

## Torna la solidarietà tra i condomini per i debiti del condominio

La riforma del condominio ripristina, in parte, il principio di solidarietà passiva dei condomini disatteso dalla più recente giurisprudenza. Con la decisione n. 9148/2008 le Sezioni Unite della Cassazione, infatti, avevano stabilito che la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli articoli 752 e 1295 del Cc per le obbligazioni ereditarie.

Nello specifico la Corte Suprema ha escluso che abbiano carattere solidale le obbligazioni contratte nell'interesse del condominio a cagione dell'effettuazione di lavori di ristrutturazione, di rifacimento o di manutenzione dell'edificio. Esse sono obbligazioni connotate da parziarietà, salvo che la legge disponga diversamente. Ne deriva che illegittimamente il creditore rivolge la richiesta di adempimento a uno solo dei condomini o a più condomini. Secondo tale orientamento la domanda di pagamento può essere rivolta ai condomini in proporzione alla singola quota debitoria. Per accertare la consistenza di tale quota, il creditore ha l'onere di controllare le tabelle millesimali del condominio. La decisione della Cassazione ha sollevato non poche critiche.

### Le critiche alla posizione della Cassazione

Le perplessità derivano dal rilievo che l'affermata parziarietà delle obbligazioni dei condomini verso i terzi è poco aderente al diritto positivo e frutto, piuttosto, di una coraggiosa, ma ardita, costruzione dogmatica, protesa verso una restaurazione del criterio della parziarietà, vigente nel Codice abrogato e nel diritto romano, in ragione di enfatizzate esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio negli edifici. Esigenze queste che, essendo apprezzabili per tutte le altre identiche situazioni di adempimento, a carico di una pluralità di condebitori, di una medesima prestazione di somme di denaro non sembrano giustificare e legittimare una così vistosa deviazione dalla presunzione generale sancita dall'articolo 1294 Cc a tutela del creditore.

Qualora, poi, volesse accreditarsi, contrariamente alla prospettata ricostruzione in termini assolutamente generali della solidarietà, che il principio di diritto enunciato vale "unicamente" per le obbligazioni contrattuali contratte dall'amministratore di condominio, ciò costituirebbe un grave e improponibile *vulnus* del criterio paritario, di cui all'articolo 3 Costituzione, unitamente, inoltre, a quello dell'articolo 111 Costituzione, sul giusto processo.

### La preventiva escussione dei non adempienti

Con la riforma del condominio il legislatore ha disatteso la decisione delle Sezioni Unite della Cassazione reintroducendo la solidarietà del debito del condominio laddove, nel nuovo articolo 65 disp. att. c.c., stabilisce che i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. Il beneficio di escussione non esclude, quindi, che tutti i condomini, anche se adempienti, possono essere ritenuti debitori solidali nel caso di mancato pagamento da parte di uno o più condomini del debito verso i terzi.

La ipotesi di solidarietà individuata dalla riforma può assimilarsi, limitatamente alle modalità, alla ipotesi locatizia di solidarietà nel caso di cessione del contratto.

L'azione del terzo viene agevolata dalla nuova disposizione (art. 93 disp. att. n. 1) che fissa l'obbligo dell'amministratore di comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini minori.

### **L'azione contro il terzo adempiente**

Ora, resta da stabilire con quali modalità il terzo creditore possa agire contro i condomini adempienti per la morosità di altro condomino.

Alcuni interpreti ritengono che il terzo non debba solo chiedere il pagamento del dovuto ai condomini morosi con lettera o atto di messa in mora, ma debba prima agire in via esecutiva contro i condomini morosi e poi possa recuperare il suo denaro dagli altri.

### **La sentenza vale come titolo esecutivo**

La novità legislativa sembra confermare il principio in base al quale la sentenza ottenuta contro il condominio costituisce titolo esecutivo nei confronti dei singoli condomini in via solidale tra loro, ancorché non indicati nominativamente e non siano stati dichiarati responsabili solidalmente (Tribunale di Roma, 9 agosto 2006).

