

La disciplina delle spese nel condominio dopo la novella del 2012

SOMMARIO: 1. I soggetti obbligati. – 2. Le differenti specie di obbligazioni «condominali». Le obbligazioni dovute dall'amministratore a un terzo. – 3. Le obbligazioni dovute al terzo dai singoli condòmini. – 4. Le obbligazioni dovute reciprocamente tra i condòmini. – 5. L'alienazione dell'unità abitativa. – 6. La ripartizione delle spese tra i condòmini.

1. Così come prevede l'art. 1104 c.c. in generale per la comunione – di cui il condominio costituisce, secondo noi, pur sempre un sottoinsieme – ogni condòmino è obbligato reciprocamente verso tutti gli altri a pagare quanto dovuto ai terzi che abbiano eseguito opere o prestato servizi sulle parti comuni, per mantenerle oppure per innovarle. La regola trova applicazione anche quando si tratti di condominio minimo, ossia quando i titolari del rapporto condominiale siano solamente due¹.

Può anche darsi che quelle stesse opere o quegli stessi servizi siano stati prestati da un condòmino ma ai fini del nostro discorso non fa differenza: egli vedrà allora estinguersi per compensazione legale il debito che gli altri condòmini vantano verso di lui con quello ch'egli vanta verso di loro.

Per ragioni difficili da comprendere², la novella del 2012 ha anzitutto ritenuto di innovare l'impostazione interpretativa consolidatasi antecedentemente alla novella del 2012³, relativamente

¹ V. Cass., Sez. un., 31 gennaio 2006, n. 2046, in *Foro it.*, 2006, I, c. 1042 ss.; A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, in ID. e A. CELESTE, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, p. 914.

² R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano, 2014, p. 11.

³ G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, III, *Della proprietà*, in *Comm. c.c.* Scialoja e Branca, 6^a ed., Bologna-Roma, 1982, p. 488; Cass., 16 febbraio 2012, n.

all'individuazione dei debitori quando l'unità immobiliare sia oggetto di usufrutto. Se anteriormente si concordava infatti quanto al fatto che al nudo proprietario spettasse di dover adempiere le obbligazioni relative a innovazioni, manutenzione e riparazioni straordinarie, mentre all'usufruttuario competessero quelle di amministrazione e godimento (comprese quelle di manutenzione ordinaria), il nuovo art. 67, ultimo comma, disp. att. c.c. dichiara invece entrambi tenuti in solido per il pagamento «dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale» (anche quindi per quelli deliberati dall'assemblea senza la presenza e il voto dell'uno o dell'altro; v. art. 67, commi 6 e 7, disp. att. c.c.)⁴. Tale previsione vale chiaramente – per l'art. 1026 c.c. – anche per l'usuario e per l'*habitor* (oltre che per i genitori titolari dell'usufrutto legale, v. art. 325 c.c.).

L'enunciato fa uso di una formula testuale non precisa: indica infatti quale creditore «l'amministrazione condominiale» – entità come tale priva di soggettività giuridica – mentre, a ben vedere, creditori sono gli altri condòmini, sia pure rappresentati dall'amministratore, ai sensi dell'art. 1131 c.c., e sempre che questi sia stato nominato.

Ciò che soprattutto stupisce è che si chiamino a rispondere in solido entrambi i titolari dei diritti reali aventi per oggetto l'unità immobiliare, quando lo stesso art. 67 – ai commi 6 e 7 – consente all'usufruttuario di esercitare il proprio voto in assemblea solamente per gli «affari» riguardanti l'ordinaria amministrazione e il «semplice godimento» delle cose e dei servizi comuni, mentre nelle altre deliberazioni il voto spetta esclusivamente al nudo proprietario. Ne viene che l'uno potrà trovarsi a rispondere per intero dell'adempimento di un'obbligazione che è stata assunta dall'altro. Chi avesse poi adempiuto avrà regresso – sempre per l'intero debito – secondo le regole che ripartiscono le spese tra il nudo proprietario e l'usufruttuario (v., *in specie*, artt. 1004 e 1005). In tal guisa, l'usufruttuario che avesse pagato per le riparazioni straordinarie da

2236, in *Giust. civ.*, 2013, I, p. 1121 ss.; Cass., 28 luglio 2008, n. 21774; Cass., 27 ottobre 2006, n. 23291, in *Arch. loc. cond.*, 2007, p. 150 ss., con nota di M. DE TILLA, *Sulla ripartizione delle spese tra usufruttuario e nudo proprietario*.

⁴ A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, cit., p. 906 ss. e ora R. TRIOLA, *Spese e danni nel condominio*, Milano, 2020, p. 34 s.

apportare alle parti comuni avrà, per esempio, regresso, per l'intera somma nei confronti del nudo proprietario.

Se non sussiste invece alcun dubbio quanto al fatto che siano debitori in solido i contitolari dell'unità immobiliare compresa nell'edificio condominiale⁵ (anche se si tratti di comunione legale tra coniugi, persone unite civilmente o conviventi che abbia prescelto il relativo regime nel contratto stipulato tra loro, ai sensi dell'art. 1, comma 53, legge 20 maggio 2016, n. 76⁶), lo stesso si deve escludere nella rara ipotesi in cui essa costituisca oggetto di enfiteusi⁷. Per la stessa ragione, non può che escludersi la titolarità del debito in capo a chi si trovi a beneficiare dell'assegnazione della casa familiare, ai sensi dell'art. 337-*sexies* (un eventuale accordo differente, raggiunto tra i due *partner*, potrà valere soltanto nei loro rapporti interni)⁸.

Lo stesso si deve ritenere per i titolari di diritti personali di godimento, anche quando si tratti delle obbligazioni relative alle spese e ai servizi di riscaldamento e di condizionamento per le quali è prevista la loro partecipazione all'assemblea con diritto di voto (ossia nei casi previsti dall'art. 10, comma 1, l. 27 luglio 1978, n. 392)⁹.

2. Al contrario di quanto si ripete tralattivamente – e per quanto poco possa rilevare – le obbligazioni condominiali non possono essere annoverate nella discussa categoria di quelle *propter jus* (o, come meno bene si dice, *propter rem*)¹⁰; neppure se, come sembra corretto, la si

⁵ V. ancora G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 487.

⁶ Sul tema, v. P. SCARLETTARIS, *Le previsioni dei commi 42 e 43 della l. n. 76 del 2016 in tema di convivenza di fatto ed i loro rapporti con la disciplina del condominio*, in *Riv. giur. edil.*, 2017, p. 43 ss.

⁷ Cfr. C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, in ID. (a cura di), *Il condominio*, Assago, 2007, p. 6 e, diversamente, A. BUTERA, *La comproprietà di case per piani*, 2^a ed., Torino, 1933, p. 64;

⁸ *Contra* C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., p. 8.

⁹ Cass., 12 gennaio 1994, n. 246, in *Arch. loc. cond.*, 1994, p. 297 ss.; Cass., 14 luglio 1988, n. 4606, in *Giur. it.*, 1989, I, 1, c. 255 ss.; Trib. Roma, 11 giugno 2019, in *condominioe locazioni.it*; Pret. Portici, 10 novembre 1982, in *Giust. civ.*, 1983, I, p. 3433 ss.; Giud. Pace Palermo, 29 settembre 2015, in *Arch. loc. cond.*, 2015, p. 90 ss.

¹⁰ Una critica decisiva alla categoria si rinviene in B. BIONDI, *Oneri reali ed obbligazioni «propter rem»*, in *Foro pad.*, 1953, I, p. 341 ss. e in Fr. ROMANO, *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, Napoli, 1967, rist. 2014, p. 85 ss.; v. pure M. COMPORI, *Diritti reali in generale*, in *Tratt. dir. civ. comm.* Cicu e Messineo, 2^a ed., Milano, 2011, p. 235 ss.

vuole utilizzare semplicemente per significare che la titolarità del diritto reale è lo strumento per identificare il debitore¹¹.

Infatti, come si vedrà, l'acquirente del diritto medesimo risponde per i debiti dell'alienante per i contributi dovuti nell'anno in corso e in quello precedente, mentre quest'ultimo è debitore in solido con il primo per i debiti originatisi non anteriormente alla vicenda attributiva quanto invece per quelli sorti prima della trasmissione dell'atto traslativo all'amministratore (art. 63, commi 4 e 5, disp. att. c.c.)¹².

A prescindere da tale questione – di rilievo puramente classificatorio – va invece considerato che l'obbligazione è dovuta in ogni caso da chi sia titolare del diritto sulle parti comuni non già da chi, con un univoco comportamento, appaia tale agli altri condòmini che, come detto non sono terzi quanto piuttosto parti del rapporto obbligatorio, di guisa che nei loro confronti non si possa applicare il meccanismo di protezione dei terzi incolpevoli noto come tutela dell'apparenza¹³.

