

Parziarietà delle obbligazioni condominiali, un principio che vacilla

di Antonio Nucera

E' già passato diverso tempo da quando, con la nota sentenza n. 9148 dell'8 aprile 2008 (in *Arch. loc. e cond.* 2008, 351), le Sezioni Unite della Corte di Cassazione – risolvendo un contrasto sorto in giurisprudenza rispetto alla responsabilità solidale o *pro quota* dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio – hanno ritenuto legittimo, facendo propria la tesi minoritaria, il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condòmini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote.

La motivazione su cui i Supremi giudici hanno basato la loro decisione è stata, in estrema sintesi, la seguente: occorre, affinché scatti la solidarietà, “la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione”, ma anche “della indivisibilità della prestazione comune”; e poiché “l'obbligazione ascritta a tutti i condòmini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro”, da ciò deriva – “in difetto di una espressa disposizione di legge” che stabilisca il contrario – “la intrinseca parziarietà dell'obbligazione” condominiale.

Tale assunto, nel corso di questi anni, ha sollevato molte critiche tra i commentatori. E anche la giurisprudenza non ha mancato di esprimere alcune posizioni discordanti al riguardo. Da ultimo, con la sentenza della seconda sezione della Cassazione n. 21907 del 21 ottobre 2011 (in *Arch. loc. e cond.* 2012, 39), la quale – pur trattando della diversa questione della responsabilità dei comproprietari di un immobile sito in condominio per le obbligazioni condominiali – ha, ciononostante, inferto un duro colpo, come vedremo, ai principii espressi dal massimo organo di nomofilachia.

Prima di dare conto di tutto questo, però, è bene fare un passo indietro e chiarire, seppur brevemente, le caratteristiche delle obbligazioni solidali e di quelle divisibili.

Tradizionalmente, l'obbligazione che lega un solo debitore e un solo creditore si definisce soggettivamente semplice; laddove l'obbligazione coinvolga più di un debitore e/o più di un creditore, si definisce soggettivamente complessa (cfr., in

tal senso, R. SPECCHI, *Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali*, in *Arch. loc. e cond.* 2009, 518).

Le obbligazioni soggettivamente complesse, disciplinate dagli artt. 1292-1320 c.c., si distinguono in obbligazioni parziarie ed obbligazioni solidali. Nelle prime, la prestazione è divisibile e ciascun debitore è obbligato soltanto per la propria parte o ciascun creditore ha diritto di pretendere soltanto la propria parte. Nelle seconde, vi sono più debitori obbligati per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri (solidarietà passiva), ovvero vi sono più creditori, e ciascuno ha diritto di chiedere l'adempimento dell'intera obbligazione e l'adempimento conseguito da uno di loro libera il debitore verso tutti i creditori (solidarietà attiva).

Altra distinzione è quella tra le obbligazioni divisibili e le obbligazioni indivisibili. Le prime hanno luogo allorché è possibile l'adempimento parziale e più debitori possono adempiere in parti e non necessariamente per l'intero; le seconde si hanno quando la prestazione ha per oggetto una cosa o un fatto che non è suscettibile di divisione o per sua natura o per il modo in cui è stato considerato dalle parti contraenti.

Ciò posto – iniziando dalle critiche mosse in dottrina – v'è subito da rilevare come l'assunto delle Sezioni Unite sia stato considerato, da più parti, fondarsi su “una palese confusione di piani” tra i concetti di solidarietà e parziarietà, da un lato, e divisibilità e indivisibilità, dall'altro. In particolare, è stato osservato in proposito come la solidarietà e la parziarietà rappresentino la modalità di esecuzione del rapporto obbligatorio soggettivamente complesso; di contro, come la divisibilità e l'indivisibilità riguardino la prestazione, sotto un profilo esclusivamente oggettivo, al punto da assumere rilievo anche nell'ambito del rapporto obbligatorio soggettivamente semplice (è il caso, ad esempio, dell'obbligazione pecuniaria, che è divisibile anche laddove vi siano un solo creditore ed un solo debitore, tanto da rendere possibili gli adempimenti frazionati: cfr., fra gli altri, A. BERTOTTO, *Sulla natura solidale delle obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza dei condomini*, in *Giur. it.*, n.12/2008, 2714 e ss., e R. SPECCHI, in *op. cit.*, 520).

A riprova di quanto sopra si è richiamato il disposto dell'art. 1292 c.c., il quale, nel definire la solidarietà non ne indica come presupposto l'indivisibilità della prestazione. Si è sottolineato, infatti, come la norma in questione qualifichi solidale l'obbligazione semplicemente quando ciascun debitore può essere tenuto ad eseguire l'intera prestazione in favore del creditore, liberando gli altri debitori, ovvero quando ciascun creditore può pretendere l'intera prestazione dal debitore, liberando quest'ultimo nei confronti degli altri creditori (cfr. V. e P. NASINI, *La decisione delle Sezioni Unite 9148/08: profili critici e dubbi applicativi*, in *Arch. loc. e cond.* 2008, 450).

