimento venga reso noto all'amministratore mediante trasmissione della copia autentica del titolo. La norma, nella versione riformulata con la novella del dicembre 2012, contemplando proprio l'ipotesi dell'alienazione di una porzione esclusiva, reca una disposizione in grado di ristabilire le condizioni per l'operatività del

---

<sup>193</sup> In *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2014, 1, pag. 87; A. Scarpa, *Comunione e Condominio*, in *Rassegna della giurisprudenza di legittimità. Gli orientamenti delle Sezioni Civili*, anno 2013, vol. I, cap. VII, pp. 92-93.

principio dell'apparenza nell'ambito delle relazioni condominiali e delle correlate legittimazioni. La pronuncia da ultimo commentata testimonia che la Riforma, in alcuni specifici frangenti dispostivi, ha risposto all'esigenza di una più compiuta definizione dei meccanismi di temperamento degli interessi sottesi alle norme da essa riscritte, che la giurisprudenza di legittimità cronologicamente più vicina ad essa aveva fronteggiato.

Nel concludere la disamina della produzione interpretativa più recente, in seno alla giurisprudenza di legittimità, fermo l'obiettivo di verificare se, sul piano operativo, sussista già un consenso embrionale alle previsioni introdotte o riformulate ad opera del legislatore del dicembre 2012, si citano due ordinanze emesse in camera di consiglio, ai sensi dell'art. 380bis c.p.c., che affrontano dei profili collaterali alla delineazione dell'obbligazione contrattuale di cui i singoli condomini, in quanto parti di una medesima pluralità soggettiva, sono onerati.

Nello specifico, con l'ord. 2 settembre 2013, n. 20099, la sesta sezione della Corte di Cassazione ha accolto l'impugnazione proposta contro una sentenza pronunciata, in grado di appello, dal Tribunale di Nocera Inferiore che aveva confermato il diritto al rimborso riconosciuto ad un condomino, il quale aveva anticipato il pagamento del corrispettivo di una consulenza tecnica da lui commissionata per accertare la pericolosità della facciata dell'edificio. Nella decisione in oggetto, è venuto in rilievo l'art. 1134 c.c., come richiesto dagli estremi fattuali: la spesa non era stata autorizzata né dall'assemblea né dall'amministratore; difettava del requisito dell'urgenza, irrinunciabile per la spettanza del diritto al rimborso a favore del condomino che l'abbia sostenuta. La norma destinata a disciplinare la fattispecie di

per sé non regola la ripartizione intracondominiale del debito contrattuale né la responsabilità dei condomini nei confronti del terzo contraente. D'altro canto, però, partendo dal fulcro del ragionamento applicativo operato dai giudici della sesta sezione e sviluppando l'argomento *a contrario*, è possibile ritenere pienamente sussistente il diritto al rimborso in capo al condomino che abbia versato anticipatamente l'importo della spesa di gestione comune, in tutti i casi empirici scevri dalle particolarità presenti nel caso definito con l'ordinanza 2 settembre 2013, n. 20099<sup>194</sup>. La soluzione fornita conserva la propria validità anche in seguito all'entrata in vigore della legge 11 dicembre 2012, n. 220. In rapporto al tema sul quale è incentrata l'ord. Cass., sez. VI, 2 settembre 2013, n. 20100<sup>195</sup>, non si registrano precedenti né in dottrina né in giurisprudenza, alla luce della riforma della disciplina in materia di condominio negli edifici. Il caso esaminato dalla sesta sezione, in tale occasione, va considerato, avendo riguardo a quanto attualmente dispone l'art. 1129 c.c., comma 9, investito da un'audace modifica ad opera della novella, come diffusamente esplicitato nel capitolo III, al paragrafo 3.2. Nel provvedimento citato si legge, infatti, che, in tema di riscossione degli oneri condominiali dai condomini morosi, non integra in sé un fatto di "mala gestio" dell'amministratore non aver fatto seguire alla notifica degli atti di precetto l'avvio della procedura espropriativa, sul presupposto della non sicura solvibilità dei condomini. La soluzione, che necessita di essere rivista alla luce dell'innovazione apportata dalla Riforma, offre un input di riflessione

---

<sup>194</sup> In *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2014, 1, pp. 55-56.

<sup>195</sup> In *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2014, 1, pp. 54-55.

per enucleare l'accezione concreta da attribuire all'espressione "riscossione forzosa" impiegata nel comma 9 dell'art. 1129 c.c. Sembra corretto ritenere, in virtù dei principi generali del sistema processuale al quale il nostro ordinamento è improntato, che la riscossione, attuata forzosamente, delle somme dovute dai condomini obbligati si concretizzi nell'esecuzione forzata vera e propria, della quale la notifica del precetto è solo atto iniziale.

