

Le obbligazioni in condominio

L'art. 63 disp. att. cod. civ., nella sua nuova formulazione, contempla che il creditore del condominio non possa pignorare i beni di coloro che sono in regola con i pagamenti senza prima aver tentato di escutere i morosi e che l'amministratore, se interpellato, debba comunicare al creditore i nominativi dei condomini morosi. L'interpretazione di questa norma non può che basarsi sul criterio teleologico apparendo chiaro che la nuova normativa non segue alcun disegno sistematico e, pur semplice dal punto di vista letterale, diventa inapplicabile nella stragrande maggioranza delle ipotesi pratiche se non si ricorre alla ricerca del reale intento del legislatore al fine di individuare gli istituti giuridici applicabili, di volta in volta, alla fattispecie.

Il pignoramento del
conto corrente
condominiale

L'interpello
dell'amministratore

Contributi a cura di

Paolo Gatto

MOROSITÀ

Obbligazioni dei condomini verso terzi: parziarie o solidali?

L'art. 63 disp. att. cod. civ., nella sua nuova formulazione, contempla che il creditore del condominio non possa pignorare i beni di coloro che sono in regola con i pagamenti senza prima aver tentato di escutere i morosi e che l'amministratore, se interpellato, debba comunicare al creditore i nominativi dei condomini morosi. L'interpretazione di questa norma non può che basarsi sul criterio teleologico apparendo chiaro che la nuova normativa, come sempre più spesso avviene, non segue alcun disegno sistematico e, pur semplice dal punto di vista letterale, diventa inapplicabile nella stragrande maggioranza delle ipotesi pratiche se non si ricorre alla ricerca del reale intento del legislatore al fine di individuare gli istituti giuridici applicabili, di volta in volta, alla fattispecie.

Paolo Gatto
Avvocato

La finalità perseguita dal legislatore, nella formulazione della norma appare, chiaramente, quella di rinvenire una via di mezzo tra il sistema della solidarietà, escluso dalle Sezioni Unite e quello della parziarietà; entrambi i sistemi, se applicati integralmente, sono fonte di conseguenze gravemente negative a livello economico-sociale. Il principio della solidarietà, infatti, mette il singolo condomino al rischio di dover anticipare l'obbligazione per intero e di non poter rientrare del tutto o, comunque, con gravi difficoltà, delle somme anticipate; il principio della parziarie-

tà, tutelando i singoli condomini, finisce per spostare interamente sul creditore il rischio di insolvenza dei comproprietari comportando, nel tempo, l'instaurarsi di un clima di sfiducia tra esercenti e condominio, con impatto negativo sul mercato fattispecie, oltre tutto, ampliata considerevolmente dalla deresponsabilizzazione, dei condomini e degli amministratori, che si era avvertita a seguito della decisione delle Sezioni Unite. La "via di mezzo" oggetto di opzione da parte del legislatore, peraltro, pur garantendo equamente sia il creditore sia il condomino puntuale con i pagamenti, non è stata sufficientemente esaminata dal punto di vista dei principi e della loro applicazione normativa effettiva, prova ne sono le prime avvisaglie di contrasti per quanto concerne, nella specie, la possibilità di pignoramento del conto corrente del condominio.

Il pignoramento del conto corrente condominiale

Di recente si sono susseguite pronunzie di merito contrastanti sulla legittimità del pignoramento del conto corrente condominiale a opera del terzo creditore del condominio.

I provvedimenti favorevoli (Trib. Pescara 2 aprile 2014, Trib. Reggio Emilia 16 maggio 2014, Trib. Catania 26 maggio 2014, Trib. Milano 27 maggio 2014) si fondano, per lo più, sul presupposto che il condominio, pur non rappresentando una persona giuridica possiede, in ogni caso, una sorta di separazione tra i patrimoni dei singoli condomini e il patrimonio destinato affidato all'amministratore, per cui appare legittimo il pignoramento dei crediti contenuti sul conto condominiale. Le pronunce che non ammettono la pignorabilità del conto corrente (Trib. Pescara 18 dicembre 2013) si fondano sul presupposto che l'art. 63 disp. att. cod. civ., nella sua nuova formulazione, contempra l'obbligo, da parte del creditore, di escutere, in via preventiva, i condomini morosi mentre, nell'ipotesi di pignoramento del conto corrente condominiale verrebbero pignorate, invero, solo somme versate dai paganti, contravvenendo alle disposizioni della nuova norma.

