

*A Benedetta Rita e Leonardo Pietro*



Stefano Alberto Villata, *Tutela  
giudiziale e obbligazioni del condominio*



000 *Premessa*

000 *Capitolo I*

*La natura del condominio e il condominio nel processo*

1.1. La natura del condominio nella dottrina e nella giurisprudenza antecedenti alla riforma del 2012, 000 – 1.2. L’impatto della riforma del 2012, 000 – 1.3. Qualche cenno di diritto comparato: il condominio in Francia, 000 – 1.4. Il condominio nella WEG germanica, 000 – 1.5. Il condominio come centro di imputazione di rapporti giuridici attivi e passivi, 000 – 1.6. Il condominio come parte nel processo, 000 – 1.7. La legittimazione processuale dell’amministratore nelle liti condominiali, 000 – 1.8. Conclusioni sul condominio nel processo e transizione, 000.

000 *Capitolo II*

*Le obbligazioni del condominio e dei condomini in relazione ai debiti condominiali.*

2.1. La natura delle obbligazioni del condominio prima della riforma del 2012, 000 – 2.2. L’impatto della riforma del 2012 sulla natura delle obbligazioni, 000

000 *Capitolo III*

*Le azioni del creditore condominiale contro il condominio e contro i condomini*

3.1. L’azione del creditore contro il condominio – il condominio come consumatore?, 000 – 3.2. I limiti soggettivi della sentenza di condanna del condominio (cenni al giudicato pronunciato nei confronti della società di persone rispetto ai soci), 000 – 3.3. L’azione del creditore contro i condomini, 000 – 3.4. L’azione del creditore nei confronti del condomino in regola con i pagamenti, 000

000     Capitolo IV

*La riscossione dei contributi condominiali*

4.1. L'azione dell'amministratore per la riscossione dei contributi dei condomini, 000 – 4.2. Il potere della parte e del giudice di rilievo della nullità della delibera assembleare di approvazione dello stato di riparto, 000 – 4.3. Il rilievo dell'annullabilità della delibera assembleare, 000 – 4.4. Sospensione del procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo in attesa della definizione del giudizio sull'impugnativa, 000 –

Il condominio coinvolge 45 milioni di cittadini e le controversie condominiali, secondo le statistiche giudiziarie, danno luogo ad un terzo del contenzioso civile pendente innanzi alle nostre Corti. Ciò nonostante, manca uno studio organico dei rapporti tra condominio e processo.

Il presente lavoro si occupa della tutela processuale dei “crediti condominiali”: con tale definizione, si precisa subito, si farà riferimento a crediti vantati da terzi nei confronti del “condominio”, che tale si intenderà indipendentemente lo si qualifichi, come vedremo, come un patrimonio soggettivizzato, un vero soggetto di diritto, un ente di gestione o quant’altro.

È esperienza comune che il condominio (sempre impregiudicata ogni considerazione relativa alla sua natura e inteso come fenomeno pre-giuridico) entra in contatto, per il tramite del suo amministratore (ma a volte prescindendo da attività direttamente riferibile allo stesso, si pensi alla responsabilità aquiliana), con terzi, rendendosi perciò titolare attivo di diritti e passivo di obbligazioni (ad es., l’adempimento dei debiti relativi al corrispettivo di un contratto di appalto concluso per la manutenzione straordinaria della facciata).

Non infrequente – soprattutto nel caso di contratto d’appalto – è che insorgano contestazioni riguardanti l’esecuzione del rapporto e che il condominio – quanto meno nella prospettiva del creditore – si renda inadempiente alle obbligazioni monetarie.

Sorge quindi l’esigenza per il creditore di agire per il recupero del suo credito, convenendo in giudizio il condominio, “in persona” del suo amministratore.

Ottenuto il provvedimento giudiziario di condanna nei confronti del condominio, il creditore – laddove quest’ultimo non corrisponda il dovuto - si deve quindi attivare, per la soddisfazione coattiva del suo credito, tramite l’espropriazione forzata.

Senonché è altrettanto noto che i beni del condominio sono limitati e comunque di scarso valore economico o comunque difficilmente suscettibili di esecuzione forzata: basti pensare che, al di là del conto corrente condominiale, sono beni del condominio (sempre che se ne immagini una qualche soggettività-individualità) le parti comuni dell’edificio, non suscettibili di godimento separato, e, raramente, qualche parte dell’edificio medesimo (l’alloggio del custode)

fruibile autonomamente (e perciò fruttuosamente aggredibile tramite esecuzione forzata).

Nella normalità dei rapporti condominiali, il creditore – aggredito (senza solitamente grandi risultati) il conto condominiale (che, come noto, raccoglie i contributi periodicamente versati dai condomini in attuazione delle delibere di approvazione dei preventivi) – volge quindi il suo sguardo ai beni dei condomini, questi sì di valore economico significativo e tali da garantire, anche singolarmente, il pagamento di quanto eventualmente dovuto.

L'art. 63 disp. att. c.p.c. sembrerebbe legittimare implicitamente un'immediata azione (esecutiva?) innanzi tutto nei confronti dei condomini morosi (con previsione della loro indicazione da parte dell'amministratore) e, solo dopo la loro infruttuosa escussione, nei confronti dei condomini, significativamente definiti quali *obbligati*, in regola con i pagamenti.

Il tema che si pone immediatamente al processualista (e anche all'operatore pratico) è se il provvedimento giudiziale emesso nei confronti del condominio sia efficace pure nei confronti dei condomini.

