



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



IL CONDOMINO IN REGOLA CON I PAGAMENTI PUÒ OPPORSI AL PRECETTO ECCEPENDO LA PREVENTIVA ESCUSSIONE DEI MOROSI

Il lavoro analizza Cass. civ. Sez. II, Ord., ud. 08/02/2023, dep. 17/02/2023, n. 5043, evidenziando dapprima gli opposti orientamenti che si sono susseguiti in riferimento alla natura delle obbligazioni condominiali (solidarietà ovvero parziarietà), nonché l'importanza dell'interpretazione dell'art. 63 disp. att. c.c., modificata dalla ultima riforma del condominio e le cui ricadute applicative incidono sull'istituto in questione.

di **Jacopo Alcini**

IUS/01 - DIRITTO PRIVATO

Estratto dal n. 4/2023 - ISSN 2532-9871

Direttore responsabile

Alessio Giaquinto

Publicato, Giovedì 27 Aprile 2023



Abstract ENG

The work analyzes Cass. civ. Section II, Ord., hearing 08/02/2023, dep. 02/17/2023, no. 5043, first highlighting the opposing orientations that followed with reference to the nature of the condominium obligations (solidarity or partiality), as well as the importance of the interpretation of art. 63 available att. cc, modified by the latest condominium reform and whose application effects affect the institute in question.

27/04/2023

Maria Carlotta Rizzuto|mc.rizzuto@unicz.it Jacopo Alcini|jacopoalcini@libero.it Il lavoro analizza Cass. civ. Sez. II, Ord., ud. 08/02/2023, dep. 17/02/2023, n. 5043, evidenziando dapprima gli opposti orientamenti che si sono susseguiti in riferimento alla natura delle obbligazioni condominiali (solidarietà ovvero parziarietà), nonché l'importanza dell'interpretazione dell'art. 63 disp. att. c.c., modificata dalla ultima riforma del condominio e le cui ricadute applicative incidono sull'istituto in questione. The work analyzes Cass. civ. Section II, Ord., hearing 08/02/2023, dep. 02/17/2023, no. 5043, first highlighting the opposing orientations that followed with reference to the nature of the condominium obligations (solidarity or partiality), as well as the importance of the interpretation of art. 63 available att. cc, modified by the latest condominium reform and whose application effects affect the institute in question.

Sommario: 1. La questione controversa; 2. La tesi maggioritaria della solidarietà passiva; 3. L'orientamento favorevole alla parziarietà delle obbligazioni condominiali; 3.1 La cruciale pronuncia delle Sezioni Unite 8 aprile 2008 n. 9148; 3.2 Critiche e prospettive; 4. Le problematiche connesse all'art. 63 disp att. c.c. riformato; 5. Conclusioni

1. La questione controversa

La Cassazione con l'ordinanza in commento confermava la decisione del Tribunale di Foggia che, in sede di appello, aveva ritenuto mancante la prova della preventiva escussione da parte della creditrice nei confronti dei condomini morosi. La vicenda principiava dal ricorso di una condomina al giudice di pace per il recupero di un credito nei confronti del proprio condominio, notificando gli atti di precetto a due inquilini perfettamente in regola.

Questi ultimi reagivano con formale atto di opposizione deducendo la violazione dell'art. 63 c. 2 disp att. c.c. L'organo di primo grado, tuttavia, rigettava l'opposizione, rilevando

la morosità degli opposenti. Il Tribunale in appello accoglieva le doglianze degli opposenti in primo grado, in quanto gli stessi non risultavano morosi, come evidenziato da una lettera raccomandata a firma dell'amministratore di condominio.

La Suprema Corte, investita della questione, confermava la decisione di secondo grado, fornendo una lettura sistematica della normativa di attuazione del codice civile, in base alla quale il creditore debba in primo luogo agire nei confronti dei condomini morosi, previo accertamento della morosità mediante informazioni assunte dall'amministratore del condominio. Di conseguenza i condomini solventi possono opporre due benefici: quello d'ordine ed il beneficium excussionis (da far valere ex art. 615 c.p.c.). Sulla base di queste premesse, prima di pretendere il saldo insoddisfatto del proprio credito, l'attore deve esaurire la procedura esecutiva individuale nei confronti del moroso, promuovendo e continuando tutte le azioni del caso secondo i canoni di diligenza e buona fede (incluso anche qualsiasi eventuale procedimento cautelare). Del pari, la morosità del condomino deve permanere per tutta la durata del giudizio fino alla decisione, dovendosi in caso contrario ritenere il creditore soddisfatto.

A giudizio della Cassazione, infatti, la «sentenza impugnata ha fatto corretta applicazione dei primi due commi dell'art. 63 disp. att. c.c., introdotti dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220. L'art. 63, comma 1, dispone che l'amministratore "è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi", mentre il comma 2 stabilisce che "creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini". È dunque prescritto dalla legge che l'obbligo di pagamento delle quote dovute dai morosi, posto in capo ai condomini in regola nella contribuzione alle spese, è subordinato alla preventiva escussione di questi ultimi, sicché l'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente risulta limitato in proporzione alla rispettiva quota del moroso.

L'art. 63, comma 2, disp. att., c.c. configura, pertanto, in capo ai condomini che abbiano regolarmente pagato la loro quota di contribuzione alle spese condominiali, ed in favore del terzo che sia rimasto creditore (per non avergli l'amministratore versato l'importo necessario a soddisfarne le pretese), un'obbligazione sussidiaria ed eventuale, favorita dal beneficium excussionis, avente ad oggetto non l'intera prestazione imputabile al condominio, quanto unicamente le somme dovute dai morosi.

Non è stata, perciò, superata dal legislatore del 2012 la ricostruzione operata da Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148, nel senso che, in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi la responsabilità diretta dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti

soltanto in proporzione delle rispettive quote. A ciò si è unito, piuttosto, per le obbligazioni sorte dopo l'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012, il debito sussidiario di garanzia del condomino solvente, subordinato alla preventiva escussione del moroso e pur sempre limitato alla rispettiva quota di quest'ultimo, e non invece riferibile all'intero debito verso il terzo creditore».

2. La tesi maggioritaria della solidarietà passiva

La questione in commento ha riportato in auge l'annosa querelle circa la natura solidale ovvero parziaria delle obbligazioni che gravano sui condomini. Il tema assume una rilevanza pratica notevole, dal momento che la portata applicativa del principio scelto si riflette incisivamente sulle modalità con cui il creditore del condominio può soddisfare le proprie pretese. Un conto è la possibilità di chiedere l'adempimento dell'intero credito a ciascun condomino, altro è limitare la pretesa proporzionalmente alle quote di competenza dei singoli.