In realtà le soluzioni adottate non sono del tutto condivisibili, anche se presentano entrambe tratti coerenti con il sistema; l'orientamento favorevole parte da presupposti errati per giungere a un risultato giusto mentre l'orientamento sfavorevole parte da presupposti legittimi per pervenire a conclusioni errate.

Innanzitutto, il conto corrente bancario non è un "bene" bensì un rapporto debito-credito tra correntista e istituto di credito ove, qualora sia in positivo, presenta delle obbligazioni a carico dell'istituto a favore del correntista; la banca è proprietaria delle somme depositate, ma è debitrice nei confronti del correntista. D'altro canto, anche un bene comune, inteso quale entità autonoma dai beni privati dei

condomini, non potrebbe essere pignorato; così come le quote di una società a responsabilità limitata non possono essere pignorate dal creditore della società, in quanto le stesse siano di proprietà dei soci (e non della società), così il bene comune non è del condominio bensì dei comproprietari e se sussiste un *beneficium excussionis* ciò esclude, di per sé, la pignorabilità di un bene comune.

È da rilevare peraltro che, una volta che i condomini versino sul conto condominiale, la banca non contrae un debito nei confronti degli stessi che hanno versato, bensì nei confronti dell'amministratore il quale, discrezionalmente, potrà disporre delle somme prelevandole al fine di utilizzarle per la gestione del caseggiato.

A questo punto ci troviamo nella situazione in cui l'amministratore, pur pressato da un titolo esecutivo, e pur disponendo di somme, discrezionalmente decide di non pagare il creditore che lo ha precettato, ma di destinare quanto c'è sul conto ad altro. Chiaramente, consentire una tale condotta appare illegittimo se non altro in quanto permette, senza alcun motivo, di privilegiare illecitamente il creditore che non possiede un titolo nei confronti di colui che lo possiede o, per lo meno, che lo ha fatto valere anteriormente. Ammettere il pignoramento del conto corrente condominiale costituisce un'interpretazione costituzionalmente orientata della fattispecie; la Consulta, con sent. n. 303 del 31 dicembre 1986, aveva abrogato l'art. 2 della legge 358/1976, che negava la liquidazione, in sede monitoria, delle spese legali al portatore di assegno o cambiale *sul presupposto del trattamento peggiore di chi già possedesse un titolo nei confronti di chi non lo possedesse* (che, invece, si vedeva liquidare a favore le spese accessorie al decreto).

Ammettere il pignoramento del conto corrente condominiale non implica né il pignoramento di un patrimonio della comunione né la violazione dell'art. 63 disp. att. cod. civ., bensì

la possibilità, per il creditore portatore di titolo esecutivo, di diventare assegnatario di quelle somme che i condomini hanno stanziato per la gestione dell'edificio ma che, per qualche motivo, non vengono legittimamente erogate.

In altri termini l'amministratore o i condomini non possono pretendere di destinare liberamente somme alla gestione del caseggiato se non hanno soddisfatto i creditori che hanno un titolo già oggetto di sindacato giudiziale, ancorché provvisorio o, comunque, un titolo esecutivo legittimamente acquisito.

La finalità del nuovo art. 63 non pare quella di istituire una graduazione di ordine di obbligati, ma quella di tutelare i patrimoni personali dei condomini dalle indiscriminate aggressioni di terzi creditori del condominio; quanto sopra postula che la tutela debba cadere sul patrimonio "disponibile" del condomino e non su quella parte sulla quale abbia già perso la disponibilità a favore dell'amministratore.

Questa conclusione apre il dibattito ad altre fattispecie, quali le condotte dell'amministratore o dei condomini dirette a non onorare obbligazioni già incorporate in un titolo esecutivo.