Nella fase di transizione in cui si colloca la disciplina inerente l'attuazione delle obbligazioni contrattuali dei condomini, soprattutto sul versante dei riscontri tecnico-operativi, giova scorrere anche la rassegna della giurisprudenza di merito intervenuta in tema di contribuzione alle spese comuni in condominio. Una panoramica analitica delle sentenze emanate dai giudici di merito può essere d'ausilio nel perseguimento della duplice finalità di testare l'approfondimento raggiunto dall'epifania operativa della Riforma e di scrostare l'incognita della novità che recinta le disposizioni investite dall'intervento novellatore, attraverso una prima decriptazione delle espressioni verbali adoperate nella loro redazione. Espressioni, invero, rese spesso più ermetiche del reale da parte delle preoccupazioni ermeneutiche che emergono dalle opinioni dei commentatori più tempestivi.

Indicazioni funzionali alla ricostruzione della natura giuridica e delle modalità di attuazione delle obbligazioni condominiali *ex contractu* si ricavano, innanzitutto, dalla sentenza n. 6464, del 29 novembre 2013<sup>196</sup>, pronunciata dalla Corte di Appello di Roma. La decisione,

---

<sup>196</sup> In *Immobili & proprietà*, 2014, 3, pag. 193, con sintesi a cura di I. Cimatti.

rigettando l'impugnazione della sentenza di primo grado, interviene su una controversia relativa alle spese destinate al rifacimento dell'impianto elettrico, annoverato tra i beni per loro natura capaci di fornire utilità diversa ai singoli condomini ed espressamente indicato come parte comune ai soli proprietari degli appartamenti. Peraltro, la pronuncia spiega una certa utilità anche al fine di individuare la concezione che autorevole giurisprudenza di merito detiene della regola generale in tema di contribuzione alle spese comuni e, correlativamente, di attuazione del debito condominiale nato dal contratto stipulato con un terzo esterno al condominio, alla luce della modifiche apportate dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220. Il canone che ispira la sentenza in esame è rintracciabile nel principio di uguaglianza sostanziale enunciato dall'art. 3, comma 2, Cost.; si dispone che, una volta accertato che un determinato servizio condominiale non serve tutti i comunisti, le relative spese ordinarie e straordinarie devono essere ripartite esclusivamente tra coloro i quali di quel servizio usufruiscono. Le peculiarità della fattispecie scrutinata dai giudici del gravame portano ad una perimetrazione circoscritta della ripartizione della spesa tra i condomini e, di conseguenza, anche della solidarietà dell'obbligazione corrispondente. Al contempo, tuttavia, la gestione di tali peculiarità, insita nel ragionamento e nelle conclusioni interpretative che connotano la sentenza della sesta sezione della Corte di Appello capitolina, è condotta nella contezza della natura giuridica dell'obbligazione contratta per la conservazione ed il godimento di beni e servizi destinati a servire la collettività condominiale nella sua interezza. Il dato suggestivo veicolato dalla decisione è che essa abbia adattato la disciplina generale, composta

dagli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., operante nella regolarità dei casi, ad una fattispecie peculiare, come tale contemplata in consecuzione a quella ordinaria, disciplinata nel comma di apertura del primo articolo citato. Le argomentazioni sviluppate dalla Corte di Appello sono affini a quelle sostenute dalla quinta sezione del Tribunale di Roma, nella sentenza 24 ottobre 2013, n. 21234<sup>197</sup>. In tale circostanza, si perviene all'accoglimento della delibera che aveva deciso il rifacimento del manto impermeabilizzante del terrazzo posto alla sommità dell'edificio e dei relativi torrini, includendo, tra gli obbligati a sostenere la spesa, anche i proprietari dei locali posti al piano stradale ed ubicati fuori dallo stabile, quindi non coperti dal bene comune. Il Tribunale si cura di individuare i soggetti obbligati al pagamento delle spese in costanza di situazioni di condominio parziale, regolato dall'art. 1123, ultimo comma. Si allude al fenomeno che si verifica nel caso in cui un bene sia destinato a servire esclusivamente una parte del fabbricato e, conseguentemente, le spese relative alla sua manutenzione sono a carico dei condomini che ne traggono utilità. In un saliente passaggio della motivazione, si sostiene che, avuto riguardo alla tipologia dei beni condominiali di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 1123 c.c., fatto salvo il diverso accordo dei condomini, il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione non può non tenere conto del rapporto di effettività e concreta strumentalità della cosa comune rispetto alle proprietà esclusive. Ebbene, nell'iter argomentativo e nelle statuizioni dispositive della decisione, si sparge la combinazione del binomio microripartizione della spesa condominiale-solidarietà circostanziata, lungo il lato

---

<sup>197</sup> In *Immobili & proprietà*, 2014, 3, pag. 194, con sintesi a cura di I. Cimatti.



passivo del rapporto obbligatorio che vincola i condomini verso il terzo contraente per la gestione di beni e servizi comuni, tra i soli effettivi fruitori della cosa oggetto degli interventi manutentivi. La sensazione più vasta è che, anche in tale ipotesi – che, tra l'altro, non neglige ragioni di giustizia sostanziale, erte a fattore ostativo della solidarietà nel debito condominiale dalla Cassazione che ha orientato la cultura giuridica degli ultimi anni verso la parziarietà – la composizione, in sede attuativa, della fattispecie peculiare sia una diramazione speciale dalla regola generale, un'eccezione necessaria nello svolgimento dei rapporti interprivati, la quale ambisce proprio ad evitarne la deviazione patologica, contribuendo a rinsaldare la norma ordinariamente valida.