Il quesito riguarda innanzi tutto la perimetrazione dei limiti soggettivi dell'efficacia di accertamento della sentenza (o di altro provvedimento avente attitudine al giudicato), ma non si limita a questo, dovendosi inoltre interrogare sui limiti soggettivi dell'efficacia esecutiva di detto provvedimento (che non necessariamente coincidono con quelli tradizionalmente definiti come i limiti soggettivi del giudicato, ben potendosi immaginare un'estensione dell'efficacia esecutiva a terzi che non sia parallelamente accompagnata da un'efficacia di accertamento: si pensi alle ipotesi di provvedimenti esecutivi – di cui il nuovo art. 183*bis* potrebbe rappresentare un archetipo – non assistiti dall'idoneità acquistare gli effetti della cosa giudicata a mente dell'art. 2909 c.c.).

Giova subito mettere in evidenza i valori in gioco in questa *partita* tra creditore e condomini eventualmente rimasti estranei al giudizio.

Da un lato vi è l'esigenza di tutelare il credito di chi per avventura (o anche per sventura, si pensi sempre ai fatti illeciti) si trovi a *interloquire* in rapporti giuridici con il condominio in "persona" del suo amministratore (senza necessariamente conoscerne la composizione, se non dal punto *visivo* dell'edificio percepito nella sua integrità materiale) e ha ottenuto un provvedimento esecutivo nei confronti di detto condominio, come fisiologico legittimato passivo della sua pretesa creditoria.

Dall'altro lato, vi è la tutela del diritto di difesa del condomino rimasto estraneo al giudizio la cui sfera giuridica – a mente dell'art. 24 e 111 cost. – può essere incisa da un provvedimento *inter alios*, soltanto laddove vi sia un diritto di pari grado, costituzionalmente rilevante, che rischi di soccombere.

Non va però nemmeno trascurata un'osservazione che potremmo definire di analisi economica del diritto processuale: un operatore economico è portato a concedere *credito* (anche sotto forma di termini di pagamento posticipati) a migliori condizioni, se ed in quanto possa fare affidamento su una garanzia certa (ovvero, nel caso di specie, su un patrimonio aggredibile): non è detto quindi che sia necessariamente *conveniente* per il condomino – su un piano generale *economico*<sup>1</sup> - che il creditore incontri soverchi limiti nell'aggressione esecutiva dei beni di coloro i quali sono indicati dall'art. 63 disp. att. c.p.c. comunque come *obbligati*.

Intrecciato con la tutela (potremmo chiamare) *diretta* del creditore condominiale vi è poi il tema della tutela *indiretta* attraverso il recupero da parte del *condominio* dei crediti nei confronti dei *condomini*, tramite, principalmente, l'ingiunzione di pagamento di cui all'art. 63, comma 1, disp. att. c.p.c. e le relazioni tra il giudizio sul credito condominiale (di opposizione a decreto ingiuntivo) e quello relativo alla (frequente) impugnazione della deliberazione condominiale di approvazione dello stato di riparto da parte del condomino recalcitrante.

Problemi e questioni, ovviamente, presenti non solo nel nostro paese, ma anche in ordinamenti limitrofi, quale quello tedesco, ove analogamente sentita è l'esigenza di tutela del creditore nei confronti della comunità condominiale.

Si cercherà quindi, in questo lavoro, di esaminare – con approccio sistematico e comparatistico – le questioni sopra indicate, con lo scopo di ricostruire – si auspica in maniera che appaia equilibrata e aderente ai valori costituzionali e alle scelte normative – il sistema di tutela del credito *condominiale* nel duplice senso sopra indicato.

Si muoverà quindi innanzi tutto dall'individuazione della natura del condominio e dai rapporti tra condominio e condomini, al fine non tanto di ricavare *meccanicisticamente* soluzioni alle questioni di estensione soggettiva sopra accennate (condominio= soggetto di diritto > condomino=terzo ovvero condominio= non soggetto di diritto > condomino=*parte* del processo), ma di individuare indici normativi che consentano di risolvere in diritto positivo (anche sulla base dell'analogia) le tematiche qui affrontate.

---

<sup>1</sup> N. SCRIPPELLITI, *I condomini non rispondono in solido (secondo la Corte di Cassazione): variazioni sul tema della capacità giuridica del condominio*, in *Arch. loc. cond.*, 2009, 527 ss., spec. 527 osserva, ad esempio, che il “tramonto” della solidarietà di tutti i condomini per le obbligazioni “condominiali” ha comportato che il condominio, divenuto debitore meno affidabile, sconti tale sua condizione sul prezzo di acquisto di servizi e forniture, con oneri maggiori.

La natura del condominio e il condominio nel processo.

**1.1. La natura del condominio nella dottrina e nella giurisprudenza antecedenti alla riforma del 2012**

La natura del condominio è sempre stata dibattuta sin dalla codificazione del '42<sup>2</sup>: se rispetto alla comunione non si è quasi mai dubitato<sup>3</sup> che la

---

<sup>2</sup> La comparsa del condominio sulla scena giuridica italiana avviene con l'approvazione del R.D. 15 gennaio 1934, n. 56 convertito nella legge 10 gennaio 1935, n. 8 intitolato «Disciplina dei rapporti di condominio sulle case». Nella codificazione civile del 1865 vi erano sparute norme (principalmente tre articoli: 562-564) che disciplinavano – salvo diversa pattuizione nei titoli di acquisto – le spese di manutenzione e di ricostruzione, nonché la sopraelevazione relativi agli edifici con piani appartenenti a persone diverse. Per qualche cenno storico alle *coutume* dell'*Ancien Regime*, v. A. CIATTI CÀIMI, *Del condominio negli edifici*, in G. DE NOVA, *Commentario del codice civile e codici collegati Scialoja-Branca-Galgano*, Bologna, 2022, 1 s.