La novella del 2012 costringe l'interprete a distinguere tre differenti obbligazioni aventi origine nello svolgimento della vita condominiale:

- a) le obbligazioni dovute dall'amministratore a un terzo¹⁴;
- b) quelle dovute a un terzo¹⁵ dai singoli condòmini;
- c) quelle dovute reciprocamente tra i condòmini.

¹¹ B. BIONDI, *o.c.*, p. 713; criticava tale uso della categoria anche G. BALBI, *Le obbligazioni propter rem*, Torino, 1950, p. 25 ss.

¹² R. TRIOLA, *Spese e danni nel condominio*, cit., p. 40 s.; ID., *Spese e danni nel condominio*, cit., p. 281 ss.

¹³ R. TRIOLA, *Il condominio*, in *Tratt. dir. priv.* Bessone, VII-3, Torino, 2002, p. 457; Cass., Sez. un., 8 aprile 2002, n. 5035, in *Giust. civ.*, 2002, I, p. 1827 ss., con nota di N. IZZO, *Sull'apparenza del diritto nel condominio e l'onere di consultazione dei registri immobiliari*; conf. Cass., ord., 9 ottobre 2017, n. 23261, in *Dejure online*; Cass., 21 novembre 2012, n. 20562, *ivi*; Cass., ord., 6 luglio 2011, n. 14833, *ivi*; Cass., 31 marzo 2006, n. 7629, in *Giust. civ.*, 2007, I, p. 670 ss.; Cass., 19 aprile 2000, n. 5122, in *Foro it.*, 2000, I, c. 3545 ss.

¹⁴ Va precisato che con questa espressione alludiamo anche al condomino che abbia contrattato con l'amministratore, in proprio o quale rappresentante dei condòmini, o che abbia subito un danno dalle parti comuni o ancora che sia risultato vittorioso in un giudizio contro i condòmini medesimi, beneficiando della condanna al pagamento delle spese da parte dei soccombenti.

¹⁵ V. la precisazione di cui alla nota precedente.

La novella del 2012 ha previsto che le deliberazioni dell'assemblea, con le quali si decide la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria (ossia per gli interventi aventi carattere inconsueto, per rilevanza economica o perché non frequenti¹⁶) e le innovazioni richiedano – a pena d'annullabilità delle medesime¹⁷ – la costituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori (art. 1135, comma 1, n. 4). Con riferimento a tali opere, l'amministratore risulta privo di potere rappresentativo nei confronti dei condomini (v. art. 1131 c.c., che limita quel potere alle attribuzioni stabilite all'art. 1130 c.c.) di guisa che si troverà ad acquistare gli eventuali diritti e soprattutto ad assumere gli obblighi secondo quanto prevede l'art. 1705 c.c. (sull'applicazione delle regole sul mandato, v. art. 1129, comma 14, c.c.)¹⁸. La costituzione del fondo troverà quindi la propria

¹⁶ V., ad es., A. CELESTE, in *Codice del condominio*, Milano, 2018, p. 483.

¹⁷ A. NUCERA, *Riforma e fondo speciale per le opere straordinarie*, in *Arch. loc. cond.*, 2013, p. 572 ss.; A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, p. 945; *contra* Trib. Roma, 19 giugno 2017, in *condominioelocazioni.it*; R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., p. 202, sul presupposto che la deliberazione assembleare con la quale non si prevedesse la costituzione del fondo espone ciascun condomino al rischio di dover rispondere per l'inadempimento, così trovandosi in contrasto con i diritti individuali di questo. Come detto, per noi il debitore per quel tipo di lavori è e resta il solo amministratore (o, quando manca, il condomino che ne faccia le veci): pertanto, la deliberazione non può che ritenersi annullabile in quanto in contrasto con la legge che dichiara obbligatoria la costituzione del fondo, giammai nulla.

Lo stesso a. (R. TRIOLA, *o.u.c.*, p. 203 ss.) giunge poi a ritenere addirittura nullo il contratto stipulato dall'amministratore con l'appaltatore senza preventiva costituzione del fondo, in quanto non sarebbe stato validamente manifestato il consenso. Tale impostazione è anzitutto errata in quanto non si tratta certamente di un vizio del consenso (il quale in ogni caso darebbe luogo se mai ad annullabilità e non a nullità del contratto) ma, a voler seguire l'impostazione che noi avversiamo (quella cioè che vorrebbe obbligati i condomini per le obbligazioni assunte dall'amministratore), piuttosto inefficace per difetto di legittimazione di quest'ultimo, in quanto avrebbe ecceduto i limiti del proprio potere rappresentativo (art. 1398).

Sulla posizione dell'amministratore dopo la riforma, anche per quanto concerne le riscossioni e le spese, v. A. BREGOLI, *L'amministratore di condominio: un nuovo professionista al servizio (anche) della collettività*, in *Riv. trim.*, 2014, spec. p. 15 ss.

¹⁸ Una differente impostazione, muove invece dall'idea che debitori del terzo appaltatore siano sempre i singoli condòmini; v. Giud. Pace Taranto, 18 marzo, 2016, in *Arch. loc. cond.*, 2016, p. 431 ss.; V. COLONNA in *Comm. c.c. Gabrielli*, III, *Della proprietà*, a cura di A. Jannarelli e F. Macario, Assago, 2013, p. 274 ss.; R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., spec. p. 198 ss. Nel senso del testo,

giustificazione nell'obbligo dei mandanti (cioè dei condòmini) di fornire al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato (art. 1719 c.c.)¹⁹. Ove l'appalto prevedesse il pagamento per singole partite, il fondo potrà essere costituito in relazione a ciascuna di queste (v. ancora l'art. 1135, comma 1, n. 4). Quello stesso fondo, nonostante il silenzio serbato dalla legge, potrà essere costituito anche quando, durante l'esecuzione dell'opera o del servizio, sia necessario apportare varianti al progetto oppure queste, pur non necessarie, siano state ordinate dall'assemblea all'amministratore o quando l'assemblea stessa deliberi di autorizzare quelle proposte dall'appaltatore²⁰.

A nostro avviso, la novella ha così superata ogni questione relativa alla natura, solidale o non, dei debiti dovuti dai condòmini ai terzi, giacché essi nulla devono all'appaltatore (art. 1705 c.c.).

Non si deve escludere che l'amministratore possa conseguire decreto d'ingiunzione, quando voglia ottenere la condanna dei condòmini a versare quanto dovuto per la costituzione del fondo speciale per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni. Trova quindi applicazione l'art. 63, comma 1, disp att. (e il decreto sarà quindi provvisoriamente esecutivo *ex lege*), giacché si tratta pur sempre di riscuotere quelle «spese comuni» che giustificano le peculiarità di quella previsione²¹.

Va da sé che, una volta costituito quel fondo, i creditori personali dell'amministratore vi potranno concorrere senza limitazioni sulla somma raccolta.

Il credito del terzo nasce quindi dal contratto ch'egli ha stipulato con l'amministratore (ovvero, se non sia stato nominato, dal singolo condòmino) in adempimento del mandato (senza rappresentanza) che i condòmini gli hanno conferito mediante la deliberazione

sia pure muovendo dall'idea che debitore sarebbe il condominio (per noi privo di soggettività) e non l'amministratore, Trib. Milano, 21 ottobre 2017, in *Arch. loc. cond.*, 2018, p. 307.

¹⁹ Osserva, da questo punto condivisibilmente, che in questo modo possa rendere più complicata la realizzazione delle opere TRIOLA, *o.u.c.*, p. 201.

²⁰ Un cenno in G. TERZAGO, *Il condominio*, in A. CELESTE, L. SALCIARINI e P. TERZAGO (a cura di), *Trattato teorico-pratico*, 8ª ed., Milano, 2015, p. 544.

²¹ Corte cost., ord., 19 gennaio 1988, n. 40, in *Giur. cost.*, 1988, I, p. 106 e in *Riv. giur. edil.*, 1988, I, p. 278 ss.

dell'assemblea. Non rileva a tal fine che il fondo speciale, previsto nel citato art. 1135 c.c., sia o non stato costituito.

Allo stesso modo, resterà interamente a carico dell'amministratore (o, se non è stato nominato, dal condomino che abbia speso il nome degli altri condòmini) – ai sensi dell'art. 1398 c.c. – l'obbligazione per le spese effettuate dall'amministratore oltre le limitazioni legali o i maggiori poteri conferitigli dal regolamento o dall'assemblea (v. art. 1131 c.c.) – ad esempio i lavori di manutenzione ordinaria superflui (si pensi alla verifica di funzionalità di un cancello di accesso al cortile in sé perfettamente funzionante) o quelle di manutenzione straordinaria non urgenti, ordinate senza deliberazione dell'assemblea. Esse resteranno interamente a suo carico, secondo l'art. 1398 c.c. (e salvo ratifica del suo operato da parte dell'assemblea).

Lo stesso vale – come si vedrà meglio *infra sub* art. 1134 c.c. – per le spese eseguite dal condomino che abbia assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore (salvo che si tratti di spesa urgente, che in tal caso ricadrà nell'ipotesi *sub* b).

