

## **STUDIO AVVOCATI TISCORNIA**

**ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE**

---

**I contratti con il Condominio dopo l'8/4/2008 e le Banche.**

**sabato 12 settembre 2009**

---

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto  
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956  
E-mail: [studio@avvocatitiscornia.it](mailto:studio@avvocatitiscornia.it)  
PEC: [francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it](mailto:francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it)  
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102  
[avvocatitiscornia.it](http://avvocatitiscornia.it)

---

## **I contratti con il Condominio dopo l'8/4/2008 e le Banche.**

sabato 12 settembre 2009

### **I**

#### **Fino a ieri, 8/4/2008**

Nel nostro sistema giudiziario - dal dopoguerra ad oggi - poche volte è capitato che una singola Sentenza della Cassazione (pur se a Sezioni Unite) abbia prodotto degli effetti non solo giuridici, ma anche nella pratica commerciale di ogni giorno come la n. 9148 dell'8/4/08 che, come noto, ha capovolto un indirizzo ed un principio consolidati "ab immemorabili".

Fino a quel momento (tra le rare eccezioni v. Cass. 20/9/1996 n. 8530 in: Arch. Loc. e Cond. 1996, p. 879. Confronta l'antesignano P.P. Capponi "Terzo creditore del condominio e recupero del credito" in: Arch. Loc. e Cond. 1997, p. 201 e segg.) era infatti "communis opinio", accettata sia in dottrina che in giurisprudenza, che le obbligazioni contratte dal Condominio nei confronti dei terzi avessero - dal lato passivo - natura solidale (ciascun condomino cioè poteva essere costretto nei confronti dei terzi all'adempimento per la totalità, salvo l'azione di regresso ex art. 1298 e 1299 c.c.), con presunzione "iuris tantum" ex art. 1294 c.c., in presenza di tutti e tre i presupposti richiesti dalla legge:

a) una pluralità di debitori;

b) una prestazione dovuta identica cioè indivisibile;

e, c), il medesimo fatto costitutivo dell'obbligazione.

Al contrario la Cassazione ha ora deciso, come noto, che le obbligazioni pecuniarie dei condomini condebitori debbano invece intendersi come parziarie (cioè ciascun debitore è tenuto a pagare solo la sua parte: art. 1314, 2° parte, c.c.) poiché per loro natura (denaro) divisibili (al contrario dell'esempio tradizionale del cavallo da corsa che non è tale perché, se diviso e venduto in parti, perde ogni valore), salvo che la legge od il titolo dispongano diversamente.

Ma, precisa la Sentenza, "la solidarietà del Condominio non è contemplata da alcuna disposizione di legge..." "pertanto, le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli art. 752 e 1295 c.c., per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti ereditari in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori tra gli eredi si ripartisce in proporzione alle quote ereditarie".

Questa impostazione inverte il principio da sempre maggioritario secondo cui era la solidarietà tra condebitori la regola (art. 1294 c.c.) e la parziarietà l'eccezione: che scatta - si riteneva - solo nel caso in

cui la legge (come per i coeredi ex art. 752 c.c. per i debiti ereditari) o le parti la prevedessero espressamente.

Ovviamente la solidarietà, che si presume (“rectius”: è prevista dalla legge salvo disposizioni contrarie, anche del titolo), è funzionale a tutelare l’interesse e le posizioni dei creditori: che vengono logicamente rafforzati dalla contitolarità del debito in capo a tutti gli obbligati.

La sentenza delle SS.UU. rivoluziona così tale inveterata presunzione e “favor”: si potrebbe ipotizzare d’ora in poi che un’obbligazione pecuniaria, in quanto per sua stessa natura divisibile, si presume parziaria salvo che la legge o il titolo dispongano diversamente.

Ciò che è certo comunque che la Sentenza (dichiarato che i condomini sono titolari passivi di un’obbligazione divisibile: con quindi tutte le esaminate conseguenze sfavorevoli ai loro creditori) termina con una interessante quanto inusuale conclusione che - esauriti l’esame e l’applicazione rigorosa dei soli, puri, principi di diritto - prende e da atto di come i Giudici (non sempre è così) si rendano conto delle conseguenze (“summum ius, summa iniuria”) non esclusivamente dottrinarie ma anche economiche, sociali, di costume, delle loro decisioni: che non allignano solo nel chiuso dei repertori di giurisprudenza ma ne tralignano a formare il cd. “diritto vivente”.

E la Suprema Corte sembra infatti, al termine della Sentenza, voler “giustificare” un così inaspettato “revirement” e prevenire “in radice” le presumibili critiche dei pratici (che infatti puntualmente si è attirata: la stragrande maggioranza dei commentatori si è dichiarata contraria, in alcuni casi prendendone le distanze con forti dissensi) con una “chiusa” (su cui - pur essendo una delle parti più importanti della sentenza - quasi tutte le note hanno invece sorvolato) che è anche una “chiosa” finale.