<sup>3</sup> Per vero non sono mancate autorevoli prese di posizione favorevoli ad una limitata soggettività addirittura della comunione. Si veda ad esempio, già F. CARNELUTTI, *Personalità giuridica e autonomia patrimoniale nella società e nella comunione*, in *Riv. dir. comm.*, 1913, I, 86 ss., spec. 106 s. che ritiene che il diritto di proprietà della cosa comune sia in capo alla *collettività* (unica in grado di disporre): «constatato che il gruppo è soggetto di un diritto in antitesi ai singoli, il gruppo è una *persona*. E poiché non è una *persona fisica*, dev'essere una *persona giuridica*»; ma cfr. già RU. LUZZATTO, *La comproprietà nel diritto italiano*, Milano-Torino-Roma, 1909, 17 s. per il quale «nella comproprietà (una osservazione attenta dell'istituto lo dimostra) la collettività dei comunisti si comporta riguardo alla cosa come nella proprietà solitaria si comporta rispetto alla cosa il singolo» per poi specificare che la comproprietà rappresenta un'*organizzazione* o meglio un organismo, nel quale la volontà del singolo è sacrificata a quella della maggioranza; p. 25 ove si precisa che nella comproprietà la proprietà spetta alla collettività dei partecipanti che costituisce un soggetto distinto dai suoi componenti, rispetto sia ai terzi sia ai suoi partecipanti; p. 51 ove si chiarisce che immaginare la comunione come soggetto di diritto consente di comprendere i rapporti che la stessa ha con gli stessi comunisti quando questi ultimi agiscono come terzi (il regolamento dei confini nei confronti di un comproprietario titolare esclusivo di un fondo confinante); G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in A. SCIALOJA-G. BRANCA (a cura di), *Commentario del codice civile*, 6<sup>a</sup> ed., Bologna-Roma, 1982, 7 ss., 9 s. che si esprime in termini, seppur di *tertium genus*, (né persona fisica né persona giuridica astratta) di «collettività organizzata, o persona giuridica collettiva» caratterizzata, rispetto alle altre persone collettive, dal fatto che il gruppo è organizzato per il solo scopo della gestione di una o più cose; cfr. anche M. DOSSETTO, *Teoria della comunione: studio sulla comunione dei diritti reali*, Padova, 1948, 16 ss.

stessa non potesse costituire in alcun modo un soggetto distinto dai comproprietari<sup>4</sup>, i quali, a tutto voler concedere, sono con-titolari, per una quota ideale, dei singoli beni e rapporti sottoposti al regime della comunione, lo stesso non può dirsi del condominio.

Ed invero, rispetto a tale fenomeno il pendolo oscilla tra l'attribuzione di una soggettività pienamente distinta da quella dei condomini e l'utilizzo di formule suggestive, ma prive di concreto contenuto realmente definitorio (o comunque riassuntivo di una specifica disciplina), quale l'impalpabile "ente di

---

<sup>4</sup> Sul dibattito relativo alla natura giuridica della comunione, v. già A. GUARINO, voce *Comunione* (*dir. civ.*). I. *Comunione in generale*, in *Emc. dir.*, vol. VIII, Milano, 1961, 251 ss., spec. § c) 2 che distingue quattro teorie: (i) la «teoria della persona o dell'ente giuridico»; (ii) la «teoria della spettanza del godimento alla comunità dei titolari»; (iii) la (pandettistica e tradizionale) «teoria della pluralità frazionata dei diritti di godimento»; (iv) la (preferita) teoria della «pluralità dei diritti su tutta quanta la cosa comune» (con riferimento al condominio: teoria della «proprietà plurima integrale»: «la cosa comune, secondo questa teoria, è l'oggetto unico (e, si ripete, per definizione, indiviso) di più diritti di godimento, ed eventualmente anche di disposizione, su di essa coincidenti: la limitazione del diritto di ciascuno nasce dalla coincidenza con l'uguale diritto degli altri e la quota è la "misura" della partecipazione di ciascuno alla futura divisione, quindi all'attuale godimento ed all'eventuale disposizione della cosa comune».

gestione»<sup>5</sup> a cui ricorre, di frequente, la giurisprudenza di merito<sup>6</sup> e della Suprema Corte<sup>7</sup> (pur avendo, in passato<sup>8</sup>, quest'ultima qualificato tale concetto come *acritico e inconsistente*).

---

<sup>5</sup> Per vero Cass., sez. Unite, 8 aprile 2008, n. 9148 evidenzia che gli enti di gestione raffigurano una categoria definita ancorché non unitaria, ai quali dalle leggi sono assegnati compiti e responsabilità differenti e la disciplina eterogenea si adegua alle disparate finalità perseguite. Gli enti di gestione erano infatti nominati dall'art. 3 della l. 1589/1956 (abrogata con *referendum*) istitutiva del ministero delle partecipazioni statali, quali soggetti *autonomi* nei quali dovevano essere inquadrati le partecipazioni azionarie dello Stato, operanti secondo criteri di economicità. Rilevano le S.U. che detti enti di gestione «operano in concreto attraverso le società per azioni di diritto comune, delle quali detengono le partecipazioni azionarie e che organizzano nei modi più opportuni: in attuazione delle direttive governative, razionalizzano le attività controllate, coordinano i programmi e assicurano l'assistenza finanziaria mediante i fondi di dotazione».

