

Rapporti contrattuali instaurati dal condominio: il condòmino è terzo?

di Antonino Spinoso *

Il tema della natura della personalità giuridica del condominio e quello consequenziale della posizione del singolo condòmino sono da anni al centro di dibattiti sia in giurisprudenza che in dottrina, con speranzosa attesa di un intervento del legislatore.

In questo panorama va registrata, rubricandola come contributo interessante ed a mio avviso condivisibile, la sentenza n. 14599 depositata il 9 luglio 2020, con cui la Corte di Cassazione, intervenendo in materia di esecuzione mobiliare presso terzi, si occupa della problematica relativa alla personalità del condominio e della posizione del singolo condòmino.

La fattispecie sottoposta all'esame della Suprema Corte vede un condòmino, munito di titolo esecutivo nei confronti di un'impresa edile, sottoporre ad esecuzione presso terzi le somme dovute al suo debitore, quale corrispettivo di un contratto di appalto, dal condominio del quale lo stesso condòmino fa parte. Il condominio terzo pignorato sostiene di aver onorato, prima della ricezione della notifica del pignoramento, il debito nei confronti della impresa edile (esibendo una quietanza di pagamento priva di data certa) e rende dunque dichiarazione negativa: la dichiarazione viene contestata dal condòmino creditore precedente, che instaura procedimento di accertamento dell'obbligo del terzo ex art. 548 c.p.c..

Mentre il Giudice di primo grado ritiene che il terzo pignorato, con l'esibizione della quietanza priva di data certa, non abbia adeguatamente dimostrato che l'estinzione del debito nei confronti dell'impresa edile si sia perfezionata prima della notifica del pignoramento, la Corte di Appello territoriale ribalta la decisione, sostenendo (e questo è il punto nodale della questione) che, non essendo terzo il condòmino precedente e rivestendo invece la qualifica di soggetto non estraneo rispetto al rapporto contrattuale tra il condominio di cui fa parte e l'impresa edile, la quietanza di pagamento può essergli opposta anche se sprovvista di data certa.

La vertenza giunge davanti alla Corte di Cassazione, che, considerando la fattispecie strettamente legata alla soluzione delle questioni sulla natura giuridica del condominio, dispone, con ordinanza interlocutoria, il rinvio della causa a nuovo ruolo in attesa dell'intervento delle Sezioni Unite in materia sì

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

diversa (legittimazione del condòmino a proporre impugnazione nell'interesse comune) ma che impatta sulla posizione del singolo nei confronti del condòminoⁱ.

Con ordinanza del 18 aprile 2019, n. 10934, le Sezioni Unite hanno ritenuto che, pur dovendosi escludere il riconoscimento di una completa personalità giuridica, sono individuabili, in capo al condominio, pregnanti profili che *"vanno nella direzione della progressiva configurabilità di una sia pure attenuata personalità giuridica"*ⁱⁱ, per cui la questione specifica viene risolta con il riconoscimento della sussistenza di un diritto autonomo nella sfera di ogni singolo condòmino, che può avvalersi personalmente dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio di cui fa parteⁱⁱⁱ.

Viene dunque sancito il principio per cui, quando si discute di diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascuno di essi ha, in considerazione della natura dei diritti in contestazione, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'Amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro-quota*.

Per converso, se il singolo condòmino agisce per un proprio diritto, si deve configurare una sua posizione di terzietà rispetto al condominio^{iv}.


Ecco che entriamo nel nucleo del problema affrontato dai Giudici di legittimità nella sentenza n. 14599/2020: è necessario valutare se il singolo condòmino sia contitolare del rapporto contrattuale concluso dal condominio (nel caso sottoposto all'esame della Corte: il contratto di appalto stipulato con la ditta edile) o versi invece in condizioni di terzietà.

Nonostante l'orientamento prevalente consideri ciascun condòmino contitolare di un potere individuale, concorrente con quello dell'Amministratore del condominio, che è un ente di gestione sprovvisto di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, la Suprema Corte ritiene che il singolo non assuma il ruolo di parte in senso tecnico nei rapporti contrattuali costituiti dal condominio, nei confronti dei quali è giuridicamente un terzo.

E, poiché l'art. 2704 c.c. consente l'opponibilità di una scrittura privata nei confronti dei terzi esclusivamente se munita di data certa, ciò significa, per tornare alla fattispecie concreta, che il condominio, per dimostrare l'avvenuta estinzione del credito della ditta edile prima dell'esecuzione del pignoramento presso terzi, avrebbe dovuto produrre una quietanza di pagamento munita di data certa, essendo il creditore (condòmino) un terzo nel rapporto contrattuale instaurato dall'Ente di gestione.

