

Sui lavori di ristrutturazione cade l'obbligo della solidarietà passiva

Corte di cassazione - Sezioni Unite civili - Sentenza 4 marzo - 8 aprile 2008 n. 9148.

LA MASSIMA (Cc, articolo 1123) In tema di condominio degli edifici, deve escludersi che le obbligazioni contratte nell'interesse del condominio a cagione dell'effettuazione di lavori di ristrutturazione, di rifacimento o di manutenzione dell'edificio abbiano carattere solidale. Esse, infatti, salvo che la legge disponga diversamente, sono obbligazioni connotate da parziarietà. Ne deriva che illegittimamente il creditore rivolge la richiesta di adempimento a uno solo dei condomini o a più condomini. La domanda di pagamento, sul punto, deve essere rivolta a tutti i condomini, in proporzione alla singola quota debitoria di spettanza. Per accertare la consistenza di tale quota, il creditore ha l'onere di controllare le tabelle millesimali del condominio.

Debiti condominiali: la natura parziaria dell'obbligazione

La soluzione è tesa a evitare che condomini solventi o in condizione di benessere siano costretti ad anticipare importi, talvolta rilevanti, senza certezza di recuperarli.

LA TESI SUPERATA

Mentre nei rapporti interni tra i singoli condomini le spese comuni vanno ripartite pro quota, ai sensi dell'articolo 1123 del codice civile e 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 in tale veste e nei limiti delle sue attribuzioni, così spendendo implicitamente il nome di tutti i condomini e impegnandoli tutti in forza del rapporto di mandato collettivo con gli stessi intercorrente.

Sezione II, sentenza 5 aprile 1982 n. 2085

LA GENESI DEL CONTRASTO

L'amministratore del 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 del codice civile, a norma della quale le spese necessarie per la conservazione e 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.

Sezione II, sentenza 27 settembre 1996 n. 8530

I RIMBORSI

L'amministratore di condominio - nel quale non è ravvisabile un ente fornito di autonomia patrimoniale, bensì la gestione collegiale di interessi individuali, con sottrazione o compressione dell'autonomia individuale - configura un ufficio di diritto privato orientato alla tutela del complesso di interessi suindicati e realizzante una cooperazione, in regime di autonomia, con i condomini, singolarmente considerati, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione e al contenuto sociale della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra amministratore e ognuno dei condomini, dell'articolo 1720, comma 1, del Cc, secondo cui il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni fatte nell'esecuzione dell'incarico dirette a ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore, anche contro il singolo condominio inadempiente all'obbligo di pagare la propria quota.

Sezione II, sentenza 24 marzo 1981 n. 1720

Importante sentenza della Suprema corte in materia condominiale. Si è trattato, stavolta, di dirimere (sentenza 9148/2008) un non ancora sopito contrasto giurisprudenziale, vertente sulla solidarietà ovvero sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali, ossia delle obbligazioni che incombono sui condomini quali persone fisiche facenti parte del complesso condominiale. La pronuncia dei giudici di legittimità, forse sorprendente per la soluzione adottata, è intervenuta a seguito dell'evoluzione di una fattispecie concreta estremamente ricorrente in ambito di condominio.

I termini del contrasto: la tesi maggioritaria - La tesi di gran lunga prevalente (Cassazione, sentenze 5 aprile 1982 n. 2085, 17 aprile 1993 n. 4458, 30 luglio 2004 n. 14593 e 31 agosto 2005 n. 17563) ha sempre sostenuto che la responsabilità del condomino per le obbligazioni assunte dal condominio avrebbe natura solidale ai sensi dell'articolo 1294 del Cc, che prevede la possibilità del creditore di rivolgersi a un unico debitore per l'adempimento delle obbligazioni indivisibili, salvo rivalsa del debitore che abbia adempiuto per intero di dirigere la pretesa de residuo sui debitori rimasti inadempienti, con azione di rivalsa da esercitare a mezzo dell'instaurazione di un ordinario procedimento civile di cognizione nei limiti della quota dovuta dal singolo obbligato e con l'addossamento, diviso tra tutti i debitori solvanti, del mancato pagamento di uno o più debitori insolventi, per il tramite di un singolare meccanismo di sopportabilità ripartita dell'insolvenza tra i solvanti.

