

Oneri condominiali e prescrizione

IN MEMORIA DI NUNZIO IZZO

di Dario Sanguedolce *

Il 17 di ottobre del 2008 Nunzio Izzo, presso la Camera di commercio di Trieste, nel corso di un incontro di studi organizzato dall'ANACI, illustrava le ragioni definitive per le quali era addivenuto alla conclusione della *inconfigurabilità di una prescrizione per la riscossione dei contributi condominiali*. Quella relazione si traduceva in un saggio ancor più esplicativo, che veniva pubblicato nel mese di giugno dell'anno successivo⁽¹⁾.

Per la verità quell'acuto pensiero aveva trovato in precedenza esternazione, due volte nello stesso anno 2006, prima a commento della decisione di Cass. Sez. II sent. 21 luglio 2005 n. 15288⁽²⁾, e, dopo, in nota a Cass. 4 ottobre 2005 n. 19348⁽³⁾, ed infine, una terza volta, pubblicata nel mese di novembre del 2008⁽⁴⁾.

L'insigne Autore confidava di avere trovato stimolo all'approfondimento della tematica, prima di quel momento palesemente negletta, non solo dalla richiesta di un parere pervenutagli da un amico amministratore, il quale, da poco subentrato in un condominio "difficile", che aveva visto alternarsi nei pochi anni precedenti numerosi altri colleghi, decisi al recupero coatto dei consistenti contributi inadempiti, si era visto opporre la prescrizione quinquennale, ma, pure, dalla "accoglienza fredda che l'illustrazione della tesi della inconfigurabilità della prescrizione per il pagamento delle quote condominiali ha finora ricevuto". Non senza prendere ulteriore spunto, peraltro, dall'esame dell'esperienza quotidiana, la quale mostrava (e continua a mostrare ancor più oggi) un evidente incremento delle situazioni debitorie dei singoli condo-

⁽¹⁾ NUNZIO IZZO, "Le prescrizioni nel condominio", in Giust. Civ. 2009, 6, parte II, 243, con ampia nota di richiami.

⁽²⁾ NUNZIO IZZO, "Non sono prescrivibili le quote per l'amministrazione del condominio", in Immobili e Diritto, marzo 2006, 23.

⁽³⁾ NUNZIO IZZO, "La prescrizione dei crediti dell'amministratore di condominio e la riscossione dei contributi", in Giust. Civ. 2006, 12, I, 2799, con ampia citazione di dottrina e giurisprudenza.

⁽⁴⁾ NUNZIO IZZO, "Il dovere di riscossione delle quote condominiali non si prescrive", in Amministrare Immobili n. 129, novembre – dicembre 2008, 34.

mini, con le inevitabili ripercussioni giudiziarie e le non rare eccezioni di prescrizione, in netta antitesi con la esigenza di una sollecita acquisizione della provvista necessaria per la gestione condominiale (non essendo consentito all'amministratore di effettuare anticipazioni di sorta), gli immancabili conflitti con l'amministratore e tra i condomini adempienti con quelli inadempienti.

Tanto osservato, il quesito di diritto al quale si doveva dare puntuale risposta diveniva di immediata percezione: se «la tardiva attivazione dell'amministratore per il recupero coattivo dei contributi condominiali, per un lasso di tempo di cinque anni, possa legittimare l'eccezione di prescrizione prevista dall'art. 2948, n. 4, c.c., con la conseguenza della liberazione del condomino moroso e dell'accollo dei contributi inevasi dell'intera collettività condominiale».

L'eminente *studioso*, nell'anticipare la conclusione della assoluta inconfigurabilità di una prescrizione per la riscossione dei contributi condominiali, *rassegnava all'interprete le riflessioni che appresso si sintetizzano*.

