

Solidarietà e parziarietà

Poche volte si sono verificate nella disciplina del condominio rivoluzioni come quella provocata dalla Sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 9148 del 8.4.2008.

Prima di tale data, infatti, era pacifico che per le obbligazioni assunte dal condominio nei confronti di terzi, rispondessero in solido tutti i condòmini.

Ciò significa che il creditore del condominio poteva aggredire il patrimonio personale di ciascun condòmino e soddisfarsi integralmente del proprio credito.

Il condòmino che aveva pagato al creditore aveva poi la possibilità di agire in regresso nei confronti degli altri condòmini per ottenere la restituzione della quota dell'importo pagato dovuta da ciascuno di loro in proporzione ai valori millesimali.

Il principio della solidarietà delle obbligazioni condominiali deriva dall'applicazione del disposto degli artt. 1292 e 1294 cod. civ.:

l'art. 1292 cod. civ. definisce l'obbligazione in solido quella in cui più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione aggiungendo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità (con liberazione degli altri);

l'art. 1294 cod. civ. stabilisce che i condebitori sono tenuti in solido se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente.

La Sentenza 9148/08 ha invece evidenziato che 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.

Ha sottolineato la S.C. che relativamente alle obbligazioni assunte dal Condominio – in realtà ascritte ai singoli condòmini - la prestazione è unica ed indivisibile per il creditore il quale effettua una prestazione nell'interesse e in favore di tutti mentre quella dei condòmini (condebitori), invece, consistendo in una somma di denaro, raffigura una prestazione comune, ma “naturalisticamente divisibile”.

Essendo queste obbligazioni comuni naturalisticamente divisibili ex parte debitoris, il vincolo solidale risulta inapplicabile e prevale la struttura intrinsecamente parziaria delle obbligazioni.

Specifica inoltre la Corte che dalla giurisprudenza il condominio è definito quale “ente di gestione” per dare conto del fatto che la legittimazione dell'Amministratore non priva i singoli partecipanti della loro legittimazione ad agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni; di avvalersi

autonomamente dei mezzi di impugnazione; di intervenire nei giudizi intrapresi dall'amministratore, ecc., tuttavia il condominio si distingue dagli enti di gestione tipizzati che operano in concreto attraverso le società per azioni, infatti non è titolare di un patrimonio autonomo né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condòmini; agli stessi condòmini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità.

Le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio, pertanto, afferma la Corte, non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti. L'Amministratore agisce in giudizio per la tutela dei diritti di ciascuno dei condòmini, nei limiti della loro quota, e solo in questa misura ognuno dei condòmini rappresentati deve rispondere delle conseguenze negative. La solidarietà passiva esige pertanto la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione ed in mancanza di quest'ultimo requisito la intrinseca parziarietà delle obbligazioni prevale.

Le obbligazioni dei condòmini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ. per le obbligazioni ereditarie secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti ereditari in proporzione alle loro quote.

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

L'effetto di questa Sentenza, da molti auspicata soprattutto per cercare di porre fine al dramma di molte famiglie che nell'inerzia del condominio si sono viste vendere all'asta il proprio immobile, è stato quindi quello di impedire ai creditori del condominio di agire esecutivamente nei confronti di un solo condòmino (nella pratica quello maggiormente solvibile) per ottenere il pagamento dell'intero credito, ed ha aperto la strada ad innumerevoli conseguenze pratiche.

Si pone intanto il problema di come possa il creditore del condominio conoscere l'identità dei singoli condòmini e la rispettiva quota di partecipazione al condominio, sui contratti anche recenti, infatti, sono solitamente riportati i soli estremi del condominio e non anche i nominativi dei condòmini e le rispettive quote di partecipazione.

Prima di ogni cosa il creditore richiederà all'Amministratore il nominativo dei condòmini, le quote di rispettiva pertinenza e l'ammontare delle somme pagate.

