

---

## La responsabilità dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore

Marco Ticozzi  
*Professore aggregato di Diritto privato  
nell'Università Ca' Foscari Venezia*

SOMMARIO: 1. Introduzione. - 2. La scelta tra solidarietà e parziarietà: quale interesse tutelare? - 3. L'interesse del mercato. - 4. La responsabilità dei condòmini prima della modifica dell'art. 63 disp. att. c.c. - 5. La nuova responsabilità solidale dei condòmini.

### *1. Introduzione*

La recente riforma della disciplina del condominio<sup>(1)</sup>, tra le altre cose ha regolato la responsabilità dei differenti condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse comune. Il che è avvenuto fissando un vincolo solidale tra tali soggetti ma limitando la possibilità di agire del creditore.

Il tema è peraltro risalente. In passato la giurisprudenza aveva offerto soluzioni differenziate, confermando in un primo momento e per molto tempo l'esistenza di un vincolo solidale tra i condòmini e spingendo poi per la soluzione opposta, vale a dire quella della parziarietà del vincolo.

Ovviamente in astratto la scelta dovrebbe essere di politica legislativa, trattandosi di decidere quali siano i soggetti su cui far ricadere il rischio del mancato pagamento da parte di uno o più condòmini. Ma, proprio perché fino alla recente riforma mancava una previsione espressa, in passato vi era maggiore spazio per soluzioni differenti volte a favorire uno dei due interessi coinvolti.

---

(1) Legge 11 dicembre 2012, n. 220, che ai sensi dell'art. 32 entra in vigore il 17 giugno 2013.

## 2. La scelta tra solidarietà e parziarietà: quale interesse tutelare?

Come noto, la solidarietà è una delle discipline che si applica ai rapporti obbligatori in cui vi sia una pluralità soggettiva dal lato passivo<sup>(2)</sup>: ma in tali situazioni la previsione che i più debitori siano tenuti solidalmente, e quindi tutti per l'intera prestazione anche con riferimento alle quote interne dei consorti, è solo una delle opzioni di regolamentazione della fattispecie. Alternativa alla solidarietà, infatti, è la parziarietà del vincolo: anche ora vi sono più condebitori ma ogni soggetto è tenuto solo per la quota interna che lo coinvolge direttamente.

Ovviamente le differenze sono evidenti. In un caso ognuno garantisce anche la prestazione degli altri, mentre nell'altro ognuno risponde solo per ciò che lo riguarda in via immediata.

Da tale profilo, diventa quindi importante la scelta operata del legislatore per l'una o per l'altra regola: ove si stabilisca che i più debitori rispondano in solido, si avvantaggerà il creditore che potrà disporre di più patrimoni per soddisfare il proprio credito; nell'ipotesi contraria, invece, saranno i debitori a essere maggiormente tutelati, giacché appunto non rischieranno di dover pagare anche le quote dei consorti. In tal caso, infatti, il creditore dovrà agire con plurime azioni per soddisfare il proprio credito complessivo.

Mentre tradizionalmente si era indicato che delle obbligazioni contratte dall'amministratore del condominio rispondessero solidalmente tutti i condomini<sup>(3)</sup>, trattandosi di un unico debito gravante su più condebitori, più recentemente le Sezioni Unite<sup>(4)</sup> hanno indicato che in tale fattispecie l'obbligazione deve intendersi parziaria, donde al creditore si imporrebbe la necessità di agire verso ogni condebitore *pro quota*.

Come anticipato, le varie soluzioni proposte in passato erano dirette a tutelare situazioni diverse.

(2) In generale sulle obbligazioni solidali si veda: GANGI, *Le obbligazioni, concetto-obbligazioni naturali- solidali- divisibili e indivisibili*, Milano, 1951; BRANCA, *Obbligazioni solidali, correali, collettive*, in *Riv. dir. civ.*, 1957, I, p. 150 ss.; AMORTH, *L'obbligazione solidale*, Milano, 1959; GIORGIANNI, *Obbligazione solidale e parziaria* (voce), in *Noviss. Dig. it.*, XI, 1965; RUBINO, *Delle obbligazioni, (obbligazioni alternative, obbligazioni in solido, obbligazioni divisibili e indivisibili)*, in *Commentario al codice civile Scialoja e Branca*, Bologna-Roma 1968; BUSNELLI, *L'obbligazione soggettivamente complessa*, Milano, 1974; DI MAJO, *Obbligazioni solidali (e indivisibili)* (voce), in *Enc. dir.*, XXIX, Milano, 1979; MAZZONI, *Le obbligazioni solidali e indivisibili*, in *Trattato Rescigno*, IX, Torino, 1984; TICOZZI, *Studio sulle obbligazioni solidali*, Padova, 2012.

(3) Cass., 31 agosto 2005, n. 17563; Cass., 30 luglio 2004, n. 14593; Cass., 17 aprile 1993, n. 4558; Cass., 5 aprile 1982, n. 2085.

(4) Cass. SS.UU., 8 aprile 2008, n. 9148.

È giusto che ogni condomino risponda anche per gli altri, ad esempio per servizi o prestazioni per le quali abbia goduto solo in parte? Chiaramente ognuno si sentirebbe di dire che vi sono dei profili di iniquità nel costringere i condomini a pagare anche i debiti di quello che non possa o voglia pagare spontaneamente.

Ma quest'interesse è solo uno di quelli coinvolti dalla fattispecie<sup>(5)</sup>: è giusto che il terzo che ha fornito un bene al condominio, magari con la previsione che il corrispettivo verrà pagato in un secondo momento<sup>(6)</sup>, debba agire per il recupero del credito non pagato dall'amministratore *pro quota* verso ogni condomino?

Non sarebbe in tal caso più logico allocare il rischio del mancato pagamento di un condomino sugli altri, posto che sono proprio questi ad aver maggior controllo della situazione e maggiori possibilità di recupero?

Infatti, il terzo dovrebbe anzitutto informarsi di quali siano i condomini e le quote millesimali di ognuno; dovrebbe poi agire con plurime azioni di recupero<sup>(7)</sup>, ecc. Per contro, il condominio da un lato potrebbe preventivamente delibare la spesa accantonando il relativo costo e dall'altro, comunque, pagare l'intero ripartendo il costo tra tutti e agendo quindi solo per la quota non pagata.

Peraltro, la scelta tra parziarietà e solidarietà coinvolge anche questioni di carattere più generale, come favorire o meno la contrattazione in determinati settori: il fornitore del condominio, ove l'opzione sia quella della parziarietà, certo sarà stimolato a non fornire beni a meno che il pagamento sia contestuale oppure la richiesta della prestazione sia garantita da tutti i condomini.