A tal riguardo, la tendenza interpretativa maggioritaria^[1] promuove il principio della solidarietà^[2] condominiale ai sensi dell'art. 1294 c.c., che pone una presunzione in virtù del favor creditoris^[3]. Il concetto trae origine dal diritto romano^[4], secondo cui più soggetti passivi sono obbligati ad adempiere per l'intero una medesima prestazione. In altri termini, sussiste l'obbligo per ciascuno dei condebitori di eseguire per intero la prestazione rispetto al comune creditore, il quale a sua volta può pretendere da ciascuno la totalità dell'obbligazione. Inoltre, dal punto di vista esterno, l'adempimento integrale del debito da parte di uno dei condebitori comporta la liberazione degli altri co-obbligati verso il creditore, salvo il diritto di regresso pro quota del debitore adempiente^[5] nel rapporto interno tra gli stessi^[6]. Così il creditore si vede dispensato dal dovere esercitare una pretesa distinta per ogni debitore, richiedendo a ciascuno un adempimento pro quota, con evidente semplificazione delle operazioni di riscossione, potendo contare sui patrimoni di una pluralità di soggetti che potrebbero trovarsi a rispondere anche di quelle porzioni di debito che diversamente sarebbero state a carico di altri^[7]. Attraverso questo meccanismo il rischio di insolvenza è traslato dal creditore agli altri condebitori, salvaguardando così l'integrale soddisfazione del credito.

La disciplina codicistica^[8], tuttavia, non escluderebbe una volontà diversa palesata dalle parti del rapporto obbligatorio, in deroga alla regola generale^[9], conservando un possibile spazio applicativo anche alla regola della parziarietà^[10]. Le fonti dell'obbligazione in solido sono quelle indicate dall'art. 1173 c.c.^[11], vale a dire il contratto, il fatto illecito^[12] ed ogni altro atto o fatto idoneo a produrle.

In riferimento alle obbligazioni di dare e di consegnare, la prestazione è identica nel caso

di identità di oggetto. Qualora si tratti di dare o consegnare beni specifici, la solidarietà risulta superata dall'indivisibilità dell'obbligazione^[13]. In particolare, sembra che l'obbligazione del fideiussore, anche quando sia priva del *beneficium excussionis*, non sia qualificabile come solidale in senso tecnico in quanto non sempre l'obbligazione fideiussoria ha il medesimo oggetto dell'obbligazione principale. Di conseguenza, la facoltà del creditore di chiedere l'adempimento per l'intero a qualsiasi condebitore sarebbe in realtà attenuata dal fatto che l'obbligazione sia eseguibile soltanto dal debitore principale^[14].

Si tratterebbe di obbligazioni ad interesse unisoggettivo^[15], costituite da più obbligazioni distinte assunte nell'interesse esclusivo di una dei debitori e tra loro connesse. Secondo parte della dottrina, queste ultime sarebbero prive del requisito della comunione di interessi tra più debitori^[16].

Tuttavia, l'argomentazione esposta non pare decisiva, in quanto l'obbligazione solidale nascente dal collegamento tra quella risarcitoria e di garanzia è sottoposta alla condizione sospensiva dell'inadempimento o dell'inesatto adempimento dell'obbligazione principale originaria gravante sull'unico debitore. Inoltre, è la stessa normativa a prevedere che il vincolo della solidarietà tra più debitori possa sussistere anche nell'ipotesi in cui l'obbligazione sia contratta nell'interesse esclusivo di alcuno dei debitori (art. 1298 c.c.)^[17].

In riferimento precipuo al condominio, l'opinione solidarista muove dalla considerazione delle criticità che emergono dall'applicazione della regola della parziarietà^[18]. In particolare, si evidenzia che, se il creditore fosse costretto ad agire nei confronti del singolo condomino per la propria quota, gli si imporrebbe la necessità di acquisire l'elenco dei condomini e le tabelle millesimali, dovendo procedere a complessi calcoli per la ripartizione delle spese, con conseguente aggravio della procedura esecutiva. Al contrario, l'applicazione del principio di solidarietà non comporterebbe simili evenienze, promuovendo una procedura più snella, unitamente al soddisfacimento delle istanze creditorie^[19].

La prima norma funzionale all'elaborazione della solidarietà passiva nei rapporti condominiali, è l'art. 1123 c.c. Si sostiene, infatti, che la previsione di un obbligo di contribuzione riguarda il profilo interno, in virtù di una spesa di interesse e competenza comune, coinvolgente ciascun condomino limitatamente alla propria quota ovvero in proporzione all'uso che ciascuno può farne; mentre sul versante esterno, troverebbero applicazione presunzione e regime di solidarietà passiva ex artt. 1292 e 1294 c.c.

Come confermato dal tenore letterale dell'art. 1123 c.c., la ratio sarebbe quella di

regolare la divisione interna di oneri, la cui parcellizzazione è coerente con l'assetto proprietario rinvenibile nel condominio. D'altro canto, la norma enunciata dal c. 2 rintraccia il criterio di ripartizione della spesa nell'uso della parte comune, qualora risulti quantitativamente diversificato tra i proprietari delle unità abitative^[20].

Inoltre, la disposizione è collocata tra quelle che, seppur volte a regolare il complesso condominiale e gli organi di rappresentanza esterna, non concernono la disciplina dei rapporti tra condominio e terzi, i quali, in assenza di previsioni specifiche, sarebbero assoggettati ai principi generali^[21]. Quindi, l'art. 1123 c.c. rappresenterebbe la riproduzione dell'art. 1298 c.c., che non influisce sull'efficacia generale dell'art. 1294 c.c.

Ulteriore norma da prendere in considerazione è l'art. 1115 c.c., che, nella disciplina delle obbligazioni contratte per la cosa comune, prevede la solidarietà^[22]. Pertanto, per quanto non espressamente disposto, al condominio si applicano le norme dettate in materia di comunione ex art. 1139 c.c.^[23].

3. L'orientamento favorevole alla parziarietà delle obbligazioni condominiali

Altra parte della dottrina, suffragata da parte della giurisprudenza^[24], opta per la parziarietà delle obbligazioni condominiali^[25]. Anche le obbligazioni parziarie scaturiscono da un unico fatto giuridico o da fatti che si legano in un complesso unitario, ma hanno ad oggetto una prestazione suscettibile di esecuzione parziaria da parte di più debitori, ciascuno dei quali è obbligato per la propria parte. Il concetto si collega agevolmente a quello di divisibilità ex art. 1314 c.c.

Per ciò che concerne la struttura delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio, in base a tale orientamento, si riscontrano certamente la pluralità dei debitori (i condomini) e la eadem causa obbligandi (la unicità della causa: il contratto da cui l'obbligazione ha origine), mentre sarebbe discutibile la unicità della prestazione (idem debitum), che certamente è unica ed indivisibile per il creditore, il quale effettua una prestazione nell'interesse e in favore di tutti condomini, per i quali rappresenterebbe una prestazione comune, ma naturalisticamente divisibile.