Sempre al fine di evidenziare l'errore concettuale in cui sarebbe incorsa la Corte, è stato fatto riferimento, ancora, al dettato normativo dell'art. 1314 c.c., a mente del quale "se più sono i debitori o i creditori di una prestazione divisibile e l'obbligazione non è solidale, ciascuno dei creditori non può domandare il soddisfacimento del credito che per la sua parte, e ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte". Si è rilevato, in proposito, che l'inciso "e l'obbligazione non è solidale" contraddirebbe le argomentazioni dei Supremi giudici, giacché renderebbe le obbligazioni divisibili e soggettivamente complesse dal lato passivo "sostanzialmente neutre in relazione alla disciplina della solidarietà" e, quindi, assoggettabili anch'esse a tale disciplina (cfr., ancora, V. e P. NASINI, in *op. cit.*, 450).

In argomento, infine, non può non annotarsi come l'assunto *de quo* sia stato oggetto di critica da parte dei commentatori, anche perché ritenuto tale da portare ad un'abrogazione tacita della previsione sulla presunzione della solidarietà passiva di cui all'art. 1294 c.c.; norma in base alla quale "i condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente". È stato precisato, infatti, come una presunzione in tal senso abbia la sua ragione d'essere soltanto qualora la prestazione oggetto del rapporto soggettivamente complesso sia per sua natura divisibile, giacché in caso di prestazione indivisibile la solidarietà opererebbe non in via presunta, ma, per così dire, obbligatoriamente, senza che sia possibile una volontà contrattuale contraria. Ciò in quanto il rapporto, a causa dell'intrinseca natura del bene che ne costituisce oggetto, non potrebbe che attuarsi attraverso la prestazione dell'intero da parte del singolo (cfr. A. BERTOTTO, in *op. cit.*).

Fin qua la dottrina. Ma come anticipato anche la giurisprudenza ha manifestato segni di insofferenza verso l'orientamento espresso dalle Sezioni Unite.

Una posizione diametralmente opposta può rintracciarsi in una pronuncia di merito, in particolare nella sentenza n. 2729 del 23 giugno 2010 (in *Arch. loc. e cond.* 2011, 66), nella quale la Corte di Appello di Roma, riaffermando la responsabilità solidale dei condòmini per le obbligazioni assunte dal condominio, ha contestato *expressis verbis* – e con ragionamenti analoghi a quelli di cui abbiamo appena dato conto – l'argomentazione cardine su cui si fonda il *decisum* del massimo organo di nomofilachia.

I giudici d'appello romani hanno precisato, infatti, che l'"indivisibilità" della prestazione "non costituisce un requisito per differenziare le obbligazioni solidali (in cui ciascun debitore è tenuto all'intera prestazione) dalle obbligazioni parziarie (in cui ciascun debitore è tenuto alla prestazione per la sua quota)". Ciò, in quanto – hanno spiegato ancora gli stessi giudici – l'art. 1292 c.c. "non indica affatto la «indivisibilità» della prestazione come un requisito della obbligazione solidale, né tanto meno identifica l'obbligazione solidale con la obbligazione indivisibile"; la norma in questione identifica piuttosto l'obbligazione solidale passiva nella semplice esistenza "di una pluralità di soggetti debitori tutti tenuti alla medesima prestazione, cioè ad una prestazione comune a tutti i debitori". Da quanto precede deriva – sempre secondo la Corte d'Appello di Roma – che il principio "per stabilire se, nel caso di più debitori, c'è una obbligazione solidale o parziaria" non è da ricercarsi nella divisibilità della prestazione, ma nel dettato "chiaro e in equivoco" dell'art. 1294 c.c.: norma dalla quale si evince che la regola generale è la solidarietà dei condòmini "per i debiti relativi alla amministrazione e manutenzione del bene comune".

In precedenza, nel senso che rispetto alle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti di terzi, i condòmini "devono ritenersi impegnati unitariamente e solidariamente", si era anche espresso – con sentenza datata 14 maggio 2010 – il Tribunale di Modena (massimata in *Immobili & Diritto*, n. 7/2010, 14, con nota di A. SCARPA, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali*).

Nella giurisprudenza di legittimità, il principio della solidarietà passiva per le obbligazioni condominiali si ritrova – come detto – nella sentenza n. 21907/11,

con riferimento, però, ai comproprietari di un medesimo appartamento sito in un edificio condominiale.

Si tratta comunque di una pronuncia di estremo interesse, giacché i giudici, nell'occasione, per giustificare pienamente le loro conclusioni, sono stati costretti a negare quanto affermato dalle Sezioni Unite, ossia che l'indivisibilità della prestazione sia presupposto indispensabile per l'esistenza della solidarietà passiva tra più debitori.

Invero, già nella pronuncia n. 14813 del 4 giugno 2008 (in *Arch. loc. e cond.* 2008, 459) la Cassazione (sempre la seconda sezione) aveva osservato che per gli oneri condominiali afferenti un medesimo immobile in comproprietà non vi erano ragioni per derogare al principio generale sulla presunzione di solidarietà di cui al più volte citato art. 1294 c.c. Tuttavia si trattava di una sentenza laconica che non approfondiva i termini del problema.

