

LE OBBLIGAZIONI CONTRATTUALI ED EXTRA CONTRATTUALI NEL CONDominio

SCUOLA FORENSE DI CATANIA
Fondazione "Vincenzo Geraci"

Avv. Sergio Pizzuto

Giusta sentenza del 05/03/2017 il Condominio di Via Malta 3 Catania veniva condannato a corrispondere alla ditta Alfa srl la somma di € 25.000,00 a saldo di quanto alla stessa spettante in virtù del contratto di appalto intercorso fra le parti alcuni anni addietro. Notificata la sentenza e non opposta nei termini di legge, la ditta Alfa srl riceve dall'amministrazione condominiale la somma in acconto di € 10.000,00. Diffidato l'amministratore a comunicare al creditore procedente il nominativo dei condomini morosi, questi provvede a trasmettere alla detta società l'elenco dei morosi e l'importo dovuto da ciascuno di questi. La ditta Alfa srl dopo alcuni mesi notifica all'amministratore dello stabile atto di precetto con il quale intima al condominio il pagamento dell'importo residualmente dovuto. Avverso il detto atto di precetto propone opposizione all'esecuzione ed agli atti esecutivi il condominio opinando che, in virtù dell'intervenuto parziale pagamento e dell'avvenuta comunicazione del nominativo dei condomini morosi, il creditore non potesse che rivolgere le proprie pretese creditorie nei confronti di quest'ultimi, eccependo, pertanto, la carenza di legittimazione passiva del condominio opponente

Le obbligazioni in solido

c.c. art. 1292. Nozione della solidarietà.

L'obbligazione è in solido quando più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri; oppure quando tra più creditori ciascuno ha diritto di chiedere l'adempimento dell'intera obbligazione e l'adempimento conseguito da uno di essi libera il debitore verso tutti i creditori.

c.c. art. 1297. Eccezioni personali.

Uno dei debitori in solido non può opporre al creditore le eccezioni personali agli altri debitori.

A uno dei creditori in solido il debitore non può opporre le eccezioni personali agli altri creditori

c.c. art. 1298. Rapporti interni tra debitori o creditori solidali.

Nei rapporti interni l'obbligazione in solido si divide tra i diversi debitori o tra i diversi creditori, salvo che sia stata contratta nell'interesse esclusivo di alcuno di essi.

Le parti di ciascuno si presumono uguali, se non risulta diversamente

c.c. art. 1299. Regresso tra condebitori.

Il debitore in solido che ha pagato l'intero debito può ripetere dai condebitori soltanto la parte di ciascuno di essi.

Se uno di questi è insolvente, la perdita si ripartisce per contributo tra gli altri condebitori, compreso quello che ha fatto il pagamento.

La stessa norma si applica qualora sia insolvente il condebitore nel cui esclusivo interesse l'obbligazione era stata assunta

c.c. art. 1306. Sentenza.

La sentenza pronunciata tra il creditore e uno dei debitori in solido, o tra il debitore e uno dei creditori in solido, non ha effetto contro gli altri debitori o contro gli altri creditori.

Gli altri debitori possono opporla al creditore, salvo che sia fondata sopra ragioni personali al condebitore; gli altri creditori possono farla valere contro il debitore, salve le eccezioni personali che questi può opporre a ciascuno di essi.

c.c. art. 1308. Costituzione in mora.

La costituzione in mora di uno dei debitori in solido non ha effetto riguardo agli altri salvo il disposto dell'articolo 1310.

La costituzione in mora del debitore da parte di uno dei creditori in solido giova agli altri.

c.c. art. 1309. Riconoscimento del debito.

Il riconoscimento del debito fatto da uno dei debitori in solido non ha effetto riguardo agli altri; se è fatto dal debitore nei confronti di uno dei creditori in solido, giova agli altri

c.c. art. 1310. Prescrizione.

Gli atti con i quali il creditore interrompe la prescrizione contro uno dei debitori in solido, oppure uno dei creditori in solido interrompe la prescrizione contro il comune debitore, hanno effetto riguardo agli altri debitori o agli altri creditori.