L'interpello dell'amministratore

Innanzitutto è necessario puntualizzare che l'obbligazione, a carico dell'amministratore, di fornire i nominativi dei morosi non è stabilita a favore dei condomini in regola con i pagamenti, che non possono venire escussi, bensì a favore del creditore che, in mancanza, è inibito a conseguire quanto di sua spettanza; la suddetta obbligazione, pertanto, che è necessariamente fonte di responsabilità se non onorata, costituisce un obbligo ex lege, che può essere configurato di natura extracontrattuale ovvero contrattuale da *contatto sociale* a favore del creditore.

Inoltre è da rilevare che non tutte le morosità possono essere considerate rilevanti per tutti i crediti, bensì solo quelle che si pongono

in linea *causale* con l'inadempimento della singola obbligazione.

A questo punto è necessario distinguere tre tipologie di inadempimento del condominio: la prima, di natura parziale (ricorrente, per lo più nelle ipotesi di lavori straordinari) ove l'amministratore corrisponde al creditore le somme a lui dovute tranne quelle che non ha potuto recuperare, per cui sarà tenuto, semplicemente, a comunicare i nomi dei morosi e le quote ad essi riferibili; la seconda, ove l'amministratore non corrisponde nulla al creditore in quanto le somme nella sua disponibilità sono insufficienti per pagare tutti i fornitori, per cui ne avrà lasciato almeno uno totalmente insoddisfatto, nel qual caso dovrà fornire i nominativi di quelli che, con i loro mancati pagamenti, avranno comportato l'insufficienza dei fondi; la terza tipologia è quella nella quale esiste la volontà omissiva, da parte dell'amministratore o dei condomini, di estinguere il debito, ancorché sussista un titolo che imponga loro di adempiere.

I problemi riguardano proprio quest'ultima tipologia. Se, infatti, l'amministratore non intende pagare, privilegiando altri creditori e non comunica o comunica in maniera non corretta i nominativi dei morosi, anche in quanto è possibile non ve ne siano, ovvero lo siano tutti per quella data obbligazione, quali saranno le conseguenze a suo carico e quali le conseguenze a carico dei condomini?

Intanto la sussistenza di un'obbligazione in capo all'amministratore di comunicare i nominativi dei morosi postula altresì, a suo carico, l'obbligo di una gestione correttamente improntata a poter validamente rispondere all'interpello; l'amministratore, pertanto, potrà essere ritenuto responsabile dal terzo creditore anche nell'ipotesi in cui non si sia attivato al fine di acquisire i fondi necessari a estinguere l'obbligazione, magari chiedendo un'integrazione al preventivo o chiedendo il pagamento di rate straordinarie; nel caso,

pertanto, l'amministratore rimanga privo di fondi sarà tenuto, per non incorrere in responsabilità, ad attivarsi al fine di procurarseli e, solo qualora non riesca nell'intento, per motivi a lui non imputabili, potrà fornire i nominativi di coloro che non hanno reso possibile il pagamento.

Qualora, diversamente, fosse l'assemblea a negare espressamente il pagamento, sarà tenuto a comunicare i nominativi di coloro che non hanno reso possibile l'approvazione che, a questo punto, risponderanno in solido come si tratterà infra.

E' necessario considerare che la nuova normativa, al fine dell'adempimento delle obbligazioni da parte del condominio, contempla necessariamente un modello che implica l'approvazione della spesa, da parte dell'assemblea, la sua ripartizione e l'acquisizione di fondi da parte dell'amministratore; le competenze dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 cod. civ., di acquisire i fondi ed erogare le spese, applicato al disegno delineato, implicano una funzione di quest'ultimo non meramente interna, nel momento in cui la condotta di quest'ultimo sia diretta a rendere l'obbligazione a favore del terzo inesigibile; se la legge prevede l'obbligo dell'amministratore, a favore del terzo, di comunicare i nominativi dei morosi, ciò postula che l'amministratore sia altresì obbligato, nei confronti del terzo creditore, a renderne possibile l'individuazione attraverso l'approvazione e la ripartizione della spesa, se possibile; una condotta che si ponesse ad ostacolo, sarebbe contraria ad obblighi di correttezza e buona fede.

Il "contatto sociale" è la costruzione giuridica che più si attaglia alla fattispecie; esiste un rapporto tra condominio e terzo creditore (costituito da un titolo esecutivo) ed esiste un soggetto, legato contrattualmente al condominio, sulla cui condotta diligente fa affidamento il terzo al fine di recuperare il suo credito; la violazione dei dovuti canoni di dili-

genza e la violazione di canoni di buona fede sui quali il terzo ha fatto affidamento può comportare responsabilità contrattuale da contatto sociale da parte dell'amministratore.