Volutamente in chiosa, si cita l'ordinanza Tribunale di Torino, sez. feriale, 27 agosto 2013<sup>198</sup>. Il provvedimento esplica un ruolo esclusivo in quanto la Riforma della disciplina in materia di condominio negli edifici trova applicazione, non più *imperio rationis* e in forma officiosa. In dettaglio, la norma invocata quale referente normativo calzante con la fattispecie posta all'esame del tribunale torinese è quella di cui all'art. 1137 c.c., come novellato dalla legge 220/2012. Tuttavia, la portata del provvedimento in commento non si esaurisce ai profili interpretativi che emergono a primo acchito.

La concessione della sospensione della delibera assunta dall'assemblea straordinaria del condominio, nella parte in cui disponeva la ripartizione della metà delle spese per la costruzione dell'ascensore in base all'altezza del piano, non risulta fine alla

---

<sup>198</sup> In *Immobili & proprietà*, 2014, 3, pp. 194-195, con sintesi a cura di L. Tagliolini.

soddisfazione dell'esigenza cautelare ad essa sottesa. La valutazione dei requisiti del *periculum in mora* e del *fumus boni iuris* lambisce l'ulteriore e, per altro aspetto, propedeutico elemento del criterio ordinatore della ripartizione tra i condomini delle spese di gestione comune. Più esattamente, il Tribunale reputa sussistente il *fumus boni iuris*, apparendo la delibera affetta da nullità e/o annullabilità, per essersi posta in contrasto con l'art. 1123 c.c., che dispone la ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salva diversa convenzione. Parimenti, il *periculum in mora* è identificato con il potenziale rischio di pregiudizio derivante dall'esecuzione della delibera, pregiudizio che si sarebbe concretizzato nell'illegittimo addebito alla parte attrice di un importo decisamente superiore a quanto effettivamente dovuto in base alla corretta ripartizione delle spese. Nel giudizio prognostico operato dal Tribunale di Torino, preliminarmente alla concessione del provvedimento sospensivo dell'efficacia della delibera assembleare, alberga la connotazione dell'art. 1123 c.c. come norma generale in materia di ripartizione delle spese di contribuzione gravanti sui condomini per la gestione delle cose comuni. La ponderazione che costituisce il sostrato della decisione cautelare sembra, però, sorretta da un più ampio inquadramento dei profili problematici connessi all'onere contributivo a carico dei condomini per la conservazione ed il godimento di parti e servizi condivisi, propriamente dalla considerazione delle conseguenze attuative dell'obbligo di pagamento delle spese comuni che si propagano collateralmente sul piano esterno. Il sentore si avverte soprattutto nella valutazione del *periculum in*

*mora* che, in proiezione, si dilata, onde si tenga conto della configurazione della natura giuridica dell'obbligazione contrattuale dei condomini verso il terzo contraente.

Ad esito dell'exkursus di riflessione sulla giurisprudenza di fine 2013 e primo 2014, ci si limita, ineludibilmente, a prendere atto di quanto la novella della disciplina inerente l'assetto, interno ed esterno, delle obbligazioni dei condomini nei confronti dei terzi contraenti, abbia sprigionato germi offensivi sulle elucubrate incertezze precedenti il suo intervento, persino in sede di interpretazione tecnico-operativa delle fattispecie controverse.

#### *4.1 Conclusioni.*

A conclusione del percorso volto a delineare la natura giuridica delle obbligazioni sorte dal contratto stipulato dall'amministratore, in nome per conto dei condomini, con un terzo estraneo alla compagine da questi composta, ci si può spingere a tracciare profili sufficientemente definiti, nella descrizione della fattispecie sinora indagata. Vi si perviene ad esito della canalizzazione dei contenuti rilasciati da sprazzi, talora parossistici, di elaborazioni presentatesi, di volta in volta, sempre più dirompenti, tanto in dottrina quanto in giurisprudenza. Tale canalizzazione è stata compiuta al cospetto del dato normativo, ispiratore delle tesi erudite e/o tecnico-operative vagliate e, soprattutto, chiave di volta nell'analisi congedatasi con valutazioni talora totalmente o parzialmente assertive, talaltra confutative. Dalla fermentazione dei tanti input esegetici avvicendatisi con intensità febbrile nel corso dei decenni, che si è colto e

rielaborato, si è raggiunta un'ipotesi ricostruttiva piuttosto stabile, strutturata intorno agli indici positivi più aggiornati e rifinita con i depositi fertili delle posizioni interpretative tradizionali e con le primizie di suggerimenti critici stimolati dalla Riforma del dicembre 2012.