La sospensione della prescrizione nei rapporti di uno dei debitori o di uno dei creditori in solido non ha effetto riguardo agli altri. Tuttavia il debitore che sia stato costretto a pagare ha regresso contro i condebitori liberati in conseguenza della prescrizione.

La rinuncia alla prescrizione] fatta da uno dei debitori in solido non ha effetto riguardo agli altri; fatta in confronto di uno dei creditori in solido, giova agli altri. Il condebitore che ha rinunciato alla prescrizione non ha regresso verso gli altri debitori liberati in conseguenza della prescrizione medesima.

c.c. art. 1311. Rinuncia alla solidarietà.

Il creditore che rinuncia alla solidarietà a favore di uno dei debitori conserva l'azione in solido contro gli altri.

Rinuncia alla solidarietà:

- 1) il creditore che rilascia a uno dei debitori quietanza per la parte di lui senza alcuna riserva;
- 2) il creditore che ha agito giudizialmente contro uno dei debitori per la parte di lui, se questi ha aderito alla domanda, o se è stata pronunciata una sentenza di condanna

Le obbligazioni divisibili e indivisibili

c.c. art. 1314. Obbligazioni divisibili.

Se più sono i debitori o i creditori di una prestazione divisibile e l'obbligazione non è solidale, ciascuno dei creditori non può domandare il soddisfacimento del credito che per la sua parte, e ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte

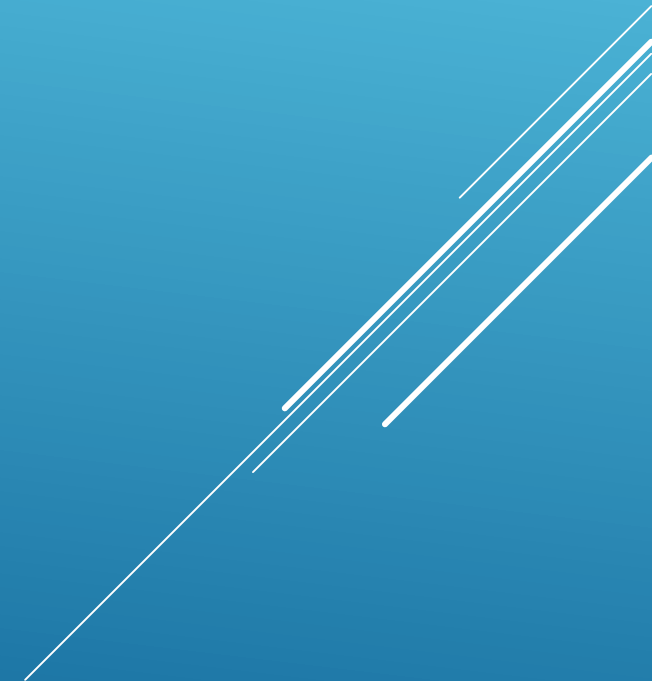
c.c. art. 1316. Obbligazioni indivisibili.

L'obbligazione è indivisibile, quando la prestazione ha per oggetto una cosa o un fatto che non è suscettibile di divisione per sua natura o per il modo in cui è stato considerato dalle parti contraenti

Le obbligazioni contrattuali nel condominio

La giurisprudenza ante Sezioni Unite

Nei rapporti interni fra i singoli condomini le spese comuni vanno ripartite tra di loro, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. ed in base alle norme del regolamento condominiale; mentre, nei confronti dei terzi, i condomini sono responsabili solidalmente per le obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, in base all'art. 1294 cod. civ. che sancisce il principio della solidarietà fra condebitori, se dalla legge o dal titolo non risulti diversamente. Pertanto, i condomini sono solidalmente obbligati per i contributi assicurativi relativi al rapporto di lavoro del portiere dello stabile condominiale, trattandosi di una spesa attinente ad un servizio svolto nell'interesse comune di tutti i condomini (Cass. civ., 18-12-1978, n. 6073)



In riferimento ai debiti contratti dal condominio per il godimento di beni e servizi comuni, concernenti prestazioni normalmente non divisibili, rispetto alle quali ciascun condomino ha interesse per l'intero, si applica il principio di cui all'art. 1294 c.c., dal quale discende una presunzione di solidarietà a carico di tutti i condomini (Cass. civ. Sez. II, 30-07-2004, n. 14593)

