

## **LA FINE DELLA SOLIDARIETA' NELLE OBBLIGAZIONI CONDOMINIALI?**

Ha fatto molto scalpore la sentenza della Cassazione, Sezioni Unite, 8/04/2008, n. 9148, in tema di parziarietà delle obbligazioni condominiali, per la quale “il contratto stipulato dall'amministratore rappresentante in nome e nell'interesse dei condomini e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati sicché, in caso di inadempimento, conseguita nel processo la condanna dell'amministratore medesimo, il creditore può procedere all'esecuzione forzata individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno”.

La pronuncia, di cui non si avvertiva la necessità, si inserisce nel contesto di una querelle – nata addirittura con l'emanazione del Codice Civile del '42 – tra quanti sostenevano la solidarietà delle obbligazioni condominiali verso i terzi (tra gli altri, Visco e Branca) e quanti sostenevano la parziarietà delle obbligazioni condominiali (tra gli altri, Peretti Griva e Salis).

Nonostante le diatribe dottrinali, la giurisprudenza di legittimità si era tuttavia attestata su un orientamento maggioritario, per il quale la responsabilità dei singoli condomini, per le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi, doveva ritenersi solidale (Cassazione 30/07/2004, n. 14593; Cassazione 14/10/2004, n. 20304; Cassazione 31/07/2005, n. 17563 e Cassazione 10/10/2007, n. 21229). Si legge in particolare, nella richiamata sentenza 17563/2005: “il patto di divisione della spesa per l'esecuzione di lavori in appalto concluso tra più condomini, attenendo 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.”.

La nuova pronuncia delle Sezioni Unite costituisce dunque una vera e propria inversione di tendenza, rispetto al passato, atteso che la giurisprudenza prevalente considerava isolata la pronuncia della Cassazione 27/9/1996, n. 8530, per la quale il terzo creditore “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'art. 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”.

Di sicuro, la nuova pronuncia ha avuto effetti deflagranti sulle gestioni condominiali, sovvertendo taluni principi consolidati, senza convincere gli studiosi della materia e men che meno, la seconda sezione della Cassazione, che con una sentenza di poco successiva – Cassazione 4/06/2008, n. 14813 – relatore R. Triola – ha così deciso: “con il secondo motivo il ricorrente si duole della condanna al pagamento anche della quota di contributi che andava imputata all'altro comproprietario. Il motivo è infondato in quanto non viene chiarito il perché nella specie dovrebbe essere derogato il principio generale di cui all'art. 1392 c.c., secondo il quale la solidarietà si presume in caso di pluralità di debitori”. La nuovissima pronuncia – ancorché non corredata da una adeguata motivazione e ancorché resa in materia di comunione e non di condominio – sembra però dare il segno della contrarietà, di qualche giudice della seconda sezione della Cassazione, al principio affermato dalle Sezioni Unite. Il che non lascia tuttavia sperare in un rapido ritorno ai principi del passato, atteso che – a norma dell'art. 374 c.p.c., novellato dall'art. 8 Dlgs 2/02/2006 n. 40, con effetto dal 2/03/2006 – “se la sezione semplice ritiene di non condividere il principio di diritto enunciato dalle Sezioni Unite, rimette a queste ultime, con ordinanza motivata, la decisione del ricorso”.

Certo è che, al di là degli argomenti in diritto, la pronuncia delle Sezioni Unite lascia assolutamente perplessi in ordine alla mancata valutazione, da parte dell'organo di nomofilachia, dei sicuri inconvenienti che la nuova pronuncia ha comportato.

Ma andiamo con ordine. In termini di diritto, le Sezioni Unite sono pervenute all'affermazione della insussistenza della solidarietà delle obbligazioni condominiali verso i terzi, con l'argomento che la solidarietà passiva scaturirebbe dalla contestuale presenza di diversi requisiti, in difetto dei quali, il criterio della solidarietà non troverebbe applicazione, non essendo sufficiente la comunanza del debito tra una pluralità di debitori e l'identica causa dell'obbligazione. E ciò, in adesione all'indirizzo assolutamente minoritario in passato per il quale le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli articoli 752 c.c. (divisione ereditaria) e 1295 Codice Civile (obbligazioni ereditarie), secondo cui al pagamento dei debiti ereditari, i coeredi concorrono in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori si ripartisce, tra gli eredi, in proporzione alle quote ereditarie.