(5) DI MAJO, *Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno*, in *Corr. Giur.*, 2008, p. 778 evidenzia come con la parziarietà si valorizzano «i diritti di ciascun condomino sulle cose comuni» mentre con la solidarietà «si perseguono obiettivi di più sicura gestione di queste, specie in favore di coloro che entrano in rapporti col condominio. Sarebbe assurdo che i creditori del condominio avessero a che fare con centinaia di singoli condomini debitori, ove si tratti di grandi condomini».

(6) Ovviamente, se vi fosse contestualità tra prestazioni, non vi sarebbe neppure la necessità di recuperare il credito: ove il corrispettivo venga infatti pagato al momento dell'esecuzione della prestazione oppure in via anticipata, il problema non si porrebbe.

(7) Evidenzia come la parziarietà provochi proprio il frazionamento del credito e il moltiplicarsi delle azioni esecutive BACCIARDI, *Dalla solidarietà alla parziarietà: il revirement delle sezioni unite sul regime attuativo del condebito condominiale*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2008, I, pp. 1035-1036.

### 3. *L'interesse del mercato*

La verità, come indica l'esempio sopra riportato, è che la scelta tra parziarietà e solidarietà non è solo una decisione che coinvolge creditore e debitori, ma più in generale l'interesse del mercato. Proprio per favorire questo, il legislatore del 1942, dovendo integrare le disposizioni generali del codice civile e di quello di commercio, optò per la soluzione che era già presente nel codice di commercio e che valorizzava il principio del *favor creditoris*<sup>(8)</sup>: un ulteriore segno della commercializzazione dei rapporti privatistici, che in linea generale si indica essere stato il tratto distintivo dell'unificazione<sup>(9)</sup>.

Infatti, l'art. 1294 c.c. in vigore prevede la solidarietà tra i condebitori se dalla legge o dal titolo non risulti diversamente.

Nella relazione al codice civile n. 597<sup>(10)</sup> vi è qualche cenno in tal senso, pur essendo l'argomento poco valorizzato. La regola fissata dal richiamato art. 1294 c.c. rappresentò infatti una «estensione dell'art. 40, primo e secondo comma, cod. comm.», previsione che «ha potuto prevalere su quella contraria dell'art. 1188, primo comma, cod. civ. del 1865 perché si è manifestata più congrua alla realtà della vita».

Peraltro, la presunzione di solidarietà si indicò poggiare anche su altre due ragioni.

La prima è quella per la quale generalmente, quando due debitori sono tenuti in solido, ciò avviene perché vi è una comunione di interessi: ed allora, nella decisione se sia preferibile favorire i più condomini oppure il terzo che abbia contrattato con il solo amministratore del condominio, non ha rilievo preminente, oltre all'aspetto relativo alla garanzia per il creditore, proprio quello della comunione di interessi tra condomini?

Come sopra indicato, proprio perché tali soggetti sono reciprocamente legati e assumono obbligazioni nell'interesse comune, da un lato sono avvantaggiati da una tale gestione condivisa e dall'altro, proprio per tale

---

(8) DI MAJO, *Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali* cit., p. 778; GNANI, *La responsabilità solidale. Art. 2055*, in *Commentario al codice civile Schlesinger - Busnelli*, Milano, 2005, p. 13; COLAGROSSO, *Teoria generale delle obbligazioni e dei contratti*, Roma, 1948, p. 145; MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, III, Milano, 1959, p. 38; GIACQUINTO, *Delle obbligazioni in solido*, in *Commentario D'Amelio-Finzi*, Firenze, 1948, p. 244.

(9) GALGANO, *Il diritto privato tra codice e costituzione*, Bologna, 1979, p. 32 ss.

(10) Come noto, peraltro, la Relazione al codice civile, così come le relazioni ministeriali ai disegni di legge, non ha valore vincolate nella determinazione della *ratio* delle disposizioni: SACCO, *L'interpretazione*, in *Le fonti del diritto Italiano*, II, in *Trattato di diritto civile Sacco*, Torino, 1999, p. 192; ROTONDI, *Interpretazione delle leggi* (voce), in *Noviss. Dig. it.*, VIII, Torino, 1962, p. 896; QUADRI, *Applicazione della legge in generale*, in *Commentario al codice civile Scialoja e Branca*, Bologna-Roma, 1974, p. 225 ss.

---

vicinanza, hanno maggior facilità di porre rimedio ai comportamenti, come il rifiuto di pagare, posti in essere da uno solo di loro.

La seconda è quella diretta a giustificare la presunzione di solidarietà in virtù dei principi ispiratori del sistema fascista invocati a quel tempo: «nel diritto romano, la regola della parziarietà sembra abbia guadagnato terreno col progressivo accentuarsi del movimento di favore per il debitore: pertanto non poteva mantenersi in un sistema come il fascista, che tende ad abbandonare ogni sentimentale pietismo verso chi assume un'obbligazione»<sup>(11)</sup>. Volendo depurare l'indicazione dal riferimento all'ispirazione dell'epoca, resta il fatto che emerge appunto il passaggio dalla tutela del debitore al *favor creditoris*. Si tratta di un principio fondamentale per la comprensione delle regole e delle scelte nella disciplina delle obbligazioni solidali. Le relative previsioni non si limitano cioè a essere solo l'insieme di regole che disciplinano un'obbligazione con pluralità soggettiva ma, proprio nelle fondamenta, si fondano su principi tesi a valorizzare il commercio e più in generale la circolazione della ricchezza: il che avviene attraverso la rassicurazione del creditore che sa, quando contratta con più soggetti, che tutti garantiscono l'intero debito con il proprio patrimonio.

Il *favor creditoris* che si coglie nella presunzione di solidarietà, quindi, non è tanto diretto a tutelare una delle due parti del rapporto obbligatorio, pur costituendone la conseguenza più immediata, quanto volto più in generale a favorire un'economia produttiva<sup>(12)</sup>, con «una circolazione la più ampia, la più celere, la più sicura possibile»<sup>(13)</sup>.

#### 4. La responsabilità dei condomini prima della modifica dell'art. 63 disp. att. c.c.

Proprio per il rilievo che assume il *favor creditoris*, ci sembra che, in assenza di una previsione speciale che impedisca l'applicazione della presunzione di solidarietà fissata dall'art. 1294 c.c., non sia possibile pervenire a un analogo risultato in via interpretativa, quantomeno ricavando tale principio dal mero bilanciamento degli interessi delle due parti del rapporto. Tale scelta, come sottolineato, frustrerebbe lo scopo

(11) Relazione al codice civile, n. 597.