3. Ogni altra obbligazione di cui un terzo sia creditore è dovuta invece dai singoli condòmini. Si pensi a quelle originate dai contratti stipulati dall'amministratore, in nome e per conto dei condòmini (art. 1131, comma 1), per l'esercizio dei servizi comuni e le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria (ossia le piccole riparazioni e gli interventi periodici non urgenti²²) come la pulizia e l'illuminazione delle scale, la retribuzione del portiere, la fornitura del combustibile per la caldaia comune o per la revisione annuale di questa. Lo stesso dicasi per quelle originate dall'illecito provocato dalle parti comuni (caduta dalle scale comuni; rovina del balcone sull'automobile posteggiata al di sotto ecc.)

Se non è stabilito diversamente dalla legge (con riferimento all'ultimo esempio, v. art. 2055 c.c.), si ripropone il problema – assai discusso prima della novella del 2012 – quanto al fatto ch'esse siano dovute solidalmente da ciascun debitore, secondo quanto vorrebbe l'art. 1294 c.c., ovvero parziariamente, secondo quanto sembrerebbe

²² V., ad es., A. CELESTE, *o.c.*, p. 483.

prevedere l'articolo in commento²³. Come è stato infatti osservato giustamente, sussistono buone ragioni equitative per risolvere il problema tanto nell'uno quanto nell'altro senso²⁴. Chiamare il condominio ad adempiere un debito dovuto da altro moroso – ch'egli non ha in alcun modo potuto scegliere e che molto probabilmente non potrà riscuotere neppure esperito il regresso (art. 1299 c.c.) – è infatti tutt'altro che giusto; ma costringere il terzo ad affrontare il rischio del mancato adempimento di uno o più appartenenti al condominio può rendere assai difficile la gestione dell'edificio perché molti potenziali creditori potrebbero non volersi esporre a quel rischio.

A proposito dell'art. 1294, la Relazione del Ministro Guardasigilli al codice civile (n. 597) chiarisce al proposito come, pur essendosi aderito al principio della pluralità dei vincoli – che poteva far ritenere

²³ Nel senso del carattere solidale dell'obbligazione, G. BRANCA, *Obbligazioni solidali dei condomini*, in *Foro it.*, 1951, I, c. 1029 ss.; ID., *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 335, per il quale, nel codice civile vigente la regola è «la solidarietà e non dovrebbe più discutersene»; R. TRIOLA, *Il condominio*, cit., p. 451; con toni più sfumati v. ancora ID., *Spese e danni nel condominio*, cit., p. 47; nella giurisprudenza forense, v. Cass., 4 giugno 2008, n. 14813, in *Foro it.*, 2008, I, c. 3198 ss.; Cass., 30 luglio 2004, n. 4593, in *Giust. civ.*, 2005, I, p. 114 ss.; Cass., 23 febbraio 1999, n. 1510, in *Riv. giur. edil.*, 1999, I, p. 952 ss., con nota di R. BARBANERA, *In tema di delibera assembleare: diritti di partecipazione e di voto*; Cass., 5 aprile 1982, n. 2085, in *Giur. it.*, 1983, I, 1, c. 989 ss.; Cass., 18 dicembre 1978, n. 6073, in *Prev. soc.*, 1979, p. 641; Trib. Milano, 5 settembre 2014, in *DeJure online*; in aperto dissenso con la (per noi invece condivisibile) decisione delle Sezioni unite; Trib. Catania, 3 luglio 2009, in *Giust. civ.*, 2009, I, p. 1917 ss., con nota di N. IZZO, *Parziarietà delle obbligazioni contrattuali del condominio: prime applicazioni, qualche disapplicazione e un probabile contrasto con il diritto vivente*; Trib. Roma, 1 marzo 2005, in *Giur. merito*, 2005, p. 1547; Pret. Napoli, 7 giugno 1999, in *Giur. nap.*, 2000, p. 123 ss. Per il carattere parziario U. GUIDI, *Il condominio nel nuovo codice civile*, Milano, 1952, p. 394; A.A. VISCO, *Le case in condominio, Trattato teorico-pratico*, I, *Parte generale*, 7^a ed., Milano, 1967, p. 362; F. GRECO, *Del condominio degli edifici*, in *Comm. cod. civ.*, 2^a ed., Torino, 1968, p. 218.

²⁴ L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. dir. civ. it.* Vassalli, 3^a ed., Torino, 1959, p. 185; per un'analisi della novella del 2012 sul punto, v. ora l'ampia ricostruzione del problema in A.C. NAZZARO, *Solidarietà o parziarietà dell'obbligazione condominiale*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 1175 ss. e pure quelle di G. GIAIMO, *Brevi osservazioni sulla natura parziaria o solidale delle obbligazioni condominiali*, *ivi*, 2015, p. 791 ss.; in una prospettiva originale, Pa. LAGHI, *Per una ricostruzione innovativa del sistema di riparto delle obbligazioni condominiali verso i terzi: la distinzione tra "debito" (Schuld) e "responsabilità" (Haftung) quale criterio di equilibrio tra tutela del creditore e protezione del condomino-debitore*, in *Riv. giur. sarda*, 2012, p. 123 ss.

ingiustificata la presunzione di adempimento solidale (bandita infatti testualmente dall'art. 1188, comma 1, c.c. del 1865) – non si fosse pervenuti ad escludere una «comunione di interessi tra i coobbligati», per questo capace di legittimare e giustificare quella «presunzione *juris tantum* di solidarietà tra condebitori». La presunzione del resto già valeva per le obbligazioni commerciali (v. art. 40, commi 1 e 2, cod. comm.)²⁵, ancorché animata più che altro dall'intento di garantire ai commercianti la più agevole e più sicura riscossione dei loro crediti²⁶.

La «commercializzazione» delle obbligazioni dovute da più debitori non è stata tuttavia estesa ai debiti trasferiti per successione *mortis causa* e all'adempimento dei legati, ove persiste la regola romanistica della parziarietà (art. 754)²⁷, risalente addirittura alla legge delle XII Tavole. L'eccezione è stata da alcuni spiegata allegando che una soluzione differente sarebbe risultata eccessivamente gravosa per l'erede che già si trova a rispondere *ultra vires* dei debiti del *de cuius* (salvo ben inteso che non avesse accettato con beneficio d'inventario)²⁸. Probabilmente il legislatore del 1942 ha ritenuto di non estendere la regola di attuazione solidale del debito plurisoggettivo agli eredi per la tradizione millenaria di cui si è detto, per il difettoso coordinamento tra il Libro II e il Libro IV, e perché, nonostante *l'eadem res debita* e *l'eadem causa obligandi*, esiste un nesso strettissimo tra l'obbligazione, originariamente dovuta soltanto dal *de cuius*, e il fatto che le situazioni giuridiche sulle cose che ne componevano il

²⁵ «Nelle obbligazioni commerciali i condebitori si presumono tenuti in solido, se non vi è convenzione contraria». Il secondo comma estendeva la presunzione anche al fideiussore, pure se non commerciante, quando si fosse trovato a garantire un'obbligazione commerciale.

²⁶ D. RUBINO, *Delle obbligazioni alternative, in solido, divisibili e indivisibili*, IV, *Delle obbligazioni*, in *Comm. c.c.* Scialoja e Branca, 2^a ed., Bologna-Roma, 1968, p. 160.

²⁷ Secondo G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., 333 quella previsione non si può estendere oltre la comunione ereditaria; alcuni evocano al proposito l'art. 752 c.c., il quale ha riguardo invece alla distribuzione del debito tra i coeredi non al modo in cui essi debbano attuare l'obbligazione nei confronti del creditore; v., in questo senso giustamente, P. FORCHIELLI, *Della divisione*, II, *Delle successioni*, in *Comm. c.c.* Scialoja e Branca, 2^a ed., Bologna-Roma, 2000, p. 670 e già in questo senso la Relazione al codice civile, n. 218.

²⁸ P. FORCHIELLI, *o.c.*, p. 677 ss.

patrimonio si è frammentata solamente a causa della successione in favore di una pluralità di soggetti.

Appare quindi azzardato cercare punti di contatto con il condominio, sia perché in questo caso l'obbligazione nasce frammentata in capo ai condòmini sin dalla sua origine, sia perché il preteso collegamento tra l'obbligazione comune e la titolarità in comune delle cose non pare costituire un appoggio sicuro sul quale fondare la risoluzione della questione. Nel senso della parziarietà, abbandonando così una tradizione ermeneutica ormai consolidatissima, si erano pronunciate poco prima della novella le Sezioni unite della Cassazione²⁹.