Sulla possibilità o meno dell'Amministratore di **fornire i dati relativi ai condòmini morosi** si è pronunciato il Garante della Privacy, tempestivamente sollecitato dall' ANACI, il quale con nota del 26 settembre 2008 ha dichiarato che "il trattamento dei dati personali riferito ai singoli condòmini può essere effettuato dai fornitori di beni e servizi condominiali in assenza del consenso

degli interessati per dare esecuzione agli obblighi di un contratto stipulato dai partecipanti alla compagine condominiale” ed ancora che “in base ai principi di protezione dei dati personali le informazioni oggetto di trattamento devono essere pertinenti e non eccedenti (tali possono ritenersi quelle che consentono di identificare i condòmini obbligati al pagamento del corrispettivo per l’esecuzione dei contratti di fornitori di beni e servizi, le rispettive quote millesimali, e, se del caso, le ulteriori informazioni eventualmente necessarie a determinare le somme individualmente dovute).

Il principio è stato recepito dalla giurisprudenza ed in proposito segnaliamo una recentissima sentenza del Giudice di Pace di Napoli del 20.1.2012 la quale nel sottolineare che “l’amministratore ha l’obbligo di fornire tutti i dati che il creditore munito di titolo esecutivo ha legittimamente richiesto ai fini di procedere in executivis” e che alla luce del principio di rappresentanza il comportamento omissivo dell’amministratore si riverbera sul condominio, ha condannato il condominio a fornire l’elenco completo di tutti i condòmini con indicazione dei relativi millesimi, a pagare a titolo di risarcimento danni per lite temeraria euro 500,00 ed a pagare le spese di lite.

Sull’obbligo dell’Amministratore di fornire i dati al creditore anche Tribunale di S. Angelo dei Lombardi del 5.10.2011 e Tribunale di Pescara 23.2.2010.

Posto quanto sopra è comunque opportuno, a nostro avviso, che prima di fornire i dati al creditore del condominio, l’Amministratore, convochi un’assemblea allegando alla convocazione la richiesta formulata dal creditore e faccia decidere al condominio.

Si precisa ad ogni buon conto che si è affermato in dottrina che l’omissione dell’Amministratore configurerebbe un inadempimento contrattuale e pertanto il creditore potrebbe richiedere un decreto ingiuntivo per la consegna dell’elenco ai sensi dell’art. 633 c.p.c..

Come è noto il creditore potrà comunque, anche in assenza di comunicazioni, procurarsi l’elenco dei condòmini effettuando prima una visura catastale dell’intero stabile per conoscere il nome di coloro che al catasto risultano essere i proprietari e poi verificare se lo sono ancora con una visura alla conservatoria dei registri immobiliari.

Per quanto concerne le quote di proprietà il creditore potrà verificare in conservatoria se esiste o meno un regolamento di condominio trascritto comprensivo delle tabelle millesimali.

Il creditore ha comunque necessità di conoscere, e tale dato non può ottenerlo se non con la collaborazione del condominio, se l’importo previsto nel titolo (provvedimento giudiziario) azionato, sia stato o meno deliberato dall’assemblea condominiale e ripartito tra i condòmini ed in quest’ultimo caso quale siano stati i criteri di ripartizione deliberati nonché gli importi pagati dai singoli condòmini.

Il rischio che corre il creditore è che il condòmino esecutato, che abbia pagato in tutto o in parte la propria quota, promuova opposizione e chiedi la condanna del creditore alle spese.

Di importante rilievo pratico è una recente sentenza (Cass., Sez. III, 30.1.2012 n. 1289) che ha affermato l'obbligo di parte esecutante di notificare la copia esecutiva del titolo al condòmino esecutato (non è sufficiente quindi la notifica al condominio) stabilendo che lo stesso "deve essere messo in grado non solo di conoscere qual è il titolo ex art. 474 c.p.c., in base al quale viene minacciata in suo danno l'esecuzione, ma anche di adempiere l'obbligazione da esso risultante entro il termine previsto dall'art. 480 c.p.c.".

Si pone poi il problema se il creditore del condominio possa comunque **aggredire i beni condominiali** (ad es. pignorare il conto corrente condominiale) sia in assenza che in presenza dell'indicazione dei condòmini morosi.

Con riferimento a detto problema le motivazioni della sentenza sembrerebbero escludere la possibilità per il creditore di aggredire beni condominiali visto che "le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condòmini sono governate dal criterio della parziarietà".