(12) Pur fuoriuscendo dal tema d'indagine, semmai il problema poi si pone in concreto giacché i tempi della giustizia e delle procedure esecutive nonché le difficoltà probatorie spesso rendono inattuabile la responsabilità patrimoniale fissata dal diritto sostanziale.

(13) GALGANO, *Il diritto privato tra codice e costituzione* cit., p. 35.

ulteriore che la previsione persegue e si porrebbe in controtendenza rispetto allo spazio che è generalmente attribuito alla solidarietà.

Prima della riforma della disciplina del condominio, peraltro, mancava una previsione espressa che indicasse se le obbligazioni dei condomini dovessero considerarsi solidali o parziarie.

Proprio per tale ragione e in considerazione del fatto che si era in presenza di più condebitori tenuti all'adempimento della stessa prestazione, per molto tempo non solo la giurisprudenza ma anche la letteratura avevano confermato la natura solidale del vincolo<sup>(14)</sup>. Indirizzo, recentemente sovvertito dalle Sezioni Unite, per le quali le obbligazioni assunte dall'amministratore vincolerebbero i condomini solo pro quota: infatti, «le obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza e nell'interesse dei condomini, per la conservazione ed il godimento delle parti e degli impianti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, consistendo in prestazioni di somme di denaro, come tali naturalisticamente divisibili, non vincolano in solido i condomini, i quali rispondono unicamente nei limiti della rispettiva quota, secondo i criteri dell'art. 1123 c.c.; sicché il terzo creditore, conseguita in giudizio la condanna dell'amministratore quale rappresentante dei condomini (nella specie, per il pagamento del corrispettivo per lavori eseguiti nell'edificio condominiale), può procedere esecutivamente nei confronti di questi ultimi non per l'intera somma dovuta, bensì solo nei limiti della quota di ciascuno»<sup>(15)</sup>.

L'indicazione non è però condivisibile, anzitutto sul piano delle motivazioni<sup>(16)</sup>. La sentenza, infatti, giustifica tale soluzione affermando

(14) BUSNELLI, *op. cit.*, p. 457 ss.; DE TILLA, *Sulla solidarietà dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio*, in *Giust. civ.*, 1993, p. 2684 ss.; BRANCA, *Solidarietà delle obbligazioni dei condomini verso i terzi*, in *Foro pad.*, 1962, p. 1209 ss.; BASILE, *Condominio degli edifici (voce)*, in *Encicl. giur. Treccani*, VIII, Roma, 1988, p. 8 ss.

(15) Cass. SS.UU., 8 aprile 2008, n. 9148: soluzione confermata anche dalle successive Cass., 21 luglio 2009, n. 16920 e Cass., 30 gennaio 2012, n. 1289. Tale posizione, invece, era minoritaria in letteratura: in questo senso CORONA, *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio*, in *Riv. Not.*, 2006, p. 633 ss.; PERETTI GRIVA, *Osservazioni in materia dell'obbligazione dei condomini per spese necessarie per la prestazione dei servizi nell'interesse comune*, in *Giur. it.*, 1952, I, c. 608; NOBILE, *La solidarietà nelle obbligazioni del condominio*, in *Giur. Cass. civ.*, 1951, II, p. 384.

(16) Critica è anche la dottrina che si è occupata del tema in seguito a tale decisione: DI MAJO, *Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali* cit., p. 778; TRIPALDI, *Sulla natura solidale dell'obbligazione dei condomini*, in *Giur. it.*, 2009, p. 131 ss.; IZZO, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris*, in *Corr. giur.*, 2008, p. 789 che parla di «capovolgimento della relazione tra norma generale e speciale»; PIOMBO, *Note minime sulla solidarietà (negata dalle sezioni unite della cassazione) nelle obbligazioni condominiali*, in *Foro it.*, 2008, I, c. 351, per il quale la decisione è basata

che vada ritenuto che «la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale»<sup>(17)</sup>. Viceversa, l'art. 1294 c.c. fissa il principio opposto, giacché l'obbligazione in cui vi sono più condebitori è solidale se non risulta diversamente: non distingue affatto tra tipologie di obbligazioni solidali e tra prestazioni divisibili o indivisibili.

Anzi, che la disciplina sulle obbligazioni solidali riguardi proprio e anzitutto le prestazioni divisibili, come quelle di denaro, è confermato dal fatto che quelle indivisibili sono regolate separatamente<sup>(18)</sup>: gli artt. 1314 c.c. e seguenti, infatti, estendono la disciplina della solidarietà anche a tale tipologia di obbligazioni apportando alcune deroghe.

Piuttosto che stravolgere la disciplina delle obbligazioni solidali, non essendovene ragione<sup>(19)</sup>, la sentenza delle Sezioni Unite avrebbe potuto provare a valorizzare altri profili, indicati ma che sono rimasti marginali. La decisione, infatti, ha giustificato la scelta anche sottolineando che «l'amministratore -in quanto non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti dei suoi poteri, che non contemplano la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c.-

su argomentazioni di carattere generale e, proprio per questo, è "sovversiva" dei risultati precedentemente acquisiti; BERTOTTO, *Sulla natura solidale delle obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza dei condomini*, in *Giur. it.*, 2008, c. 2716, che evidenzia come la decisione lasci «perplexi, perché in sostanza porta ad un'abrogazione tacita della norma sulla presunzione di solidarietà passiva (art. 1294 c.c.)». Non sono mancate, però, opinioni che hanno messo in luce l'aspetto positivo della decisione, vale a dire quello di aver messo al centro dell'attenzione la situazione dei condomini: PELLEGGATTA, *Il dogma della solidarietà e il problema delle obbligazioni condominiali*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2009, II, pp. 151-152.

(17) Cass. SS.UU., 8 aprile 2008, n. 9148.

(18) Lo evidenzia anche PELLEGGATTA, *op. cit.*, p. 144.

(19) E, infatti, la successiva sentenza Cass., 21 ottobre 2011, n. 21907 ha circoscritto i confini della sentenza a Sezioni Unite, che deve essere letta nel senso che la solidarietà si possa escludere solo nelle obbligazioni assunte dall'amministratore e non anche in tutte le altre obbligazioni che siano divisibili: e ciò tenuto conto del fatto che «il percorso argomentativo sul fondamento della solidarietà ex art. 1294 c.c., seppure centrale per giungere alla affermazione, da parte della citata sentenza n. 9148 del 2008, della natura parziaria della responsabilità dei condomini per le obbligazioni assunte verso i terzi dall'amministratore in nome e per conto del condominio, non costituisce l'unica ragione del decidere: pertanto quel sostegno motivazionale non è 'principio di diritto' ex art. 374 c.p.c., co. 3, (non includendo questo tutte le giustificazioni adoperate dal massimo organo della nomofilachia a sostegno della risoluzione adottata), e non è capace di porsi - in altre situazioni di condebito per obbligazioni pecuniarie- con la forza e con il 'vincolo' che assiste l'enunciazione delle sezioni unite».

non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota»<sup>(20)</sup>. A voler giungere alla medesima soluzione, si poteva quindi fondare la decisione su tale rilievo mettendo in discussione la validità dell'impegno dell'amministratore<sup>(21)</sup> oppure sostenendo che, dovendo il contratto essere interpretato nel senso in cui sia valido piuttosto che invalido (art. 1367 c.c.), il consenso dell'amministratore debba essere inteso come limitato all'assunzione di un'obbligazione parziaria. Come a dire che, prevedendo la legge che le spese si ripartiscano *pro quota* tra i condomini, è implicito che il consenso dell'amministratore debba contenere una tale limitazione.