La Corte si pone dunque nel solco dell'interpretazione che riconosce una personalità attenuata in capo al condominio, spiegando che, *"sebbene il condominio sia un ente di gestione con limitata soggettività e sprovvisto di un patrimonio proprio, il suo Amministratore non agisce nella qualità di mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini. La circostanza che questi ultimi rispondano delle obbligazioni assunte dal condominio, in ragione dell'inesistenza di un patrimonio separato, non comporta che essi assumano pure il ruolo di parte in senso tecnico (quand'anche rappresentata dall'Amministratore) nei*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



rapporti contrattuali costituiti da quest'ultimo. Gli atti giuridici posti in essere dall'Amministratore vanno, infatti, riferiti comunque al condominio, quale ente di gestione di un interesse collettivo ... Dunque, anche la quietanza del pagamento effettuato dal condominio, a valere quale dichiarazione di scienza resa dal creditore ... fa stato fra queste parti nell'ambito di un rapporto cui il singolo condòmino resta, almeno a questi fini, terzo"^v.

Abbiamo detto che la decisione si pone nel solco dell'interpretazione prevalente: in passato infatti la Suprema Corte aveva già affermato la terzietà del condòmino rispetto al condominio in relazione ad alcune fattispecie, come quella afferente alla prova della simulazione delle quietanze relative all'avvenuto pagamento degli oneri condominiali, che, ai sensi dell'art. 1417 c.c., può essere fornita per testimoni "senza limiti" appunto nel caso in cui la domanda è proposta dai creditori o dai terzi^{vi}. Analogo principio era stato affermato dalla Cassazione, che aveva ritenuto ammissibile l'espropriazione, da parte del creditore del condominio munito di titolo esecutivo, anche dei crediti vantati dall'Ente di gestione nei confronti dei singoli condòmini per i contributi dovuti in base ai piani di ripartizione approvati dall'assemblea^{vii}, riconoscendo un effettivo rapporto obbligatorio tra condominio e singolo partecipante e quindi una limitata personalità del primo ed una particolare posizione di terzietà del secondo.

Certo è che le continue discussioni giurisprudenziali in punto di accertamento della natura della personalità del condominio e dei rapporti con i suoi singoli partecipanti e la necessità di frequenti interventi delle Sezioni Unite, rafforzano la convinzione che sarebbe stato opportuno sul punto un intervento del legislatore più coraggioso e meno "pilatesco", intervento che ci si aspettava dalla riforma del 2012, ma su cui la stessa, con un evidente errore di valutazione forse dettato dalla paura di stravolgere la figura giuridica del condominio, non ha preso posizione, giustificando i tanti che parlano di "occasione persa".

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

-
- ⁱ Uno dei motivi di contrasto e di perplessità trae origine dalla nota giurisprudenza con la quale la Cassazione aveva attribuito la legittimazione ad agire per l'equa riparazione (c.d. Legge Pinto) esclusivamente al condominio e non al singolo condòmino.
 - ⁱⁱ Così testualmente la Cassazione a SS.UU. con sentenza del 18 settembre 2014 n. 19663, richiamata nella pronuncia n. 10934/2019.
 - ⁱⁱⁱ Chiarisce la Corte che *"la ratio dei poteri processuali dei singoli condomini risiede nel carattere autonomo del potere del condòmino di agire a tutela dei suoi diritti di comproprietario 'pro quota', e di resistere alle azioni da altri promosse anche nel caso in cui, gli altri condòmini non intendano agire o resistere in giudizio. Dunque, alla legittimazione dell'amministratore si aggiunge quella dei comproprietari, che sono i diretti interessati ad agire per la tutela dei beni comuni"*.
 - ^{iv} La Cassazione, nella sentenza n. 14599/2020, spiega che il principio sancito è peraltro in linea con quello generale vigente in sede di accertamento dell'obbligo del terzo, secondo cui il creditore precedente che agisce *iure proprio* è terzo rispetto ai rapporti intercorsi fra il debitore esecutato e il terzo (c.d. *debitor debitoris*).
 - ^v Si aggiunge che, *"se si ragionasse diversamente, si dovrebbe finire col dire che il medesimo atto - la quietanza sprovvista di data certa anteriore al pignoramento - sarebbe opponibile al condòmino pignorante nei limiti della quota sua condominiale millesimale ed inopponibile per il resto; il che ovviamente contrasta con la necessaria unicità degli effetti dell'atto giuridico"*.
 - ^{vi} Cfr. Cassazione Sezione 6^a, Ordinanza n. 13234 del 25 maggio 2017.
 - ^{vii} Cfr. Cassazione Sezione 3^a, sentenza n. 12715 del 14 maggio 2019.

* Avvocato del Foro di Roma