Sul punto, l'articolo 1123 del Cc - norma che, in tema di ripartizione delle spese tra i condomini, stabilisce che esse debbano essere sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione - secondo l'opzione maggioritaria, non derogherebbe al principio di indivisibilità della obligatio.

L'orientamento minoritario - Di fianco alla segnalata impostazione concettuale, se ne rinviene una di segno completamente opposto (Cassazione 27 settembre 1996 n. 8530), a detta della quale la responsabilità dei condomini sarebbe retta dal principio di parziarietà, nel senso che il condomino potrebbe essere chiamato a rispondere, dal punto di vista pecuniario, delle mere somme relative al proprio status, senza che il creditore possa pretendere importi maggiori, invocando l'adempimento sulla base dell'inerzia o dell'omissione o della probabile insolvenza dei condomini non evocati in giudizio. Pertanto, le obbligazioni dei condomini sarebbero rette dai canoni dettati dagli articoli 752 e 1295 del Cc, relativi rispettivamente alla ripartizione dei debiti ereditari tra gli eredi e alla divisibilità tra gli eredi delle obbligazioni di uno dei condebitori o di uno dei creditori in solido.

Le conseguenze pratiche dell'adesione all'una o all'altra teoria - Avallare la prima o la seconda delle teorie su riportate produce effetti pratici di non poco momento.

Se, infatti, si reputi che debba prevalere la dinamica della solidarietà, si otterrà che il creditore potrà decidere ut libet di rivolgersi indifferentemente a chi più gli piaccia, verosimilmente a colui (o a colei) che venga ritenuto maggiormente capiente dal punto di vista finanziario o che, attesi i propri trascorsi di esatto adempimento, si faccia meno problemi a sborsare le somme dovute rispetto a condomini che, spesso, sono più renitenti dei latitanti quando si tratti di consegnare monete.

Se, al contrario, si ritenga che debba avere la meglio la meccanica della parziarietà, si otterrà che il creditore non potrà indirizzare la richiesta di adempimento a chi voglia, dovendo, invece, orientarla verso tutti i condebitori, con la verosimile conseguenza che si perverrà a un problematico frazionamento del credito, potendo esso scindersi in tante parti quanti siano i debitori, con l'ulteriore corollario che avverso gli inadempienti dovranno attivarsi tante azioni esecutive quanti siano coloro che non abbiano inteso pagare pur dopo l'esito (ingiuntivo o cognitorio pieno) del processo finalizzato all'accertamento del credito e alla decretata condanna liquidativa.

In sintesi, la solidarietà avvantaggerebbe il creditore e svantaggerebbe il debitore al quale sia chiesto l'adempimento, mentre la parziarietà svantaggerebbe il creditore (che rischierà seriamente di non poter riscuotere una parte del credito), ma non il debitore solvente, svantaggiando altresì il debitore insolvente (che, comunque, si vedrà richiedere il pagamento, seppure pro quota).

La ricostruzione del problema secondo le sezioni Unite - Prima di addivenire alla soluzione della querelle, la Suprema corte si è necessariamente dovuta fare carico d'individuare la corretta esegesi delle nozioni di solidarietà e di parziarietà, aggiuntivamente chiarendo quelli che debbono essere gli esatti significati da assegnare alla natura del condominio e alla natura dell'obbligazione contratta dai condomini nell'interesse del complesso condominiale inteso lato sensu.

La Cassazione ha individuato le diverse possibilità ermeneutiche di reperire il fondamento giuridico della solidarietà. E così, esso sarebbe rinvenibile nella contestuale presenza di specifici requisiti, che non potrebbero essere desunti dalla sola comunanza del debito o dalla pluralità dei debitori o dall'identità della fonte obbligatoria. Secondo la rivisitata prospettazione, la solidarietà non potrebbe essere ricondotta nell'alveo dell'obbligazione contratta dal gruppo organizzato, ovvero dal condominio quale ente di gestione, in specie perché il condominio rappresenterebbe un'organizzazione pluralistica di persone fisiche che condividono interessi di fatto comuni, ove l'amministratore si porrebbe a mo' di mandatario, con applicazione degli schemi previsti dal codice in tema di contratto di mandato. All'uopo, le obbligazioni solidali, indivisibili e parziarie simboleggerebbero la risposta offerta dall'ordinamento giuridico a tematiche invero molto complesse, rese ancor più amletiche dalla contestuale presenza di tanti creditori, di tanti debitori, dell'unicità della prestazione e dell'unicità dell'obbligazione. E allora, il discrimen per discernere quando si sia in presenza dell'una tipologia obbligatoria o dell'altra sarebbe il fattore dell'*idem debitum*.