Solidarietà e parziarietà, una questione strutturale

La sent. n. 9148/2008 delle Sezioni Unite, che ha affermato il principio della parziarietà dell'obbligazione condominiale, si fonda sui seguenti presupposti:

1. la legge non impone una generalizzata solidarietà nelle obbligazioni se non riguardo a quelle non indivisibili; se l'obbligazione non è indivisibile la solidarietà dipende dalle norme e dai principi; in un'obbligazione divisibile, se la legge non predilige la comunanza, prevale la parziarietà;
 2. quando l'obbligazione è connaturata alla *res* come accade per i coeredi, ciascuno risponde per la sua quota;
 3. nel condominio l'obbligazione è unitaria per il creditore, ma divisibile per i condomini;
 4. l'art. 1115 cod. civ., che disciplina la vendita del bene comune per obbligazioni contratte in solido per il mantenimento della comunione, ha mera natura descrittiva ma, in ogni caso, il vincolo di indivisibilità che connota il condominio rende la fattispecie non affine;
 5. anche le spese relative all'uso (*non propter rem*) sono spese divisibili e, comunque, non prescindono dalla contitolarità delle parti comuni;
 6. il condominio, ancorché definito acriticamente "ente di gestione" non presenta alcuna autonomia giuridica e l'amministratore, che rappresenta esternamente i condomini, è vincolato dalle quote per cui non può, per il principio dell'inefficacia della rappresentanza senza poteri, vincolare i condomini oltre a quella che è la loro quota.
- A prescindere dalla disposizione dell'art. 1294

cod. civ. che stabilisce che i condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulti altrimenti, per cercare di risolvere alla radice la questione, è necessario scoprirne la causa e la causa ha natura strutturale.

Nel codice liberale del 1865 il condominio non era costituito da una comunione, ma era disciplinato all'interno delle servitù; chiaramente, si trattava di fattispecie analoga alle odierne servitù per destinazione del padre di famiglia; la costruzione nasce di un unico proprietario che, nel momento in cui vende, determina la costituzione di servitù concorrenti secondo il vincolo di accessorietà (oggi rappresentato dall'indivisibilità di cui all'art. 1119 cod. civ.). Se è agevole individuare i fondi dominanti nelle singole unità immobiliari, meno agevole era individuare il fondo servente. Secondo la dottrina dominante al tempo, il terreno era ritenuto di proprietà del piano terreno e questo, pertanto, poteva essere ritenuto il fondo servente.

Trattandosi di codice liberale ed escluso un principio maggioritario in quanto lesivo dell'assolutezza del diritto reale, diventava difficile il governo del condominio tanto da pervenirsi allo schema attuale di condominio attraverso l'istituto della comunione.

A prescindere dall'intento descrittivo dell'art. 1117 cod. civ., che postula la comunione del suolo come una parte qualsiasi, invero è il suolo, per il principio di accessione, ad essere comune e a rendere comune tutto il caseggiato per cui, nell'attuale architettura del condominio, esiste una tensione tra la comunione del suolo, che rende comune tutto l'edificio (con l'applicazione residuale delle norme sulla comunione al condominio ai sensi dell'art. 1139 cod. civ.) e il rapporto di accessorietà, analogo alle servitù per destinazione del padre di famiglia, che sottopone le parti comuni alla *vis atractiva* delle singole proprietà private.

Il vincolo di accessorietà, oltre che dall'art.

1119 cod. civ., è ricavabile anche dall'art. 1123 cod. civ., non a caso richiamato dalle Sezioni Unite, al fine di smentirne una rilevanza meramente interna.

Questa tensione presente nel condominio, che è anche la causa dei conflitti interpretativi sulle innovazioni vietate in relazione all'art. 1102 cod. civ., costituisce anche il motivo del conflitto tra la solidarietà e la parzialità delle obbligazioni.