Di qui ne deriva che il creditore che ha già ottenuto sentenza definitiva di condanna al pagamento di una somma di danaro nei confronti del condominio è carente di interesse ad agire nei confronti del condomino per il pagamento pro quota della medesima somma (Cassazione 20304/2004). Complica la questione una decisione di merito che ha affermato che non può accogliersi l'istanza di rilascio di tante copie in forma esecutiva del predetto titolo per quanti sono i condomini nei confronti dei quali si intenda procedere esecutivamente *pro quota*, perché può agirsi solo in base a specifico ed autonomo titolo esecutivo relativamente alle singole quote da accertarsi in sede di giudizio anche a cognizione sommaria (Tribunale di Catania, 20 maggio 2009). Si è, altresì, stabilito che il decreto ingiuntivo emesso per un'obbligazione pecuniaria nei confronti del condominio, opposto solo da alcuni condomini ma accettato dal condominio medesimo e dai restanti partecipanti alla comunione, acquista autorità di giudicato sostanziale nei confronti degli intimati che non abbiano proposto opposizione (Trib. Catania, 13 novembre 2000).

### **La previsione di un fondo speciale**

Intanto la possibile responsabilità solidale dei condomini è di fatto ridotta con la nuova previsione dell'articolo 1135 n. 4, che stabilisce che l'assemblea provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Raccolto doverosamente dall'amministratore l'intero importo dei lavori da eseguire, resta scoperta solo la eventuale ulteriore quota per le variazioni e le aggiunte apportate in corso di opera, che andrebbero comunque approvate preventivamente dall'assemblea.

Opportuna è, infine, la nuova norma che stabilisce che chi cede diritti su unità immobiliari (venditore) resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi condominiali fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica dell'atto che determina il trasferimento del diritto.

\*\*\*\*\*

Con la recentissima riforma del condominio, viene in parte ripristinato il principio di **solidarietà passiva** tra i condomini per quanto attiene al pagamento delle spese comuni. Come noto, la solidarietà passiva è un meccanismo che consente, al creditore che intenda recuperare i propri crediti verso il condominio, di agire, per il pagamento dell'**intero** debito, nei confronti di **un solo condomino**, salva poi la facoltà per quest'ultimo di rivalersi nei confronti degli altri condomini.

Questo meccanismo era stato disatteso dalla più recente giurisprudenza. Le Sezioni Unite della Cassazione, infatti, avevano stabilito **[1]** che la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della **parziarietà** (e non della solidarietà): il che significa che le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti solo in **proporzione delle rispettive quote**. In termini pratici, sino all'altro giorno, il creditore del condominio insoddisfatto poteva sì agire nei confronti dei condomini, ma a ciascuno di essi poteva chiedere solo la parte del debito corrispondente alla sua quota condominiale.

La **riforma** ha modificato nuovamente questo sistema, ripristinando, almeno in parte, la solidarietà passiva. Oggi, infatti, i creditori non possono agire nei confronti degli condomini in regola con i pagamenti degli oneri condominiali, se non dopo l'escussione preventiva degli altri condomini morosi. A tal fine, l'amministratore consegna al creditore un elenco contenente i dati dei condomini morosi. In questo modo, il creditore saprà contro chi dover agire preventivamente, prima di poter fare esecuzione forzata anche contro i proprietari in regola con le quote condominiali.

Nei rapporti invece tra condominio e **comproprietari** di un'unità immobiliare, sussiste piena solidarietà passiva: l'amministratore di condominio, per il pagamento degli oneri condominiali, potrà indifferentemente agire, per l'intero credito, nei confronti dell'uno o dell'altro comproprietario.