Come ripetutamente stigmatizzato, la disciplina volta a regolare l'attuazione delle obbligazioni condominiali *ex contractu* si articola intorno ad una coppia di regole generali che copre i due profili causalmente interrelati del rapporto intercorrente tra i condomini ed il terzo contraente ed i cui referenti positivi sono ravvisabili nell'art. 1123 c.c. e nell'art. 63 disp. att. c.c. Il sostrato immanente all'inquadramento tipico della fattispecie è rinvenibile nelle norme generali sulla solidarietà passiva nei rapporti obbligatori. E' solidale il vincolo che impone ai proprietari delle unità immobiliari, in prima istanza, di contribuire pro quota all'esecuzione della prestazione oggetto del contratto stipulato per la conservazione ed il godimento di beni e servizi comuni e, nell'eventualità patologica della parziale morosità, di fronteggiare l'obbligo pecuniario direttamente nei confronti del creditore insoddisfatto, in misura non più proporzionata alla quota. Lo si afferma senza ambigue esitazioni, in virtù delle modifiche apportate alle dinamiche attuative delle obbligazioni contrattuali dei condomini dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220. Sebbene la Riforma della disciplina in materia di condominio negli edifici abbia investito soltanto un profilo di una fattispecie complessa, l'innovazione introdotta con la riscrittura dell'art. 63 disp. att. c.c. importa la globale rivisitazione della legittima attuazione dell'obbligo pecuniario, di matrice contrattuale, che vincola la compagine

condominiale verso il terzo creditore. Fermo il prius, disposto dalla corposa regola generale di cui all'art. 1123 c.c., sono state definite, piuttosto che rinnovate, le conseguenze della deviazione patologica dello svolgimento del rapporto obbligatorio dal modello legale che organizza la realizzazione del debito condominiale contratto per la gestione delle parti comuni. La previsione di cui all'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, in forza della quale i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini, abbatte le incertezze circa gli effetti dell'inadempimento all'obbligo di contribuire alle spese comuni di gestione da parte di uno o più membri della collettività condominiale. L'innovazione non si riduce ad una mera prescrizione di comportamento ma costituisce la linfa per una rideterminazione della natura giuridica e delle modalità attuative del debito condominiale, scevra da congetture spesso non incardinate nel sistema privatistico ordinamentale. Nella fisionomia attuale del debito contrattuale dei condomini verso il terzo creditore, generata dal combinato disposto tra l'art. 1123 c.c. e l'art. 63 disp. att. c.c., si scorgono i caratteri delle obbligazioni solidali unitamente ad alcuni segni particolari, frutto della commistione dei principi generali con le peculiarità della realtà condominiale.

La formula legislativa impiegata all'art. 63, comma 2, disp. att., coordinata con le altre norme contenute nel medesimo articolo oltre che con l'art. 1123 c.c., riflette un intento dispositivo animato da acuta ponderazione. Il legislatore al quale si imputa la paternità della riformulazione sembra aver bilanciato istanze assiologiche, esigenze pratiche e inviti alla coerenza sistematica, enucleabili da una lettura

esplorativa delle tesi dottrinali e giurisprudenziali che, nel passato più e meno lontano, hanno prospettato la solidarietà o la parziarietà delle obbligazioni condominiali di fonte contrattuale. La statuizione di una solidarietà mitigata dal beneficio della preventiva escussione dei condomini inadempienti al proprio obbligo di contribuzione pro quota alle spese comuni rappresenta una risposta tutt'altro che deludente sia per le insofferenze alla configurazione parziaria del debito condominiale sia per tesi favorevoli proprio alla parziarietà, in ragione della sua duttile conciliabilità con esigenze di giustizia sostanziale. La descrizione positiva filtra l'immagine di un debito solidale che, senza smentire la sua natura, presenta la peculiarità di assegnare ad uno dei condebitori un determinato vantaggio nella fase di esercizio del credito. Onerando solo in seconda istanza i condebitori in regola con il proprio obbligo interno di contribuzione alle spese comuni, il novellato art. 63, comma 2, disp. att. c.c. riverbera una *ratio* di contemperamento tra la celere e certa realizzazione del credito con l'esposizione sussidiaria del coobbligato non moroso alle ragioni creditorie. Nella consapevolezza che, in fase repressiva, la massimizzazione del bilanciamento di valori confliggenti ed esigenze opposte non sarebbe praticabile, si ritiene che l'opera riformatrice meriti riscontri di cauto apprezzamento. Le si riconosce, innanzitutto, l'abilità di aver innovato, nel rispetto armonico dei canoni tradizionali, posti a fondamento della disciplina delle obbligazioni soggettivamente complesse e di aver estirpato germi di equivoci logico-sistematici da potenziali tendenze ricostruttive. Una focalizzazione autentica del modello attuativo delle obbligazioni condominiali *ex contractu* non è, e non deve essere, inficiata dall'accertamento della divisibilità della

prestazione né collaudata sulla base della sua legittimità equitativa, al fine ineluttabile di scongiurare pericoli di distorsioni concettuali e sistematiche.

In chiusura, si propone la ricostruzione che risulta maggiormente persuasiva, in relazione alla natura giuridica e del regime di attuazione delle obbligazioni contratte dai condomini per provvedere alla conservazione ed al godimento di beni e servizi comuni. Sulla scia della proiezione dei pertinenti dati positivi, setacciati dalla sensibilità critica che li ha approfonditi, la figura delle obbligazioni condominiali di matrice contrattuale appare compresa nei contorni della solidarietà, smorzata dal beneficio di preventiva escussione dei condomini morosi e condita con ulteriori, adiacenti cautele nello svolgimento dei rapporti tra condominio e terzi.