In un sistema, infatti, che si fonda sulle servitù concorrenti, contenute in un codice liberale, la solidarietà non è ammissibile come, invece, è imposta in una comunione, che costituisce una "universitas" ove i diversi partecipanti si riuniscono in un'assemblea con lo scopo di assumere decisioni gestorie.

Rilevato, pertanto che, nel sistema previgente ante legge 220/2012, il massimo interprete optava per la soluzione che vede preminente l'aspetto relativo al rapporto prediale-accessorio tra le proprietà esclusive e le parti comuni, rispetto al rapporto soggettivo di comunione di fondo, è necessario rilevare cosa la nuova legge possa avere introdotto in termini di solidarietà o parzialità.

Come anticipato all'inizio del presente scritto, il legislatore, ben lontano dall'intendere operare una scelta sistematica, si è limitato a decidere salomonicamente di non rendere troppo arduo il recupero del credito per il terzo non tralasciando dal garantire altresì i condòmini in regola coi pagamenti.

A prima vista, la nuova normativa sembrerebbe optare per il principio solidaristico; non si intenderebbe, infatti, ragionando in termini di parzialità, come i condòmini in regola con i pagamenti potrebbero essere tenuti, seppure in via residuale, al pagamento di costi relativi ad altri condòmini.

La domanda che ci si pone è, peraltro, se è sufficiente una responsabilità residuale a sovvertire un principio acclarato dalle Sezioni Unite, ovvero si verta in una situazione di ec-

cezione al principio generale di parziarietà che resiste, in presenza di una struttura della normativa sul condominio per nulla modificata dalla riforma. La risposta non è di poco conto atteso che il riconoscimento del principio solidaristico, ancorché attenuato, legittimerebbe la solidarietà tra i morosi, in prima battuta e di quelli in regola, in seconda battuta, mentre la conservazione del principio parziario imporrebbe un'esecuzione in ragione delle singole morosità e, successivamente, per quote per il residuo, con notevoli complicazioni per il creditore.

Innanzitutto occorre puntualizzare, come anticipato in precedenza, che il legislatore ha fatto riferimento a un modello ben preciso. La norma, infatti, si articola in tre momenti:

1. sulla base dei riparti approvati, l'amministratore può ottenere decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nei confronti dei condomini morosi;
2. i creditori possono aggredire i beni dei condomini morosi e, solo in seguito, quelli dei condomini "obbligati" (nei confronti dell'amministratore e non dei creditori) in regola con i pagamenti;
3. l'amministratore è tenuto, se interpellato, a comunicare i dati dei condomini morosi.

Il modello, pertanto, non si applica a tutte le fattispecie di obbligazioni ma solo a quelle regolarmente approvate e ripartite all'interno della comunità condominiale; è chiaro che restano fuori tutte le obbligazioni (per esempio, quelle che traggano origine da un titolo giudiziario come una sentenza favorevole ottenuta da un'impresa appaltatrice a seguito di controversia) per le quali non vi sia stata, per qualsivoglia motivo, approvazione da parte dei condomini.

Nel modello descritto dal codice civile il legislatore ha inteso prefigurarsi l'ipotesi nella quale l'amministratore versi l'importo parziale e, non riuscendo a recuperare tramite ingiunzione il residuo, comunichi le somme dovute dai morosi ai creditori.

Chiaramente, in questa ipotesi, si verte in una situazione di parziarietà; prevale, cioè, l'anima più risalente del condominio, quella delle "servitù concorrenti" per intenderci, ove un soggetto non può venire chiamato a pagare per gli altri.

In caso di mancata soddisfazione del creditore attraverso l'escussione dei condomini morosi, secondo le loro quote cadute in morosità, peraltro, questi può rivalersi su quelli in regola; a questo punto, non può negarsi prevalere la seconda natura del condominio, quella della "universitas"; in questa seconda fase i condomini in regola non saranno più obbligati, come in origine, nei confronti dell'amministratore, ma saranno direttamente obbligati nei confronti del terzo creditore ma, essendo applicabile il principio collettivo, non può negarsi che, per il residuo, debba venire meno anche la parziarietà, prevista per la prima fase, per cui i condomini risponderanno in solido, ma solo del residuo; il principio parziario presiede alla fase di adempimento ordinaria, poi si passa al principio solidaristico. L'obbligazione, inizialmente divisibile in quote, una volta divenuta residuale e, pertanto, esistendo per il fatto della presenza di una comunione di fondo, non può essere ritenuta corrispondente alle singole quote, per le quali è già stata onorata per la prima fase, ma diventa una qualsivoglia obbligazione quasi del tutto sottratta alla sua caratteristica di realtà, fatta salva un'ulteriore ripartizione, da parte dell'assemblea, che reintrodurrà il modello iniziale.