<sup>6</sup> Così, ad esempio, da ultimo Trib. Roma, sez. V, 2 gennaio 2023, n. 6, in *De Jure* che, in relazione ad un'istanza (oggi domanda) di mediazione proposta nei confronti di un condominio nominativamente identificato, ma senza specifica indicazione del nome dell'amministratore – a fronte di un'eccezione di decadenza dall'azione di annullamento di una delibera condominiale conseguente alla pretesa invalidità della predetta istanza di accesso alla mediazione – ha respinto detta eccezione, rilevando che «nella notificazione di un atto giuridico rivolto ad un Condominio non sussiste alcuna necessità (né esiste alcuna disposizione in tal senso) che vi sia espressa indicazione del nominativo (persona fisica) dell'amministratore essendo sufficiente il generico richiamo alla carica di rappresentanza. Ciò che rileva, invece, è che tutti gli atti giuridici rivolti al Condominio siano notificati presso il domicilio dell'amministratore in carica essendo il Condominio *puro ente di gestione* sfornito di personalità giuridica non dotato di una sede propria» (alla stessa soluzione si sarebbe potuti pervenire peraltro anche riconoscendo al condominio una soggettività giuridica, non necessariamente coincidente con la personalità giuridica in senso tecnico); Trib. Pavia, sez. III, 16 dicembre 2022, n. 1585: la qualificazione del condominio come «ente di mera gestione di beni comuni, privo di patrimonio autonomo rispetto a quello dei condomini» viene utilizzata per riconoscere natura di *consumatore*.

<sup>7</sup> Cfr. ad es. Cass., sez. II, 3 agosto 2022, n. 24058, in relazione ad un'azione risarcitoria proposta da un condomino nei confronti del condominio in relazione a danni subiti, in conseguenza di lavori condominiali anche per effetto dell'omessa vigilanza dell'amministratore, afferma che «poiché il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, il condomino che ritenga di essere stato danneggiato da un'omessa vigilanza da parte del condominio nell'esecuzione dei lavori dovrà rivolgere la propria pretesa risarcitoria nei confronti dell'amministratore, in qualità di rappresentante del condominio, il quale, a sua volta, valuterà se agire in rivalsa contro l'amministratore stesso». La pronuncia appare peraltro piuttosto *singolare* (anche se, va detto, il principio di diritto non era neppure rilevante per rigettare i motivi di ricorso) in quanto pur affermando la sostanziale a-soggettività del condominio, finisce per poi riconoscerne una qualche individualità, nel momento in cui ha onerato il danneggiato ad agire (non direttamente nei confronti dei condomini) ma contro il condominio (rappresentato dall'amministratore) il quale avrebbe dovuto valutare in momento (logicamente) successivo se agire a sua volta in rivalsa contro l'amministratore stesso. Lo stesso principio di diritto è inoltre stato enunciato anche da Cass., sez. II, 16 luglio 2021, n. 20322 e da Cass., sez. III, 30 settembre 2014, n. 20557 con riguardo ad un'ipotesi di *culpa in vigilando* dell'amministratore sull'impresa esecutrice dei lavori ha affermato che «l'amministratore, però, non costituisce un'entità diversa dal condominio del quale è rappresentante, perché il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica diversa da quella dei singoli condomini (ordinanza 11 gennaio 2012, n. 177). Ciò significa che il condomino che ritenga di essere stato danneggiato, come nella specie, da un'omessa vigilanza da parte del condominio nell'esecuzione di lavori sulle parti comuni non può considerare l'amministratore come un soggetto terzo ed estraneo; dovrà

Il tutto complicato anche dalla circostanza che lo stesso termine *condominio* è utilizzato per descrivere fenomeni diversi: designa innanzi tutto il diritto soggettivo di natura reale, consistente nella proprietà comune di determinate cose (muri perimetrali, impianti, etc.) e al contempo indica un'organizzazione, seppur embrionale, del gruppo dei proprietari<sup>9</sup>

Provando a ripercorre le ricostruzioni che si sono confrontate su tale tema, sempre con uno sguardo preferenziale alle questioni *processuali*, una prima tesi può essere definita come *individualistica*, per la quale l'insieme dei condomini non è nient'altro che la sommatoria di ciascuno di essi *uti singulus*, sicché gli stessi rimangono soggetti distinti anche quando assumono obbligazioni o diritti per il tramite delle deliberazioni assembleari<sup>10</sup>. Il difetto di soggettivizzazione trova conferma nell'imputazione diretta in capo ai condomini

---

comunque rivolgere la propria pretesa risarcitoria nei confronti del condominio il quale, a sua volta, valuterà se esistono gli estremi di una rivalsa nei confronti dell'amministratore» Ancora una volta traspare un'identità distinta del condominio, anche se non è affatto chiara la posizione dell'amministratore (quale eventuale destinatario di un'azione di rivalsa, cosa che ne implicherebbe la *terzietà* poco prima negata) rispetto al condominio e ai condomini.

<sup>8</sup> Ci si riferisce a Cass., sez. Unite, 8 aprile 2008, n. 9148.