Stando a tale inquadramento concettuale, il singolo condomino potrebbe essere chiamato a rispondere delle somme personali, senza che il creditore possa esigere importi maggiori. Di conseguenza, le obbligazioni dei condomini sarebbero regolate dai canoni dettati dagli articoli 752 e 1295 c.c., in relazione alla ripartizione dei debiti tra gli eredi ed alla divisibilità tra questi delle obbligazioni di uno dei condebitori o di uno dei creditori in solido.

Secondo tale opinione dottrinale^[26], la previsione di cui all'art. 1123 c.c. troverebbe applicazione sia nei rapporti interni che nei rapporti esterni, prevalendo, in tal modo, sulla regola generale riconducibile al combinato disposto degli artt. 1292 e 1294 c.c. Infatti, affinché operi la solidarietà passiva, descritta nell'art. 1292 c.c., occorre che i vari debitori siano tutti obbligati per la medesima prestazione. Soltanto al ricorrere di tale condizione può applicarsi la presunzione di responsabilità prevista dall'art. 1294 c.c.^[27]. Tuttavia, nel caso delle obbligazioni condominiali, l'art. 1123 c.c., rilevante sul piano esterno, escluderebbe l'esistenza di un'unica prestazione, rivelerebbe la sussistenza di tante prestazioni distinte rapportate al numero dei condomini. Inoltre, l'amministratore non sarebbe facoltizzato a vincolare i condomini oltre i limiti dei propri poteri che non comprendono la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c.^[28].

Un ulteriore argomento è incentrato sul collegamento che intercorre tra le obbligazioni condominiali e la singola quota di proprietà spettante a ciascun condomino sulle parti comuni. In virtù dell'affinità rinvenuta tra debiti ereditari e debiti condominiali, si è giunti ad annoverare questi ultimi tra le obbligazioni propter rem^[29].

3.1 La cruciale pronuncia delle Sezioni Unite 8 aprile 2008 n. 9148

Nonostante gli interrogativi circa la sussistenza di un vero e proprio contrasto tale da sollecitare un intervento nomofilattico da parte delle Sezioni Unite^[30] (dal momento che l'indirizzo minoritario riguardava la particolare fattispecie del rimborso delle anticipazioni di somme da parte di un amministratore di condominio durante la sua gestione, emergenti dal rendiconto approvato e fatte valere giudizialmente nei confronti del nuovo amministratore, in epoca successiva alla cessazione dell'incarico), la pronuncia n. 9148/2008, richiamata espressamente dall'ordinanza in commento, ha costituito il caposaldo dell'intero orientamento favorevole alla parziarietà delle obbligazioni condominiali.

La pronuncia riguardava l'adempimento delle obbligazioni derivanti da contratto, che legano il creditore al debitore condominio e ai singoli condomini^[31]. In particolare, una società appaltatrice aveva eseguito lavori di manutenzione sulle parti comuni dell'edificio su incarico dell'amministratore, ottenendo l'emanazione di un decreto ingiuntivo per il rimborso spese nei confronti dei condomini, alcuni dei quali già adempienti pro quota. L'opposizione avanzata da questi ultimi trovava accoglimento in primo grado e veniva confermata in appello. Avverso tale decisione la creditrice proponeva ricorso per Cassazione, successivamente rimesso alle Sezioni Unite per la soluzione del contrasto.

Secondo la prospettazione della Cassazione^[32], l'obbligazione ha natura parziaria nell'ipotesi in cui la prestazione sia comune a ciascuno dei condebitori ed al contempo indivisibile. Qualora si sia in presenza di prestazione divisibile, è necessario attuare un bilanciamento tra il principio della solidarietà passiva (presumibile) ed il principio della divisibilità (ex art. 1314 c.c.). Pertanto, in mancanza di un espresso riferimento alla solidarietà, sarà onere dell'interprete accertarne la divisibilità naturalistica e, conseguentemente, la parziarietà.

La pronuncia esclude l'applicabilità dell'art. 1115 c. 1 c.c., nonostante il rinvio operato dall'articolo di chiusura (art. 1139 c.c.) alle norme sulla comunione in generale, sulla base dell'assunto che esso riguarderebbe la comunione di cose soggette a divisione. Se ne evidenzia il valore meramente descrittivo e non prescrittivo, regolante le obbligazioni concretamente contratte in solido. Inoltre, si argomenta come il c. 1 dell'art. 1115 c.c. non riguardi il condominio negli edifici, bensì la vendita della cosa comune soggetta a divisione.

Il criterio di collegamento tra le ipotesi disciplinate dall'art. 1123 c.c., riguardanti rispettivamente le spese per la conservazione delle cose comuni e quelle per l'uso, è ravvisabile nella titolarità del bene. Pertanto, profilandosi entrambe le obbligazioni come propter rem, si esclude l'applicabilità del vincolo solidale, prevalendo, secondo l'analisi delle Sezioni Unite, la struttura intrinsecamente parziaria.

In definitiva, nella pur riconosciuta ricorrenza dei requisiti della solidarietà passiva (pluralità di soggetti, unicità della prestazione e stessa causa dell'obbligazione^[33]), l'obbligazione contratta dall'amministratore è stata ricondotta alle obbligazioni plurisoggettive parziarie, in quanto:

- a) divisibili per l'oggetto;*
- b) collegate alla proprietà della cosa comune;*
- c) l'attuazione solidale non risulta da alcuna norma, bensì risulta contraddetta dalla lettera dell'art. 1123 c.c., interpretato in senso stretto senza distinguere i profili esterni da quelli interni (ove l'opposto orientamento ritiene la disposizione applicabile soltanto ai rapporti interni tra i condomini, escludendo quelli esterni tra condominio e terzi creditori);*
- d) l'amministratore vincola i singoli condomini nei limiti delle proprie attribuzioni e nei limiti del mandato ricevuto in ragione delle quote.*

L'obbligazione condominiale dovrebbe, quindi, essere regolata da criteri simili a quelli previsti dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie, la cui attuazione pro quota deriva dal legame con la res.

3.2 Critiche e prospettive

Il provvedimento nomofilattico non ha mancato di suscitare aspre critiche, oltre ad essere contraddetto da pronunce successive^[34].

Innanzitutto gli artt. 753, 754 e 1295 c.c. sono norme eccezionali che si riferiscono esclusivamente al diritto successorio^[35]. Il legislatore ha ritenuto opportuno dedicare l'art. 752 c.c. ai rapporti interni (introducendo la ripartizione) e l'art. 754 c.c. a quelli esterni (prevedendo espressamente la parziarietà), mentre nel condominio è stata disciplinata soltanto la ripartizione ex art. 1123 c.c., senza che fosse esplicitamente esclusa la solidarietà anche nei rapporti esterni.