Queste ultime sembrano comunque delle tesi incerte nella propria fondatezza<sup>(22)</sup>, soprattutto nel caso in cui la spesa fosse stata deliberata dall'assemblea condominiale<sup>(23)</sup>. L'orientamento sopra ricordato, infatti, confonde i rapporti esterni con quelli interni e tenta di fondare la non

(20) Cass. SS.UU., 8 aprile 2008, n. 9148

(21) Proprio perché il potere rappresentativo dell'amministratore si fonda generalmente sulla delibera assembleare, si potrebbe infatti argomentare - come diremo però la tesi non ci sembra convincente - che, in assenza di una delibera specifica in tal senso, l'amministratore non possa assumere impegni che comportino una responsabilità solidale dei condomini, in deroga al criterio di ripartizione interno in millesimi. Tale tesi potrebbe trovare una indiretta conferma in alcune decisioni della giurisprudenza, che in più occasioni hanno sottolineato proprio i limiti dei poteri rappresentativi dell'amministratore: così Cass., 16 aprile 2012, n. 5984 e in modo analogo anche Cass., 27 giugno 2011, n. 14197 indicano che «i poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile: pertanto l'amministratore non ha - salvo quanto previsto dagli art. 1130 e 1135 c.c. in tema di lavori urgenti - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore». Peraltro, in una fattispecie simile, Cass., 7 maggio 1987, n. 4232 ha ritenuto che «l'iniziativa del medesimo amministratore senza la preventiva deliberazione dell'assemblea è consentita solo se tali lavori presentino il carattere dell'urgenza; difettando tale presupposto le iniziative assunte dall'amministratore stesso in riguardo ai lavori straordinari non creano obbligazioni per i condomini».

(22) E, infatti, la letteratura non si limita a criticare la disapplicazione del principio fissato dall'art. 1294 c.c. ora al nostro esame, ma anche gli ulteriori argomenti delle Sezioni Unite: BERTOTTO, *op. cit.*, c. 2718 ss.

(23) Anche la giurisprudenza di merito successiva alle Sezioni Unite, infatti, è critica con la soluzione fornita: Trib. Modena, 14 maggio 2010, in *Immobili & dir.*, 2010, fasc. 7, p. 14 indica che «rispetto alle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti dei terzi, i condomini devono ritenersi impegnati unitariamente e solidalmente, a prescindere dalla misura della quota, tutte le volte in cui l'onere riguarda il pagamento del corrispettivo di prestazioni di manutenzione, conservazione, rifacimento ecc. di parti comuni dell'edificio deliberate o assentite o anche soltanto ratificate attraverso il metodo assembleare, stante la sua incompatibilità rispetto a una situazione di parziarietà passiva, che riacquista il suo valore nei soli rapporti interni fra condomini».



riconoscibilità della natura solidale dell'obbligazione con il fatto che sia fissato un criterio concernente la divisione dell'obbligazione: ma ogni obbligazione solidale si divide nei rapporti interni, per cui la circostanza che i condomini siano tenuti per quote millesimali non esclude il fatto che nei rapporti esterni l'obbligazione possa essere intesa in senso solidale.

Inoltre, non è l'amministratore che assume un vincolo solidale per i condomini. L'amministratore conclude solo un contratto, fonte dell'obbligazione di pagamento: è la legge (art. 1294 c.c.) che da ciò fa derivare l'obbligo solidale, dovendo distinguersi tra fonte dell'obbligazione solidale e fonte della solidarietà<sup>(24)</sup>.

Complessivamente, dunque, la soluzione accolta sembra urtare contro l'indicazione di portata generale fornita dall'art. 1294 c.c., che ha la funzione di fissare un principio di *favor creditoris* da applicare in tutte le fattispecie salva la previsione contraria. Certo, vi è anche l'interesse del condomino, ma ci pare che non spetti all'interprete la decisione su quale situazione soggettiva sia preferibile privilegiare. Peraltro, proprio la ricostruzione storica delle ragioni della scelta di presumere la solidarietà e la considerazione che questa non si limiti a regolare un conflitto tra parti ma sia diretta anche a favorire il mercato, dovrebbe spingere, nel dubbio sull'esistenza di un'eccezione nella singola ipotesi (art. 1123 c.c.), alla sua interpretazione restrittiva. Vale a dire che la previsione per la quale le spese condominiali si ripartiscono in proporzione alla proprietà di ciascuno, deve essere intesa come disposizione diretta a indicare solamente la misura di ripartizione interna della comune obbligazione, senza possibilità di attribuirvi una non esplicitata volontà del legislatore (in contrasto con l'art. 1294 c.c.) di escludere la natura solidale del vincolo<sup>(25)</sup>.

(24) Come generalmente riconosce la letteratura (AMORTH, *op. cit.*, p. 69; RUBINO, *op. cit.*, p. 183; GIORGIANNI, *op. cit.*, p. 678; MAZZONI, *op. cit.*, p. 606), in applicazione delle regole generali, la fonte dell'obbligazione solidale può essere rappresentata da un contratto, da un fatto illecito o da ogni altro atto o fatto idoneo a far sorgere un'obbligazione (art. 1173 c.c.). Viceversa la fonte della solidarietà, intesa come particolare modo d'essere dell'obbligazione, deve essere ricercata nella circostanza che fa essere tale l'obbligazione: potrà quindi accadere che l'obbligazione abbia origine convenzionale e la solidarietà invece legale (come, per esempio, nel caso dell'accollo o dell'espromissione cumulativi: artt. 1272 e 1273 c.c.); potrà però accadere anche l'inverso, così come obbligazione e solidarietà potranno avere una fonte del medesimo tipo. Dal profilo concreto, nella maggior parte dei casi la fonte della solidarietà è da rinvenirsi nella regola generale fissata dall'art. 1294 c.c. per la quale, salva diversa volontà delle parti o della legge, le obbligazioni con pluralità di debitori si considerano solidali.