Il patto di divisione della spesa per l'esecuzione di lavori in appalto concluso tra più condomini, attendendo al rapporto interno tra gli stessi, non è opponibile all'appaltatore, ancorchè 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 cod. civ. (Cass. civ. Sez. II, 31-08-2005, n. 17563)

L'intervento delle Sezioni Unite del 2008

In materia di responsabilità dei condomini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio, si applica il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condomini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote. Ciò si può affermare in quanto l'obbligazione, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di denaro; la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e l'art. 1123 c.c. non impone il regime della solidarietà. Inoltre l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote (Cass. civ. Sez. Unite Sent., 08-04-2008, n. 9148)



La legge di riforma del 2012

L. 11 dicembre 2012, n. 220

art. 63 disp. att. c.c.

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini

«Sussistono invece i presupposti di cui all'art. 614 bis c.p.c., trattandosi di rimedio inizialmente previsto proprio con riferimento a prestazioni infungibili quale quella per cui è causa, al fine di assicurare l'effettività delle pronunce di condanna mediante uno strumento di coazione indiretta, ed oggi riferibile a qualunque tipo di pronuncia di condanna diversa dal pagamento di somme di denaro.

Nel caso di specie, tenuto anche conto della entità del ritardo nella comunicazione dei dati dei condomini morosi (prima e dopo l'introduzione del giudizio), risulta non manifestamente iniquo fissare, per ogni giorno di ritardo nell'attuazione del presente provvedimento, il pagamento di una somma di denaro che, tenuto conto del valore della controversia (relativamente modesto), della natura della prestazione e del danno prevedibile, si determina in euro 40,00 al giorno. D'altra parte in mancanza della comunicazione dei dati dei condomini morosi, i creditori condominiali (come l'A.) si trovano nell'impossibilità di agire esecutivamente per il recupero dei propri crediti (ai sensi del comma 2 dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile), subendo un pregiudizio direttamente proporzionale all'entità del ritardo» (Trib. Catania Sez. III, G.U. Pappalardo 17/07/2017)

Il beneficium excussionis

Il beneficium excussionis può essere invocato dal condomino in regola nei casi in cui il creditore decida di non agire nei confronti del condominio e di rivolgersi direttamente ai singoli condomini o nei casi in cui, escusso infruttuosamente il condominio, si rivolga successivamente ai singoli condomini. Non può invece essere invocato dall'amministratore nei confronti del creditore che aggredisca immediatamente il saldo del conto corrente. In contrario non vale il rilievo che le somme giacenti potrebbero essere formate dai contributi dei soli condomini in regola: una volta che tali somme siano confluite sul conto non è più possibile distinguerle, quanto a provenienza e destinazione, dal resto del denaro depositato (Trib. Ascoli Piceno, 26-11-2015)



In forza dell'art. 1129, commi 7 e 12°, n. 4, cod. civ., come modificato dalla L. n. 220/2012, le somme presenti sul conto corrente condominiale formano, dal momento in cui vi affluiscono, un patrimonio autonomo formalmente intestato al condominio e sono quindi sottratte alla disponibilità dei singoli condomini. Tale conclusione risulta in linea col dato letterale dell'art. 63, comma 2°, disp. att. cod. civ., che pur modificato dalla stessa L. n. 220/2012 non contempla espressamente il beneficium excussionis anche in favore delle somme presenti sul conto corrente condominiale. (Trib. Ascoli Piceno, 26-11-2015)

La pignorabilità del conto corrente condominiale non è esclusa dal disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. laddove prevede l'obbligo del creditore di preventivamente escutere il patrimonio del condomino moroso, valendo il beneficio della preventiva escussione solamente a favore dei condomini virtuosi e non del condominio (Trib. Ascoli Piceno, 26-11-2015)

Il pignoramento del saldo di conto corrente condominiale da parte del creditore è volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce con il meccanismo del beneficio di escussione ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c. , il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli (**Trib. Milano Sez. III, 21-11-2017**)