Una serie di interrogativi pratici e forsanche emotivi, innanzitutto, si ponevano all'attenzione dell'esegeta: **a)** ma chi pagherà poi le quote insolute che si assumono prescritte nei confronti dell'amministratore, quando i terzi – nel maggior termine prescizionale sussistente per i loro diritti di credito – possono, legittimamente, ottenere un decreto ingiuntivo ordinario nei confronti dell'amministratore, quale legale rappresentante del condominio, e successivamente procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno, giusta statuizione di Cass. S.U. 8 aprile 2008 n. 9148, sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali?; **b)** appare un non senso ammettere nel rapporto interno la opponibilità della prescrizione quinquennale alla iniziativa giudiziale recuperatoria dell'amministratore, quando il condomino inadempiente non potrebbe poi opporla al terzo creditore delle stesse somme, non essendo configurabile, allo stato, un accollo all'amministratore delle quote insolute, a titolo di risarcimento danno o solidarietà; **c)** come dovrebbe conciliarsi quella eccezione con il dovere imposto per legge all'amministratore (art. 1130 n. 3 c.c.) di riscuotere i contributi condominiali anche a mezzo della speciale ingiunzione ex art. 63 disp. att. c.c., che non integra, per consolidato pensiero, un diritto di credito di cui sia titolare l'amministratore medesimo? **d)** a voler trascurare che è *ius receptum* che il pagamento delle quote condominiali integra niente altro che la c.d. "provvista", cioè l'obbligo dei condomini-mandanti di "somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e l'adempimento delle obbligazioni", giusta disposizione dell'art. 1719 c.c..

Scendendo nel dettaglio del definitivo approfondimento prefigurato, occorre, in primis, che si prendesse atto della innegabile specificità e peculiarità del condominio e della sua disciplina, che non sembra consentire la trasposizione tout court delle regole di diritto comune, al punto da percepire la "supposta" prescrizione quinquennale come il frutto di un inavvertito ed erroneo riconoscimento di personalità giuridica e di un patrimonio autonomo del condominio, che, invece, non esistono affatto *de iure condito*, ovvero di una incauta sovrapposizione di situazioni di credito vere e proprie a quelle che non

originano veri e propri diritti di credito. Cioè, in buona sostanza, i sostenitori della prescrizione ragionano alla stregua di un comune rapporto "intersoggettivo" tra il singolo condomino e l'amministratore quale legale rappresentante della persona giuridica "condominio" che non esiste e che, pertanto, non è corretta, con l'applicazione, poi, del paradigma normativo ordinario afferente il soddisfacimento dei diritti di credito facenti capo a soggetti giuridici autonomi. Senza trascurare che la cennata prescrizione presuppone la rilevanza del decorso di un periodo di tempo di cinque anni di una situazione debitoria a contenuto patrimoniale che resti "invariata" per tale durata, presupposto, questo, di sicuro non rinvenibile nel quadro normativo dettato per il condominio, ove ogni gestione condominiale annuale è cristallizzata dall'approvazione del rendiconto, in forza del quale la situazione debitoria non sarà mai eguale a quella precedente, ancor più ove essa ricomprenda (come è legittimo ritenere) anche i "saldi passivi" dell'esercizio precedente.

Giunti a questo punto, sempre nel pensiero dell'illustre Autore, non è difficile ipotizzare tre diverse articolazioni pratiche nelle quali potrebbe configurarsi o meno la eccezione di prescrizione.

La prima, la più semplice, legata alla omessa manutenzione delle parti comuni e del mancato esercizio dei servizi comuni in conseguenza della mancata od insufficiente provvista economica, ove è facile obiettare che il problema della prescrizione non si può neppure porre, atteso che la omissione di cui si discute lascia immutata la causa concreta generante l'obbligazione (di già deliberata) e persistente l'attualità dell'obbligo propter rem, al quale il singolo condomino non può sottrarsi ex art. 1118 c.c., con la conseguente irrilevanza del decorso del tempo trascorso dall'approvazione assembleare del programma gestionale.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Una seconda articolazione può immaginarsi conseguibile all'incauta assunzione dell'obbligazione "allo scoperto", in favore del condominio, da parte dell'amministratore, cioè senza la preventiva necessaria provvista; mentre una terza sembra potersi desumere da quella prassi che vede sempre l'amministratore anticipare spese per la gestione condominiale, senza la delibera assembleare, con il conseguente insorgere di una ragione di credito personale dello stesso amministratore. Nelle siffatte due ultime ipotesi appare incongruo configurare una prescrizione (sia essa quinquennale o decennale) in relazione alla riscossione dei contributi condominiali per l'adempimento delle relative obbligazioni, qualora sussista un autonomo e persistente diritto di credito di un terzo estraneo al condominio ovvero del medesimo amministratore, che in ogni caso afferiscono a veri e propri rapporti intersoggettivi, autonomi e separati da quello di amministrazione del condominio. Incongruenza che giunge addirittura a violare il fondamentale canone interpretativo di ragionevolezza (Betti, Interpretazione della legge e degli atti giuridici, Milano, 1949, 273).