La novella medesima ha ritenuto di affrontare la questione diversamente: come si è detto, le obbligazioni derivanti da spese per innovazioni e straordinaria manutenzione – quelle di importo normalmente ingente – sono state poste a carico dell'amministratore, che potrà adempierle mercé le somme versate sul fondo speciale costituito appositamente dai condòmini. La questione tanto dibattuta riguarda quindi solamente quelle obbligazioni dovute dai condòmini a terzi – quella classificate da noi *sub c*³⁰. Potrà trattarsi di spese spesso modeste – come quelle per la pulizia e l'illuminazione delle scale, la sostituzione del citofono o della serratura del portone d'ingresso, sgombero della neve dal cortile ecc. – ma potrà trattarsi anche di spese ingenti, come quelle per la retribuzione del portiere o per le spese legali relative a controversie ove i condòmini siano risultati soccombenti o quelle per il risarcimento dei danni provocati dalle parti comuni, ai sensi dell'art. 2051 c.c.

²⁹ Cass., Sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148, in *Riv. not.*, 2009, II, p. 403 ss., che testualmente vuole allineare la giurisprudenza forense sull'impostazione nettamente minoritaria, professata in dottrina dallo stesso estensore della decisione: v. R. CORONA, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001, p. 222 ss. e, dopo la novella del 2012, ID., *I lineamenti generali della riforma e alcune importanti novità*, in *Riforma del condominio 2013*, in *Tratt. dir. reali* Gambaro e Morello, Milano, 2013, p. 20 ss. Estesa dallo stesso a., sempre nel senso del carattere parziario dell'obbligazione, era pure Cass., 27 settembre 1996, n. 8530, in *Foro it.*, 1997, I, c. 872 ss.

³⁰ Pur muovendo da un'impostazione meno netta della nostra, giudica comunque «sul piano empirico pressoché impossibile» che si possano verificare situazioni di morosità con riferimento ad obblighi nascenti dagli interventi di manutenzione straordinaria o da innovazioni A. CELESTE, *o.c.*, p. 587.

Esse, secondo quanto prevede l'articolo in commento, saranno dovute al terzo creditore da ciascun condomino in proporzione al valore della proprietà di ognuno.

Ai fini della liquidazione e dell'esigibilità del credito, non è necessario attendere che l'assemblea proceda a ripartire il debito tra i condòmini, mercé l'approvazione del conto della gestione, giacché trattasi semplicemente di effettuare un calcolo aritmetico³¹. Ogni intesa tra i condòmini derogante alla ripartizione stabilita nell'articolo in commento – pure consentita come si dirà *infra* – sarà per il creditore, che non vi abbia consentito, irrilevante, per la limitazione soggettiva degli effetti del contratto, posta all'art. 1372 c.c.

Se le azioni promosse contro il condomino moroso non riescano a sortire esito, al creditore è consentito di agire contro i condòmini che hanno pagato per conseguire ciò che loro spetta (fermo restando ch'egli potrà spiegare intervento litisconsortile nello stesso giudizio promosso dall'organo del condominio).

Procuratosi il titolo esecutivo nei confronti dei condòmini, potrà quindi agire con l'espropriazione forzata contro ciascuno di loro per conseguire la parte dovuta da quelli inadempienti, di cui si trova chiamato a rispondere; coloro che si trovano sottoposti all'azione esecutiva vi si potranno opporre (art. 615 c.p.c.)³², se il precedente non dimostri di aver escusso infruttuosamente i condòmini in mora nel pagamento di quanto dovuto per la gestione condominiale (che comprende appunto i contributi dovuti per la manutenzione ordinaria)³³.

È agevole infatti conoscere i nomi di coloro che dovranno pertanto essere escussi preventivamente, giacché la novella del 2012 prevede un

³¹ Cass., 11 gennaio 2017, n. 454, *Arch. loc. cond.*, 2017, p. 185; nonché, ad es., V. VITULANO, ... *E la morosità nel condominio*, in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, 2ª ed., Torino, p. 821.

³² Ritiene che il beneficio possa operare anche al di fuori della fase esecutiva A. CELESTE, *o.c.*, p. 588.

³³ Sul fatto che l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. si applichi solamente ai debiti diversi da quelli nascenti da lavori di manutenzione straordinaria o dall'esecuzione di innovazioni concorda anche R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., p. 210; *contra* Trib. Palermo, 12 settembre 2018, in *condominioelocazioni.it*; Trib. Pescara, 17 dicembre 2013, in *Arch. loc. cond.*, 2014, p. 584 ss.

obbligo di *facere* in capo all'amministratore³⁴ – e, quando non sia stato nominato, in capo a ciascun condòmino – avente per oggetto l'indicazione nominativa dei condòmini morosi³⁵. Il testo dell'enunciato è caratterizzato da una certa approssimazione nel linguaggio, laddove grossolanamente evoca i «dati» dei condòmini medesimi per indicare appunto chi siano e quale sia il titolo che ne avesse generato il debito. La richiesta dei creditori potrà essere formulata senza il ricorso a forme particolari (quindi anche verbalmente) e lo stesso dicasi per la relativa risposta. Le spese per estrarre copia delle scritture condominiali saranno a carico del richiedente, che le dovrà anticipare.

In caso di inadempimento, il creditore potrà rivolgersi all'autorità giudiziaria per chiedere la condanna dell'amministratore ad adempiere e a risarcirgli il danno eventualmente subito. Procuratosi il titolo esecutivo, potrà così ottenere l'esecuzione in forma specifica, ai sensi degli artt. 2931 e 612 s. c.p.c., e potrà pure domandare l'irrogazione di una misura di coercizione indiretta o *astreinte* (art. 614 *bis* c.p.c.) per ogni giorno di ritardo nell'adempimento della condanna³⁶. Sussistendo il *periculum in mora* e il *fumus boni juris*, potrà ricorrere anche alla tutela cautelare atipica, prevista all'art. 700 c.p.c.³⁷.

³⁴ Va rammentato che la comunicazione dei dati relativi ai condòmini morosi, senza il consenso di questi, è legittimata dall'art. 6, lett. c, del Reg. UE n. 679 del 2016 (regolamento generale sulla protezione dei dati), giacché l'amministratore – titolare del trattamento – vi è tenuto appunto per adempiere un obbligo stabilito dalla legge.

³⁵ Al fine di evitare di aggravare eccessivamente i compiti dall'amministratore, non è stato invece previsto ch'egli debba fornire al creditore pure l'elenco dei creditori adempienti, chiamati pertanto a rispondere dopo la preventiva escussione degli altri. L'individuazione dei primi potrà risultare da opportune visure ipo-catastali, sottraendovi i nomi di coloro che si trovano già nell'elenco.

³⁶ Trib. Napoli, 5 settembre 2016, in *Arch. loc. cond.*, 2017, p. 325 ss.; Trib. Roma, ord., 1 febbraio 2017, in *Guida dir.*, 2017, 20, p. 82 ss.; Trib. Avezzano, 1 marzo 2016, in *ilprocessocivile.it*, 2017; Trib. Pescara, 23 febbraio 2016, *ivi*.

³⁷ Altri hanno ipotizzato che si possa ottenere un decreto ingiuntivo per consegna dei documenti contenenti la generalità dei condòmini (V. VITULANO, *o.c.*, p. 831, che cita Trib. Palermo, 2 maggio 2016, *ined.*); ci pare che tale soluzione non sia accettabile; l'art. 633 cod. proc. civ. consente di accedere infatti alla procedura monitoria contro il debitore dell'obbligazione di consegnare «cose mobili determinate» (difficile dire che tali possono essere i documenti da cui risulta la morosità) mentre l'obbligazione dell'amministratore ha – già secondo il tenore letterale dell'enunciato – per oggetto il *facere*.

La stessa lettera dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., suggerisce che l'accesso al rimedio sia precluso al condomino che voglia ripetere le somme pagate al creditore in luogo del condomino inadempiente. Quando l'amministratore sia stato nominato, egli potrà ottenere infatti quelle informazioni chiedendogli di adempiere a quanto previsto all'art. 1130, n. 9, c.c.³⁸.

Ci si è poi domandati se il creditore, per conseguire la parte di credito che l'amministratore non è stato in grado di riscuotere, possa, in luogo di agire contro i singoli condòmini, aggredire il conto corrente, postale o bancario, «intestato al condominio», sul quale l'amministratore deve «far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi» (art. 1129, comma 6, c.c.). Giacché riteniamo che il saldo attivo di quel conto non sia altro che un credito vantato da ciascun condomino verso la banca o verso Poste italiane s.p.a., non si vede perché lo si dovrebbe escludere³⁹. Ben inteso, l'espropriazione non potrà riguardare l'intero saldo del conto (a meno che l'espropriazione non sia promossa contro tutti i condòmini); riguarderà invece il credito spettante al singolo condomino esecutato, vale a dire quello proporzionato alla sua quota di partecipazione alla contitolarità delle parti comuni⁴⁰.