*“se pure non è sufficiente che una pluralità di persone sia contitolare di beni destinati ad uno scopo perchè sia configurabile la personalità giuridica (si pensi al patrimonio familiare o alla comunione tra coniugi), e se dalle altre disposizioni in tema di condominio non è desumibile il riconoscimento della personalità giuridica in favore dello stesso, riconoscimento dapprima voluto ma poi escluso in sede di stesura finale della L. n. 220 del 2012 , tuttavia non possono ignorarsi gli elementi sopra indicati, **che vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma”**.*

Cass. civ. Sez. Unite, 18-09-2014, n. 19663

Creditore del
condominio

```
graph LR; A[Creditore del condominio] --> B[Azione esecutiva nei confronti dei singoli condomini nei limiti della quota dagli stessi dovuta]; A --> C[Azione esecutiva nei confronti del condominio per l'intero importo preteso];
```

The diagram consists of a dark blue rounded rectangle on the left containing the text 'Creditore del condominio'. Two arrows originate from the right side of this box and point towards two other dark blue rounded rectangles stacked vertically on the right. The top rectangle contains the text 'Azione esecutiva nei confronti dei singoli condomini nei limiti della quota dagli stessi dovuta'. The bottom rectangle contains the text 'Azione esecutiva nei confronti del condominio per l'intero importo preteso'. In the bottom right corner of the slide, there are several white diagonal lines of varying lengths.

Azione esecutiva nei confronti
dei singoli condomini nei limiti
della quota dagli stessi dovuta

Azione esecutiva nei confronti
del condominio per l'intero
importo preteso

Le ipotesi residuali di solidarietà fra condomini

□ **Nudo proprietario ed usufruttuario**

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale (art. 67 ult. Comma disp. att. c.c.)

Anche colui che occupa l'immobile sito in condominio in forza di un **diritto di abitazione**, al pari dell'usufruttuario, è tenuto in solido con il nudo proprietario al pagamento degli oneri condominiali dovuti, indipendentemente dal fatto che abbia o meno esercitato, in concreto, tale suo diritto. Il vincolo di solidarietà sussiste solo per i contributi condominiali sorti dopo l'entrata in vigore della legge di riforma, non potendo la nuova legge avere effetto retroattivo. (Trib. Milano 18.01.18 n. 843)

□ Dante causa ed avente causa

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art. 63 comma 4 disp. att. c.c.)

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto (art. 63 comma 5 disp. att. c.c.)

Solo la trasmissione all'amministratore di condominio della copia autentica del titolo di trasferimento di proprietà libera il condomino dal pagamento dei contributi condominiali. (Trib. Roma Sez. V, 02-01-2018)

□ Comproprietari della medesima unità immobiliare

I comproprietari della medesima unità immobiliare sono obbligati solidalmente al pagamento dei contributi nei confronti del condominio in applicazione della presunzione di solidarietà di cui all'art. 1294 c.c.

Il principio generale dettato dall'art. 1292 c.c., secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume, trova applicazione anche con riferimento all'obbligo di contribuzione agli oneri condominiali dovuti dai comproprietari di una unità immobiliare sita in un condominio. (Cass. civ. Sez. II Sent., 04-06-2008, n. 14813)

La naturale divisibilità dell'obbligazione pecuniaria dei comproprietari di un appartamento sito in un edificio condominiale, di contribuire agli oneri condominiali, non impedisce di configurare la solidarietà del vincolo tra quei contitolari. Il fondamento della solidarietà passiva, invero, non risiede nella esigenza di tutelare l'adempimento unitario di una obbligazione avente per oggetto una cosa o un fatto non suscettibile di divisione, bensì in quella di rafforzare la probabilità, per il creditore, di conseguire la prestazione, sia questa divisibile o indivisibile, per cui deve escludersi che la indivisibilità della prestazione costituisca un necessario predicato dell'*idem debitum* (Cass. civ. Sez. II, 21-10-2011, n. 21907)

Giusta sentenza emessa dal Tribunale di Catania notificata in data 30/01/2018 e non opposta nei termini di legge, il Condominio di Via Balletto 25 Catania viene condannato a corrispondere a Tizio la somma di € 15.000,00 a titolo di risarcimento dei danni patiti dalla bottega di proprietà dello stesso, insistente dell'edificio attiguo, a seguito di fuoriuscite di liquami provenienti dall'impianto fognario del detto condominio.