## BIBLIOGRAFIA

- Basile M., *Enciclopedia giuridica Treccani*, voce *Condominio negli edifici. I, Diritto civile*, Roma, Treccani, 1998; Id., *Appendice di aggiornamento al volume III, Condominio negli edifici e comunione. Riforma del condominio 2013*, in Gambaro A. e Morello U. (diretto da), *Trattato dei diritti reali*, Milano, Giuffrè, 2013.
- Barassi L., *Teoria generale delle obbligazioni, I*, Milano, Giuffrè, 1948.
- Bertotto A., *Sulla natura solidale delle obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza dei condomini*, in "Giurisprudenza Italiana", 2008, n. 11.
- Bianca C. M., *Diritto civile, IV. L'obbligazione*, Milano, Giuffrè, 1993.
- Branca G., *Obbligazioni solidali dei condomini*, in "Foro Italiano", 1951; Id., *Solidarietà delle obbligazioni dei condomini verso terzi*, in "Foro Padano", 1962; Id., *Comunione, Condominio negli edifici*, in Scialoja A. e Branca G. (a cura di), *Commentario del codice civile, libro III, Proprietà, artt. 1110-1139* Bologna-Roma, Zanichelli e Società Editoriale del Foro Italiano, 1968.
- Busnelli F. D., *L'obbligazione soggettivamente complessa*, Milano, Giuffrè, 1974; Id., *Obbligazioni soggettivamente complesse*, in *Enciclopedia del diritto*, vol. XXIX, Milano, Giuffrè, 1979.
- Calevi E., *Un'opinione dissonante sulla solidarietà delle obbligazioni condominiali*, in "Giurisprudenza italiana", 2011, n. 5.
- Castro S., *La natura parziaria dell'obbligazione è più aderente a esigenze di giustizia*, in *Guida al diritto*, in "Il sole24ore settimanale", n. 2008.
- Celeste A., *Il singolo risponde solo pro quota per le obbligazioni del condominio verso terzi: il respiro di sollievo dei condomini e lo sconforto operativo dei creditori*, in "Rivista Giuridica dell'Edilizia", 2008, n. 3.
- Celeste A., Scarpa A., *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220*, Milano, Giuffrè, 2012.
- Cendon P., *Il diritto privato nella giurisprudenza*, Torino, Utet, 2004.
- Cicala R., *Concetto di divisibilità ed indivisibilità della prestazione*, Napoli, Jovene, 1953; Id., *Obbligazione divisibile e indivisibile*, in *Novissimo Digesto italiano*, vol. XI, Torino, Utet, 1965.
- Cirila A., *I nuovi interventi sulla riforma del condominio*, in "Immobili & proprietà", 2014, n.2.
- Colonna V., *Sulla natura delle obbligazioni del condominio*, in "Foro italiano", 1997, n. 1.
- Corona R., *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, Giappichelli, 2001; Id., *Appunti sulla situazione soggettiva del condominio*, in "Rivista del Notariato", 2006, n.3; Id., *Le obbligazioni dei condomini. Per farla finita con la solidarietà*, Milano, Giuffrè, 2013.
- De Renzis A., Ferrari A., Nicoletti A., Redivo R., *Trattato del Condominio*, Padova, Cedam, 2008.



- De Tilla M., *Sulla solidarietà dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio*, in “Giustizia civile”, 1993, n. 1.
- Di Majo A., *Enciclopedia del diritto*, voce *Obbligazioni solidali*, Milano, Giuffrè, 1979; Id., *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l’eterno ritorno*, in “Il Corriere Giuridico”, 2008, n. 6.
- Gallucci A., *Il condominio negli edifici*, Padova, Cedam, 2013.
- Gatto P., *Le obbligazioni nel condominio dopo la riforma*, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2013, n. 3.
- Giorgianni M., *Obbligazioni parziarie, solidali, indivisibili, connesse: lineamenti di un sistema*, in *Annali dell’Università di Catania*, VI-VII, 1951-53.
- Grasso B., *La responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi (a proposito di una recente decisione delle Sezioni Unite Civili della Cassazione)*, in “Diritto e Giurisprudenza”, 2008, n.2.
- Izzo N., *L’attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in “Il Corriere Giuridico”, 2008, n. 6.
- Lazzaro F., *Il condominio dopo la riforma*, Milano, Giuffrè, 2013.
- Lisi P., *Il sole 24 ore*, venerdì 23 novembre 2012.
- Mazzon R., *La responsabilità nel condominio dopo la Riforma*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2013.
- Mistò P. G. e Casarano F., *Il Condominio. Casi e questioni*, vol. II, Torino, Giappichelli, 2006.
- Napoli E. V., *La responsabilità nel condominio*, in Napoli E. V. (a cura di) *Il condominio negli edifici*, Padova, Cedam, 2000.
- Nicoletti A. e Redivo R., *Ripartizione spese condominiali e tabelle millesimali*, Padova, Cedam, 1990.
- Nocella C., *L’obbligo solidale dei condomini di contribuire alle spese d’interesse comune*, in “Giustizia civile”, 1957, n.1.
- Nozzetti G., *Solidarietà e parziarietà delle obbligazioni contrattuali dei condomini nel nuovo art. 63 disp. att. c.c.*, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2013, n.5.
- Nucera A., *Parziarietà delle obbligazioni, un principio che vacilla*, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2012, n. 2.
- Pascale G. e Cistaro M., in Cassano G. (a cura di) *Manuale pratico del nuovo condominio*, Santarcangelo di Romagna (RN), Maggioli Editore, 2013.
- Pellegatta S., *Il dogma della solidarietà e il problema delle obbligazioni*, in “Nuova giurisprudenza civile commentata”, 2009, n. 3.
- Pellegrino G., *La soluzione sbagliata di un problema giusto: la sentenza Cassazione, Sezioni unite, 8 aprile, n. 9148*, in “Giurisprudenza Italiana”, 2009, n. 2.
- Pescarollo M., *Sulla mancanza ex art. 1123 c.c. del requisito della solidarietà nell’obbligazione di rimborso delle spese sostenute dall’amministratore condominiale*, in “Giurisprudenza civile”