Ulteriori perplessità solleva l'osservazione secondo cui l'indivisibilità della prestazione dovrebbe costituire un requisito della solidarietà, anche se tale inciso non è richiesto da nessuna norma. L'art. 1294 c.c., infatti, non fa riferimento all'indivisibilità della prestazione e l'art. 1314 c.c. precisa che la relativa disciplina è applicabile solo se l'obbligazione non è solidale. Ne discende che il problema della divisibilità è diverso e successivo rispetto a quello della solidarietà. Ai sensi dell'art. 1314 c.c., si rende anzitutto necessario comprendere se una obbligazione sia solidale o meno per l'applicazione della disciplina delle obbligazioni divisibili^[36]. Anzi, il codice civile nel prevedere la regolamentazione delle obbligazioni divisibili, dispone che esse siano disciplinate dalle norme relative alle obbligazioni solidali in quanto applicabili. Ciò pare confermare ulteriormente che solidarietà e divisibilità siano nozioni diverse ed indipendenti^[37].

Dal combinato disposto degli artt. 1294 e 1314 c.c., si è dedotto che, se nel rapporto obbligatorio vi sono più soggetti dal lato passivo, l'obbligazione si presume solidale, mentre se la pluralità coinvolge il lato attivo, il rapporto obbligatorio si presume parziario, conseguendone una diversità di trattamento^[38]. La sentenza 9148/2008, invece, per far operare la presunzione di solidarietà introduce il requisito dell'indivisibilità della prestazione, esigendo, nel caso in cui la prestazione sia divisibile, una norma ad hoc per l'instaurazione della solidarietà. Una simile interpretazione in sostanza porta ad una tacita abrogazione dell'art. 1294 c.c.^[39], posto che la presunzione in esso contemplata trova la propria ragion d'essere proprio qualora la prestazione oggetto del rapporto obbligatorio sia per sua natura divisibile, giacché, in caso di prestazione indivisibile, la

solidarietà scatta senza eccezioni.

Peraltro, sembra trascurata la innegabile diversità ontologica che intercorre tra i principi di solidarietà ed indivisibilità, dal momento che il primo riguarda la modalità di attuazione dell'obbligazione, mentre il secondo è correlato alla natura della prestazione. L'unica relazione intercettabile tra solidarietà ed indivisibilità può iscriversi in una forma di complementarietà possibile ma non necessaria^[40]: infatti, accanto ad obbligazioni indivisibili ad attuazione solidale, sono configurabili obbligazioni indivisibili ad attuazione congiunta.

In ogni caso, la pronuncia delle Sezioni Unite, così come l'ordinanza in commento che dalla stessa trae ispirazione, seppure con argomentazioni eterogenee, paiono principalmente dettate da ragioni di opportunità, consistenti sostanzialmente nell'evitare che ad un singolo condomino possa essere addossato l'onere di pagare l'intero importo oggetto dell'obbligazione condominiale. L'opzione della parziarietà garantisce di gran lunga i singoli condomini, evitando che un unico soggetto sia chiamato a rispondere dell'intero debito, talvolta anche molto consistente. Inoltre, questa scelta tutela i condomini responsabili, impedendo a chi abbia già saldato la propria quota di dover adempiere di nuovo.

Del resto la parziarietà non pregiudica affatto la soddisfazione del creditore, il quale, a meno che non si tratti di creditore involontario^[41], può contrattare con l'amministratore, avendo un'ampia possibilità di cautelarsi (richiedendo, ad esempio, la prestazione di un congruo anticipo ovvero di garanzie). Certamente tali strumenti di garanzia presentano comunque un costo che ricade inevitabilmente su tutti i condomini, traducendosi in un aumento del corrispettivo per le prestazioni rese da terzi a favore del condominio. La solidarietà, invece, parrebbe realizzare la medesima funzione senza costi aggiuntivi. Tuttavia, nell'ipotesi patologica in cui uno o più condomini si rendano inadempienti, la solidarietà si traduce nell'obbligo per un singolo condomino di farsi carico dell'intera obbligazione, con potenziali rischi per la propria situazione patrimoniale, considerati i tempi ed i rischi dell'azione di regresso. Sembra allora preferibile sopportare un costo supplementare ripartito pro quota al fine di costituire una forma convenzionale di garanzia, piuttosto che essere esposti al rischio di una escussione in toto.

Vieppiù, la Suprema Corte afferma che la prestazione dovuta dai singoli condomini non deve ritenersi unica, diversamente da quella a cui è tenuto l'appaltatore. Ogni condomino, infatti, deve adempiere ad una obbligazione pecuniaria, ma l'ammontare della prestazione di ciascuno resta differente e viene calcolata sulla base dei millesimi di proprietà in concreto posseduti. Per questa via i giudici di piazza Cavour, pur facendo sempre riferimento al concetto di divisibilità, giungono ad escludere l'applicazione della

solidarietà per mancanza del requisito dell'idem debitum. In questo senso può ritenersi che la vera ragione dell'opzione a favore della parziarietà si fondi sul riconoscimento di un'assoluta centralità della quota di proprietà spettante ad ogni singolo condomino, la quale verrebbe ad assumere rilevanza anche nei confronti di terzi, secondo una particolare interpretazione dell'art. 1123 c.c.

Le Sezioni Unite, infatti, precisano che il condominio non è dotato di un patrimonio autonomo, né di diritti od obbligazioni (che fanno capo pro quota ai singoli condomini) e non può essere considerato un soggetto giuridico distinto dai suoi partecipanti^[42]. Correlativamente, l'incarico conferito all'amministratore viene qualificato come un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza^[43]. Da ciò discende che ciascun condomino conferisce all'amministratore-mandatario un potere di rappresentanza che per definizione è limitato alle singole quote di partecipazione. Pertanto non si riesce a comprendere come i condomini potrebbero essere vincolati oltre il limite delle stesse, come invece si verificherebbe nel caso in cui alle obbligazioni assunte dall'amministratore in nome e per conto dei singoli condomini fosse applicato il regime della solidarietà. A tal proposito, l'amministratore non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti dei suoi poteri, che non riguardano la modifica del criterio di ripartizione delle spese in deroga alle quote individuali. Conseguentemente, la quota di partecipazione assume rilevanza anche nei confronti dei terzi^[44].

4. Le problematiche connesse all'art. 63 disp att. c.c. riformato

La decisione delle Sezioni Unite, al contrario di quanto affermato nell'ordinanza de quo, sembra essere stata superata dalla previsione contenuta nell'art. 63 disp. att. c. 2 c.c. (come modificato ai sensi della l. 11 dicembre 2012 n. 220), che conferma la natura solidale del vincolo condominiale^[45] ed allo stesso tempo introduce una deroga, ponendo dei limiti al creditore che agisca per il recupero del credito.