<sup>9</sup> Per questa distinzione si veda R. CORONA, *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio*, in *Riv. notariato*, 2006, 633 ss., spec. 633 s.; ID, *La situazione soggettiva di condominio*, in M. BASILE (a cura di) *Condominio negli edifici e comunione*, in *Trattato dei diritti reali* diretto da A. Gambaro e U. Morello, vol. III, Milano, 2012, 11 ss. che rileva come, secondo il primo significato, il condominio definisce la situazione soggettiva: il diritto di proprietà comune dal lato attivo, consistente nel diritto di disporre e di godere, in concorso con gli altri contitolari, dei beni comuni, nonché nel diritto di partecipare alle assemblee, nonché, dal lato passivo, gli obblighi *propter rem* di contribuire alle spese di uso e conservazione della cosa comune e la *soggezione* alle decisioni della maggioranza assembleare. Il secondo significato riguarda la struttura organizzativa costituita *dall'assemblea*, governata dal metodo collegiale e dal principio maggioritario, che esprime la volontà *unitaria* del gruppo in ordine alla gestione delle parti comuni e dall'*amministratore* mandatario *ex lege* dei comproprietari, dotato di poteri sostanziali e processuali. Evidenzia l'ambiguità del termine condominio anche V. CARBONE, *Luci e ombre sulla nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Corr. giur.*, 2013, 161 ss., spec. 162. Si veda anche C.M. BIANCA, *Diritto civile*, vol. 6, 2<sup>a</sup> ed., Milano, 2017, 359 s., nonché ID., *Nozione di condominio*, in C.M. BIANCA (a cura di), *Il condominio*, Torino, 2007, 1 ss., spec. 17 che distingue tra condominio in senso oggettivo – situazione di comproprietà condominiale – e in senso soggettivo, come organizzazione dei condomini; organizzazione che è «un ente che ha soggettività giuridica».

<sup>10</sup> In questo senso, si vedano ad es., L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto civile* diretto da F. Vassalli, vol. V, t. III, Torino, 1950, 161 per il quale l'assemblea è impropriamente *organo* del condominio, non essendo altro che l'insieme dei partecipanti che si riuniscono per accordarsi, la cui deliberazione non potrebbe considerarsi dichiarazione di volontà di un ente diverso dai singoli, ma sarebbe soltanto il risultato di un *accordo* dei condomini che li impegna in quanto *contratto* e non in quanto atto emanante da un soggetto distinto (non avendo la comunione la *personalità giuridica*); il vincolo della minoranza dissenziente si giustificerebbe con la norma che impone che l'accordo raggiunto dalla maggioranza debba essere eseguito e i suoi effetti *sopportati* da tutti i partecipanti; p. 198 e 212 ove evidenzia come l'amministratore, anche quando agisce o è convenuto in

delle obbligazioni assunte per le parti comuni e della conseguente responsabilità, attesa l'insussistenza – quanto meno prima della riforma del condominio del 2012 – di un patrimonio autonomo o di un fondo comune<sup>11</sup>. Ancora, si evidenzia che le c.d. *parti comuni* non sono di proprietà di un supposto *ente*, rappresentato dal gruppo o dalla comunità dei condomini, ma costituiscono parti comuni a più unità immobiliare (legate a ciascuna di essa da un collegamento funzionale) oggetto dei diritti di proprietà dei singoli partecipanti, descrivibili in termini di *concorso di diritti* più che di *contitolarità*<sup>12</sup>.

Alla teoria *individualista* si è contrapposta una ricostruzione *collettivista* del condominio facente innanzi tutto leva sugli elementi normativi che evidenziano un rapporto di *terzietà* tra condominio e singoli condomini: così si è messa in luce l'esistenza di organi (assemblea e amministratore) la cui volontà (formatasi la prima in virtù del principio di maggioranza) viene imputata non ai singoli condomini (che siano favorevoli, contrari o risultino astenuti) ma ad un

---

rappresentanza del condominio, rappresenta sempre *single persone* (i condomini) e non un *ente distinto*; E. GUERINONI, *La natura giuridica del condominio*, in G. CASSANO - E. GUERINONI (coord.), *Il condominio, Il diritto privato nella giurisprudenza*, Torino, 2004, 3 ss., spec. 6: «l'insieme dei proprietari non costituisce di per sé un ente, rimanendo persone distinte che assumerebbero diritti ed obblighi anche quando l'acquisto dei diritti o l'assunzione degli obblighi si produce per effetto di una deliberazione presa in comune», l'autore evidenzia però che l'amministrazione delle parti comuni è affidata all'organizzazione pluralistica del gruppo dei partecipanti, composta da assemblea e da amministratore; R. CORONA, *La situazione soggettiva di condominio*, cit., spec. 13 s. testo e nt. 1 che si esprime in termini di concezione pluralistica del condominio (aggiornamento della tesi individualistica) escludendo che il condominio, come organizzazione, realizzi la *soggettività*; cfr. anche ID., *Appunti sulla situazione soggettiva*, cit., 635, 655 (ove si delinea il condominio come *proprietà plurima integrale* laddove la pluralità indica la partecipazione di due o più soggetti, mentre l'integralità sottolinea l'estensione del diritto del condomino all'intero oggetto del diritto), nonché ID., *Contributo alla teoria del condominio degli edifici*, Milano, 1973, 217 ss.