³⁸ Una singolare previsione della novella del 2012 (art. 30) aveva poi previsto che i contributi per le spese ordinarie, straordinarie e le innovazioni fossero «prededucibili ai sensi dell'art. 111 della legge fallimentare» (poi estesa dall'art. 11, comma 3 *quater*, ai crediti sorti durante la procedura di concordato preventivo aperta su domanda dell'imprenditore in crisi). Il riferimento all'art. 111 dell'abrogata disciplina concorsuale, e la stessa indicazione rinvenibile all'art. 6, d.lg. 12 gennaio 2019, n. 14 – Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza – induce a ritenerla implicitamente abrogata; del resto non se ne sente certamente la mancanza, almeno per il modo in cui era stata formulata, tale da porsi probabilmente in contrasto addirittura con il canone di eguaglianza di cui all'art. 3 cost. (v., ad esempio, R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., p. 219 ss.).

³⁹ Come è ovvio, anche in questo caso il condomino potrà valersi del beneficio di escussione riconosciutogli dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.

⁴⁰ A. CELESTE, *Codice del condominio*, cit., p. 591; Trib. Pescara, ord., 18 dicembre 2014, in *Guida dir.*, 2014, 31, p. 33 ss.; in senso contrario Cass., 8 maggio 2014, in *Arch. loc. cond.*, 2014, p. 583 ss. Sul punto, non ha rilievo invece Trib. Milano, 27 maggio 2014, cit., in quanto trattasi di crediti originati da opera di manutenzione straordinaria (che per noi sono dovuti dall'amministratore). Dal canto suo, Trib. Reggio Emilia, 16 maggio 2014, in *Arch. loc. cond.*, 2014, p. 583 ss. – mercé una serie di indicazioni non condivisibili e del resto difficili da argomentare – immagina che le somme versate sul

4. Finalmente vanno considerate le obbligazioni nascenti reciprocamente tra i condòmini che, nella deliberazione dell'assemblea, si impegnano a versare all'amministratore – destinatario del pagamento ai sensi dell'art. 1188 c.c. – quanto occorre per far fronte alle spese occorrenti durante l'anno (art. 1135 c.c.). In questa ipotesi la fonte dell'obbligazione trovasi appunto nella delibera, che le rende liquide stabilendo il termine entro il quale esse divengono esigibili. In mancanza, varrà la regola *quod sine die debetur, statim debetur*, v. art. 1183, comma 1)⁴¹.

Esse hanno carattere *portable* – essendo pagabili al domicilio del rappresentante dei singoli condòmini, cioè all'amministratore quando sia stato nominato – e, scaduto il termine, costituiranno in mora i condòmini debitori senza bisogno di intimazione o richiesta fatta per iscritto. Sono soggette a prescrizione quinquennale in quanto dovute periodicamente ad anno (art. 2948, n. 4, c.c.).

La deliberazione dell'assemblea costituisce prova scritta del credito, ai sensi dell'art. 633, n. 1, c.p.c., e consente quindi all'amministratore (senza bisogno di autorizzazione da parte dell'assemblea⁴²), quale rappresentante in giudizio dei condòmini, di ottenere dal giudice competente per valore e per territorio – ossia da quello indicato all'art. 23 c.p.c. (non si tratta in ogni caso di competenza funzionale)⁴³ – ingiunzione di pagamento immediatamente esecutiva, nonostante opposizione⁴⁴. Quando l'amministratore non sia stato nominato, si

conto corrente costituiscano una sorta di patrimonio separato da quella dei condòmini, che non potrebbero chiederne la restituzione e in tal guisa sarebbe aggredibile illimitatamente dai creditori.

⁴¹ Precisa che è sufficiente la delibera di approvazione del preventivo di gestione Cass., 4 febbraio 2016, n. 2242, in *Arch. loc. cond.*, 2016, p. 269 ss.

⁴² Lo ha precisato Trib. Frosinone, 25 luglio 2017, in *DeJure online*.

⁴³ Cass., Sez. un., 18 settembre 2006, n. 20076, in *Foro it.*, 2006, I, c. 3056 ss.; Cass., 24 giugno 2005, n. 13640, in *Riv. giur. edil.*, 2006, I, p. 571 ss.; Cass., 18 aprile 2003, n. 6319, in *DeJure online*. Cass., 20 agosto 2002, n. 12274, in *Giur. it.*, 2003, p. 435 ss.; in genere v. pure A. CELESTE, *Codice del condominio*, cit., p. 576.

⁴⁴ Ricorda che il decreto può esser concesso sulla base del bilancio preventivo di gestione Cass., 29 settembre 2008, n. 24299, in *DeJure online*; pur con nomi molto sfumati, perplesso sulla provvisoria esecutività del decreto, dal punto di vista della conformità con gli artt. 3 e 24 cost., sembra R. TRIOLA, *Spese e danni nel condominio*, cit., p. 234.

deve riconoscere tale potere in capo a ciascun condomino nei confronti di quanti non avessero adempiuto.

Il fondamento della disposizione consiste nel fatto che il condomino, mercé la convocazione in assemblea, si è trovato in condizione di esprimere il proprio consenso o il proprio dissenso rispetto alla spesa deliberata dalla maggioranza e raccolto nel relativo verbale. Ne viene che il ricorso al procedimento monitorio deve essere escluso per le ipotesi nelle quali il debitore non poteva partecipare al collegio, come accade per l'usufruttuario e il nudo proprietario nei casi indicati all'art. 67, commi 6 e 7, disp. att. c.c., al condomino-locatore – quando si tratti di deliberazioni relative alle spese per la gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria (art. 10, l. 27 luglio 1978, n. 392) – oppure a chi abbia alienato l'unità immobiliare per le spese deliberate dopo la successione a titolo particolare⁴⁵ (a prescindere dalla trasmissione di copia dell'atto all'amministratore) o a chi l'abbia acquistata, nell'ipotesi in cui si trovi a rispondere in solido con il dante causa (art. 63, comma 4, disp. att. c.c.).

L'opponente all'ingiunzione può impugnare contestualmente la delibera di approvazione del conto (sempre ben inteso ch'essa non sia nulla⁴⁶) quando non sia decaduto dal termine di trenta giorni stabilito all'art. 1137 c.c. Nonostante il fatto che la sussistenza dell'obbligazione dipenda dalla validità della deliberazione medesima, non sussiste pregiudizialità necessaria tra le due controversie, tale cioè da imporre al giudice di sospendere il giudizio sull'opposizione⁴⁷; né in tale giudizio si può ammettere un sindacato incidentale sulla validità della pronuncia assembleare, che è riservato al giudice adito ai sensi del già evocato art. 1337 c.c.⁴⁸.

⁴⁵ Cass., 9 novembre 2009, n. 23686, in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 906 ss.; Cass., 9 settembre 2008, n. 23345, *ivi*, p. 907 ss.; v. A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, cit., p. 908 ss.

⁴⁶ Cass., 12 gennaio 2016, in *Foro it.*, 2016, I, c. 1768 ss.; v. R. TRIOLA, *Spese e danni nel condominio*, cit., p. 240.

⁴⁷ Cass., 7 ottobre 2005, n. 19519, in *DeJure online*; Cass., 7 marzo 2005, n. 495, *ivi*; Cass., 19 ottobre 2004, n. 20484, *ivi*; Cass., 18 febbraio 2003, n. 2387, *ivi*; Cass., 17 maggio 2002, n. 7261, *ivi*; *contra* Cass., 11 febbraio 2005, n. 2759, in *Foro it.*, 2005, I, c. 3099 ss.

La novella del 2012 ha poi esteso il potere dell'amministratore – e, quando non sia stato nominato, di ciascun condomino – di sospendere a quello tra essi, in mora nell'adempimento (secondo le circostanze *ex re* oppure *ex persona*) da almeno sei mesi, la fruizione dei servizi comuni, suscettibili di separato godimento (come la portineria o l'ascensore). Non si richiede piú che quel potere sia espressamente autorizzato dal regolamento.

Trattasi di esercizio del potere di autotutela, che costituisce eccezione rispetto agli artt. 102 cost. e 2907 c.c., per questo non suscettibile di applicazione analogica, e – secondo quanto prevede l'art. 72 disp. att. c.c. – non derogabile oltre i confini tratteggiati dal legislatore (ad esempio mercé una clausola del regolamento convenzionale che volesse prevedere la sospensione dei servizi trascorsi solamente tre mesi dalla mora).