(25) In questo senso anche la letteratura che si occupa del tema dopo al riforma: GIORGETTI - GIUGGIOLI, *Il nuovo condominio*, Milano, 2013, pp. 190-191. Anche la giurisprudenza ha sottolineato proprio come la previsione di cui all'art. 1123 c.c. si riferisca ai soli rapporti interni, restando ferma la natura solidale del vincolo nei confronti del creditore (Cass., 5 aprile 1982, n. 2085).

Peraltro, con esclusione del solo caso delle obbligazioni contratte dall'amministratore di condominio<sup>(26)</sup>, anche la successiva giurisprudenza ha confermato le indicazioni che qui abbiamo fornito, vale a dire che la solidarietà è la regola anche nelle obbligazioni divisibili<sup>(27)</sup>.

Come anticipato, in ogni caso la decisione delle Sezioni Unite è stata superata dalla nuova previsione contenuta nell'art. 63 disp. att. c.c.<sup>(28)</sup>, la quale conferma la natura solidale del vincolo che coinvolge i condomini.

Resta, però, l'interesse alla valutazione della situazione previgente anzitutto in relazione agli obblighi sorti sulla base della precedente disciplina: in tal caso, infatti, si tratta di obbligazioni regolate in ogni caso dal diritto al tempo vigente e, quindi, da considerarsi solidali per le ragioni ora viste, sempre che non si intenda seguire la differente impostazione delle Sezioni Unite.

Inoltre, l'accertata natura solidale dell'obbligazione, che vi sarebbe comunque stata proprio perché ne sussistono i presupposti (art. 1292 c.c.) anche a prescindere dalla fissazione legislativa di un obbligo

(26) Anche se non sono mancate decisioni di merito che hanno disapplicato il principio fissato dalla Sezioni Unite anche e proprio nell'ipotesi di obbligazione condominiale: così Corte App. Roma, 23 giugno 2010, in *Giur. it.*, 2011, c. 1067 ha indicato che «il credito vantato dall'amministratore del condominio non più in carica per le somme da lui anticipate per l'amministrazione e la manutenzione del bene condominiale nell'interesse comune di tutti i condomini ha natura di obbligazione solidale (e non parziaria)».

(27) In questo senso Cass., 21 ottobre 2011, n. 21907 ha indicato di non ritenere «persuasiva la tesi che la solidarietà passiva, a parte le ipotesi speciali espressamente volute dal legislatore, dipenda dalla (e si leghi indissolubilmente alla) indivisibilità della prestazione e sia preordinata a proteggere, in fase esecutiva, soltanto l'unità della prestazione indivisibile. La regola della solidarietà passiva è stata infatti introdotta dal codice civile del 1942 in conseguenza della commercializzazione delle obbligazioni civili al fine di rafforzare, nella fase di attuazione del rapporto obbligatorio, tanto le probabilità per il creditore di vedere soddisfatto il suo interesse creditorio al bene oggetto della prestazione quanto la «comunione di interessi» dalla quale, nella realtà della vita, «più debitori (...) obbligati per un solo debito (...) sono legati intimamente» (Relazione al codice civile, n. 597). Al contrario, la funzione della indivisibilità va colta nell'esigenza di assicurare l'unità della prestazione, data l'inidoneità del suo oggetto ad essere suscettibile di essere frazionato in porzioni idonee a conservare proporzionalmente la stessa funzione economica dell'intera prestazione. E poiché, appunto, il fondamento della solidarietà passiva non risiede nell'esigenza di tutelare l'adempimento unitario di una obbligazione avente per oggetto una cosa o un fatto non suscettibile di divisione, bensì in quella di rafforzare le probabilità per il creditore di conseguire la prestazione, sia questa divisibile o indivisibile, è da escludere che l'indivisibilità della prestazione costituisca un necessario predicato dell'*idem debitum*. Ne deriva che la naturale divisibilità dell'obbligazione pecuniaria dei comproprietari di un appartamento sito in un condominio di contribuire agli oneri condominiali, non impedisce di configurare la solidarietà del vincolo tra quei contitolari».

(28) Ai sensi dell'art. 32 della l. 11 dicembre 2012, n. 220 la previsione in esame entra in vigore il 17 giugno 2013.

di pagamento solidale a carico dei condomini non morosi, conferma che quella in esame è una vera e propria ipotesi di solidarietà: con la conseguenza che, salve le specifiche deroghe stabilite dall'art. 63 disp. att. c.c., si applicheranno alla fattispecie le disposizioni che regolano in via generale le obbligazioni solidali.

A tal riguardo, infatti, occorre ricordare come in passato Rubino avesse delineato ipotesi di solidarietà 'spuria', vale a dire fissate da una specifica previsione legislativa senza la quale sarebbe stato necessario considerare il vincolo parziario<sup>(29)</sup>: di qui la tesi per cui, nel caso di obbligazioni qualificate esplicitamente solidali ma carenti di alcuni dei presupposti fissati dall'art. 1292 c.c., si applichino le sole previsioni richiamate nella specifica ipotesi.

Nei casi in cui la legge imponga un legame di garanzia reciproca riprodotto gli effetti che derivano dalla fissazione di un vincolo solidale senza però indicare con chiarezza che si tratti di un'obbligazione propriamente solidale, si dovrà verificare volta per volta se la specifica obbligazione considerata possieda tutti i requisiti previsti in generale per le obbligazioni solidali. Ove la risposta sia affermativa, si dovranno applicare in via diretta le norme sulla solidarietà in generale, salva solo la normativa specifica eventualmente prevista per il singolo caso: quindi, si tratterebbe comunque di un'ipotesi di obbligazione solidale, seppur adattata al caso concreto. Viceversa, ove la risposta sia negativa, l'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 1292- 1313 c.c. potrà al più essere analogica<sup>(30)</sup>.

Di qui, appunto, il rilievo per il caso che ci occupa giacché l'astratta natura solidale delle obbligazioni dei condomini, che deriva dalla ritenuta ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 1292 c.c., elimina i dubbi sull'applicazione diretta delle previsioni sulla solidarietà in generale, salve solo quelle derivate nel caso concreto.

Si pensi in particolare alla disposizione eccezionale, perché derogativa del principio generale «della non comunicabilità degli atti pregiudizievoli e dell'estensione di quelli vantaggiosi»<sup>(31)</sup>, di cui all'art. 1310 c.c. in tema di estensione a tutti i condebitori degli effetti sfavorevoli

(29) Indicava, infatti, RUBINO, *op. cit.*, p. 145 che in tali casi non si trattava «di un'inutile ripetizione dell'art. 1294, ma di figure che esulano dall'ambito di questo art. perché in ciascuna di esse la fonte delle singole obbligazioni non è propriamente unica, sicché per ciascuna di esse, volendo introdurre la solidarietà, occorre una disposizione apposita e specifica».