- Peretti Griva D. R., *nota a Cass. 10 maggio 1951, n. 1110*, in “Giurisprudenza italiana”, 1952, n.1.
- Petrolati F. e Vitalone E., *Il Condominio. Problemi e soluzioni giurisprudenziali*, Milano, Giuffrè, 2001.
- Piombo D., *La solidarietà nelle obbligazioni condominiali*, *Atti del convegno nazionale condominio e locazioni: recenti evoluzioni, Vietri sul Mare, 26-27 Marzo, 2004*, in “Rassegna delle locazioni e del condominio”, 2004, n.2; Id., *Note minime sulla solidarietà (negata dalle sezioni unite della Cassazione) nelle obbligazioni condominiali*, in “Il Foro Italiano”, 2008, n.1.
- Rezzonico M. e Rezzonico S., *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, Milano, Gruppo 24 ore, 2013.
- Rezzonico M. e Tucci G., *Condominio. La nuova guida per amministratori e condomini*, Milano, Il Sole 24 ore, giugno 2013.
- Rubino, *Obbligazioni alternative, obbligazioni in solido. Obbligazioni divisibili e indivisibili*, in Sciajola A. e Branca G. (a cura di), *Commentario al Codice Civile*, Bologna-Roma, Zanichelli e Società Editoriale del Foro Italiano, 1968, Libro quarto delle obbligazioni (artt. 1285-1320).
- Salciarini L., *Amministrazione del condominio e legge sulla privacy*, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2001, n. 4.
- Scripelliti N., *Condominio e privacy: una convergenza ancora incompleta*, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2005, n.1.
- Salis L., *Il condominio negli edifici*, in Vassalli F. (diretto da) *Trattato di diritto civile italiano*, Torino, Utet, 1959; Id., *Solidarietà nelle obbligazioni dei condomini*, in “Rivista Giuridica dell’Edilizia”, 1966;
- Scalettaris P., *Il rimborso dell’amministrazione del condominio, dopo la cessazione del suo incarico, delle spese da lui anticipate*, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 1990.
- Scarpa A., *La regola della parziarietà nel condominio e la distinta obbligazione dell’amministratore mandatario*, in “Rassegna delle Locazioni e del Condominio”, 1997; Id., *L’obbligazione propter rem dei condomini per le spese di conservazione delle parti comuni*, in “Rivista giuridica dell’edilizia”, 2004, n. 1; Id., in R. Triola (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, Giappichelli, 2013; Id., *I debiti del condominio verso terzi*, in “Giurisprudenza di merito”, 2013, n. 3; Id., *Comunione e condominio*, in “Rassegna della giurisprudenza di legittimità. Gli orientamenti delle Sezioni Civili”, anno 2013, vol. I, cap. VII.
- Tecce L., *Sulla natura della responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte nell’interesse comune*, in “Rivista del Notariato”, 2009, n. 2.
- Terzago G., *Il condominio. Trattato teorico pratico*, Milano, Giuffrè, 2006.
- Timpano E., *Le obbligazioni condominiali fra parziarietà e solidarietà*, in “Vita Notarile”, 2008, n. 3.

- Triola R., *Osservazioni in tema di spese condominiali*, in “Giustizia civile”, n. 1, 1997; Id., *Il Condominio*, Milano, Giuffrè, 2007.
- Viganò R., *Il dilemma “solidarietà-parziarietà” dell’obbligazione condominiale. Una lettura (tra le righe) di Cass. S. U., 8 aprile 2008, n. 9148*, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2009, n. 2.