Non solo. Secondo la pronuncia delle Sezioni Unite, nessuna disposizione contemplerebbe la solidarietà tra i condomini, cui osterebbe la parziarietà intrinseca della prestazione. In particolare, "nessuna norma di legge dispone espressamente – si legge nella sentenza – che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condomini. Non certo l'art. 1115, comma 1 c.c.... La disposizione, in quanto si riferisce alle obbligazioni contratte in solido dai comunisti per la cosa comune, ha valore meramente descrittivo, non prescrittivo...". D'altra parte – si legge sempre nella sentenza delle Sezioni Unite – "la parziarietà si riconduce all'art. 1123 c.c., interpretato valorizzando la relazione tra la titolarità dell'obbligazione e quella della cosa. Si tratta di obbligazioni propter rem, che nascono come conseguenza dell'appartenenza in comune delle cose, degli impianti, dei servizi e solo in ragione della quota, a norma dell'art. 1123 c.c. i condomini sono tenuti a contribuire alle spese per le parti comuni....".

Da ultimo, le Sezioni Unite hanno fondato la propria decisione sull'argomento che la solidarietà non si può ricondurre alla asserita unitarietà del gruppo condominiale, poiché il condominio non configura un ente di gestione ma un'organizzazione pluralistica.

Tutti gli argomenti addotti dalle Sezioni Unite sono puntualmente confutabili – così come lo sono già stati in passato – ma il punto che qui interessa è quello degli incredibili inconvenienti che la sentenza ha provocato, non si sa bene se consapevolmente o non, evidente essendo che la solidarietà favorisce il creditore nell'azione di recupero del proprio credito e svantaggia il condebitore, al quale può essere chiesto l'adempimento dell'intero, mentre la parziarietà sfavorisce il creditore, che può riscuotere il proprio credito solo per quote (Cassazione 27/09/1996, n. 8530). Si tenga presente che il pregiudizio che incontra il singolo condomino – esposto in forza della solidarietà passiva al pagamento dell'intero debito, salvo rivalsa – è di fatto inconsistente, posto che nella prassi esso è rimosso, pressoché immediatamente, dall'intervento della collettività condominiale, che rivale il condomino gravato. Al contrario, la possibilità di recupero del credito verso il condominio, da parte del creditore – con il venir meno della solidarietà passiva – è decisamente aggravata, potendo il creditore agire solo in base alle quote millesimali di ciascun condomino, oltretutto difficili da individuare, se in sede di stipula del contratto il creditore non abbia avuto l'accortezza di allegare, al contratto, l'elenco dei condomini con i relativi millesimi. Né il creditore può cautelarsi chiedendo, in sede di stipula del contratto, il rilascio di una fideiussione condominiale che a poco gioverebbe, ove prestata dai singoli condomini nei limiti delle rispettive quote.

D'altra parte, dal punto di vista dell'esecuzione e delle garanzie patrimoniali, a norma dell'art. 2740 c.c., le cose e gli impianti comuni condominiali – per la relazione di accessorietà che lega questi ultimi alle cose di proprietà esclusiva – non sono suscettibili di

autonoma esecuzione: si pensi alle scale, al tetto, alle fondamenta, al lastrico solare etc.. Senza contare le ulteriori difficoltà in cui potrebbe incappare il creditore, qualora si dia rilevanza esterna anche ai criteri di riparto delle spese, previste per esempio dall'art. 1123, 2° comma c.c., dall'art. 1124 c.c. in tema di scale, dall'art. 1126 c.c..

Il nuovo regime propiziato dalla sentenza delle Sezioni Unite – che tendenzialmente non può che comportare l'aumento dei costi degli appalti e degli altri contratti condominiali – è incoerente anche con le disposizioni del sistema vigente, in materia di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale. Si pensi solo alla responsabilità per fatto illecito (art. 2043 c.c.) o alla responsabilità da custodia di cui all'art. 2051 c.c. – quest'ultima spesso operante in materia di danni derivanti da parti e impianti comuni condominiali – per le quali vige la disposizione di cui all'art. 2055 c.c., secondo cui “se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno”.

Ove non disponga delle carature millesimali dei singoli condomini, il creditore deve farne richiesta all'amministratore del condominio, nei limiti in cui ciò è consentito dal codice della privacy (Dlgs 30 giugno 2003, n. 196), in tema di protezione dei dati personali attinenti ai condomini morosi. Come è noto, l'amministratore è tenuto ad evadere le richieste dei condomini, nei limiti di cui al provvedimento del Garante della privacy 18/05/2006, per il quale le informazioni personali riferite a ciascun condomino possono essere conosciute solo dagli altri, in sede di controllo e di vigilanza, per accertare chi sono i morosi e il quantum del debito.

Al creditore non condomino, non rimane dunque che richiedere all'amministratore i dati dei condomini, a norma dell'art. 24, lettera f) Codice della privacy, secondo cui il consenso dell'interessato non “è necessario ai fini dello svolgimento delle investigazioni difensive di cui alla legge 7 dicembre 2000, n. 397, o, comunque, per far valere o difendere un diritto in sede giudiziaria, sempre che i dati siano trattati esclusivamente per tali finalità e per il periodo strettamente necessario al loro perseguimento”.

Silvio Rezzonico