Diverso è il caso nel quale la somma non sia approvata e ripartita, sia per condotta negligente dell'amministratore ovvero per espressa volontà dei condomini di non pagare. Questa fattispecie, ragionando nei termini delle Sezioni Unite, dovrebbe comportare l'applicazione del principio parziario, ma ciò darebbe luogo a soluzioni inique e contrarie a principi di buona fede e solidarietà sociale.

Non può sfuggire, infatti, che la compagine

condominiale potrebbe sottrarsi al rischio della solidarietà, seppur residuale, soltanto rimanendo inerte; vi sarebbe, pertanto, un trattamento deteriore dei condomini corretti, che approvano e ripartiscono la spesa al fine di fare fronte all'obbligo di pagamento, rischiando, almeno in seconda battuta, la solidarietà, nei confronti di coloro che, invece, nulla abbiano fatto o, persino, abbiano deciso di non pagare, facendosi scudo della parziarietà dell'obbligazione incorporata in un titolo esecutivo.

In quest'ultima ipotesi, sussistendo una responsabilità per violazione di canoni di buona fede e principi costituzionali di solidarietà sociale, i condomini dovrebbero essere chiamati a pagare in solido, fatta salva la responsabilità dell'amministratore per negligenza e fatta salva la possibilità, per i singoli in buona fede, di corrispondere spontaneamente la propria quota a prescindere dalle decisioni della comunità, in questo caso sottraendosi alla solidarietà.

In presenza di una norma che garantisce la parziarietà fino a che non si verifichi l'impossibilità di escutere i morosi, il mancato avveramento della condizione (l'inutile escussione dei morosi) dovuta al fatto del soggetto penalizzato dalla condizione stessa (i condomini che non intendono pagare per gli altri) comporta l'avversarsi della condizione. Secondo l'art. 1358 cod. civ., chi ha acquisito un diritto in forza di una condizione deve comportarsi secondo buona fede, mentre l'art. 1359 cod. civ. dispone che la condizione si consideri avverata qualora sia mancata per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario all'avversarsi della condizione stessa.

La solidarietà, pertanto, sarà applicabile immediatamente ogni qualvolta sia accertato che i condomini, pur a conoscenza della notifica di un titolo, abbiano operato al fine di ostacolare il creditore impedendogli di accedere alla speciale procedura di cui

all'art. 63 disp. att. cod. civ.

Nella pratica, il creditore al quale non siano comunicati i nominativi dei condomini morosi dovrà, in primo luogo, convenire in giudizio l'amministratore per farlo condannare a comunicare i nomi dei morosi o richiederne la condanna al pagamento in quanto responsabile, con la sua condotta, dell'aver reso inesigibile l'obbligazione; quest'ultimo, al fine di sottrarsi a responsabilità, dovrà dimostrare che la causa sia dovuta ai condomini che non hanno inteso onorare l'obbligazione, producendo la relativa delibera. A questo punto il creditore dovrà richiedere l'autorizzazione alla chiamata in giudizio dei condomini responsabili per sentirli dichiarare tenuti, in solido, al pagamento dell'intera obbligazione per violazione dei principi di buona fede e solidarietà sociale.

È da rilevare che l'obbligazione, in questa ipotesi, prescinderebbe dalla connotazione "reale" per diventare un'obbligazione indivisibile per violazione, in concorso, di principi di buona fede, obbligazione sottoposta al principio generale di solidarietà.

Lo schema interpretativo, così come elaborato, asseconda le intenzioni del legislatore di incoraggiare la collaborazione, consentendo un contemperamento degli interessi in gioco e una responsabilizzazione delle parti.