L'analisi diligente e coscienziosa non poteva non passare dalla ricerca della giurisprudenza e della dottrina che sullo specifico tema si erano pronunciate.

Quanto alla giurisprudenza, in quel passato, constavano due sole pronunce di legittimità di segno contrario alla inconfigurabilità della prescrizione (Cass. 5 novembre 1992 n. 11981 e Cass. 28 agosto 2002 n. 12596), che, ove lette con attenzione, si rivelano non determinanti, perché, da un lato, la prima di esse, seppur enunciando il principio di diritto che qui interessa con riferimento ad una fattispecie particolare (obbligazione pecuniaria nascente da gestione autonoma di riscaldamento conseguente a rapporto di locazione con patto di futura vendita e successivo riscatto, secondo le procedure stabilite dall'ICAM di Roma) finiva con il non applicarlo (negandovi ingresso per il mancato assolvimento dell'onere di prova circa il momento in cui il diritto poteva essere fatto valere), e, dall'altro, la seconda, lo enunciava riconoscendo alla "collettività di tutti i condomini costituente il condominio", seppur privo di personalità giuridica, di essere "abilitato a tutelare i diritti comuni, anche contro la volontà di singoli condomini dissenzienti ma minoritari".

La dottrina, nel tempo, è apparsa assai distratta, recependo, peraltro di rado e sempre acriticamente, l'assimilazione del pagamento delle quote condominiali ad "un vero e proprio debito del singolo condomino", come tale soggetto alle regole ordinarie delle obbligazioni nei rapporti intersoggettivi.

Questo essendo il quadro di riferimento, dalla stimolata e più rigorosa ricerca sistematica degli elementi utili a dare compiuta risposta all'originario quesito, si rendevano manifesti, invece, ben diversi ed illuminanti *approdi esegetici*:

- a)** La giurisprudenza di legittimità, nell'espressione di cui all'arresto di Cass., sez. II, 4 ottobre 2005 n. 19348, escludendo perentoriamente ed esplicitamente il carattere della "periodicità" nell'obbligazione nascente per i singoli condomini verso l'amministratore che abbia anticipato somme nell'interesse del condominio, negava ingresso all'applicabilità della prescrizione quinquennale di quel credito, che, per tal modo, rientrava nella previsione della più ampia prescrizione decennale. Medesima conclusione

veniva esternata pure per il credito al compenso dell'amministratore, traendo origine, esso, esclusivamente dal rapporto di mandato che intercorre con i condomini (Cass. 19348/2005, citata).

Ma quella decisione offriva ulteriori ed interessanti spunti all'interprete: non pare ammissibile la cessazione dell'obbligo contributivo del condomino solo per la ritardata escussione da parte dell'amministratore, quando perdura la situazione necessitata che ha ingenerato la esigenza di manutenzione o l'esercizio dei servizi comuni, altrimenti dovendosi riconoscere una abnorme liberazione del condomino eccepente la prescrizione, in aperta *violazione del dettato di cui al 2° comma dell'art. 1118 c.c. (nel testo ante riforma)*, che è norma *inderogabile*, non potendosi neppure ammettere una anticipazione dell'amministratore che farebbe nascere solo un titolo di credito di quest'ultimo (soggetto a prescrizione decennale); tutto ciò perché si è in presenza non già di un diritto di credito dell'amministratore, ma piuttosto di un obbligo di provvista da parte del singolo condomino, strumentale all'esecuzione del mandato. *La specificità della disciplina dettata per il condominio negli edifici* ha concepito separati ed autonomi periodi gestionali, senza alcuna successione nella situazione obbligatoria e personale del precedente amministratore, così che l'approvazione del rendiconto annuale è coerente con la chiusura definitiva della gestione e con la conseguente inconfigurabilità di una durata del mancato esercizio di un diritto che connota la prescrizione; infine, la configurazione della prescrizione che ci occupa collide con la regola dell'art. 1388 c.c., la quale, nella rappresentanza diretta, vuole che gli effetti dell'attività svolta dal rappresentante si producano direttamente nella sfera giuridica del condomino rappresentato, al quale si deve imputare la mancata riscossione, proprio per la inesistenza di un rapporto di debito-credito che possa far configurare quella prescrizione (diversamente dovendosi riconoscere per assurdo che il decorso del tempo ha prodotto i suoi effetti estintivi all'interno della medesima sfera giuridica soggettiva dello stesso condomino moroso);

