

INTRODUZIONE:

La recente riforma della disciplina del condominio, ha cercato di far chiarezza in una materia di grande interesse pratico, regolata da norme risalenti al 1942 e troppo spesso stravolta e rivisitata da sentenze della Cassazione che avevano lo scopo di cercare di rendere attuale la normativa esistente. Dopo circa 10 anni di lavori e discussioni che hanno impegnato i lavori Parlamentari per più legislature, la Riforma di cui alla legge 220/2012 del 11 Dicembre 2012, composta da 32 articoli dedicati al capo del codice civile dedicato al condominio negli edifici (art.1117 e ss.) è entrata in vigore il 18 Giugno 2013.

Tra i vari aspetti regolamentati, ha regolato la responsabilità dei differenti condomini 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. 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 condomini e spingendo poi per la soluzione opposta, vale a dire quella della parziarietà del vincolo. 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.

L'art. 63 disp. att. c.c. ha fissato un vincolo solidale tra i condomini per le obbligazioni contratte dall'amministratore, 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 tratta, dunque, di un'ipotesi di obbligazione solidale nella quale è fissata una sussidiarietà tra le differenti obbligazioni. 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. L'unica limitazione alla facoltà di agire separatamente o contemporaneamente è in via di cognizione o di esecuzione contro più condebitori e 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, 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. 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 o presso terzi. 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: dunque dimostrando i tentativi infruttuosi e le indagini eseguite, che non abbiano portato a individuare beni aggredibili. 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. 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. La recente riforma del condominio è 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 contemperati, 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*.

**CAPITOLO I: PRINCIPI GENERALI DELLA RIFORMA: L.11
DICEMBRE 2012, N.220**

**1.1 L'esigenza di innovazione nella disciplina del diritto
condominiale.**

La revisione delle norme del codice civile che disciplinano la materia condominiale è il risultato di un lungo periodo di lavori parlamentari che ha visto succedersi ben cinque disegni di legge in un arco di tempo piuttosto stretto, anche se il dibattito sulla necessità di una riforma ha origini assai più remote. L'opportunità di rivedere gran parte delle norme in materia (articoli 1117-1139 c.c. e disposizioni di attuazione c.c. 61-72) può essere più facilmente compresa se soltanto si considera che, a differenza di altri settori, le norme in materia di diritto condominiale sono rimaste immutate secondo la formulazione risalente al 1942, certamente non più compatibile con le moderne condizioni abitative dei cittadini italiani.¹ Nel codice civile del 1865 le norme in tema di condominio erano state inserite nell'ambito della disciplina delle servitù prediali e si limitavano a poche e frammentarie disposizioni (artt. 562, 563 e 564 c.c.). Soltanto con il codice civile del 1942 fu introdotta la disciplina più articolata, ma dopo sessant'anni è ovvio che tali norme dovessero essere riformulate alla luce di nuove esigenze. Gli obiettivi inizialmente proposti dai sostenitori della riforma sono stati però successivamente ridimensionati e molti commentatori hanno affermato

¹TRIOLA. R., *La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate*, Milano 2014.

che il testo finale approvato si è semplicemente limitato a produrre principi ormai consolidati in giurisprudenza che avrebbero potuto certamente rimanere anche non codificati. In realtà la riforma ha introdotto numerose ed importanti novità, ridisegnando il quadro normativo generale mediante regole in sintonia con le esigenze attuali di realtà abitative di enormi dimensioni. Se si esaminano i lavori parlamentari è facile comprendere anche che i dubbi rimasti insoluti non sono stati il risultato di una carenza di progettazione, ma sono stati il frutto di precise scelte politiche (invero non tutte condivisibili, ma complessivamente ben ponderate). Nella riforma non vi è traccia di nessuna definizione di condominio, né viene risolto il problema della eventuale attribuzione della soggettività giuridica² che avrebbe consentito di configurare una più rigorosa separazione fra il patrimonio