In sostanza l'indivisibilità consisterebbe nel modo di essere della prestazione e nell'apprezzamento del suo elemento oggettivo, rinsaldato al dovere, imposto dalla legge o dalla fonte negoziale, di adempiere l'obbligazione per intero. Solo laddove la prestazione sia per natura divisibile occorrerebbe interpretare la legge e i principi generali dell'ordinamento giuridico per comprendere se essa, ancorché divisibile, possa essere pretesa unitariamente e non già proporzionalmente dal debitore. In nuce, la solidarietà raffigurerebbe un particolare atteggiamento nei rapporti esterni di un'obbligazione intrinsecamente parziaria solamente quando la legge privilegia la comunanza della prestazione, altrimenti prevarrebbe la struttura parziaria dell'obbligazione e l'adempimento dovrebbe essere diviso tra i singoli debitori. Il problema consiste nel capire quando la legge intende privilegiare o meno la comunanza della prestazione. Come si fa a stabilirlo?

La ratio della comunanza - Le sezioni Unite vanno oltre. Secondo la sentenza, l'obbligazione è certamente solidale quando la prestazione è comune a ciascuno dei debitori ed è, allo stesso tempo, indivisibile. Se l'obbligazione è divisibile, deve operarsi un contemperamento tra il principio della solidarietà passiva (che si presume) e il principio della divisibilità (che non si presume, ma che è reperibile leggendo l'articolo 1314 del Cc) e questo ancorché sia unica la fonte debitoria.

In altri termini, v'è solidarietà qualora esista una disposizione di legge che configuri l'obbligazione come espressamente solidale, mentre se tale disposizione non esiste l'interprete è chiamato, in presenza di una obbligazione tendenzialmente comune, a verificare se essa sia naturalisticamente divisibile. Se così fosse, verrebbe meno uno dei requisiti della solidarietà e dovrebbe prevalere la regola della parziarietà, regola che, in materia ereditaria, sarebbe circoscritta a un criterio di collegamento scaturente dal rapporto intercorrente tra obligationes e res, cioè tra qualità di erede e beni ereditati, trattandosi, quindi, di obbligazioni intimamente connesse con l'attribuzione successoria.

In sostanza, deve essere posta, per le sezioni Unite, la seguente strada ricostruttiva: se la solidarietà è esplicitamente predeterminata dalla legge, essa prevale sulla parziarietà, a nulla rilevando la presenza di altri elementi che disvelino la possibilità ontologica di spezzettare il

contenuto dell'obbligazione; se la solidarietà, invece, non è espressamente desumibile dal testo di legge, essa deve cedere il passo alla parziarietà. Questo ragionamento varrebbe per le obbligazioni facenti capo ai gruppi organizzati, ma non personificati.

Le obbligazioni dei gruppi non personificati - Per gruppo personificato si intende l'assemblamento strutturato di entità aventi valore giuridico, esprimenti una certa comunanza di interessi e di esigenze ravvisabile all'interno delle prefate peculiari organizzazioni. Siamo nel campo delle persone giuridiche e di ogni centro esponenziale associativo che esprima ex se la sintesi degli interessi del gruppo, interessi che finiscono per ricadere su ciascuno dei suoi componenti sol per il fatto di essere tale.