Che - come detto - esula dal puro diritto e sfocia in una (non richiesta) sorta di “legittimazione” della clamorosa scelta compiuta sul piano della politica del diritto, della giustizia sociale, dell’equità economica (aspetti che, in teoria, esulerebbero dalla competenze e dai compiti dei Giudici):

“Per concludere, la soluzione, prescelta secondo i rigorosi principi di diritto che regolano le obbligazioni contrattuali comuni con pluralità di soggetti passivi, appare adeguata alle esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del Condominio negli edifici.

Per la verità, la solidarietà avvantaggerebbe il creditore il quale, contrattando con l'amministratore del Condominio, conosce la situazione della parte debitrice e può cautelarsi in vari modi; ma appare preferibile il criterio della parziarietà, che non costringe i debitori ad anticipare somme a volte rilevantissime in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore. Allo stesso tempo, non si riscontrano ragioni di opportunità per posticipare la ripartizione del debito tra i condomini al tempo della rivalsa, piuttosto che attuarla al momento dell'adempimento”.

In conclusione ed in realtà la Sentenza, come subito segnalato da più parti, crea più problemi di quelli che risolve quando afferma che il Condominio non può essere considerato un Ente di gestione e che l'Amministratore non può impegnare i condomini al di là dei loro diritti di comunione perché il Condominio non ha una struttura unitaria né una soggettività autonoma che possa incidere su tali diritti.

In tal modo la Cassazione ha evidenziato una volta di più ancora le criticità della attuale legislazione "in subjecta materia" e la conseguente opportunità di una sua riforma che (come auspicato da Confedilizia) attribuisca personalità e capacità giudiziaria al Condominio e lo doti quindi di un suo capitale sociale, un fondo patrimoniale su cui i terzi creditori possano fare - almeno in prima istanza - affidamento.

## **II**

### **Oggi, dopo l'8/4/2008.**

Tutto ciò detto, nel bene e nel male (a seconda dei punti di vista) così oggi stanno le cose e - poiché si tratta di Sezioni Unite - non se ne può più prescindere, non potendosene discostare, ex art. 374 c.p.c., neanche le Sezioni semplici.

Oggi per i creditori di un Condominio (e specialmente i più "qualificati" tra essi sia come frequenza che come importo del credito, e cioè le imprese edilizie di manutenzione e restauro) sono quindi aumentati i rischi d'impresa in relazione al pagamento del corrispettivo della fornitura e degli appalti.

E poiché certo i lavori agli edifici non possono evitarsi né tanto meno sospendersi (ad esempio: la fornitura di gasolio per il riscaldamento per il prossimo inverno) la pratica commerciale sta vedendo il fiorire di una molteplicità di tentativi per migliorare l'affidamento e l'affidabilità dei Condominii nei confronti dei loro futuri creditori.

La soluzione più semplice sarebbe quella di prendere spunto proprio dalla stessa Sentenza della Cassazione, che presuppone la parziarietà delle obbligazioni salvo titolo contrario, per stipulare un contratto in cui appunto si preveda la solidarietà - allora - dell'obbligazione.

Affinchè tale pattuizione sia valida non basterà però la sottoscrizione, dice la Sentenza, del solo Amministratore (che "non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti dei suoi poteri e delle rispettive quote") ma si rende necessaria la (difficoltosa) approvazione all'unanimità dell'assemblea di tutti i condomini.

Perché in fondo il problema più reale e concreto resta sempre lo stesso, accennato dalla stessa Sentenza ("non si riscontrano ragioni di opportunità per posticipare la ripartizione del debito tra i condomini al tempo della rivalsa piuttosto che attuarla al momento dell'adempimento") e cioè le disponibilità finanziarie del

Condominio.

Se queste non sono floride, soprattutto a fronte di interventi edilizi per cifre ingenti, è d'ora in poi necessario essere più consapevoli ed affrontare prima il problema (e cioè alla conclusione del contratto) e non dopo, al momento di dover pagare: emergendo, solo in quella occasione, la cronica carenza dei fondi e le difficoltà economiche di alcuni condomini.

Fondi ad hoc che quindi, ora più di prima, diventa necessario preconstituire in anticipo rispetto alla conclusione del contratto e sulla cui legittimità si è di recente espresso il Tribunale di Roma con sentenza n. 7651 dd. 7/4/09, peraltro argutamente contestata da Luigi Salciarini in: Immobili e Diritto, Sett. 09, p. 16.

Anche le fidejussioni bancarie ed assicurative possono rappresentare un valido aiuto nella contrattazione con i fornitori, ma con tutte le problematiche del caso: la necessità dell'autorizzazione di tutti i condomini.