La decisione di sospendere il condominio dal godimento dei servizi comuni, adottata dall'amministratore senza bisogno di autorizzazione dell'assemblea⁴⁹, è atto unilaterale recettizio che non richiede la forma scritta ma dovrà pur sempre osservare il canone di correttezza, evocato all'art. 1175 c.c. Dovrà quindi ritenersi inefficace la sospensione decretata contro il condomino moroso che avesse ignorato l'esistenza del debito, non avendo partecipato all'assemblea, il quale avesse ignorato l'esistenza del debito, nonostante la mora *ex re*. Dovrà invece ritenersi in linea di principio legittima la sospensione pur quando riguardi i servizi idrici o di riscaldamento – ancorché essi siano necessari per i bisogni vitali della persona – a meno che non sussistano situazioni sopravvenute ed eccezionali di insolvenza non prevedibili dal condomino moroso (si pensi alla mancata erogazione della pensione o dello stipendio per un errore nell'accredito o a una

⁴⁸ Cass., Sez. un., 18 dicembre 2009, n. 26629, in *Arch. loc. cond.*, 2010, p. 269 ss.; Cass., 19 febbraio 2016, n. 3354, in *DeJure online*; Cass., 12 novembre 2012, n. 19605, in *Riv. giur. edil.*, 2013, I, p. 64 ss.; Cass., 23 novembre 2009, n. 24658, in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 38 ss.; Trib. Milano, 17 ottobre 2016, in *Arch. loc. cond.*, 2017, p. 328 ss.

⁴⁹ R. TRIOLA, *Il condominio*, cit., p. 486, nonché ID., *Spese e danni nel condominio*, cit., p. 258 ss.

improvvisa calamità naturale, come ci ha insegnato la recente pandemia da Covid 2019)⁵⁰.

Nonostante il tenore letterale, il provvedimento di sospensione non costituisce atto discrezionale dell'amministratore quanto invece atto dovuto⁵¹; l'omissione costituisce grave irregolarità e può comportare la revoca da parte dell'autorità giudiziaria, quando non risulti che l'omissione non fosse dovuta all'osservanza del canone di correttezza testé evocato (art. 1129, comma 10).

5. La novella del 2012 ha mantenuto inalterata la previsione che obbliga chi abbia acquistato un diritto reale sull'unità abitativa, ove sia subentrato nella proprietà delle parti comuni, a pagare, in solido con il dante causa, quanto ancora questi debba agli altri condòmini relativamente all'anno in corso e a quello precedente (art. 63, comma 4, disp. att. c.c.) e fermo restando il diritto di regresso per il periodo di tempo relativo al periodo antecedente alla successione⁵². Premesso che l'indicazione vale senz'altro anche quando si tratti di acquisto provocato da vendita forzata⁵³, si tratta di una deroga alla disciplina generale della comunione (v. art. 1104, comma 3, c.c.) ove l'avente causa è solidalmente obbligato a pagare senza limitazioni quanto ancora dovuto dall'alienante⁵⁴. La deroga medesima si spiega in quanto

⁵⁰ Sul punto, l'orientamento conforme dei giudici di merito è quasi granitico: Trib. Treviso, 21 luglio 2017, in *condominioelocazioni.it*, 2017; Trib. Tempio Pausania, 9 marzo 2017, *ivi*; Trib. Modena, 5 giugno 2015, in *Arch. loc. cond.*, 2015, p. 666 ss.; Trib. Lecco, 29 dicembre 2014, *ivi*, p. 311 ss.; Trib. Brescia, 21 maggio 2014, in *condominioelocazioni.it*, 2014; *contra* Trib. Bologna, 3 aprile 2018, in *Arch. loc. cond.*, 2018, p. 526 ss. Con la cautela atipica prevista all'art. 700 c.p.c. è stato ordinato al condomino moroso di consentire l'accesso all'appartamento agli operai incaricati dall'amministratore di sospendere l'erogazione del servizio di riscaldamento Trib. Busto Arsizio, ord., 24 dicembre 2010, in *Arch. loc. cond.*, 2011, p. 205 ss.

Sul tema, con riferimento all'*exceptio inadimpleti contractus* opposta al creditore di un servizio essenziale per la persona, v. A.M. BENEDETTI, *Le autodifese contrattuali*, in *Cod. civ. Comm.* Schlesinger, Milano, 2011, p. 84 ss.

⁵¹ Lo afferma incidentalmente anche Trib. Modena, 5 giugno 2015, cit.

⁵² L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 173.

⁵³ Cass., 9 luglio 1964, n. 1814, in *Giust. civ.*, 1964, I, p. 1707 ss.; Trib. Milano, 8 luglio 1971, in *Giur. it.*, 1972, I, 1, c. 652 ss.

⁵⁴ Lo rammentano, ad es., Cass., ord., 16 gennaio 2015, n. 702, in *Arch. loc. cond.*, 2015, p. 514 ss.; Cass., 27 febbraio 2012, n. 2979, *ivi*, 2012, p. 395 ss.; Cass., 12 luglio

difetta nella specie un interesse comune tra i condòmini e, quel meccanismo ha la funzione esclusiva di proteggere maggiormente il creditore.

Piú in dettaglio, si deve precisare che il riferimento all'«anno in corso» deve intendersi all'anno di gestione e non necessariamente a quello solare⁵⁵ e che l'acquirente dovrà rispondere per le obbligazioni sorte nel periodo indicato, illimitatamente quando si tratti delle spese di manutenzione ordinaria, che devono essere erogate dall'amministratore (o, quando non sia stato nominato, da ciascun condomino) (art. 1130, n. 3, c.c.). Quando si tratti invece di spese relative a innovazioni oppure a opere di manutenzione straordinaria – ossia di obbligazioni che richiedono l'approvazione dell'organo assembleare (art. 1135, n. 4) – solamente se queste siano state deliberate prima che si fosse verificato l'atto destinato a produrre effetto traslativo⁵⁶. Ciò, si badi, ancorché questo fosse stato differito oltre un termine tuttora non scaduto, non viceversa se fosse stato sospensivamente condizionato a un evento ancora non avveratosi.

Per quanto riguarda la condanna alla rifusione delle spese di giudizio alla quale i condòmini siano stati condannati, ferma restando la solidarietà tra alienante ed acquirente, va riconosciuto a quest'ultimo (quando abbia pagato il creditore vittorioso) il regresso per l'intero quando – come si vedrà meglio *infra sub* art. 1132 c.c. – la lite sia stata deliberata dall'assemblea prima della stipulazione dell'atto, senza riguardo al momento in cui sia stata pubblicata la decisione di condanna o questa sia divenuta esecutiva⁵⁷.

Quando si tratti d'innovazioni gravose o voluttuarie, suscettibili di utilizzazione separata, se l'alienante in un primo tempo avesse ritenuto di non volerne trarre vantaggio e *res melius perpensa* avesse poi inteso dividerne i vantaggi, il momento al quale occorre guardare per stabilire se l'avente causa sia o non tenuto in solido per le spese di

2011, n. 1530, in *Foro it.*, 2011, I, c. 2647 ss.

⁵⁵ Cass., ord., 22 marzo 2017, n. 7395, in *Arch. loc. cond.*, 2017, p. 302 ss.

⁵⁶ Cass., ord., 25 gennaio 2018, n. 1847, in *Guida dir.*, 2018, 18, p. 72 ss.; Cass., ord., 22 giugno 2017, n. 15547, in *Dejure online*.

⁵⁷ Cass., 29 aprile 2010, n. 10405, in *Giust. civ.*, 2011, I, p. 2861 ss., con nota di N. IZZO, *La ripartizione delle spese tra il condomino precedente e quello subentrante: una questione ancora aperta*, Cass., 1 luglio 2004, n. 1203, in *Vita not.*, 2004, p. 1575 ss.

esecuzione e di manutenzione è quello relativo all'istante in cui l'alienante ha cominciato a servirsi dell'innovazione stessa.

La regola si applica anche quando si tratti di successione *mortis causa*, sempre che fosse a titolo particolare; il legatario dovrà quindi pagare i contributi ancora dovuti dal *de cuius* relativamente all'anno di gestione in corso e a quello antecedente al decesso. L'erede viceversa, succedendo *in locum et jus defuncti*, sarà tenuto a pagare illimitatamente tutto quanto era dovuto dall'autore della successione⁵⁸.

Appare chiaro che il patto contrario stipulato tra alienante ed acquirente, come la clausola testamentaria che ponga a carico dell'erede l'obbligo di pagare quanto dovuto dal legatario per la gestione condominiale, saranno perfettamente valide ma non riusciranno a produrre effetti nei confronti dei creditori per la regola di relatività degli atti giuridici negoziali⁵⁹.

La stessa novella ha invece previsto specularmente che l'alienante risponda solidalmente con l'acquirente per i contributi maturati, non già sino al momento in cui si è verificata la successione nel diritto sulle parti comuni, quanto piuttosto sino all'istante in cui sia stato «trasmeso» all'amministratore – e, come al solito, ove egli non sia stato nominato, ai singoli condòmini – copia autentica del titolo che innesca la vicenda traslativa (ossia anche per quelle obbligazioni che l'assemblea può aver deliberate senza il voto del suo voto)⁶⁰. Le somme dovute comprendono ogni spesa esigibile dall'alienante e non trovano pertanto applicazione le limitazioni che si sono viste per quanto riguarda l'ipotesi soltanto in apparenza speculare prevista all'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.

Si deve ritenere che la trasmissione possa avvenire con qualsiasi mezzo, compresa la consegna a mano e l'invio a mezzo posta; non trovano applicazione né l'art. 1334 c.c. né l'art. 1335 c.c.⁶¹, giacché ciò che rileva è l'invio del documento non il contenuto di questo.