Nella decisione del 2011, invece, l'attenzione che viene posta alla questione che ci occupa è ben altra. La Corte, infatti, afferma espressamente di non ritenere "persuasiva" la tesi delle Sezioni Unite che la solidarietà passiva "dipenda dalla (e si leghi indissolubilmente alla) indivisibilità della prestazione e sia preordinata a proteggere, in fase esecutiva, soltanto l'unità della prestazione indivisibile".

In particolare, i giudici precisano che la regola della solidarietà passiva è stata 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. Di contro, "la funzione della indivisibilità" deriva dall'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". Conseguenza di tutto questo è – concludono i giudici – che poiché "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*".

A questo punto è innegabile – come tempestivamente rilevato in dottrina – che una tale statuizione sia in grado di far crollare “come un castello di carta” il principio fissato nel 2008 (cfr. P. PIRRUCCIO, *L'acquisto del bene in base a titoli diversi non fa diventare parziaria l'obbligazione*, in *Guida al diritto*, n. 45/2011, 40). E ciò, nonostante la Cassazione si premuri di chiarire che la fattispecie posta alla sua attenzione è diversa da quella esaminata, a suo tempo, dal massimo organo di nomofilachia. E sebbene l'assunto dell'indivisibilità della prestazione come presupposto indispensabile per l'esistenza della solidarietà passiva tra più debitori, venga ritenuto non costituire – sempre dalla seconda sezione della Cassazione – l'unico “sostegno motivazionale” sul quale si basa il percorso argomentativo delle Sezioni Unite e, quindi, non in grado di assumere il rango di principio di diritto cui fa riferimento l'art. 374, comma terzo, c.p.c. (norma che, ricordiamo, impone, nel caso in cui la sezione semplice intenda discostarsi dalla *regula iuris* enunciata dalle Sezioni Unite, di rimettere a queste ultime, con ordinanza motivata, la decisione sul ricorso).

Invero, con riferimento alla prima osservazione, e cioè che la fattispecie concreta posta all'attenzione della seconda sezione della Cassazione sarebbe diversa da quella esaminata nel 2008, è facile obiettare che la problematica giuridica sottesa è, comunque, la medesima per entrambe (cfr. P. PIRRUCCIO, in *op. cit.*, 40).

Se è vero, infatti, che nel caso vagliato dalle Sezioni Unite, si verteva in tema di responsabilità dei singoli condòmini verso terzi, in ordine alle obbligazioni contratte dall'amministratore, mentre nel caso deciso dalla seconda sezione la questione ruotava attorno alla responsabilità di tre comproprietari *pro indiviso* di un appartamento per oneri dovuti al condominio ai fini della conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio, è anche vero, nondimeno, che ciò che si riscontra in tutti e due i casi è la presenza di una pluralità di soggetti condebitori, di una identica causa dell'obbligazione e il carattere pecuniario, e quindi per sua natura divisibile, della prestazione richiesta.

Ove si affermi, pertanto, da parte della seconda sezione della Cassazione, che l'indivisibilità della prestazione non è un presupposto necessario per l'esistenza della solidarietà passiva tra più debitori, è chiaro che si sta affermando un prin-

cipio di portata generale, applicabile ogniqualvolta si sia in presenza di una obbligazione pecuniaria, e quindi anche in materia di responsabilità dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio.

Con riguardo invece alla seconda osservazione, vale a dire che l'assunto dell'indivisibilità della prestazione non svolgerebbe un ruolo centrale nell'*iter* argomentativo della sentenza n. 9148/'08, non può non rilevarsi in proposito come le altre motivazioni addotte non solo abbiano – secondo il pensiero comune degli studiosi – un ruolo secondario, ma siano state anche ampiamente (e agevolmente) contestate. Basti pensare, ad esempio, a quelle ragioni di “giustizia sostanziale” che secondo le Sezioni Unite giustificerebbero la prospettata soluzione della parziarietà: se non è convincente sul piano dell'equità la responsabilità solidale per i debiti condominiali giacché costringe il singolo condomino a pagare *in toto* il debito (che può essere anche di ingente valore), non risponde certo ad equità il principio opposto che impone al creditore di agire *pro quota*, col rischio di dover sopportare l'inadempienza di qualche partecipante (cfr., fra gli altri, A. BERTOTTO, in *op. cit.*).

La conclusione di quanto osservato fin qua, dunque, non può che essere una: il principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali, che peraltro tanti problemi comporta sul piano pratico, incomincia seriamente a vacillare. E anche se la seconda sezione della Cassazione – pur enunciando, come abbiamo visto, nella più volte citata sentenza n. 21907 un principio opposto a quello fissato nel 2008 – non ha ritenuto il caso di interessare le Sezioni Unite, la strada per un ritorno di queste ultime sulla questione sembra, ormai, essere stata tracciata.