Se da un lato si conferma la solidarietà, essendo indicato che il creditore può comunque agire verso i condomini diversi da quello moroso, anche se in un secondo momento, dall'altro si limita la facoltà di scelta del creditore, che appunto potrà aggredire il patrimonio dei condomini in regola con i pagamenti solo dopo l'escussione degli altri. Si tratta, dunque, di un'ipotesi di obbligazione solidale nella quale è fissata una sussidiarietà tra le differenti obbligazioni sussistenti nel medesimo condominio.

Anche in riferimento a tale impostazione non sono mancate opinioni contrarie^[46]. Si è rilevato che, se le obbligazioni in questione fossero solidali, i condebitori sarebbero tenuti sin da subito ad effettuare la medesima prestazione. Invece, i condomini, originariamente obbligati in misura proporzionale alla quota, in seguito al loro

adempimento sarebbero tenuti soltanto a saldare il residuo, non a corrispondere l'intero. La prestazione dovuta dai condomini in regola con il pagamento della propria quota di contribuzione alle spese comuni dovrebbe reputarsi sussidiaria ed articolata in riferimento alle somme precedentemente versate^[47]. L'ulteriore elemento discrezionale tra la fisionomia obbligazioni solidali e quella disegnata dal legislatore della riforma con specifico riferimento alla posizione debitoria degli adempienti è stato individuato nell'asserito difetto dell'eadem causa obligandi, posto che il fatto costitutivo del vincolo che impone ai condomini solventi il pagamento del residuo di spesa comune non saldato dai morosi, è stato rintracciato nell'inadempimento di questi ultimi.

Viene assunto che l'obbligazione di ogni condomino nasce in misura inferiore al totale dovuto al terzo contraente, diversificata e ragguagliata alla quota, dal momento che l'obbligazione di ciascuno dei partecipanti al condominio viene posta in collegamento genetico-funzionale alla proprietà di beni, impianti e servizi comuni^[48]. Se le obbligazioni dei condomini sorgono per legge come conseguenza della situazione soggettiva di proprietà sulle parti di uso comune ex artt. 1104 c. 1 e 1123 c. 1 c.c., il debito originerebbe dalla deliberazione assembleare di approvazione delle spese e dal contratto stipulato dall'amministratore^[49]. Di conseguenza, entro il perimetro della quota dovrebbe essere ricondotta anche la rappresentanza sostanziale e processuale dell'amministratore, che non potrebbe impegnare i condomini oltre i limiti della loro partecipazione all'assemblea.

Altra dottrina^[50], avendo scorto nel disposto dell'art. 63 c. 2 disp. att. c.c., il riconoscimento legislativo della legittimazione ad esperire un'azione surrogatoria ex art. 290 c.c. in capo al terzo creditore, ha contestualizzato la medesima nell'ambito di un regime di solidarietà impropria. Leggendo in combinato disposto il c. 2 dell'art. 63 disp. att. c.c. con il c. 1 e con l'art. 1129 c. 9 c.c., si è desunto che la prima delle norme citate riserva al terzo creditore un'eccezionale legittimazione sostitutiva a riscuotere i contributi in luogo dell'amministratore. L'obbligazione sussidiaria non può essere intesa come solidale, in quanto resterebbero salvi i criteri di ripartizione ex art. 1123 c.c. nei soli rapporti interni alla pluralità organizzata. Pertanto, l'obbligo sussidiario di garanzia del condomino solvente risulta legislativamente circoscritto in proporzione alla rispettiva quota del moroso, in base al criterio di doppia parziarietà. Ne consegue che condomini solventi e morosi, anche se entrambi responsabili verso il creditore per il saldo dovuto, non si collocherebbero in posizione paritetica, a fronte di una graduazione in ordine al relativo pagamento. In questo senso, anche secondo l'ordinanza 5043/2023, l'obbligazione sussidiaria dovrebbe intendersi come una sorta di fideiussione ex lege che viene a costituirsi pro quota in capo ai condomini diligenti a favore degli obbligati principali morosi.

5. Conclusioni

Le critiche da ultimo riportate appaiono ultronee, in quanto, stando all'attuale impianto normativo, al cui interno nessuna norma fornisce indicazioni inequivoche in tal senso ed in assenza di tradizioni interpretative suggellate da applicazioni di siffatto tenore.

Dal collegamento della disposizione con l'art. 1130 c.c., nonché con le altre norme rilevanti sul tema (art. 1129 c.c., art. 1135 c.c.), non è dato rinvenire limitazioni all'estensione della rappresentanza dei singoli condomini in ragione della misura della quota né tantomeno enucleare generalizzazioni in merito alle relazioni contrattuali con i terzi, relativamente alla conservazione ed al godimento di spazi e servizi comuni. Invero, l'amministratore, alla stipulazione dei contratti riguardanti la gestione delle cose comuni, agisce quale rappresentante dei membri di un ente privo di soggettività giuridica ed autonomia patrimoniale, allo scopo di realizzare interessi superindividuali ed omogenei. Come noto, il contratto impegna i singoli condomini in quanto parte di una collettività, sono rappresentati dall'amministratore-mandatario ed eventualmente esposti all'evenienza di dover corrispondere per intero la prestazione che il creditore ha diritto di esigere nel caso di degenerazione patologica del rapporto obbligatorio.

Non sembra neppure risolutivo esprimersi in termini di parziarietà o doppia parziarietà, dal momento che il legislatore non ha stabilito criterio alcuno per un'ipotetica ripartizione del residuo all'interno di una potenziale pluralità di condomini solventi né ha fornito indicazioni circa un'eventuale graduazione tra gli adempienti per la propria quota al fine di identificare colui che, in regola con il pagamento, sia tenuto all'adempimento ulteriore. Tra l'altro, si tratterebbe di una responsabilità dalla natura ibrida, volta ad evocare una soluzione intermedia tra solidarietà e parziarietà, in ogni caso agganciata più alla seconda che alla prima.

L'art. 63 c. 2 disp. att. c.c., in combinato disposto con l'art. 1123 c.c., nel prevedere l'escussione eventuale e successiva dei condomini adempienti, presuppone la contitolarità dell'obbligo, tratto saliente della solidarietà passiva. Tale solidarietà ribadita ex lege non impedisce comunque di qualificare le obbligazioni condominiali come propter rem^[51].