- b)** la Dottrina più autorevole è giunta a ritenere che la “situazione soggettiva di condominio, consistente nella titolarità dei rapporti attivi e passivi, fa capo ai condomini e non al gruppo” (R. Corona, *Proprietà e maggioranza*, Torino, 2001, 201), con la relativa imputazione delle obbligazioni e delle spese ai singoli in ragione della *relazione di accessorietà* con la rispettiva proprietà esclusiva dovendosene dedurre che nella specie non può giammai venire ad esistenza un ordinario rapporto di debito-credito giustificante una eventuale prescrizione, rimanendo di tutta evidenza che l’obbligo contributivo (la cui riscossione è solo strumentale e priva di autonomia) rappresenta esclusivamente il dovere del mandante di fornire i mezzi necessari al mandatarario ex art. 1719 c.c.;
- c)** le considerazioni che precedono rendono testimonianza della irrealizzabilità della funzione tipica dell’istituto della prescrizione, ancor più ove si attenzioni meglio *la relazione tra amministratore e condomini* che attiene ad un potere-dovere di riscossione dei contributi disposto dalla legge in modo inderogabile, che non è dunque facoltà disponibile, tale da soddisfare il requisito dettato dal secondo comma dell’art. 2934 c.c. e che rende, pure sotto tale profilo, inconcepibile la prescrizione;
- d)** a voler trascurare la più che probabile operatività della norma di cui all’art. 2941, n. 6, c.c., mai sino ad ora opportunamente scrutinata, che esprime un principio generale dell’ordinamento, applicabile anche oltre l’ambito dei diritti di credito.

Le *conclusioni* possono, di conseguenza, trarsi con agevolezza: la inconfigurabilità di una qualsivoglia prescrizione dell’obbligo contributivo dei condomini per i mezzi necessari alla gestione condominiale, sia esso valutato nel rapporto con l’amministratore, sia invece sotteso al rapporto tra i condomini stessi (non già riferibile al “condominio” che è privo di soggettività autonoma), deriva dalle numerose *considerazioni svolte che trovano il loro punto di fusione nella acclarata specificità e fisionomia tipica del condominio*, al quale possono estendersi le regole ordinarie previo, però, un rigoroso esame di compatibilità. Peculiarità della disciplina che giunge ad essere “derogatoria” delle regole di diritto comune (giusta Cass. S.U. 27.02.2007 n. 4421 e Cass. S.U. 18.12.2009 n. 26629).

Richiamato e parafrasato nei termini che precedono il *pensiero dell’insigne Maestro*, non può non cogliersene la genialità della intuizione e le condivisibili conclusioni, nonché, per lo studioso della disciplina in esame, la valida proiezione nell’immediato e nel futuro dell’insegnamento sotteso, al punto da potersi rappresentare come *rivoluzionario* nei confronti di una mentalità e di un modo di approcciarsi alla materia, che ci vede impegnati, oggi più di ieri, a liberarci di quella inutile zavorra dalla quale ci si è resi conto d’essere appesantiti e, soprattutto, condizionati.

Da qui l’avvertita e pressante esigenza di divulgare quella sofferta meditazione, perché essa sia oggetto di costruttivo confronto e di condivisione, e, quindi, sia destinata a consolidarsi quale diritto vivente.

A maggior ragione quando, non solo l’evoluzione scientifica, ma lo stesso legislatore, nella *riforma dell’istituto condominiale di cui alla Legge 220/2012*,

appaiono confermarne la totale fondatezza. Le sintetiche riflessioni che seguono hanno, quale unico scopo, quello di lasciare all'auspicato confronto appena dianzi sollecitato, il doveroso approfondimento ed il pari doveroso riconoscimento, rivolto all'eminente Autore, del valore delle Sue fatiche di esegeta.

Sembra superfluo, innanzitutto, evidenziare quanto da ultimo si sia definitivamente rafforzata la concezione della normativa in materia di condominio, quale "disciplina peculiare, specifica e derogatoria", tale da imporre all'interprete - lo si vuole ribadire con forza - che voglia estendere ad essa le regole ordinarie, un rigoroso esame di compatibilità, che, nell'eventuale contrasto, privilegi le "norme speciali" relative alle cose comuni, assumendosi espressamente la disciplina generale in rapporto di subordinazione rispetto a quella del condominio negli edifici, secondo il richiamato principio della ragionevolezza nell'esegesi del sistema normato (Cass. 12520/2010; Cass. 6546/2010; Cass. 20092/2011; Cass. 5140/2012).