⁵⁸ L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 173.

⁵⁹ Trib. Torino, 26 giugno 2018, in *condominioelocazioni.it*, 2018, sembra invece affermare (erroneamente) un'indiscriminata inderogabilità della regola stabilita all'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.

⁶⁰ A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, cit., p. 908; sulla mancanza, in capo all'alienante del *beneficium ordinis*, v. A. CELESTE, *Codice del condominio*, cit., p. 599.

⁶¹ In questo senso invece G. TERZAGO, *Il condominio*, cit., p. 556.

La copia autentica è quella rilasciata, a richiesta della parte alienante, dal notaio rogante, ai sensi dell'art. 67, l. 16 febbraio 1913, n. 89, ovvero – quando si tratti di vendita forzata – dal cancelliere del tribunale⁶². Nonostante il tenore letterale, si deve ritenere che anche la regolare trasmissione di una riproduzione fotografica o informatica dell'atto sia sufficiente a liberare l'alienante, sempre ben inteso che la copia medesima sia conforme all'originale⁶³.

In caso di successione *mortis causa*, se si tratti di legato, occorrerà la trasmissione di copia del testamento che, se in forma olografa o in forma segreta, dovrà essere stato pubblicato (artt. 620 e 621). Trattandosi di legato di abitazione in favore del coniuge o della persona unita civilmente o ancora del convivente, avente quale oggetto la casa adibita a residenza familiare, ai sensi dell'art. 540, comma 2, o art. 1, comma 42, l. 20 maggio 2016, n. 76, al fine di impedire l'insorgere del debito in capo al legatario, occorrerà inviare all'amministratore (o ai condòmini, se il primo non sia stato nominato) una dichiarazione con la quale l'avente causa nel diritto dichiara la propria qualità di *habitor*. L'eventuale atto di accettazione del legato (pure non di rado utilizzato nella prassi) sarebbe infatti nullo per mancanza di causa, considerata l'automaticità dell'acquisto del diritto in capo all'onorato (art. 649 c.c.).

Poiché gli eredi, quando si trovano ad accettare puramente e semplicemente l'eredità, succedono pure nei debiti del dante causa, nulla può impedire loro di rispondere per i «contributi» dovuti dal *de cuius*, salvo che i primi non avessero accettato con il beneficio d'inventario: in tale caso (notoriamente molto raro), giacché per effetto connaturato a quel tipo di accettazione i debiti del condomino

⁶² Trattandosi di atto ricevuto o autenticato da pubbliche autorità all'estero, se ne dovrebbe richiedere il deposito presso un notaio italiano – che dovrà legalizzarlo (a mente dell'art. 68, del r.d. n. 1326 del 1914, quando non si possa ricorrere alla forma semplificata dell'apostille, (v. Conv. dell'Aja, 5 ottobre 1961) e sempre che non trovi applicazione la Conv. di Bruxelles, 25 maggio 1987 – o presso l'archivio notarile distrettuale (art. 106, n. 4, l. 16 febbraio 1913, n. 89).

⁶³ Del resto, è lo stesso art. 1130, comma 1, n. 6, c.c. a prevedere che le variazioni «dei dati» debbano essere comunicate all'amministratore «in forma scritta»; rileva la contraddizione con l'art. 63 disp. att. c.c. anche R. TRIOLA, *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, cit., p. 216.

deceduto restano adespoti, la trasmissione dell'atto di accettazione all'amministratore si rivela pertanto superflua.

6. Ribadendo e precisando quanto trovasi stabilito per la comunione ordinaria all'art. 1104, comma 1, l'articolo in commento obbliga ciascun contitolare delle parti comuni a pagare agli altri condòmini (siano o non rappresentati dall'amministratore) le spese per la conservazione e per il godimento dell'edificio, per la prestazione dei servizi e per le innovazioni. Giacché si chiarisce che quelle spese debbano essere «necessarie», l'obbligazione non sorge quando si tratti di innovazioni gravose o voluttuarie in capo ai condòmini, che non intendano usufruire di quelle suscettibili di utilizzazione separata e, quando questa non sia possibile, in capo a quei condòmini che non le abbiano deliberate o accettate (v. *retro* art. 1121, commi 1 e 2). Non rileva invece l'ammontare delle spese, che può quindi risultare anche molto ingente, specialmente quando si fosse per anni trascurato di compiere opere di manutenzione sull'edificio⁶⁴.

L'enunciato – non novellato dalla riforma del 2012 – fa riferimento testuale all'edificio ma vi si devono includere anche quelle parti comuni che ne costituiscano pertinenza – che trovano del resto menzione al comma 3 di questo stesso articolo – come i cortili o come pure le autorimesse esterne all'edificio medesimo, ove sono ricomprese le unità immobiliari.

Secondo l'art. 1118 c.c., la ripartizione delle spese avviene, salvo diversa convenzione⁶⁵, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Ciò vale per qualunque obbligazione, anche quando essa origini da fatto illecito: nel caso di rovina di una parte comune (art. 2053 c.c.), oppure di danno arrecato da questa a terzi, il debito non potrà che ripartirsi in misura proporzionale alla

⁶⁴ L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, cit., pp. 172 e 176.

⁶⁵ Premessa la liceità di un simile accordo, la derogabilità della previsione in commento discende semplicemente dal fatto che non si trovi indicata nell'art. 1138, comma 4, c.c.; insistono in ogni modo sul punto A. VISCO, *Le case in condominio*, cit., p. 330; G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., pp. 474 e 487.

Al contrario di quanto è stato talvolta sostenuto (F. GRECO, *Del condominio degli edifici*, cit., p. 219), il relativo contratto non può essere trascritto, in quanto privo di effetto attributivo.

partecipazione di ciascuno nella contitolarità delle parti medesime. In questo caso, la natura solidale del debito verso il danneggiato discende per i condòmini dall'art. 2055 c.c.⁶⁶ mentre le regole di ripartizione riguarderanno solamente il regresso di colui che ha adempiuto l'intero.

Va osservato che la convenzione, in virtù della relatività degli effetti del contratto, non produce effetti nei confronti del terzo successore da colui che beneficiava dell'esenzione, se dalla convenzione medesima non sia rinvenibile l'intento di estenderne gli effetti nei confronti di lui, secondo l'art. 1411 c.c. Analogamente, quella convenzione, in quanto accolla le spese a uno o più condòmini, non può produrre effetti nei confronti di quanti siano succeduti nel diritto sull'appartamento di questi ultimi⁶⁷, salvo – aggiungiamo noi – che si tratti degli eredi, i quali trovano il debito accollato nel patrimonio del loro dante causa.

Quando le cose comuni siano, per loro intrinseca natura, destinate a servire i condòmini in misura diversa, sempre salvo diversa convenzione, il debito per le spese trovasi ripartito in proporzione all'uso che potenzialmente ciascun contitolare è in grado di farne, mentre non rileva l'uso (o il non uso) che concretamente egli ne faccia⁶⁸.

Va anzitutto osservato che, nonostante il tenore letterale dell'enunciato, la regola non può che valere pure per i servizi, quando siano suscettibili di esser utilizzati in misura differente: lo dimostra, ad esempio, l'art. 1124 c.c., il quale – con riferimento alle spese di pulizia o di illuminazione delle scale o di esercizio dell'ascensore⁶⁹ – in qualche modo presuppone quella regola, pur apportandovi una deroga.

Nonostante il silenzio serbato dalla legislazione vigente (v., invece, art. 13, comma 2, r.d. l. 15 gennaio 1934, n. 56), la ripartizione del debito per la stipulazione di una polizza assicurativa contro i danni provocati alle parti comuni dell'edificio o per la responsabilità civile, che possa insorgere verso terzi che ne dovessero essere danneggiati (v. artt. 2051 e 2053 c.c.) – ancorché non si possa ricondurre testualmente

⁶⁶ V. VISCO, *o.c.*, p. 332; nonché A. SCARPA, *Le obbligazioni e le spese*, cit., p. 918 ss.

⁶⁷ R. TRIOLA, *Il condominio*, p. 439 s., cui si rinvia per le indicazioni di giurisprudenza forense sul punto.

⁶⁸ A. VISCO, *o.c.*, p. 329; F. GRECO, *o.c.*, p. 215; G. BENACCHIO, *Il condominio edilizio*, Padova, 1969, p. 116.

⁶⁹ D.R. PERETTI GRIVA, *Il condominio delle case divise in parti*, Torino, 1960, p. 329.

alla lettera dell'articolo in commento – non può che effettuarsi secondo il medesimo criterio. La deliberazione dell'assemblea richiederà le forme previste all'art. 1120, comma 2, n. 2 e 1136, comma 2⁷⁰, c.c., e non potrà modificarne la ripartizione, se non con il consenso unanime dei condòmini.