Il limite all'azione del creditore verso i condomini per evitare l'escussione per intero in capo ad un solo condebitore stabilito dalla norma richiamata non pare escludere la natura comunque solidale del vincolo. Infatti, la solidarietà non sembra contrastare con la sussidiarietà^[52] implicante (anche nel caso di specie) il beneficio d'ordine ed il beneficium excussionis. Tuttavia, prima di rivolgersi al condebitore in regola, sembra corretto richiedere al creditore la dimostrazione di aver tentato con ogni ragionevole sforzo l'esecuzione infruttuosa nei confronti dei condomini morosi. Peraltro, l'esistenza di un beneficio di preventiva escussione non impedisce al creditore di agire in

contemporanea contro tutti i condebitori in via di cognizione per ottenere un titolo esecutivo^[53], potendo così iscrivere ipoteca anche nei confronti dei condomini per i quali valga la limitazione^[54].

Il legislatore della riforma è riuscito così a contemperare gli interessi delle parti (tutelando il creditore ma valorizzando anche la posizione del condomino non moroso^[55]) e quelli del mercato, fondati sul favor creditoris.

Non pare, quindi, che l'ordinanza in commento sia riuscita a sciogliere i nodi relativi alla natura delle obbligazioni condominiali, tantomeno richiamando le Sezioni Unite del 2008, confinate nell'alveo dell'indirizzo minoritario.

In alternativa, si potrebbe ipotizzare un margine giuridico per l'applicazione pattizia delle obbligazioni correali^[56], di origine romanistica ed estranee al nostro codice civile^[57]. Queste ultime sono caratterizzate da un collegamento più pregnante tra le varie posizioni debitorie, tale rendere il rapporto obbligatorio unico ed inscindibile.

Ricorrendo all'autonomia privata, le parti potrebbero prevedere, in deroga alla solidarietà, che il rapporto del creditore nei confronti di uno solo dei condebitori produca l'estinzione dell'obbligazione verso gli altri. Conseguentemente, i fatti estintivi dell'obbligazione diversi dal pagamento (così come la transazione o la sentenza), produrrebbero i loro effetti in via ulteriore rispetto al soggetto nei cui confronti si siano verificati. In mancanza di siffatta contrattazione, invece, tornerebbe ad applicarsi il regime delle obbligazioni solidali.

Note e riferimenti bibliografici

[1] R. Triola, *Il condominio*, Milano, 2007, p. 665 ss.; *Id.*, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, in *Giust. civ.*, 1997, p. 699 ss.; A. De Renzis, A. Ferrari, A. Nicoletti, R. Redivo, *Trattato del condominio*, Padova, 2008, p. 326 ss.; G. Terzago, *Il condominio*, Milano, 2006, p. 530 ss.; R.P. G. Mistò, F. Casarano, *Il condominio*, II, Torino, 2006, p. 286; P. Cendon, *Il diritto privato nella giurisprudenza*, Torino, 2004, p. 312; F. Petrolati, E. Vitalone, *Il condominio*, Milano, 2001, p. 75; M. Basile, *Condominio negli edifici. I, Diritto Civile*, in *Enc. giur. Treccani*, Roma, 1988, VIII, p. 8; G. Branca, *Solidarietà delle obbligazioni dei condomini verso terzi*, in *Foro pad.*, 1962, p. 1211; *Id.*, *Obbligazioni solidali dei condomini*, in *Foro it.*, 1951, p. 1029 ss.; F. D. Busnelli, *L'obbligazione soggettivamente complessa*, Milano, 1974, p. 457 ss.; V. Colonna, *Sulla natura delle obbligazioni del condominio*, in *Foro it.*, 1997, p. 872 ss.; M. De Tilla, *Sulla solidarietà dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio*, in *Giust. civ.*, 1993, p. 2685; A. Nicoletti, R. Redivo, *Ripartizione spese condominiali e tabelle millesimali*, Padova, 1990, p. 7; P. Scalettaris, *Il rimborso dell'amministrazione del condominio, dopo la cessazione del suo incarico, delle spese da lui anticipate*, in *Arch. loc. cond.*, 1990, p. 573; C. Nocella, *L'obbligo solidale dei condomini di contribuire alle spese d'interesse comune*, in *Giust. civ.*, 1957, p. 655.

[2] Sulle obbligazioni solidali cfr. M. Zinno, *Le obbligazioni solidali e le dinamiche della quota*, Napoli, 2018, p. 2 ss.

[3] F. Messineo, *Manuale di diritto civile e commerciale*, III, Milano, 1959, p. 38. A. Gnani, *La responsabilità solidale*, Milano, 2005, p. 13. E. Colagrosso, *Teoria generale delle obbligazioni e dei contratti*, Roma, 1948, p. 145. A. Giaquinto, *Delle obbligazioni in solido*, Firenze, 1948, p. 244.

[4] P. Bonfante, *Obbligazioni, comunione e possesso*, III, Torino, 1921, p. 214. P. Melucci, *La teoria delle obbligazioni solidali nel diritto civile italiano*, Milano, 1884, p. 7. Secondo l'opinione maggioritaria (G. De Semo, *Le obbligazioni solidali in materia di commercio*, Roma, 1916, p. 79 ss. F. Serafini, *Istituzioni di diritto romano comparato al diritto civile patrio*, Firenze, 1897, p. 44), la solidarietà doveva essere espressamente pattuita e non presunta, costituendo l'eccezione alla parziarietà. Contra, P. Bonfante, *Commentario alle Pandette del Gluck*, Milano, 1907, p. 13 ss. E. Albertario, *Corso di diritto romano. Le obbligazioni solidali*, Milano, 1948, p. 61 ss., secondo cui parziarietà risulta frequentemente stabilita da singole disposizioni positive, tale da costituire una eccezione piuttosto che la regola generale.

[5] Sul punto già A. Rota, *Note sulla dottrina del regresso nelle obbligazioni solidali presso i glossatori*, Città di Castello, 1936, p. 27.

[6] A. Riccio, *Le diverse specie di obbligazioni: pecuniarie, alternative, solidali, indivisibili*, in M. Franzoni (a cura di), *Le obbligazioni*, I, Torino, 2004, p. 1209 ss.; M. Orlandi, *La responsabilità solidale, Profili delle obbligazioni solidali risarcitorie*, Milano, 1993, p. 1 ss. e p. 67 ss.; L. Bigliuzzi Geri, F. Busnelli, U. Breccia, U. Natoli, *Diritto Civile*, 3, Torino, 1992, p. 47 ss.

[7] C. M. Bianca, *Diritto civile. L'obbligazione*, IV, Milano, 1990, p. 695.

[8] Cfr. *Relazione al progetto del quarto libro del codice civile, Obbligazioni e contratti*, Roma, 1936, p. 33.

[9] M. Ticozzi, *Le obbligazioni solidali*, Padova, 2001, p. 25. S. Pellegatta, *Il dogma della solidarietà e il problema delle obbligazioni condominiali (a un anno da Cass., sez. un., 8.4.2008, n. 9148)*, in *Nuova giur. civ. comm.*, Padova, 2009, p. 137 ss.