(30) Sul tema rinviamo alla più ampia analisi che abbiamo svolto altrove: TICOZZI, *op. cit.*, p. 43 ss.

(31) Relazione al codice civile n. 598.

derivanti da atti interruttivi della prescrizione compiuti dal creditore verso un solo consorte. Se un'ipotesi di solidarietà è propriamente tale la disposizione potrà essere invocata utilmente dal creditore; in caso contrario, vale a dire in ipotesi di solidarietà 'spuria', si dovrebbe escluderne l'utilizzo proprio per l'eccezionalità della regola<sup>(32)</sup>.

### 5. La nuova responsabilità solidale dei condomini

Come anticipato, l'art. 63 disp. att. c.c. ha fissato un vincolo solidale tra i condomini per le obbligazioni contratte dall'amministratore<sup>(33)</sup>, ponendo però dei limiti al creditore che agisca per il recupero del suo credito. La previsione, infatti, indica che «per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini».

In definitiva, se da un lato si conferma la solidarietà, essendo indicato che il creditore comunque (anche se non immediatamente) può agire verso i condomini diversi da quello moroso, 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

(32) In questo senso, infatti, quella letteratura che non ritiene propriamente solidale la responsabilità dei condomini alla luce dell'art. 63 disp. att. c.c.: SCARPA, *Condomini morosi, condomini garanti e "doppia parziarietà" nella Riforma del condominio*, in *Immobili & proprietà*, 2013, pp. 220-221.

(33) In questo senso sembra la letteratura che si è occupata del tema successivamente alla riforma: GIORGETTI - GIUGGIOLI, *op. cit.*, pp. 190-191; GALLUCCI, *Il condominio negli edifici*, Padova, 2013, p. 143 ss.; seppur in senso dubitativo in tal senso CELESTE - SCARPA, *Riforma del Condominio*, Milano, 2013, p. 195 ss., che accostano l'ipotesi alla fideiussione e sottolineano che proprio la natura solidale del vincolo consente il regresso del condomino non moroso che abbia comunque pagato (p. 198). Sul tema anche LAZZARO, *Il condominio dopo la riforma*, Milano, 2013, p. 221 ss. In senso contrario, però, sembra SCARPA, *op. cit.*, p. 216 ss. che dubita della natura solidale di tale vincolo, che sarebbe incompatibile con la sussidiarietà tra i diversi obblighi. Tale autore, dunque, ritiene che il vincolo sia un'ipotesi di 'solidarietà impropria', che non consentirebbe l'applicazione della disciplina delle obbligazioni solidali, se non dopo una valutazione caso per caso (p. 220-221). Rinviamo a quanto stiamo per osservare nel testo in merito alla compatibilità tra solidarietà e sussidiarietà: d'altronde, anche l'obbligazione del fideiussione può essere sussidiaria e, allo stesso modo, anche quella dei soci di una società di persone è tale, senza che generalmente si dubiti della natura solidale dei relativi vincoli.

tratta, dunque, di un'ipotesi di obbligazione solidale nella quale è fissata una sussidiarietà tra le differenti obbligazioni.

Come noto, in via generale nelle obbligazioni solidali il creditore ha ampia facoltà di scegliere il condebitore cui chiedere l'adempimento<sup>(34)</sup>: fino a che il creditore non sia prevenuto dall'offerta della prestazione, può esigere l'adempimento totale dell'obbligazione da chiunque tra i condebitori<sup>(35)</sup>. Ma l'aspetto più rilevante è quello per il quale il creditore può esercitare il proprio diritto anche contemporaneamente contro più debitori, richiedendo a ciascuno l'intero<sup>(36)</sup>. L'unica limitazione alla facoltà di agire separatamente o contemporaneamente e in via di cognizione o di esecuzione contro più condebitori è dato quindi dal solo adempimento dell'obbligazione. Vale a dire che il creditore, finché non sia soddisfatto nel proprio credito avendo ricevuto il pagamento dell'intero debito<sup>(37)</sup>, potrà agire come preferisce.

La fissazione in via legislativa di un limite all'azione del creditore verso i condomini, in definitiva, serve a evitare l'applicazione di questi principi, che costituiscono la modalità attuativa generalmente applicabile alle ipotesi di obbligazioni solidali.

Peraltro, la circostanza che vi siano questi limiti non esclude la natura solidale del vincolo, non essendo la sussidiarietà d'ostacolo<sup>(38)</sup>. È pur vero che talvolta si è dubitato che vi possa essere solidarietà quando il

(34) Principio condiviso anche dalla giurisprudenza, per la quale infatti «nel caso di solidarietà passiva si configura una pluralità di rapporti giuridici di credito-debito tra loro distinti ed autonomi, correnti tra il creditore ed ogni singolo debitore solidale ed aventi in comune solo l'oggetto della prestazione, sicché il creditore ha la facoltà, ex art. 1292 c.c., di scegliere il condebitore solidale a cui chiedere l'integrale adempimento» (Cass., 22 marzo 2011, n. 6486).

(35) MESSINEO, *op. cit.*, p. 541; LONGO, *Diritto delle obbligazioni*, Torino, 1950, p. 76; GANGI, *op. cit.*, p.165; GIORGIANNI, *op. cit.*, p. 682. Tale indicazione di carattere generale è confermata anche nei Principi Unidroit: l'art. 11.1.3, infatti, prevede che «in caso di obbligazioni solidali, il creditore può pretendere l'adempimento da qualsiasi debitore fino a che la prestazione non sia stata integralmente eseguita».

(36) BIANCA, *L'obbligazione*, in *Diritto civile*, IV, Milano, 1993, p. 711; GANGI, *op. cit.*, p. 206.

(37) I Principi Unidroit sul punto hanno addirittura una previsione più specifica di quella interna, indicandosi che «l'adempimento e la compensazione da parte di uno dei debitori in solido o la compensazione da parte del creditore nei confronti di uno dei debitori in solido libera gli altri nei limiti dell'adempimento o della compensazione» (art. 11.1.5). Come nel codice civile, dunque, anche in tali diverse regole la solidarietà permane fino al pagamento dell'intero debito, essendo però precisato che, ove l'adempimento non sia per l'intero importo dovuto, l'estinzione avverrà nei limiti di quanto eseguito.