Così un ulteriore - rivoluzionaria - soluzione che si sta adesso diffondendo è l'accensione di mutui bancari stipulati direttamente con i Condominii.

In teoria il mutuo è ipotecario e quindi sarebbe necessaria anche in questa ipotesi l'unanimità ex art. 1108, III c., c.c. per la sua iscrizione sui beni comuni: soccorre però un apposito comma (il quarto dell'art. 1108 c.c.) che - in deroga - consente di costituire l'ipoteca con il voto favorevole solo della metà più uno dei condomini in rappresentanza di almeno due terzi (667 mm) del valore dell'edificio.

In pratica però oggi alcune (poche) banche - nonostante l'intervenuta sentenza - non pretendono garanzie reali ed iniziano ad essere disponibili ad erogare mutui anche chirografari, della durata massima non superiore ai 5 anni e per importi non eccedenti, di regola, gli € 200.000.

Fra l'altro queste aperture di credito vengono concesse anche con l'agevolazione di un tasso di interesse di molto inferiore (la metà circa) rispetto a quello che può ottenere mediamente il singolo condomino privato, a parità di condizioni.

Viene richiesta ovviamente l'autorizzazione espressa dell'Assemblea, esulando l'accensione del mutuo condominiale dalle attribuzioni dell'Amministratore: ma solo con la stessa maggioranza assembleare degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio previste dal Codice per le riparazioni straordinarie ex art. 1136, II° c, c.c..

In conclusione, se queste convenzioni bancarie si estenderanno ed entreranno in uso, si potrà sostenere che l'effetto pratico di maggior rilievo provocato dalla Sentenza dell'8/4/2008 sarà - in estrema sintesi - di traslare il rischio finanziario della morosità e dell'insolvenza nei pagamenti da parte dei Condominii

dalle Imprese fornitrici - che l'hanno in fondo sostenuto indirettamente fino ad oggi, anche se in maniera non ufficiale - agli Istituti di credito.

E ciò forse andrà a correggere una stortura che in effetti si verificava nel nostro sistema economico con il penalizzare ingiustamente le imprese che lavorano per i Condominii e che si trovano a subire le conseguenze delle difficoltà nei pagamenti da parte dei loro Clienti.

Di tale rischio si faranno più appropriatamente carico gli Istituti di credito che - istituzionalmente e professionalmente preposti all'erogazione del credito - saranno in grado di farvi fronte adeguatamente (avendone i mezzi, le capacità e l'esperienza) ed anzi potranno - entrando così nel mercato - espandersi in esso e trovare nuove occasioni per far crescere la loro attività.

### **III**

#### **Domani**

Tuttavia, ed in conclusione, anche questo "stare decisis" potrebbe essere rapidamente superato, qualora, come sembra, venisse approvato in tempi oramai ravvicinati il Testo unificato dei disegni di legge di modifica della normativa sul Condominio presentato dal Sen. Mugnai (P.D.L.) nella seduta della Commissione Giustizia del Senato del 29/7/09.

In tal caso entrerebbe infatti in vigore il nuovo art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile che così recita:

"I creditori del Condominio (esercitando le azioni che spettano all'amministratore nei confronti dei condomini inadempienti anche al di fuori del caso contemplato dall'articolo 1129, ottavo comma, del codice) non possono pretendere il pagamento dai condomini in regola con i versamenti se non dopo l'escussione degli altri condomini. In ogni caso, i condomini in regola con i versamenti che subiscano pregiudizio per fatto di altri condomini o dell'amministratore hanno nei loro confronti diritto di rivalsa.

L'amministratore comunica ai creditori del Condominio ancora insoddisfatti, a pena del risarcimento dei danni, le somme dovute e non corrisposte da ciascun condomino, nonché l'eventuale ricorso e strumenti coattivi di riscossione ai sensi dell'art. 1129, nono comma, entro quattro mesi dal giorno in cui il credito è diventato così esigibile.

Il condomino che ha alienato l'unità immobiliare risponde in solido con l'avente causa nei confronti del condominio per le obbligazioni sorte fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che attua il trasferimento del diritto".

L'Amministratore cioè sarà tenuto a comunicare ai creditori del Condominio i dati dei condomini morosi; i creditori subentreranno all' Amministratore nelle azioni contro gli inadempienti. Ma senza poter agire subito contro quelli non morosi: che godranno pertanto del "beneficium excussionis".

Genova-Piacenza, 12/9/2009

Avv. Francesco Massimo Tiscornia

---

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto  
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956  
E-mail: [studio@avvocatitiscornia.it](mailto:studio@avvocatitiscornia.it)  
PEC: [francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it](mailto:francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it)  
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102  
[avvocatitiscornia.it](http://avvocatitiscornia.it)