Peraltro, in caso in cui un condomino sia in ritardo nel pagamento dei contributi, ritardo che si sia protratto per almeno **sei mesi**, l'amministratore può sospendere nei suoi confronti la fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato

\*\*\*\*\*

Tre anni fa commentammo l'innovativa sentenza della Corte di Cassazione a Sezione Unite (n. 9148 del 8/4/2008), che aveva enunciato il principio secondo il quale, dinanzi alle obbligazioni assunte dal Condominio rispetto ai fornitori, rispondono in proprio i singoli condomini inadempienti, non sussistendo con il resto dei condomini (adempienti) la solidarietà passiva di cui all'art. 1294 c.c.

All'epoca, pur ravvisando l'importanza e l'innovazione apportata dall'enunciato, ne valutammo anche i dubbi e le incertezze che faceva nascere. Oggi, tali dubbi sono condivisi dalla stessa categoria dei magistrati, tanto che la Corte di Appello di Roma (sentenza 2729/2010) e la Cassazione distaccano l'enunciato.

Entriamo nei dettagli attraverso un esempio: il Condominio delibera il rifacimento del tetto e delle facciate, approva il preventivo e il relativo riparto di spesa secondo la tabella A generale.

Il condomino-proprietario sig. Rossi, che deve corrispondere euro 25.000,00, rimane inadempiente. Tale posizione di moroso permane anche dopo l'approvazione del rendiconto di spesa che non altera il costo preventivato. La ditta esecutrice, dopo mesi di attesa e molti solleciti, minaccia il recupero giudizio del credito.

Proprio qui si diversificano le strade tracciate dalla Corte di Cassazione.

Secondo l'enunciato del 2008, la ditta esecutrice dovrebbe agire contro il solo condomino moroso.

Secondo il vecchio (ma anche sempreverde) orientamento, invece, il Condominio nella sua interezza risponde in solido del saldo da pagare.

Ciò significa che secondo la tesi del 2008, la ditta dovrebbe agire solo avverso il sig. Rossi, nel secondo caso avverso il Condominio in persona dell'amministratore.

Va da sé che la logica, prima del diritto, nel secondo caso vedrebbe l'amministratore correre a ripari, invitando tutti i condomini a spalmare tra di loro la quota mancante per poi agire per il recupero del credito contro il moroso.

Ecco, questa tesi e questa soluzione è quella che, nonostante l'enunciato del 2008, la giurisprudenza ancora oggi sponsorizza maggiormente.

Chi scrive concorda, salvo che non ricorrano diversi presupposti. Per esempio, il contratto di appalto viene sì firmato dall'Amministratore (delegato con delibera condominiale), ma anche da tutti i condomini per accettazione e riconoscimento del pagamento della propria quota con rinuncia alla solidarietà passiva.

In concreto, però, è assai poco probabile che ciò accada. Basta pensare che per il recupero fiscale previsto dalla normativa i pagamenti dei fornitori debbono avvenire a mezzo bonifico dal conto corrente condominiale. Insomma, il caso più frequente è che il contratto per l'appalto dei lavori lo firmi l'amministratore e, in caso di saldi da pagare, i creditori agiscano sul Condominio, e non sui singoli condomini morosi.

Vero è che qui si inserisce altra questione che potrebbe divenire un problema: la responsabilità dell'amministratore.

Se la via da seguire è quella del 2008, dinanzi alla richiesta della ditta esecutrice de lavori, l'amministratore dovrebbe fornire il nome del condomino moroso, ed ogni altro utile elemento e dato affinché il creditore si possa adoperare per il recupero del credito. Ma così si vedrebbe violare la riservatezza dei dati personali, la cosiddetta privacy.

Pertanto, se da seguire è quella via, la ditta creditrice dovrebbe scoprire da sola chi è il moroso, cosa molto difficile a realizzarsi.

A questo punto, non sapendo chi deve pagare e non potendo agire avverso il Condominio, per l'essere venuta meno la solidarietà passiva, sempre secondo la sentenza del 2008, il creditore dovrebbe tornare a casa a tasche vuote.

Se così non può essere, come è ovvio ritenere, non esiste altra soluzione che quella di ricorrere alla solidarietà passiva, ovvero abbracciare il dato normativo in modo rigido e l'orientamento giurisprudenziale prima della sentenza 9148/2008.