(38) In questo senso in modo costante la giurisprudenza: Cass., 10 aprile 2009, n. 8782; Cass., 31 luglio 2008, n. 20891; Cass., 16 settembre 2004, n. 18653; Cass., 10 giugno 2004, n. 11060; Cass., 22 marzo 2003, n. 4217; Cass., 18 aprile 2001, n. 5658.

creditore non abbia la possibilità di scegliere liberamente a chi chiedere l'adempimento<sup>(39)</sup>: da tale profilo la previsione del beneficio di preventiva escussione costituirebbe un impedimento a considerare l'obbligazione propriamente solidale. In realtà, si deve ritenere che anche in tal caso sussisterà solidarietà tra i debitori, giacché il diverso grado o modo con il quale tali soggetti sono tenuti non esclude che tutti siano obbligati per l'intero, in modo che l'adempimento dell'uno liberi gli altri<sup>(40)</sup>: il creditore, seppur limitato nella facoltà di scelta dovendo seguire un determinato ordine, conserva infatti il diritto di chiedere, prima o dopo, l'intero a tutti<sup>(41)</sup>.

Infatti, il diverso grado delle obbligazioni -non incidendo appunto sul diritto del creditore di pretendere, eventualmente in un secondo momento, il pagamento dal condebitore- si deve considerare una modalità diversa (art. 1293 c.c.) dell'obbligazione tale da non escludere la solidarietà<sup>(42)</sup>.

In concreto, poi, occorre valutare come si manifesti il limite alla facoltà di scelta imposta al creditore: la previsione indica che «i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini».

La regola è peraltro conforme all'indicazione generale per la quale la sussidiarietà generalmente comporta il c.d. beneficio di preventiva escussione<sup>(43)</sup>: il creditore, in tali casi, dovrà agire esecutivamente in via

(39) BARASSI, *La teoria generale delle obbligazioni*, Milano, 1963, p. 188; MESSINEO, *op. cit.*, p. 543; GIAQUINTO, *op. cit.*, p. 252; GIORDANO, *In tema di solidarietà nella delegazione*, in *Giur. Cass. civ.*, 1944, p. 416.

(40) BIANCA, *op. cit.*, p. 713. In questo senso si è infatti ritenuto che «l'essenziale della solidarietà è che ciascuno sia tenuto al tutto (*solidum*) e che il pagamento di uno liberi gli altri (unicità della causa)» (AMORTH, *op. cit.*, p. 14).

(41) Anche in giurisprudenza, in materia di responsabilità amministrativa, si è detto che la posizione dei diversi debitori non debba essere posta su un piano di pariteticità perché siano considerati debitori solidali: Corte dei Conti 18 luglio 1988, n. 172, in *Foro amm.*, 1988, p. 3445.

(42) Infatti «se la solidarietà passiva è vista dal legislatore in funzione di garanzia della piena realizzazione delle ragioni del creditore (c.c., art. 1294), lo stesso legislatore ha però ammesso la possibilità (c.c., art. 1293) di modalità di soddisfacimento dell'obbligazione diverse per ciascun obbligato; non è pertanto incompatibile con la nozione di solidarietà l'obbligo del creditore di rivolgersi ad uno dei condebitori prima che ad altri e di seguire un determinato *iter* nell'escussione dei patrimoni assoggettati, al fine di realizzare la graduazione della misura della responsabilità tra responsabile principale e responsabile sussidiario» (Corte dei Conti, sez. giur. reg. Lombardia, 20 febbraio 1995, 141, in *Riv. cortei conti*, 1995, fasc. 2, p. 126).

(43) Si è detto in tal senso che «in mancanza di precise pattuizioni (o di specifiche disposizioni di legge) in senso limitativo, l'interprete non è autorizzato ad annettere alla

preventiva sul debitore principale, potendo rivolgersi al secondo debitore «solo dopo che (e nei limiti in cui) abbia inutilmente escusso il primo»<sup>(44)</sup>.

Ma se non vi sono dubbi che, in caso di conclamata insolvenza, il creditore non sia tenuto ad attendere ulteriormente<sup>(45)</sup>, negli altri casi occorre valutare quale sia l'onere che grava sul creditore e, in definitiva, quali tentativi debba compiere prima di poter agire contro i condomini non morosi<sup>(46)</sup>.

La giurisprudenza, specie con riferimento al beneficio di preventiva escussione fissato per la responsabilità dei soci delle società di persone o a quello pattuibile in favore del fideiussore, indica ad esempio che non è sufficiente per il creditore il solo tentativo di un'esecuzione mobiliare<sup>(47)</sup> o presso terzi<sup>(48)</sup>.

La previsione fa certamente riferimento al tentativo di escussione ma, come indica correttamente la giurisprudenza, l'indicazione non può essere letta nel senso che sia sufficiente un tentativo qualsiasi, senza che questo sia accompagnato dalla prova dell'impossibilità di aggredire altri beni. Sembra dunque corretto richiedere al creditore la dimostrazione di aver tentato con ogni ragionevole sforzo l'esecuzione, non essendovi altri beni idonei a soddisfare il suo credito<sup>(49)</sup>: dunque dimostrando i

obbligazione sussidiaria una portata diversa da quella che tradizionalmente è collegata al carattere della sussidiarietà, consistente nel *beneficium excussionis*» (Cass., 9 marzo 1982, n. 1470, in *Foro pad.*, 1982, I, p. 11).

(44) RUBINO, *op. cit.*, p. 163.

(45) Così, in caso di fallimento di un condebitore, il creditore non è tenuto ad agire preventivamente su quel soggetto: infatti, «il beneficio della preventiva escussione -salvo il caso di una esplicita sua estensione ad una tale eventualità- non può essere opposto dal fideiussore in caso di sottoposizione del debitore principale a procedura concorsuale, ove non vi siano ed ove non siano dal fideiussore indicati beni del debitore principale ancora suscettibili di essere assoggettati ad azione esecutiva individuale del creditore» (Cass., 18 luglio 2011, n. 15731).

(46) CELESTE - SCARPA, *op. cit.*, p. 195 indicano che la preventiva escussione richiede «l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva individuale in danno del condomino moroso, prima di poter pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto dal condomino in regola».

(47) In tal senso si è indicato che «l'esperimento negativo di un unico pignoramento mobiliare al domicilio del debitore, senza la prova di ulteriori tentativi diretti alla ricerca di beni immobili, ovvero al vincolo dei beni esistenti presso l'esattore, non integra l'assolvimento della preventiva escussione del debitore diretto, cui è condizionato il sorgere della responsabilità solidale da parte dell'esattore subentrante» (Cass., 15 gennaio 1986, n. 190).