La questione "aquiliana"

La Cassazione, di recente (sent. 29 gennaio 2015, n. 1674), si è espressa nel senso che, in ordine alla tipologia extracontrattuale, la responsabilità dei condomini sia solidale, ai sensi dell'art. 2055 cod. civ.; si tratta, logicamente, di una fattispecie sorta in periodo anteriore alla nuova normativa. Nelle obbligazioni extracontrattuali l'art. 2055 cod. civ. opera un rafforzamento del credito al fine di evitare che il danneggiato sia costretto ad

agire pro quota nei confronti di tutti i condebitori; la riferibilità dell'obbligazione non è in capo al condominio ma direttamente ai condomini responsabili del danno. A questo punto diventa lecito chiedersi se il modello delineato dall'art. 63, nella nuova formulazione, sia applicabile alle obbligazioni scaturenti da atto illecito, ove vige il principio di solidarietà tra i condomini, oppure, in caso di fatto illecito, il creditore possa aggredire immediatamente un bene di un condomino a caso, senza preventivamente verificare se moroso o meno. Si possono ipotizzare tre soluzioni: 1.il modello è applicabile anche ai casi di responsabilità aquiliana. La nuova norma (art. 63 disp att. cod. civ., modificato dalla legge 220/2012) è norma successiva e speciale alla norma introdotta dall'art. 2055 cod. civ., che è generale e non speciale, per cui la norma successiva deroga alla precedente e, ancora più, in quanto specifica in ambito condominiale; 2.il modello non è applicabile alla responsabilità aquiliana. La ragione starebbe nel fatto che, mentre il creditore contraente si può preventivamente cautelare nei rapporti con il condominio, il terzo danneggiato è del tutto estraneo ed incolpevole, per cui non si rinviene un motivo ragionevole di trattamento peggiore nei confronti del creditore non danneggiato dal condominio. In altri termini, il danno in condominio rappresenterebbe un'eccezione su base meramente "soggettiva" e, quindi, di dubbia costituzionalità, per lo meno in tale sua lettura; 3.il modello si applica nella sua prima fase, a condizione vi sia una risposta all'interpello. In caso di mancata risposta si aprirebbe immediatamente la strada all'espropriazione nei confronti di un qualsiasi condomino. Questa soluzione permetterebbe un temperamento degli interessi in gioco, ma non sarebbe sorretta da un'impostazione logica; nessun principio permette di poter applicare

per metà una norma e per metà un'altra. In realtà, la soluzione applicabile parrebbe la seconda. La nuova formulazione dell'art. 63 disp. att. cod. civ., pur norma successiva e speciale, non potrebbe motivare un trattamento peggiore del danneggiato dal condominio nei confronti del danneggiato da altri soggetti. Inoltre, il modello predisposto dal legislatore del 2012 sembrerebbe limitato alle obbligazioni di natura gestoria e manutentiva, ove siano l'amministratore e l'assemblea a determinare l'obbligo giuridico in violazione del quale si diventa morosi e, pertanto, immediatamente perseguibili. Tra le competenze dell'assemblea, di cui alla normativa sul condominio, non è annoverata quella di approvare spese di risarcimento extracontrattuale; l'importo dovuto a titolo di risarcimento non passa attraverso gli organi del condominio, che sono solo competenti alla gestione, ma incide direttamente sul patrimonio dei condomini, per cui l'eventuale delibera non è finalizzata alla manutenzione e conservazione del caseggiato, bensì ad evitare aggressioni dei patrimoni dei singoli condomini e, da qui, il dubbio sulla legittimità della delibera stessa per incompetenza a decidere sulla materia. La stessa giurisprudenza della Cassazione esclude che la stipula dell'assicurazione del caseggiato costituisca atto conservativo in quanto non diretto a garantire i diritti sui beni comuni, bensì i patrimoni privati dei condomini dalle aggressioni di eventuali danneggiati. Deve pertanto concludersi che, in presenza di una responsabilità extracontrattuale, l'obbligazione sia riferibile direttamente ai singoli condòmini, ai sensi dell'art. 2055 cod. civ., non rientrando nel novero delle obbligazioni sorte per necessità condominiali e, quindi, estranee agli organi del condominio e al modello delineato dall'art. 63 disp. att. cod. civ., con conseguente responsabilità solidale dei condomini.