La natura giuridica del condominio - In riferimento alle obbligazioni condominiali, per le sezioni Unite il discorso sarebbe differente, poiché ivi difetterebbe l'identità di debito e poiché le obbligazioni ricadrebbero singolarmente e personalmente sul condomino. In pillole, il percorso dogmatico seguito dalla Cassazione può essere così sintetizzato:

- la prestazione è unitaria per il creditore, che la effettua nell'interesse e in favore di tutti i condomini (nella fattispecie, si trattava del rifacimento della facciata dell'edificio), ma è divisibile per i condomini condebitori, consistendo nella dazione di una somma di denaro, di per sé oggettivamente frazionabile e individualmente considerabile in fase di adempimento;
- nessuna norma di legge dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni contratte nell'interesse del condominio;
- sotto il menzionato aspetto, l'articolo 1115 comma 1, del Cc, dedicato alle obbligazioni solidali dei partecipanti, si riferisce alle obbligazioni contratte in solido dai comunisti per la cosa comune, regolando il regime delle obbligazioni che vengono contratte in solido, ma non imponendo che esse siano per ciò solo solidalmente contraibili, assumendo dunque la norma valore meramente descrittivo e mai prescrittivo; inoltre, tale norma non concerne il condominio negli edifici, avendo riguardo sic et simpliciter alla fattispecie della vendita di cosa comune, nella quale non rientrano le cose, gli impianti e i servizi comuni del fabbricato, contrassegnati, questi ultimi, dalla normale individualità per gli effetti dell'articolo 1119 del Cc, che attribuisce loro un assoluto valore di inespropriabilità;
- neppure l'articolo 1123 del Cc potrebbe giustificare la solidarietà, visto che le obbligazioni discendenti dalla sopportazione degli oneri pecuniari provenienti dai servizi comuni sarebbero obbligazioni propter rem e la valenza interna del criterio di ripartizione delle spese non rappresenta un utile vincolo interpretativo per poter negare la parziarietà delle obbligazioni condominiali;
- la regolamentazione delle obbligazioni contraddistinte dal carattere della parziarietà è tipica anche della ripartizione delle spese riguardanti l'uso delle parti comuni dell'edificio destinate a servire i condomini in misura diversa, spese che devono essere sopportate in funzione dell'uso che ciascuno di essi può fare delle res communes, con la conseguenza che anche siffatte obbligazioni devono considerarsi parziali, indi singolarmente ripartibili tra i condomini debitori e ciò perché sussiste un collegamento tra esse e la res suffragata dal riscontro delle tabelle millesimali, le quali permettono di verificare al creditore la quota di debito del singolo obbligato;
- la solidarietà non può essere postulata per il solo fatto che il gruppo dei condomini sarebbe da reputarsi un unicum dotato del carattere dell'unitarietà;
- il condominio non può essere valutato a onta di ente di gestione e questo perché innanzitutto gli enti di gestione sono definiti dalla legge, che ne contempla i poteri, i compiti e le responsabilità, rendendoli operativi attraverso le società per azioni di diritto comune e facendo in modo che essi realizzino fini strettamente governativi, razionalizzando le attività controllate, coordinando i programmi statuari e assicurando l'assistenza finanziaria mediante i fondi di dotazione;
- nello specifico, l'ente di gestione si connota in ragione della propria soggettività giuridica, assicurata sottoforma di attribuzione e di riconoscimento della personalità giuridica di diritto

pubblico e del conferimento di un'autonomia patrimoniale piena, simboleggiata dalla titolarità delle partecipazioni azionarie e del fondo di dotazione, mentre il condominio non ha nulla a che spartire con il fenomeno dell'ente di gestione, rappresentando una fictio iuris nella quale si compenetrano, in ciò fondendosi gli uni con gli altri, gli interessi dei singoli condomini con l'interesse del condominio, che finisce per essere la risultante del complesso degli interessi delle persone fisiche che lo compongono, senza costituire un'entità giuridica a se stante, sganciata dall'interesse dei singoli;