## **PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI RICHIAMATE**

### **Giurisprudenza di legittimità**

- Cass., sez. II, 23 gennaio 2014, n. 1439, in “Immobili & proprietà”, 2014, n. 3, con sintesi a cura di R. Triola.
- Cass., sez. II, 16 gennaio 2014, n. 821, in “Diritto e Giustizia”, 2014.
- Cass., sez. II, 26 aprile 2013, n. 10081, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2014, n. 1; in “Immobili & proprietà”, 2014, n. 3, con commento di A. Scarpa, *Orientamenti giurisprudenziali all’alba della Riforma*, e Id., *Comunione e Condominio*, in “Rassegna della giurisprudenza di legittimità. Gli orientamenti delle Sezioni Civili”, anno 2013, vol. I, cap. VII.
- Cass., sez. VI, ord. 2 settembre 2013, n. 20100, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2014, n. 1.
- Cass., sez. VI, ord. 2 settembre 2013, n. 20099, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2014, n. 1.
- Cass., sez. II, 2 maggio 2013, n. 10235, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2014, n. 1; A. Scarpa, *Comunione e Condominio*, in “Rassegna della giurisprudenza di legittimità. Gli orientamenti delle Sezioni Civili”, anno 2013, vol. I, cap. VII.
- Cass., sez. II, 28 febbraio 2013 n. 5038, in “Immobili & proprietà”, 2014, n. 3, con commento di A. Scarpa, *Orientamenti giurisprudenziali all’alba della Riforma* e in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2013, n. 3.
- Cass., sez. II, 29 gennaio 2013, n. 2049, in “Immobili & proprietà”, 2014, n. 3, con commento di A. Scarpa, *Orientamenti giurisprudenziali all’alba della Riforma*; Id., *Comunione e Condominio*, in “Rassegna della giurisprudenza di legittimità. Gli orientamenti delle Sezioni Civili”, anno 2013, vol. I, cap. VII.
- Cass., Sez. II, 21 ottobre 2011, n. 21907. In “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2012, n. 1.
- Cass., Sez. II, 4 gennaio 2011, n. 186. In “Foro italiano”, 2011, n. 1 e in “Danno e responsabilità”, 2011, con nota di R. Foffa, *L’illiceità dell’esposizione in bacheca degli elenchi dei condomini morosi*.

- Cass., sez. II, 9 dicembre 2009, n. 25781. In “Rivista Giuridica dell’Edilizia”, 2010, n. 2.
- Cass., 8 ottobre 2008, n. 24832, in “Rassegna forense”, 2008.
- Cass., 9 agosto 2008, n. 23345. In “Giustizia Civile massimario”, 2008, n. 9 e in “Giustizia civile”, 2010, n.1.
- Cass., sez. II, 24 giugno 2008, n. 17201. In “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2009, n. 1;
- Cass., II Sezione, 4 giugno 2008 n. 14183. In “Foro italiano”, 2008, n. 1 e in “Giurisprudenza Italiana”, 2009, n. 1, con nota di V. Tripaldi.
- Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148. In “Giurisprudenza italiana”, 2008, n. 11; in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2008; in “Diritto e Giurisprudenza”, 2008, n. 2, con nota di B. Grasso.
- Cass., sez. II, 3 agosto 2007, n. 17039. In “Giustizia Civile Massimario”, 2007, 7-8.
- Cass. 31 agosto 2005, n. 17563. In “Immobili & Diritto” 2006, n. 4, con nota di Scarpa, *L’appalto concluso da più condomini non è opponibile all’appaltatore*.
- Cass., 13 settembre 2006, n. 19636. In [www.dejure.it](http://www.dejure.it).
- Cass., Sez. II, 14 ottobre 2004, n. 20304. In “Immobili & Diritto”, 2005, n. 5, con nota di Scarpa.
- Cass. 30 luglio 2004 n. 14593. In “Rassegna delle locazioni e del condominio” 2005, con nota di De Tilla, *Debiti contratti dal condominio e solidarietà dei condomini*; in “Giustizia civile” 2005, n. 1, 114; in “Rivista Giuridica dell’Edilizia”, 2005, n. 1.
- Cass., Sez. II, 18 aprile 2003, n. 6323. In “Rivista giuridica dell’edilizia”, 2003, n. 1.
- Cass. II sez., 25 giugno 2001, n. 8676. In “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2008.
- Cass., sez. II, 19 aprile 2000, n. 5122, in “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2000 e in “Rivista giuridica dell’edilizia”, 2000, n. 6, con nota di Elena Avolio, *Il principio dell’apparenza del diritto nella ripartizione delle spese condominiali*.
- Cass., 22 febbraio 2000, n. 1956. In “Archivio delle locazioni e del condominio”, 2000, con nota di De Tilla.
- Cass. 23 febbraio 1999 n. 1510. In “Rassegna delle locazioni e del condominio” 1999, con nota di De Tilla, *Sull’esercizio dei poteri che competono al condominio nell’assemblea*; in “Rivista Giuridica dell’Edilizia” 1999, n. 1, con nota di Barbanera, *In tema di delibera assembleare: diritto di partecipazione e di voto*.
- Cass. 12 dicembre 1997 n. 1268. In “Vita notarile”, 1997, n. 1, con nota di Triola, *Osservazioni in tema di rimborso di somme anticipate da parte dell’amministratore del condominio*; in “Rassegna delle locazioni e del condominio”, 1999.
- Cassazione, sez. II, 28 agosto 1997, n. 8167. In “Archivio delle locazioni”, 1997 e in “Giustizia Civile Massimario”, 1997.
- Cass. 27 settembre 1996, n. 8530. In “Foro italiano”, 1997 e in “Giustizia civile”, 1997, n. 1;