² Va criticata la formula "capacità giuridica del condominio" presente in molti degli emendamenti presentati (fortunatamente non approvati), sia perché quando si parla di capacità giuridica si dovrebbe più correttamente far riferimento alle persone fisiche - in considerazione della tradizionale nomenclatura utilizzata dalla dottrina civilistica e ribadita nel primo comma dell'art. 1 del codice civile - sia perché tale locuzione è destinata ad ingenerare confusione rispetto alle norme che tutelano i diritti delle persone fisiche. Ulteriori perplessità sarebbero derivate anche dall'utilizzo della locuzione "personalità giuridica" perché viene adoperata soprattutto per gli enti riconosciuti. Per evitare sovrapposizioni e possibili antinomie, raggiungendo al contempo la finalità di riconoscere al condominio una configurazione giuridica compatibile con la titolarità di diritti e doveri distinti da quelli dei singoli condòmini, poteva essere difesa l'idea di condominio inteso come "ente dotato di distinta soggettività giuridica", ma il legislatore della riforma ha preferito archiviare la questione, non attribuendo espressamente al condominio nessuna autonoma personalità giuridica.

condominiale e quello dei singoli condomini, superando certamente molti problemi in tema di responsabilità dei debiti condominiali, ma al contempo scoperchiando un vaso di Pandora che invece il legislatore ha preferito mantenere chiuso. Di fronte alle possibili opzioni, il legislatore ha sempre valutato attentamente i vantaggi e gli svantaggi delle teorie elaborate, preferendo la soluzione meno invasiva, consapevole del fatto che nessuna delle teorie elaborate è immune in modo assoluto da possibili critiche e le ragioni di una scelta piuttosto che un'altra devono essere principalmente legate ad un bilanciamento dei diversi interessi da soddisfare. E' stata quindi preferita una logica di semplificazione che pure dovrebbe costituire senza eccezione il motore principale di qualsiasi istanza di innovazione. Per comprendere più attentamente le ragioni delle scelte operate, sembra utile partire in primo luogo da un esame del dibattito sulla configurazione della nozione di condominio ed in secondo luogo da una riflessione sui vantaggi e svantaggi che sarebbero derivati dall'adozione dell'idea di soggettività giuridica in capo al condominio. Come è noto, la dottrina ha agganciato il problema dell'attribuzione della soggettività giuridica al dibattito sull'autonomia delle persone giuridiche, ora affermando, ora negando l'utilità di una siffatta qualificazione.

Tra i ragionamenti svolti per affermare la piena soggettività giuridica del condominio, va segnalato l'accostamento delle norme condominiali con le norme riguardanti gli enti non riconosciuti, in considerazione del fatto

che questi ultimi presentano una propria organizzazione interna ed una propria autonomia patrimoniale, anche se imperfetta. Nei confronti di tale ricostruzione - e più in generale nei confronti di tutte le ricostruzioni che avvicinano il condominio alle persone giuridiche - si può però obiettare che la collocazione sistematica delle norme che disciplinano il condominio trova il perno centrale nell'ambito del libro terzo del codice civile, pertanto accettando una diversa ricostruzione vi sarebbe il pericolo di un abbandono o comunque di un significativo allontanamento rispetto ai principi alla base del sistema dei diritti reali. Del resto, non vi sono dubbi che il condominio esista come soggetto di diritto autonomo rispetto ai singoli condomini, senza che per questa ragione vi sia bisogno di dover affermare esplicitamente tale verifica di soggettività. L'esatta natura giuridica del condominio rimane quindi un punto controverso, anche se le diverse posizioni emerse nel corso del lungo ed acceso dibattito dottrinale spingono verso tre differenti possibili ricostruzioni:

- 1) nel condominio ciascun partecipante è titolare del proprio appartamento in modo pieno ed è titolare della proprietà condominiale in maniera vincolata agli altri condomini (tesi della contitolarità);
- 2) il condominio è una forma di proprietà collettiva non assimilabile alla comunione (tesi della proprietà collettiva);
- 3) il condominio è un vero e proprio ente di gestione che garantisce il buon funzionamento dei beni comuni, assicurando il bilanciamento tra la tutela dei diritti individuali e quella dei diritti comuni (teoria preva-