Per altri servizi, non è immaginabile misurare l'uso che potenzialmente ciascun condomino potrebbe farne – si pensi al portierato⁷¹ – e il secondo comma potrà trovare applicazione solamente se un'apposita convenzione stipulata tra i condòmini avrà fissato un meccanismo di ripartizione differente⁷². Ad esempio, l'unità immobiliare destinata a ufficio dovrebbe ricevere più visite e più corrispondenza cartacea di quella destinata ad abitazione: la spesa del portierato e del funzionamento dell'ascensore potrebbe gravare in misura doppia sui titolari delle prima rispetto ai titolari delle seconde⁷³.

In questi casi, non rileva la comunione delle opere quanto invece la destinazione all'uso comune del servizio: l'alloggio del portiere (come il locale caldaia) potrà pure appartenere in via esclusiva a un condomino o a un terzo estraneo ma le spese per il funzionamento del servizio andranno ripartite secondo quanto prevede l'articolo in commento⁷⁴.

Un uso separato di parti comuni dell'edificio è prospettabile anche con riferimento al cortile allo stenditoio. Potrà infatti darsi che ciascun condomino possa servirsene limitatamente a una parte determinata (il posto auto o lo stenditoio numerato)⁷⁵. Anche per quanto riguarda i muri maestri, la ripartizione delle spese per la manutenzione e la riparazione dovrà tenere conto dell'uso particolare che qualche condomino ne abbia fatto, ad esempio, appoggiandovi una trave, un balcone o un'insegna.

⁷⁰ F. GRECO, *o.c.*, p. 213; G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 473; *contra* L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, cit., p. 208.

⁷¹ A. VISCO, *o.c.*, p. 361; G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., p. 483.

⁷² D.R. PERETTI GRIVA, *Il condominio*, cit., p. 356; non sembra richiedere un'apposita pattuizione L. SALIS, *o.c.*, p. 194 ss.

⁷³ V. giustamente R. TRIOLA, *Il condominio*, cit., p. 437.

⁷⁴ L. SALIS, *o.c.*, p. 183; conf. D.R. PERETTI GRIVA, *o.c.*, p. 307.

⁷⁵ L. SALIS, *o.c.*, p. 194.

Nuovamente l'enunciato si riferisce espressamente alle «cose comuni» ma si deve ritenere che voglia aver riguardo anche ai servizi, come ad esempio quelli di pulizia, di portierato o di lavanderia.

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di gestione del riscaldamento centralizzato, va considerato anzitutto che l'art. 26, comma 6, della legge 9 gennaio 1991, n. 10 impone che gli edifici costruiti mercé un permesso rilasciato dopo l'entrata in vigore della legge medesima (ossia il 17 febbraio 1991) debbano essere progettati e realizzati così da consentire «l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare».

Piú di recente, l'art. 9 del d.lg. 4 luglio 2014, n. 102, ha imposto all'Autorità per l'energia elettrica, il gas ed il sistema idrico di individuare le modalità con cui le imprese distributrici forniscano ai clienti finali di energia elettrica e gas naturale, teleriscaldamento, teleraffreddamento ed acqua calda per uso domestico contatori di fornitura tali da riflettere con precisione il consumo effettivo, fornendo informazioni sul tempo effettivo di utilizzo dell'energia e sulle relative fasce temporali (v. comma 5, dell'articolo testé citato). Si è poi previsto che – ove siano utilizzati sistemi centralizzati di riscaldamento o raffreddamento (compreso il teleriscaldamento) – l'importo complessivamente contabilizzato vada suddiviso in relazione agli effettivi prelievi di energia termica effettuati dai singoli condòmini e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto (a pena di una sanzione amministrativa irrogata ai condòmini medesimi⁷⁶).

Va da sé che la differente convenzione intervenuta tra i condòmini, siano o non installati i dispositivi di cui si è detto, può consentire la ripartizione delle spese sia riguardando al valore proporzionale della proprietà, sia facendo riferimento all'art. 1123, comma 2, c.c., in base all'uso potenziale che ciascun condomino può fare del servizio (guardando perciò alla superficie radiante complessiva di ogni

⁷⁶ L'art. 16, comma 8, d.lg. n. 102 del 2014, prevede testualmente che la sanzione venga irrogata al «condominio»: non trattandosi di una persona giuridica, la sanzione ricadrà sui condòmini *pro quota*. Per il principio di tassatività che caratterizza la previsione sanzionatorie, la sanzione non potrà esser irrogata invece all'amministratore, contro il quale i condòmini potranno rivolgere una pretesa risarcitoria per l'esborso effettuato a causa dell'inadempimento di lui (sempre che vi sia stato).

appartamento o alla cubatura di questo)⁷⁷. Si rammenti infatti che la disposizione testé evocata impone l'installazione di quei dispositivi di contabilizzazione, rendendo in tal guisa illecita la convenzione o la delibera assembleare che non vi volesse provvedere. I suoi effetti non possono invece ripercuotersi sul ricorso a sistemi differenti di ripartizione, che riguardano invece la distribuzione dei costi tra i condòmini.

La difficoltà di calcolarne l'uso differenziato, rende applicabile – salvo differente convenzione – il criterio proporzionato al valore delle singole unità immobiliari con riferimento alle spese per il riscaldamento e il raffrescamento delle parti comuni.

Si è finalmente già rammentato nel commento all'art. 1118 c.c., come il condomino che abbia rinunciato all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di raffrescamento sia in ogni caso tenuto a concorrere al pagamento delle spese per la manutenzione straordinaria, la revisione periodica e la conservazione dell'impianto.

Corollario ulteriore della regola *cujus commoda ejus et incommoda*, di cui la previsione in esame costituisce una delle numerose epifanie, riguarda quelle opere e quegli impianti che siano destinate a servire esclusivamente una parte del fabbricato, come le rampe di scale che danno accesso solamente a una parte del fabbricato condominiale, o i cortili, che danno aria e luce solamente a una parte dell'edificio medesimo, o i lastrici che ricoprono soltanto quella parte o ancora tutte quelle opere o quegli impianti che presentino quelle caratteristiche (ad esempio il citofono o il portone automatico che ne presidiano l'accesso).

Esattamente si è rilevato al proposito che l'ultimo comma dell'art. 1123 – il quale riproduce l'art. 14 del r.d. l. n. 56 del 1934 – può ritenersi superfluo, giacché il debito per i condòmini dipende dall'uso che, almeno potenzialmente, essi possano fare delle parti comuni⁷⁸. Quando esso non vi sia, non vi può essere pertanto alcun obbligo di contribuzione.

Piuttosto va segnalato che l'indicazione rinvenibile, quanto alle scale, ai cortili, ai lastrici solai o alle opere o impianti ha chiaramente

⁷⁷ A. SCARPA, *Le obbligazioni e le spese*, cit., p. 930 ss.

⁷⁸ L. SALIS, *I condominio negli edifici*, cit., p. 200.

carattere esemplificativo⁷⁹ ed è pure poco precisa, giacché fa uso del plurale ma può trovare applicazione anche quando una di quelle cose, ad esempio il lastrico, sia unico e destinato a coprire solamente una parte dell'edificio, trovandosi affiancato a un tetto, magari ad altezza diseguale⁸⁰. Analogamente si può quindi opinare per quanto concerne i muri, quando non assolvano funzione portante che per una parte del fabbricato (si pensi al condominio composto da due palazzine, unite ad esempio solamente da un vano scala)⁸¹.

maggio 2020

ALESSANDRO CIATTI CÀIMI

Abstract

Il saggio si occupa dell'adempimento delle obbligazioni dovute dai contitolari del rapporto condominiale dopo la novella del 2012, con riferimento particolare a quelle per le quali è obbligatoria la costituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. Si cerca di dimostrare che, in tali casi, il debito sia dovuto in proprio dall'amministratore, escludendosi quindi ogni questione quanto al carattere solidale o parziario dell'adempimento del debito nei confronti del terzo appaltatore.

The essay deals with the fulfillment of the obligations owed by the joint owners of the condominium after the Statute of 2012, with particular reference to those for which the establishment of a special fund equal to the amount of the work is mandatory. An attempt is made to demonstrate that, in such cases, the debt is due on its own by the administrator, thus excluding any question as to the solidarity or

⁷⁹ V., ad es., G. SCADUTO, *Della comunione*, in *Codice civile, Commentario, Libro della Proprietà*, dir. da D'Amelio, Firenze, 1942, p. 910; D.R. PERETTI GRIVA, *o.c.*, p. 303; F. GRECO, *o.c.*, p. 217.

⁸⁰ D.R. PERETTI GRIVA, *o.c.*, p. 303.

⁸¹ A. VISCO, *o.c.*, p. 335.

partial nature of the fulfillment of the debt towards the third party contractor. We then focus on the credit protection claimed by the joint holders, represented by the administrator, towards each of them, even when the real estate unit is sold to third parties and on the temporary suspension of the debtor from the enjoyment of common services.