- il condominio non è titolare di un patrimonio autonomo né di diritti o di obbligazioni, poiché la titolarità delle cose comuni, dei servizi e degli impianti fa capo individualmente a ciascuno dei condomini, senza assumere una pregnanza ulteriore, tipica, invece, dell'ente di gestione; inoltre, la responsabilità è individuale e le obbligazioni sono contratte non già nell'interesse del condominio, bensì nell'interesse di ogni condomino;
- la ricostruzione di cui sopra è avvalorata dalla natura di ufficio privato attribuita all'amministratore di condominio, con parallela applicazione delle norme inerenti al mandato e con rappresentanza processuale dell'amministratore fortemente limitata dal volere scaturente dagli intendimenti espressi dall'assemblea dei condomini ed è altresì fortificata ponendo mente alla non trascurabile circostanza che l'amministratore non può impegnare il condomino al di là della volontà da questi espressa in assemblea, con l'aggiuntiva riflessione che laddove sorga una lite tra condominio e condomini o tra condominio e terzi o tra condomini e terzi la vicenda processuale impegna solo i partecipanti alla contesa se ha effetti negativi, mentre se ha effetti positivi è estensibile anche a tutti coloro che non hanno preso parte al processo, previa corresponsione dei conseguenti oneri economici per ottenere l'estensione di tali effetti positivi;
- in definitiva, la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e dell'identica causa dell'obbligazione, ma anche dell'indivisibilità della prestazione comune e, in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di un'espressa disposizione di legge, l'intrinseca parzialità dell'obbligazione prevale sul regime dell'obbligazione solidale, per il motivo che, ancorché comune, l'obbligazione stessa risulta divisibile pro quota tra i condomini.

Quello appena richiamato è stato il complesso principio di diritto elaborato dal collegio, ritenuto più aderente alle esigenze di giustizia sostanziali emergenti dall'attuale realtà economico-sociale propria del condominio negli edifici.

In breve, la Cassazione ha aderito alla tesi minoritaria della parziarietà, finendo per rafforzarla per mezzo di tutta una serie di argomentazioni che hanno contestato la validità delle premesse da cui era partito il filone che aveva abbracciato l'indirizzo sino a oggi maggioritario.

Considerazioni conclusive - La presa di posizione del giudice di terza istanza è condivisibile, nonostante essa costringa di fatto il creditore a verificare le tabelle millesimali del condominio per determinare le singole quote debitorie da successivamente chiedere separatamente a ciascun condomino nella misura risultante a livello tabellare.

La decisione è idonea a evitare che condomini solventi o in condizione di benessere economico siano costretti ad anticipare importi che, talvolta, potrebbero essere di cospicua consistenza e rilevanza, se i lavori effettuati sul complesso condominiale fossero di importante entità.

L'intervenuta anticipazione pregiudicherebbe le ragioni del debitore anticipante, obbligato ad assumere su di sé il costo dell'intervento senza per giunta poter godere di alcuna garanzia di adempimento dei condomini insolventi e anzi con l'aggravante di doversi per legge sobbarcare, assieme agli altri condomini adempienti o anticipanti, la tranche della prestazione rimasta economicamente inattuata a causa dell'insolvenza.

L'articolata deliberazione del Supremo collegio ha posto ancora una volta in evidenza le preoccupanti difficoltà che sorgono quando si ha a che fare con le organizzazioni esponenziali, a vario titolo, di esigenze collettivistiche. Il legislatore, a tal uopo, dovrebbe intervenire più

chiaramente sulla questione, regolando la disciplina, una volta per tutte, dei regimi della solidarietà, della parziarietà, dell'indivisibilità e della comunanza di interessi nell'ottica dell'adempimento dell'obbligazione e questo con riferimento a ogni forma di organizzazione, semplice o complessa che sia (persone giuridiche, centri associativi, complessi condominiali e via dicendo).

Occorrerebbe altresì che il primo potere intervenisse, a parte le prescrizioni eventualmente rinvenibili nei regolamenti condominiali, introducendo gravose sanzioni a carico di coloro che non intendano tener fede alle obbligazioni assunte. Se pacta sunt servanda, non risulta plausibile far gravare le altrui inadempienze sulle spalle degli adempienti. I parassiti non devono farla franca e gli onesti non devono pagare per colpe contrattuali che non hanno.

Si potrebbe pensare, a questo proposito, di sanzionare i condomini ingiustamente morosi con la perdita temporanea del diritto di voto in assemblea o con l'irrogazione di sanzioni pecuniarie da utilizzare come fondo cassa condominiale ovvero con la postergazione nell'esercizio dei diritti previsti dalla legge, retrocedendo il condomino che non abbia adempiuto le proprie obbligazioni a beneficio di chi, al contrario, le abbia adempiute. I furbi e gli inadempienti, in tal modo, finirebbero di essere tali o, perlomeno, diminuirebbero. Le paventate sanzioni dovrebbero essere obbligatoriamente (e non già discrezionalmente) irrogate dall'amministratore del condominio, su autorizzazione approvativa dell'assemblea dei condomini.