<sup>11</sup> Così R. CORONA, *Appunti sulla situazione soggettiva*, cit., 648 che precisa come l'imputazione delle obbligazioni e della responsabilità relativa postula, quali strumenti per rispondere, un patrimonio autonomo o un fondo comune; non solo, ma le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, non essendo caratterizzati dall'autonomia materiale e funzionale, non sarebbero suscettibili di esecuzione forzata (si pensi alle fondazioni, ai muri maestri, alla facciata, alle scale e al cortile); il che però non considera come beni, pur asserviti all'uso comune come ad esempio l'alloggio del custode o altri beni materiali funzionali all'interesse comune (così N. SCRIPPELLITI, *I condomini non rispondono in solido*, cit., 529), possano eventualmente essere aggrediti esecutivamente; ferma ogni altra ulteriore considerazione derivante dal riconoscimento, con la riforma del 2012, di un patrimonio del condominio, rappresentato, ad esempio, dal conto corrente intestato a quest'ultimo. L'autore (p. 649) sottolinea peraltro che i creditori devono necessariamente rivolgersi ai condomini per l'adempimento forzoso delle obbligazioni, mentre ove vi fosse un patrimonio autonomo, ciò comporterebbe l'esclusione della responsabilità dei partecipanti o quanto meno ne determinano la concorrenza o la *sussidiarietà* (profilo che il legislatore del 2012 ha invece innovato).

<sup>12</sup> In questo senso P. LISI, in *Del condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, A. JANNARELLI-F. MACCARIO, *Della proprietà*, t. III, Torino-Assago, 2013, *sub art.* 1117, 152 ss., spec. 161 ss.

diverso soggetto «costituito dalla collettività condominiale unitariamente considerata in relazione alle sue finalità super individuali o meglio extra-individuali (uso e conservazione delle parti e degli impianti comuni dell'edificio)»<sup>13</sup>. Ancora, si è evidenziata la sussistenza di rapporti giuridici, ad esempio tributari, che vedono il condominio soggetto passivo (addirittura intestatario di un codice fiscale e tenuto, ex art. 23 d.p.r. 600/1973, ad operare quale sostituto d'imposta in relazione ai compensi da riconoscere ai dipendenti, professionisti ed appaltatori). Inoltre, il fatto che l'amministratore abbia il potere di riscuotere giudizialmente, tramite ingiunzione di pagamento, i contributi attesterebbe che l'amministratore agisce nell'interesse del condominio (e soltanto *per relationem* dei retrostanti partecipanti)<sup>14</sup>. Ancora, si è sottolineato come le obbligazioni (contrattuali) nei confronti dei terzi gravino innanzi tutto sul condominio anche in ragione della fattispecie procedimentale (unitaria) di formazione dei contratti che obbligano il condominio nei confronti dei terzi<sup>15</sup>: in tal senso militerebbe

---

<sup>13</sup> Così N. SCRIPELLITI, *I condomini non rispondono in solido*, cit., 528: collettività caratterizzata da un'embrionale e limitata soggettività, nella quale il ceto condominiale si riduce ad unità e, come soggetto unico, si obbliga verso l'esterno. Il rapporto tra il condominio e amministratore non andrebbe poi ricondotto al mandato, ma alla rappresentanza organica unitaria, in virtù della necessità della figura, obbligatorietà propria delle persone giuridiche: così, nel riportare il fondamento della tesi collettivista, S. CAMPOLATTARO, *Verso il riconoscimento della personalità giuridica del condominio*, in *Riv. notariato*, 2015, 781 ss., spec. 783 che evidenzia inoltre che per le attribuzioni previste dall'art. 1131 c.c., l'amministratore non necessita di procura.

Nel senso che l'art. 1136 c.c., regolando il funzionamento dell'assemblea, come pure gli artt. 1129-1131 c.c., sono norme che sottendono una «unità autonomamente operante» e sono segno «di una struttura che vive e si muove in un ambito che non è quello proprio dei singoli condomini, A. NICITA, *Appunti sulla soggettività del condominio*, in *Giust. civ.*, 1985, II, 232 ss., spec. 236 ss., 238 ss. che evidenzia anche che l'organizzazione del condominio ricalca quella delle associazioni non riconosciute e delle società; «insomma, nel momento in cui per effetto del distacco (ideale) dalla proprietà singola (o dalla comproprietà), di determinate 'cose', nasce il 'gruppo' dei condomini, ossia un'entità sorretta da un'organizzazione che le consente di vivere ed agire in un ambito certamente distinto da quello proprio di ciascun 'condomino', non sembra contestabile negare che un soggetto giuridico nuovo sia entrato a far parte della realtà giuridica»; soggetto dotato di «capacità propria in forza della quale acquista la titolarità del diritto di proprietà sulle 'parti comuni' dell'edificio condominiale, può compiere atti di disposizione sulle medesime, sia pure nel rispetto delle regole riguardanti la formazione della volontà del gruppo [...] può agire e resistere in giudizio tramite l'amministratore». Neppure contrasterebbe con la distinta soggettività il fatto che l'amministratore sembrerebbe avere un rapporto di rappresentanza con i condomini *uti singuli*, atteso che tale rapporto è revocabile con una delibera di maggioranza. Ancora (p. 236) «se l'amministrazione della 'cosa' comune è devoluta a *tutti insieme* i comunisti, bisogna riconoscere che la proprietà della cosa appartiene al 'gruppo' dei comunisti stessi e ciò perché il potere di gestione è sicuramente il segno più tangibile della proprietà di una cosa».

<sup>14</sup> A. GALLUCCI, *La natura giuridica del condominio*, in *Arch. loc. cond.*, 2009, 29 ss., spec. 29 s.