A nostro avviso, comunque, salvo il rischio di essere immediatamente smentiti da un provvedimento contrario, si potrebbe sostenere, nel caso di assenza di dichiarazioni del condominio, la legittimità del pignoramento dal momento che il soggetto condannato è il condominio e l'esecuzione ha ad oggetto un bene condominiale.

Più difficile appare la possibilità di sostenere detta tesi in presenza dell'indicazione da parte del condominio dei condòmini morosi e del loro residuo debito.

L'affermazione del principio di parziarietà comporta poi **conseguenze** che prima, in virtù del fatto che il condominio comunque doveva risolvere le pendenze perché in difetto veniva aggredito il patrimonio personale di un singolo condòmino, non erano così evidenti.

Pensiamo per esempio al caso che l'Amministratore non abbia provveduto al pagamento di una spesa prevista in preventivo (es. pulizie) e che la ditta una volta ottenuto il decreto ingiuntivo nei confronti del condominio non possa ottenere il soddisfacimento del proprio credito perché tutti i condòmini si oppongono all'esecuzione, magari con condanna della ditta opposta al pagamento delle spese, provando di aver pagato tutte le rate di preventivo.

Dall'applicazione del principio di parziarietà, a ben vedere, come peraltro evidenziato già ad un primo esame della sentenza da Nunzio Izzo con nota del 29.4.2008, deriva un sensibile aggravamento delle responsabilità dell'Amministratore il quale dovrà porre particolare attenzione all'esatta imputazione dei versamenti.

Si pensi inoltre al caso in cui alcuni condòmini, invocando il principio di parziarietà, decidano di non adempiere alla rateazione deliberata dall'assemblea, magari dopo che il condominio ha richiesto ed ottenuto un decreto ingiuntivo nei loro confronti, e cerchino autonomamente un accordo per loro più favorevole con l'impresa creditrice.

Il principio di parziarietà è stato sin dalla pubblicazione della sentenza 9148/08

sottoposto a **critiche** da parte della dottrina e della giurisprudenza.

La sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 2729 del 23.6.2010 ha riaffermato il principio di responsabilità solidale per le obbligazioni assunte dal condominio sottolineando che l'art. 1292 cod. civ. “non indica affatto la – indivisibilità – della prestazione come un requisito della obbligazione solidale, né tanto meno identifica l'obbligazione solidale con la obbligazione indivisibile” ma l'obbligazione solidale passiva “di una pluralità di soggetti debitori tutti tenuti alla medesima prestazione, cioè ad una prestazione comune a tutti i debitori”.

Così anche il Tribunale di Modena con sentenza del 14.5.2010.

Di particolare importanza è la sentenza della Corte di Cassazione, Sez. II, n. 21907 del 21.10.2011 la quale, pur riferendosi alla diversa questione della responsabilità dei comproprietari di un immobile sito in condominio per le obbligazioni condominiali, ha statuito che vi è responsabilità solidale dei comproprietari negando quanto affermato dalle Sezioni Unite circa l'indivisibilità della prestazione quale presupposto indispensabile per l'esistenza della solidarietà passiva tra più debitori.

La Corte precisa che la regola della solidarietà passiva è stata introdotta dal codice civile del 1942 per rafforzare le probabilità di soddisfazione del credito nel caso in cui vi siano più soggetti obbligati per la medesima prestazione e che la “funzione della indivisibilità va colta nell'esigenza di assicurare l'unità della prestazione”.

Conclude affermando che “la naturale divisibilità dell'obbligazione pecuniaria dei comproprietari di un appartamento sito in un condominio di contribuire agli oneri condominiali, non impedisce di configurare la solidarietà del vincolo tra quei contitolari”.

Anche se le fattispecie sono diverse, da una parte responsabilità dei condòmini verso terzi e dall'altra responsabilità dei comproprietari pro indiviso di un appartamento per oneri dovuti al condominio, in tutti e due i casi si è in presenza di una pluralità di soggetti condebitori e di una identica causa dell'obbligazione di carattere pecuniario.

Le argomentazioni addotte dalla S.C. per giustificare conclusioni così diverse potrebbero essere il segnale, come autorevolmente sostenuto in dottrina, che il principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali stia vacillando e che sia imminente un nuovo interessamento delle Sezioni Unite sulla questione.

Fabio Casinovi

Simone Zanchetta