(48) Si è così sostenuto che «l'esito negativo del pignoramento presso terzi dei diritti di una società in nome collettivo è inidoneo a far ritenere certa l'incapienza del patrimonio societario, potendo la società disporre di altri beni sufficienti a garantire il soddisfacimento del credito, e non giustifica l'esecuzione nei confronti del socio che gode del '*beneficium excussionis*' ex art. 2304 cod. civ.» (Cass., 3 marzo 2011, n. 5136).

(49) In questo senso anche la S.C., che ha evidenziato proprio come «non sia sufficiente,

tentativi infruttuosi e le indagini eseguite, che non abbiano portato a individuare beni aggredibili.

In casi eccezionali, peraltro, si può ammettere che all'individuazione di un bene non debba seguire l'azione esecutiva. Sembrerebbe infatti eccessivo onerare il creditore anche di quelle azioni esecutive che siano dirette a colpire beni dai quali verosimilmente non si ricaveranno somme sufficienti a portare a un pagamento, almeno parziale, del credito. Si pensi ad esempio a eventuali beni privi di valore, per i quali i costi della procedura si prospettino superiori al possibile prezzo di realizzo. Si pensi, ancora, ai beni sui quali altri creditori abbiano privilegi che garantiscano crediti superiori al valore del bene stesso: indicazione che potrebbe valere anzitutto per l'immobile di proprietà del condomino moroso ma sul quale vi siano plurime ipoteche.

Peraltro, qualora il creditore agisca in via esecutiva verso un condomino non moroso senza aver tentato il recupero del credito nei confronti di quello in ritardo con il pagamento, si deve ritenere che il giudice non possa paralizzare d'ufficio tale azione, avendo natura di eccezione la contestazione che il debitore faccia circa l'esistenza del beneficio di preventiva escussione<sup>(50)</sup>.

Quanto, poi, ai giudizi differenti da quello esecutivo, l'esistenza di un beneficio di preventiva escussione non esclude la possibilità che il creditore agisca contro tutti i condebitori, anche contemporaneamente, in via di cognizione per ottenere un titolo esecutivo<sup>(51)</sup>. Pur non potendo azionarlo fin da subito contro ogni condomino in via esecutiva, in tal modo il creditore potrà iscrivere ipoteca anche nei confronti dei condebitori per i quali valga la limitazione<sup>(52)</sup>.

ai fini dell'accoglimento della domanda proposta contro il Fondo, l'esistenza di una mera parvenza di esecuzione, quale deve considerarsi l'inutile esperimento di un tentativo di pignoramento mobiliare presso il debitore, quando non risultino effettuate idonee ricerche a carico del debitore medesimo, in ordine alla eventuale titolarità, in capo allo stesso, di crediti verso terzi o di beni e diritti immobiliari seguite, se positive, da esecuzione forzata ai sensi, rispettivamente, dell'art. 543 e segg. cod. proc. civ. e dell'art. 555 e segg. cod. proc. civ.» (Cass., 2 aprile 2002, n. 4666).

(50) In questo senso la giurisprudenza in tema di fideiussione (Cass., 13 dicembre 1994, n. 10610) e società (Cass., 12 gennaio 1983, n. 198), nonché la letteratura che si è occupata della disciplina del condominio dopo la riforma: CELESTE - SCARPA, *op. cit.*, p. 196; SCARPA, *op. cit.*, p. 222.

(51) CELESTE - SCARPA, *op. cit.*, p. 196.

(52) Infatti, «il beneficio d'escussione previsto dall'art. 2304 civ. cod. ha efficacia limitatamente alla fase esecutiva, nel senso che il creditore sociale non può procedere coattivamente a carico del socio se non dopo avere agito infruttuosamente sui beni della società, ma non impedisce allo stesso creditore d'agire in sede di cognizione per munirsi di uno specifico titolo



In definitiva, ci sembra che la recente riforma del condominio sia intervenuta opportunamente. Anzitutto nel senso di confermare la natura solidale delle obbligazioni contratte dall'amministratore di condominio, con ciò correggendo l'indicazione qui non condivisa delle Sezioni Unite; e nello stesso tempo fissando dei limiti alle azioni del creditore, limiti prima non esistenti e non prospettabili perché in contrasto con la disciplina generale delle obbligazioni solidali, che assicura ampia libertà di scelta al creditore. In tal modo sono stati temperati, almeno in parte, gli interessi in gioco: quelli delle parti del rapporto obbligatorio, tutelando il creditore ma valorizzando anche la posizione del condomino non moroso, e quelli del mercato, che si fonda sul *favor creditoris*<sup>(53)</sup>.

### *Abstract*

*This article examines the responsibility of the owners with regard to the obligations taken by the building administrator. While in the past it was believed that this was a joint liability, jurisprudence has recently changed its opinion, indicating that this liability is divided between the owners according to their own share of property. Moreover, the legislature has now tuned specifically this responsibility, indicating that each owner is bound to pay back the creditor the entire debt. However, before the creditor can act against the owners who have complied with their own share of payment, he must try to exact payment from the ones in arrears.*

esecutivo nei confronti del socio, sia per poter iscrivere ipoteca giudiziale sugli immobili di quest'ultimo, sia per poter agire in via esecutiva contro il medesimo, senza ulteriori indugi, una volta che il patrimonio sociale risulti incapiente o insufficiente al soddisfacimento del suo credito» (Cass., 16 gennaio 2009, n. 1040; in modo analogo anche Cass., 15 luglio 2005, n. 15036).

(53) Già ANSALDUS DE ANSALDIS indicava come i commercianti non devono trovarsi «in judicialibus labyrinthis, et amaritudinibus distracti et involuti» (ANSALDUS DE ANSALDIS, *De commercio et mercatura*, Genevae MDCCXVIII, *Discursus generalis*, n. 7): infatti, le obbligazioni commerciali «vogliono da un lato guarentigie più sicure e severità di sanzioni, dall'altro semplicità e speditezza di forme specie riguardo al loro adempimento» (DE SEMO, *Le obbligazioni solidali in materia di commercio*, Roma, 1916, p. 184). Da tale prospettiva è chiaro allora come la fissazione della solidarietà come regola generale in ipotesi di pluralità di debitori sia diretta a favorire il commercio, essendo il creditore garantito dalla presenza di più patrimoni aggredibili ognuno per l'intero debito: in generale non solo vi sarà minor probabilità di perdere il credito, ma soprattutto tale soluzione garantirà maggior velocità nel pagamento, potendo il creditore richiederlo al debitore che offra maggiori garanzie. Resta però il fatto che, nel caso concreto della solidarietà tra i condomini, dei limiti sono stati fissati: per cui la garanzia di tutti i patrimoni permane ma la velocità di esazione potrebbe avere dei rallentamenti che trovano fondamento appunto nella tutela accordata al condomino non moroso.