<sup>15</sup> Così A. SCARPA, *Titolarità ed attuazione delle obbligazioni di gestione del condominio*, in *Foro it.*, 2008, 3258 ss., spec. 3261 che osserva come l'unitarietà della fattispecie costitutiva obbligatoria porterebbe a negare che la stessa dia luogo ad una pluralità di debiti (quanti sono i condomini), individuando al contrario un rapporto unico, di cui è *parte negoziale* il condominio inteso «come centro

altresì la tendenziale insensibilità dell'obbligazione assunta alle mutazioni soggettive dei condomini<sup>16</sup>. Né rileverebbe la mancanza (all'epoca) di un patrimonio, atteso che la struttura delle obbligazioni assunte dall'amministratore non dovrebbe essere influenzata dall'esigenza di allocare economicamente gli effetti della fattispecie costitutiva del vincolo; inoltre, la responsabilità non sarebbe neppure elemento indispensabile dell'obbligazione e la distinzione tra ente e persone che lo compongono richiede indefettibilmente l'esistenza di un patrimonio; patrimonio, in ogni caso, che sarebbe comunque sussistente laddove la prassi e la giurisprudenza consentivano, già prima della riforma del 2012, la creazione di un *fondo speciale* per le manutenzioni (principalmente) straordinarie<sup>17</sup>.

Per la teoria *collettiva* il condominio sarebbe quindi dotato di soggettività giuridica di natura collettiva – un «ente collettivo proprietario» di cose e di opere d'un medesimo stabile, ovvero delle parti comuni<sup>18</sup>.

In contrario, si sono poste in evidenza la natura meramente strumentale dei beni comuni rispetto alle utilità delle singole abitazioni e la *staticità* della comunione condominiale (non destinata né ad accrescersi, né a trasformarsi), sicché la fattispecie non richiederebbe di essere identificata per il tramite della

---

di imputazione delle posizioni attive e passive nascenti dal contratto concluso per la gestione delle parti comuni, avente carattere soggettivamente complesso».

<sup>16</sup> Che producono effetti anche nei confronti dei terzi indipendentemente dal loro consenso, invece previsto dall'art. 1406 cc. : così A. SCARPA, *Titolarità ed attuazione*, cit., 3261 che evidenzia come l'imputazione del rapporto contrattuale al condominio impedisce lo scioglimento del vincolo obbligatorio nei confronti di uno od alcuno dei comproprietari e l'esperibilità, da parte di questi ultimi, delle azioni demolitorie; la tutela del singolo nei confronti del *contratto* deve quindi necessariamente esplicitarsi attraverso l'impugnazione della deliberazione di assemblea (straordinaria) che ne abbia approvato la stipulazione..

<sup>17</sup> Così A. SCARPA, *Titolarità ed attuazione*, cit., § 3262 che cita anche il fondo speciale, costituito a norma dell'art 1135, n. 4, c.c. previgente il quale, insieme al fondo speciale costituito per delibera, pur non inquadrabile come patrimonio separato con impresso un vincolo di destinazione, può comunque svolgere la funzione di garanzia *ex art. 2740 c.c.* della responsabilità patrimoniale nei confronti del terzo contraente. Del resto, il potere di disporre del detto fondo dovrebbe essere attribuito all'assemblea che l'ha costituito e non ai singoli condomini.

<sup>18</sup> Così G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, cit., 360 nonché M. DOGLIOTTI-A. FIGONE, *Il condominio*, Torino, 2010, 555 per i quali il condominio «è rapporto unitario, ispirato all'interesse collettivo dei partecipanti: esso costituisce un vero e proprio ente collettivo, proprietario delle cose ed opere comuni dell'edificio, con personalità giuridica, non unitaria, ma collettiva (e dunque salvaguardando così in qualche modo l'autonomia dei singoli condomini)». V. anche C.M BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 17 per il quale il condominio, come organizzazione, è un ente che ha soggettività giuridica, pur riconoscendo che il condominio non è proprietario delle parti comuni.

distinta soggettività giuridica<sup>19</sup>. Inoltre, non sarebbe rinvenibile un interesse comune dei *condomini*, «tale da poterlo traslare a un ente diverso dai singoli partecipanti»<sup>20</sup>.

Neppure sarebbe configurabile il *tertium genus* proposto da Branca (né persona fisica, né persona giuridica), in quanto mancherebbe una volontà pienamente distinguibile da quella dei condomini (nonostante questa si formi in un contesto assembleare) ma, soprattutto, difetterebbe il potere di disporre delle parti comuni<sup>21</sup> e qualsiasi forma di autonomia patrimoniale<sup>22</sup>.

Alle due teorie sopra descritte se n'è accostata una terza, c.d. *mista* per la quale «la configurazione giuridica del rapporto di proprietà esclusiva e proprietà comune non appare tanto di accessorietà, quanto, piuttosto, di necessaria coesistenza (e non pertinenza)»<sup>23</sup>. Il punto di osservazione rimane però quello, parziale, delle relazioni tra condomini e diritti reali sui beni immobili, senza tener conto dell'esistenza di un'organizzazione.

Come detto, in giurisprudenza si è spesso utilizzata la *formula dell'ente di gestione*, privo di personalità giuridica distinta da quella dei partecipanti: tale definizione compare per la prima volta in una sentenza della Cassazione del Regno del 1937<sup>24</sup>, seppur nell'ambito di una controversia che riguardava i diritti individuali dei singoli condomini. In seguito, si è fatto ricorso alla suddetta

---

<sup>19</sup> Così G. BENACCHIO, *Il condominio edilizio*, Padova, 1969, 60; si veda anche G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, in *Giur. it.*, 2013, 1957 ss., spec. 1958 per il quale l'entificazione presupporrebbe l'esistenza del binomio attività-organizzazione, binomio che per la parte 'attività' non sarebbe riferibile al condominio, attesa la sua natura eminentemente conservativa, in contrasto con il carattere *dinamico* caratteristico delle società (diversa da quelle di mero godimento) e riscontrabile anche nei fenomeni associativi.