Peraltro il metodo di interpretazione delle norme secondo i criteri di giustizia e ragionevolezza, avuto riguardo alla direttiva di cui all'art. 3, comma 1, Cost., è da ultimo riaffermato dalla più qualificata Dottrina per giustificare definitivamente, e tra l'altro, la natura parziaria delle obbligazioni condominiali contrattuali (R. Corona, *Le obbligazioni dei condomini*, Giuffrè-ANACI, Milano, 2013, 117).

La medesima Dottrina, poi, partendo dal dato scontato della specificità del condominio e dalla natura propter rem delle obbligazioni condominiali, rende testimonianza della indissolubilità della proporzione tra valore della proprietà di ciascuno e le rispettive obbligazioni di cui all'art. 1123, comma primo, c.c., immodificabile dall'assemblea (salvo convenzione) ed, ancor peggio, dall'amministratore. Escluso che il condominio sia un soggetto di diritto (poiché raffigura *l'organizzazione pluralistica dei proprietari* delle singole unità immobiliari, articolata su base personale e reale), il rapporto con l'amministratore è inquadrabile nel mandato collettivo ex lege (seppur sui generis e connotato oggi di una sua tipicità), con la conseguenza della imputabilità diretta di tutte le posizioni attive e passive in capo ai singoli. Una volta fissato dalla legge il momento genetico del vincolo contributivo e legato questo alla delibera assembleare, sorge per i condomini individualmente considerati l'obbligo di contribuzione (la "provvista" ex art. 1719 c.c.), nei tempi e nei modi stabiliti, nelle mani dell'amministratore, i cui poteri sono delimitati dai confini segnati dalle quote ed al quale residua il dovere di estinguere nelle mani del terzo l'obbligazione contratta in nome e per conto diretto dei condomini.

Siamo, pertanto, in linea perfetta con la valutazione dei presupposti fondanti, per Nunzio Izzo, la inconfigurabilità della prescrizione.

Diviene davvero insuperabile, per i sostenitori della prescrizione, il testo riformato dell'art. 1118 c.c., a maggior ragione se letto in correlazione con il successivo art. 1119, quando la predetta norma, dopo aver consacrato la proporzionalità del diritto di ciascun condomino al valore della quota che gli appartiene, nei seguenti due comma esprime in modo inequivocabile la strettissima ed indissolubile interdipendenza tra diritto sulle parti comuni ed obbligo di

contribuire alle spese per la loro conservazione. Irrinunciabile l'uno e l'altro. Con la valenza della pronunciata inderogabilità!

Conseguenziale, allora, che il singolo condomino può disporre e gestire i diritti sulle parti comuni soltanto nei limiti della sua quota ("essa definisce la misura quantitativa dell'esercizio del diritto") e nei medesimi limiti "deve" (non, può) contribuire alle spese. Siffatta interdipendenza è magistralmente definita dall'espressione "simmetria perfetta" (Corona, opera da ultimo citata, 35 e segg.).

Irragionevole di certo, ed incoerente con il sistema, sarebbe consentire al condomino (che è sempre quello inadempiente) di liberarsi del suo dovere di contribuzione, quando lo stesso condomino, a parte ogni altra considerazione, non sarebbe in grado di opporre la stessa prescrizione al terzo creditore del condominio e verso quel terzo rimarrebbe comunque obbligato all'adempimento. Né a conclusione diversa potrebbe giungersi da una lettura disaccorta del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., ove si volesse ipotizzare, in quella nuova norma, un disancoramento dal principio cardine della parziarietà delle obbligazioni condominiali, atteso che la responsabilità sussidiaria ivi prevista è direttamente riferibile solo e soltanto all'ipotesi della mancata escusione del condomino moroso da parte del terzo creditore ed involge la posizione del condomino adempiente sempre per la quota proporzionale che gli compete.

Come non trovare conforto, infine, nella recente riaffermazione, da parte delle Sezioni Unite con la pronuncia 18 aprile 2019 n. 10934, della tradizionale concezione pluralistica della natura giuridica del condominio, con la negazione della esistenza di una personalità giuridica sua propria e la contestuale soluzione del contrasto giurisprudenziale in ordine alla legittimazione concorrente con quella dell'amministratore dei singoli condomini per la difesa dei beni comuni, che si conferma.



* Componente CSN