- Cass. 17 aprile 1993 n. 4558. In “Giustizia civile”, 1993, n. 1, con nota di De Tilla, *Sulla solidarietà dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio*; in “Vita notarile” 1993, n. 1; in “Giurisprudenza italiana”, 1994, n. 1.
- Cass., Sez. II, 5 novembre 1992, n. 11981. In “Giustizia civile Repertorio” 1992, con voce *Comunione e condominio*, n. 87.
- Cass. 5 aprile 1982 n. 2085. In “Giurisprudenza italiana”, 1983, n. 1.
- Cass. 18 dicembre 1978, n. 6073. In “Giurisprudenza italiana”, 1979, n. 1; in “Rivista Giuridica dell’Edilizia”, 1979, n. 1e in “La Previdenza Sociale”, 1979.
- Cass. 21 maggio 1973 n. 1464. In “Giustizia civile”, n. 1; in “Foro italiano”, 1974, n. 1; in “Rivista Giuridica dell’Edilizia”, 1974, n. 1.
- Cass. 11 novembre 1971, n. 3235. In “Giurisprudenza italiana”, 1972, n. 1; in “Foro italiano” 1972, n. 1; in “Rivista giuridica dell’edilizia”, 1973, n. 1.
- Cass. 16 giugno 1968 n. 1865. In “Monitore dei Tribunali”, 1968 e in “Foro Padano”, 1969, n. 1.
- Cass. 5 maggio 1966 n. 1139. In “Rivista Giuridica dell’Edilizia”, 1966, n. 1, con nota di Salis, *Solidarietà nelle obbligazioni dei condomini* e in “Foro italiano”, 1967, n. 1;
- Cass. 21 maggio 1951, n. 1464, citata in “Il Corriere giuridico”, 2008, n. 6, nota di N. Izzo a Cassazione Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148, *L’attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*
- Cass. 10 maggio 1951 n. 1110. In “Foro italiano”, 1951, n.1 e in “Giurisprudenza Italiana”, 1952, n. 1;

### **Giurisprudenza di merito**

- Corte di Appello di Roma, 29 novembre 2013, n. 6464, in “Immobili & proprietà”, 2014, n. 3, con sintesi a cura di I. Cimatti.
- Tribunale di Roma, sezione V, 24 ottobre 2013, n. 21234, in “Immobili & proprietà”, 2014, n. 3, con sintesi a cura di I. Cimatti.
- Tribunale di Torino, sez. feriale, ord. 27 agosto 2013, in “Immobili & proprietà”, 2014, n. 3, con sintesi a cura di L. Tagliolini.
- Trib. Sant’Angelo dei Lombardi, 5 ottobre 2011. In “Giurisprudenza di merito”, 2012, n. 5, con nota di A. Celeste, *L’amministratore e il creditore del condominio tra dovere di collaborazione e abuso del processo*.
- Trib. Napoli, 7 luglio 2010. In “Immobili & Diritto”, 2011.
- Corte di Appello di Roma, VI Sezione, 23 giugno 2010, n. 2729. In “Giurisprudenza italiana”, 2011, n. 5, con nota di E. Calevi.
- Tribunale di Modena, 14 maggio 2010. In *Immobili & Diritto*, 2010, 7, con nota di A. Scarpa, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali*.

- Tribunale di Catania, sezione VI, 3 luglio 2009. In “Giustizia Civile”, 2009, n. 9, I, con nota di Izzo.
- Trib. Milano, 14 settembre 2006. In “Archivio delle Locazioni”, 2007, n. 3, con nota di Santarsiere.
- App. Milano, 15 marzo 2005. In [www.dejure.it](http://www.dejure.it).
- Trib. Nocera Inferiore, 6 maggio 1999. In “Archivio delle locazioni e del condominio”, 1999.
- Trib. Nocera Inferiore, 8 novembre 1996, in “Rassegna delle locazioni e del condominio”, 1997.
- Tribunale di Milano, del 13 luglio 1995, citata da S. Rezzonico-M. Rezzonico, *Manuale del condominio. La nuova disciplina dopo la riforma*, 2013, Milano, Gruppo 24 ore, 2013.
- Pret. Genova, 3 dicembre 1993. In “Giurisprudenza di merito”, 1995, con nota di Figone.
- Pret. Portici, 10 novembre 1982. In “Giustizia Civile”, 1983, n. 1.
- App. Genova, 31 maggio 1979, citata da Cass. 5 aprile 1982, n. 2085, in “Giurisprudenza Italiana”, 1983, n. 1.

## **PROVVEDIMENTI DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI**

- Provvedimento del 18 maggio 2006, in Gazzetta Ufficiale, 3 luglio 2006, n. 152.
- Provvedimento del 19 maggio 2000, citato da A. Scarpa, in R. Triola (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, Giappichelli, 2013.