[10] L. Barassi, *La teoria generale delle obbligazioni*, I, Milano, 1946, p. 172 ss.

[11] F. D. Busnelli, *Obbligazione. IV) Obbligazioni divisibili, indivisibili e solidali*, in *Enc. giur.*, XXI, Roma, 1990, p. 1 ss.

[12] A. Di Majo, *Obbligazioni solidali*, in *Enc. dir.*, XXIX, Milano, 1979, p. 298 ss. M. De Acutis, *La solidarietà nella responsabilità civile*, in *Riv. dir. civ.*, 1975, p. 525 ss.

[13] D. Rubino, *Obbligazioni alternative. Obbligazioni in solido. Obbligazioni divisibili e indivisibili*, Bologna,

1968, p. 138.

[14] M. Giorgianni, *Obbligazione solidale e parziaria*, in *Noviss. Dig. it.*, XI, Torino, 1965, p. 677 ss.

[15] F. D. Busnelli, *L'obbligazione soggettivamente complessa*, cit., p. 57.

[16] G. Amorth, *L'obbligazione solidale*, Milano, 1959, p. 73 ss.

[17] A. Di Majo, *Obbligazioni solidali*, cit., p. 306.

[18] Cass., 30 luglio 2004, n. 14593, in *Giust. civ.*, 2005, p. 114. In giurisprudenza, tra le altre, cfr. Cass. 31 agosto 2005, n. 17563, in *Arch. loc.*, 2006, p. 195; Cass. 23 febbraio 1999, n. 1510 in *Riv. giur. edil.*, 1999, p. 952; Cass. 17 aprile 1993, n. 4558, in *Giur. it.*, 1994, p. 592; Cass. 14 dicembre 1982, n. 6866, in *Giur. it.*, 1985, p. 380; Cass. 5 aprile 1982, n. 2085, in *Giur. it.*, 1983, p. 989; Cass. 18 dicembre 1978, n. 6073, in *Riv. giur. edil.*, 1979, p. 726; Cass. 24 ottobre 1956, n. 3897, in *Giust. civ.*, 1957, p. 654. In dottrina, L. Salis, *Il condominio negli edifici*, Torino, 1959, p. 185 ss.

[19] Cass., 5 aprile 1982, n. 2085, in *Giur. it.*, 1983, p. 989. G. Terzago, *Il condominio*, cit., p. 530.

[20] R. Triola, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, cit., p. 699 ss.

[21] V. Colonna, *Sulla natura delle obbligazioni del condominio*, cit., p. 872 ss. G. Branca, *Solidarietà delle obbligazioni dei condomini verso terzi*, cit., p. 1211 ss.

[22] R. Triola, *Il condominio*, cit., p. 665 ss.

[23] C. Nocella, *L'obbligo solidale dei condomini di contribuire alle spese d'interesse comune*, cit., p. 655.

[24] Cass., 12 dicembre 1997, n. 1268, in *Vita not.*, 1997, p. 190; Cass., 27 settembre 1996, n. 8530, in *Foro it.*, 1997, p. 872; Cass., 21 maggio 1973, n. 1464, in *Foro it.*, 1974, c. 1513; Cass., 11 giugno 1968, n. 1865, in *Riv. giur. edil.*, 1968, p. 1327; Cass., 5 maggio 1966, n. 1139, in *Foro it.*, 1967, c. 73; Cass., 6 giugno 1960, n. 147, in *Foro it.*, 1961, c. 93; Cass., 10 maggio 1951, n. 1110, in *Foro it.*, 1951, c. 1029. Tutte le fattispecie oggetto di giudizio riguardavano il rimborso di somme anticipate dal precedente amministratore, piuttosto che l'applicabilità della solidarietà o della parziarietà alle obbligazioni contratte nell'interesse del condominio.

[25] A. Scarpa, *Le obbligazioni del condominio*, Milano, 2007, p. 78; Id., *La regola della parziarietà nel condominio e la distinta obbligazione dell'amministratore mandatario*, in *Rass. loc. cond.*, 1997, p. 97; R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Torino, 2001, p. 211 ss. Id., *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio*, in *Riv. not.*, 2006, p. 633; E. V. Napoli, *La responsabilità del condominio*, in Id. (a cura di), *Il condominio negli edifici*, Padova, 2000, p. 347 ss.; R. Amagliani, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano, 1992, p. 237; D. R. Peretti Griva, *Osservazioni in materia dell'obbligazione dei condomini per spese necessarie per la prestazione dei servizi nell'interesse comune*, in *Giur. it.*, 1952, p. 608; A. Nobile, *La solidarietà nelle obbligazioni del condominio*, in *Giur. compl. Cass. civ.*, 1951, p. 384. Cfr. altresì C. M. Bianca, *Nozione di condominio*, in Id. (a cura di), *Il condominio*, Torino, 2007, p. 29.

[26] R. Triola, *La regola della parziarietà nel condominio e la distinta obbligazione dell'amministratore mandatario*, cit., p. 97.

[27] R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, cit., p. 224.

[28] R. Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, cit., p. 224.

[29] R. Corona, *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio*, cit., p. 651 ss.

[30] Cass., Sez. Un., 8 aprile 2008, n. 9148, in *Corr. giur.*, 2008, p. 773 ss.: «[...] è pur vero che la solidarietà raffigura un principio riguardante i condebitori in genere. Ma il principio generale è valido laddove, in concreto, sussistono tutti i presupposti previsti dalla legge per la attuazione congiunta del condebito. Sicuramente, quando la prestazione comune a ciascuno dei debitori è, allo stesso tempo, indivisibile. Se invece l'obbligazione è divisibile, salvo che dalla legge (espressamente) sia considerata solidale, il principio della solidarietà (passiva) va temperato con quello della divisibilità stabilito dall'art. 1314 cod. civ., secondo cui se più sono i debitori ed è la stessa la causa dell'obbligazione, ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte. Poiché la solidarietà, spesso, viene ad essere la configurazione ex lege, nei rapporti esterni, di un'obbligazione

*intrinsecamente parziaria, in difetto di configurazione normativa dell'obbligazione come solidale e, contemporaneamente, in presenza di una obbligazione comune, ma naturalisticamente, divisibile viene meno uno dei requisiti della solidarietà». Per i commenti alla decisione cfr. N. Izzo, L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?, in *Corr. giur.*, 2008, p. 780 ss. A. Celeste, Il singolo risponde solo pro quota per le obbligazioni del condominio verso terzi: il respiro di sollievo dei condomini e lo sconforto operativo dei creditori, in *Riv. giur. edil.*, 2008, p. 744. R. Viganò, Il dilemma solidarietà-parziarietà dell'obbligazione condominiale. Una lettura (tra le righe) di Cass., S. U., 8 aprile 2008, n. 9148, in *Arch. loc. cond.*, 2009, p. 155. B. Grasso, La responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi (a proposito di una recente decisione delle Sezioni Unite Civili della Cassazione), in *Dir. giur.*, 2008, p. 225.*

[31] L. Tecce, Sulla natura della responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte nell'interesse comune, in *Riv. not.*, 2009, p. 409 ss.