Non avendo sortito effetto il tentativo di pignoramento del conto corrente condominiale, per difetto di provvista, Tizio intima a Caio, condomino dello stabile di Via Balletto 25 Catania, il pagamento del superiore importo, oltre le spese legali liquidate in sentenza, per complessivi € 20.000,00. Caio si rivolge quindi al proprio legale affinché lo stesso avversi la pretesa di Tizio, ritenendo di essere tenuto a corrispondere a Tizio esclusivamente la quota parte di sua spettanza che, sulla scorta delle carature millesimali, ammonta a € 230,00.

«In via generale, infatti, il principio che va applicato per l'individuazione del responsabile dei danni cagionati dalle infiltrazioni d'acqua è quello di cui all'articolo 2051 c.c. in base al quale il presunto responsabile dei danni che derivano a terzi da un determinato bene è il soggetto che di tale bene ha la custodia, nel caso di specie il Condominio, una responsabilità quindi di tipo oggettivo.

Quel che conta è quindi che l'infiltrazione derivi da una parte comune (lastrico solare o terrazza di copertura) e che il nesso causale tra il fatto (l'insufficiente coibentazione/impermeabilizzazione) e l'evento (l'infiltrazione) non sia stato interrotto da un intervento fatto dal danneggiato.

L'applicazione al Condominio della disciplina della responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia ha, infatti, carattere oggettivo. Ne deriva che affinché la stessa possa configurarsi in concreto è sufficiente che sussista il “nesso di causalità” tra la cosa in custodia e il danno arrecato (a nulla rilevando, ai fini dell'esclusione, la condotta del custode e l'osservanza o meno dell'obbligo di vigilanza e controllo, ma solo la prova che il fatto dannoso sia riconducibile al fortuito)»

Il risarcimento dei danni da cosa in custodia di proprietà condominiale soggiace alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, primo comma, cod. civ., norma che opera un rafforzamento del credito, evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori "pro quota", anche quando il danneggiato sia un condomino, equiparato a tali effetti ad un terzo, sicché devono individuarsi nei singoli condomini i soggetti **solidalmente responsabili**, poiché la custodia, presupposta dalla struttura della responsabilità per danni prevista dall'art. 2051 cod. civ., non può essere imputata né al condomino, quale ente di sola gestione di beni comuni, né al suo amministratore, quale mandatario dei condomini (Cass. civ. Sez. II, 29-01-2015, n. 1674)



[. . .] A ciò va aggiunto che la stessa struttura della responsabilità per danni prevista dall'art. 2051 c.c. , presuppone l'identificazione di uno o più soggetti cui sia imputabile la custodia. Il custode non può essere identificato né nel condominio, interfaccia idoneo a rendere il danneggiato terzo rispetto agli altri condomini, ma pur sempre ente di sola gestione di beni comuni, né nel suo amministratore, essendo questi un mandatario dei condomini. Solo questi ultimi, invece, possono considerarsi investiti del governo della cosa, in base ad una disponibilità di fatto e ad un potere di diritto che deriva loro dalla proprietà piena sui beni comuni ex art. 1117 c.c. , (sui requisiti in generale della custodia ai fini dell'applicazione dell'art. 2051 c.c. , cfr. Cass. S.U. n. 12019/91).

Se ne deve trarre, pertanto, che il risarcimento del danno da cosa in custodia di proprietà condominiale non si sottrae alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, 1 comma c.c. , individuati nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili.

Obbligazione
contrattuale

Azione esecutiva nei
confronti dei singoli
condomini nei limiti della
quota dagli stessi dovuta

Azione esecutiva nei
confronti del condominio per
l'intero importo preteso

Obbligazione
extracontrattuale

Azione esecutiva nei
confronti del singolo
condomino per l'intero
credito vantato

Azione esecutiva nei
confronti del condominio per
l'intero importo preteso

