

“...dalla parte dei condòmini...”

# Recenti orientamenti giurisprudenziali

Ritengo utile soffermarmi oggi su due autorevoli orientamenti giurisprudenziali gravidi di conseguenze per la vita in condominio. Mi riferisco alla sentenza pronunciata dalle Sezioni Unite n. 9148 dell'8/04/2008, c.d. sentenza "Corona" (dal nome del Relatore Presidente di Sezione, appunto, Dott. Corona), in tema di solidarietà passiva dei condòmini verso i terzi creditori del condominio, ed alla sentenza n. 18477 del 9/08/2010 pronunciata sempre dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, in merito alle maggioranze necessarie per la modifica delle tabelle millesimali. Si tratta di due sentenze emesse a Sezioni Unite e pertanto particolarmente significative anche dal punto di vista nomofilattico, ossia per la loro natura di fornire un indirizzo interpretativo uniforme (attenzione: non si parla di un precedente vincolante) cui i Giudici di merito dovranno confrontarsi per risolvere casi simili a quello deciso dalle Sezioni Unite. I temi affrontati sono peraltro oggetto di frequenti discussioni assembleari. Mi sembra pertanto utile divulgarne, senza alcun pretesa, i contenuti pur in estrema sintesi. La prima delle due pronunce menzionate, c.d. sentenza "Corona", ha statuito che le obbligazioni assunte dall'amministratore nei confronti dei fornitori del condominio hanno natura parziaria (ossia divisibile), pertanto di esse non rispondono tutti i condòmini tra loro in solido, come invece sosteneva l'orientamento giurisprudenziale maggioritario prima seguito, ma ciascun condòmino in ragione dei propri millesimi di proprietà. In pratica, in forza, del principio affermato dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, il creditore del condominio, qualora non sia stato pagato dall'amministratore, non potrà più soddisfarsi sui beni di un solo condòmino (ad esempio pignorandone l'abitazione), ma dovrà pretendere il pagamento da ciascun condòmino per la quota di debito a questi spettante calcolata in ragione dei suoi millesimi di proprietà. Le conseguenze hanno un fortissimo impatto verso i creditori del condominio: una volta, infatti, questi potevano soddisfare i loro crediti (spesso rilevanti) aggredendo un condòmino qualsiasi che, così, pagava per tutti con la possibilità di rivalearsi sugli altri condòmini. Ora con la recente sentenza non è più così: il creditore insoddisfatto dovrà agire

pro quota nei confronti dei singoli condòmini. Il credito del fornitore viene, quindi, "parcellizzato", frazionato, in tanti segmenti quanti sono i condòmini morosi. Di conseguenza un unico credito verso il condominio verrà suddiviso in tanti piccoli crediti verso i singoli condòmini. Ciò comporterà maggiori difficoltà per i creditori di recuperare i loro crediti condominiali, e una maggior tutela dei condòmini virtuosi che pagano regolarmente gli oneri condominiali, non più esposti a rischi di azioni esecutive per colpa di altri proprietari che, invece, non onorano gli obblighi condominiali. Di converso aumenteranno, però, le spese legate alle azioni dei creditori: se infatti prima sarebbe stata sufficiente una sola azione giudiziaria per recuperare l'intero credito, da ora in poi sarà necessario incardinare tanti giudizi quanti sono i condòmini morosi. Il principio enunciato dalla Corte di Cassazione a Sezione Unite è stato però già disatteso da alcune corti di merito. Alcuni studiosi, infatti, non condividono l'assunto che la **divisibilità** dell'obbligazione condominiale (ossia la possibilità di suddividere la prestazione dovuta dal condominio tra i vari condòmini) influisca anche sulla **solidarietà** passiva dell'obbligazione (ossia il principio per cui il creditore può chiedere indifferentemente a uno qualsiasi dei debitori, c.d. tenuti tra loro in solido, il pagamento integrale dell'obbligazione). Sulla scorta di tale osservazione critica il Tribunale di Modena (Sez. I, sentenza del 14/05/2010) ha deciso che "Rispetto alle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti di terzi, tutti i condòmini devono ritenersi impegnati unitariamente e solidalmente, a prescindere dalla misura della quota ...". Analogo provvedimento è stato assunto in un caso analogo anche dalla Corte di Appello di Roma (Sez. IV, sentenza del 23/06/2010). Tuttavia la Sezione IV del Tribunale di Roma, con sentenza del 19/10/2010, ha sostenuto le medesime argomentazioni riportate dalle Sezioni Unite, così decidendo:

"Le obbligazioni e le susseguenti responsabilità dei condòmini sono governate dal criterio della parziarietà; ai singoli condòmini si devono, pertanto, imputare le obbligazioni del condominio, in proporzione delle rispettive quote". Come si vede è in corso un dibattito con dei rari tentativi per riaffermare il principio della solidarietà nelle obbligazioni condominiali, nonostante l'intervento nomofilattico delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione.



La seconda delle sentenze delle Sezioni Unite, citate in principio di articolo, è stata accolta con minor riosità (mi si conceda il termine, usato comunque in senso bonario) dalle Corti di merito. Nondimeno il principio colà espresso è di grande attualità e suscettibile di larghissima applicazione per la vita condominiale. In estrema concisione la sentenza n. 18477 del 9/08/2010 ha statuito che per la modifica delle tabelle millesimali non è necessaria l'unanimità dei voti, ma è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ.: ossia la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. Giova precisare che le tabelle cui fa riferimento la Corte di Cassazione nel caso esaminato non sono quelle di proprietà, ma quelle relative alle spese. L'approvazione della tabella, infatti, secondo la Corte non presupporrebbe una volontà negoziale, la cui modifica richiederebbe il consenso di tutti gli interessati, ma avrebbe natura solo ricognitiva, sarebbe, quindi solo un ricono-

scimento del criterio adottato per stabilire la suddivisione delle spese. La Corte precisa ulteriormente che il carattere contrattuale dell'approvazione delle tabelle millesimali (che presuppone l'unanime consenso dei condòmini per ogni variazione) non può essere desunto, nemmeno dall'allegazione delle tabelle ai rogiti, salvo che non risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, previsto dall'art. 1123 c.c. (in forza del quale ciascuno contribuisce alle spese in ragione dei millesimi di proprietà o in ragione dell'utilità che può ritrarre dal bene se questo è suscettibile di utilizzazione differenziata). Pertanto la natura contrattuale delle tabelle dovrà essere esclusa, consentendo così la loro modificabilità con la maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio, laddove dall'esame del Regolamento e delle tabelle non emerga espressamente che i condòmini abbiano inteso suddividere le spese in modo diverso da quanto previsto dall'art. 1123 c.c.

Pierluigi Dima