[32] S. Castro, La natura parziaria dell'obbligazione è più aderente a esigenze di giustizia, in *Guida dir.*, 17, 2008, p. 43.

[33] A. Di Majo, Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno, in *Corr. giur.*, 2008, p. 777.

[34] Cass., 4 giugno 2008, n. 14183, in *Foro it.*, 2008, c. 3198. Cass., 21 ottobre 2012, n. 21907, in *Arch. loc. cond.*, 2012, p. 39. Cfr. anche E. Calevi, Un'opinione dissonante sulla solidarietà delle obbligazioni condominiali, in *Giur. it.*, 2011, p. 1068 ss.

[35] R. Triola, Osservazioni in tema di spese condominiali, cit., p. 704; D. Rubino, Obbligazioni alternative. Obbligazioni in solido. Obbligazioni divisibili e indivisibili, cit., p. 188; M. Giorgianni, Obbligazione solidale e parziaria, cit., p. 678.

[36] C. Miraglia, Pluralità di debitori e solidarietà, Salerno, 1984, p. 11 ss.

[37] L. Bigliuzzi Geri, F. Busnelli, U. Breccia, U. Natoli, *Diritto Civile*, 3, cit., p. 66-68.

[38] C. M. Bianca, *Diritto civile. L'obbligazione*, IV, cit., p. 764.

[39] A. Bertotto, Sulla natura solidale delle obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza dei condomini, in *Giur. it.*, 2008, p. 2716.

[40] F. D. Busnelli, Obbligazioni soggettivamente complesse, in *Enc. dir.*, XXIX, Milano, 1979, p. 331 ss. e p. 340 ss. R. Cicala, Concetto di divisibilità ed indivisibilità della prestazione, Napoli, 1953, p. 56.

[41] B. Tassone, Solidarietà e parziarietà nell'ordinamento italiano: un'analisi operativa, in *Danno resp.*, 2007, p. 1102. Id., La ripartizione di responsabilità nell'illecito civile, Napoli, 2007, p. 217 ss.

[42] C. M. Bianca, Nozione di condominio, in Id. (a cura di), *Il condominio*, cit., p. 17 ss., secondo cui «l'organizzazione dei condomini è un ente che ha soggettività giuridica» seppure non può essere considerato una persona giuridica. Esso, infatti, costituisce «un ente titolare di situazioni giuridiche soggettive che non fanno capo ai singoli condomini». Sulla discussa natura giuridica del condominio cfr. P. Petrelli, *Il condominio*, 4, Padova, 2013, p. 164; A. Cerulo, *Il condominio in generale*, in R. Triola (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, p. 11 ss.; P. Giuggioli, M. Giorgetti, *Il nuovo condominio*, Milano, 2013, p. 1 ss.; R. Corona, La "natura giuridica" del condominio, in M. Basile (a cura di), *Condominio e comunione negli edifici*, III, Milano, 2012, p. 59 ss.; A. Ferrari, A. Nicoletti, R. Redivo, A. De Renzis, *Trattato del condominio*, Padova, 2008, p. 11 ss.; A. G. Diana, *La proprietà immobiliare urbana*, 3, Milano, 2006, p. 23 ss.

[43] E. V. Napoli, La responsabilità del condominio, in Id. (a cura di), *Il condominio negli edifici*, cit., p. 447 ss. M. Dogliotti, A. Figone, *Il condominio*; Torino, 2001, p. 377. Contra, R. Amagliani, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, cit., p. 134 ss., che nega la qualificazione in termini di mandato.

[44] Secondo M. Basile, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, Milano, 1979, p. 31, «la determinazione dei poteri e dei doveri di ogni partecipante in ordine alle cose comuni occupa, nella concezione accolta dell'istituto condominiale, il posto centrale della disciplina positiva. Il principio-guida che il legislatore mostra qui di seguire è quello dell'adeguamento delle situazioni giuridiche di ogni condomino al valore economico del suo alloggio e all'interesse che egli ha sulle cose comuni».

[45] M. C. Giorgetti, P. Giuggioli, *Il nuovo condominio*, Milano, 2013, p. 190-191. A. Gallucci, *Il condominio negli edifici*, Padova, 2013, p. 143 ss. A. Celeste, A. Scarpa, *Riforma del Condominio*, Milano, 2013, p. 195 ss. F. Lazzaro, *Il condominio dopo la riforma*, Milano, 2013, p. 221 ss.

[46] R. Corona, *Le obbligazioni dei condomini*, Milano, 2013, p. 77 ss.

[47] R. Corona, *Le obbligazioni dei condomini*, cit., p. 149.

[48] S. Pellegatta, *Il dogma della solidarietà e il problema delle obbligazioni*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2009, p. 145.

[49] Cass., 18 aprile 2003, n. 6323, in *Riv. giur. edil.*, 2003, p. 1489.

[50] A. Scarpa, *I debiti del condominio verso terzi*, in *Giur. mer.*, 2013, p. 575 ss.

[51] A. Scarpa, *L'obbligazione propter rem dei condomini per le spese di conservazione delle parti comuni*, in *Riv. giur. edil.*, 2004, p. 107.

[52] G. Nozzetti, *Solidarietà e parziarietà delle obbligazioni contrattuali dei condomini nel nuovo art. 63 disp. att. c.c.*, in *Arch. loc. cond.*, 2013, p. 576. P. Gatto, *Le obbligazioni nel condominio dopo la riforma*, in *Arch. loc. cond.*, 2013, p. 284.

[53] A. Celeste, A. Scarpa, *Riforma del Condominio*, cit., p. 196.

[54] Cass., 16 gennaio 2009, n. 1040, in *Foro it.*, 2010, c. 214.

[55] G. Laganà, *Art. 63 disp. att. c.c. Riscossione contributi. Condomino subentrante. Mora nei pagamenti*, in F. Lorenzini (a cura di), *Codice commentato del nuovo condominio*, Bologna, 2013, p. 189 ss.

[56] G. Branca, *Unum debitum e plures obligationes*, in *Studi in onore di Pietro De Francisci, III*, Milano, 1956, p. 139.

[57] G. Branca, *Correalità e solidarietà*, in *Giur. it.*, 1957, p. 46.

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=9422>