<sup>20</sup> Così A. CIATTI CÀIMI, *Condominio negli edifici*, cit., 14. L'obiezione relativa all'insussistenza di un interesse superiore, unitario, del gruppo dei condomini è sollevata anche da chi (F. GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato* diretto da P. Rescigno, vol. 8, t. II, Torino, 1982, 337 ss., spec. 340) opta per una ricostruzione *mista* del fenomeno condominiale nella quale la configurazione giuridica del rapporto proprietà esclusiva e proprietà comune è di necessaria *coesistenza*.

<sup>21</sup> Cfr. A. VISCO, *Le case in condominio. Trattato teorico-pratico*, 7ª ed., Milano, 1967, 5 s.

<sup>22</sup> A. CIATTI CÀIMI, *Condominio negli edifici*, cit., 14.

<sup>23</sup> Così F. GIRINO, *Il condominio negli edifici*, cit., 340 testo e nt. 17. V. anche A. SCARPA, *L'interesse istituzionale del condominio approda nelle sentenze*, in *Amministrare immobili*, 2012, vol. 162, 148 che rileva la sussistenza di una distinzione tra situazione giuridica di contitolarità dei diritti e l'organizzazione dei condomini.

<sup>24</sup> Cass., sez. II, 30 luglio 1937, n. 3065 in *Giur. it.*, 1938, I, 96, nonché in *Foro it.*, 1938, 697: in particolare, la S.C. osserva – poco dopo l'entrata in vigore della prima legge regolatrice del condominio – che quest'ultima «non ha dunque data personalità giuridica ad un ente fornito di patrimonio proprio e capace di esercitare proprii diritti di credito estranei ai varii condomini: ha bensì configurata una particolarissima forma di persona giuridica sfornita di patrimonio proprio, e cioè un ente di mera gestione, i cui poteri di rappresentanza e di limitata disposizione debbono restare rigorosamente racchiusi nell'ambito dell'amministrazione e del buon uso della cosa comune, senza interferire nei diritti

figura per risolvere principalmente questioni (processuali) relative alla permanenza della legittimazione ad agire dei singoli condomini, nonostante la presenza in giudizio dell'amministratore<sup>25</sup> (fatte salve, ma non sempre, le controverse nelle materie *riservate* all'amministratore<sup>26</sup>) o per giustificare una legittimazione

---

autonomi individualmente ed esclusivamente spettanti a ciascun condomino». Nel caso di specie si trattava peraltro di un'azione per compensi promossa contro il condominio dall'avvocato di quest'ultimo che aveva agito contro un terzo danneggiante per i danni subiti anche dalle proprietà dei singoli condomini, in forza di un mandato attribuitogli da una deliberazione dell'assemblea: la Corte ha negato il compenso all'avvocato, rilevando che la deliberazione a maggioranza non era sufficiente ad attribuire al legale la rappresentanza del condominio, tanto più tenuto conto del fatto che oggetto del giudizio erano diritti (risarcitori) individuali dei singoli condomini.

<sup>25</sup> L'osservazione riportata nel testo è di N. SCRIPPELLITI, *I condomini non rispondono in solido*, cit., 528.

Si veda ad es., Cass., sez. II, 11 gennaio 1979, n. 202: «nel condominio di edificio, che è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei partecipanti, il singolo condomino mantiene il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche dei suoi diritti di comproprietario "pro quota" delle parti comuni dell'edificio medesimo, e, quindi, ha pure il potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata già legittimamente assunta dall'organo rappresentativo unitario (amministratore), nonché di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di detto organo»; per una conferma, si veda ad esempio, di recente, Cass., sez. VI, 19 novembre 2021, n. 35576 con riguardo ad un intervento in appello di alcuni condomini in una causa promossa dall'amministratore per la demolizione di manufatti asseritamente idonei a alterare il decoro architettonico dell'edificio: si richiama la peculiare natura del «condominio, ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti, i quali devono intendersi rappresentati ex mandato dall'amministratore» il che «comporta che l'iniziativa giudiziaria di quest'ultimo a tutela di un diritto comune dei condomini non priva i medesimi del potere di agire personalmente a difesa di quel diritto nell'esercizio di una forma di rappresentanza reciproca atta ad attribuire a ciascuno una legittimazione sostitutiva scaturente dal fatto che ogni singolo condomino non può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere i diritti degli altri condomini. Pertanto, il condomino che interviene personalmente nel processo promosso dall'amministratore per far valere diritti della collettività condominiale non è un terzo che si intromette in una vertenza fra estranei ma è una delle parti originarie determinatasi a far valere direttamente le proprie ragioni, sicché, ove tale intervento sia stato spiegato in grado di appello, non possono trovare applicazione i principi propri dell'intervento dei terzi in quel grado fissati nell'art. 344 c.p.c. (conf. Cass. n. 6813/2000; Cass. n. 14809/2014, quanto all'ammissibilità dell'intervento del singolo condomino anche in sede di giudizio di rinvio)». V. anche Cass., sez. II, 20 agosto 1986, n. 5101; Cass., sez. II, 22 novembre 1986, n. 6881 (con riguardo all'interesse dei condomini estranei al giudizio di intervenire per evitare gli effetti pregiudizievoli dell'emananda sentenza); Cass., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5084.

In senso contrario, v. Cass., sez. III, 20 febbraio 2009, n. 4245 che ha escluso la legittimazione attiva del singolo condomino ad agire nei confronti dell'assicuratore non potendo considerarsi «singolarmente legittimato a rappresentare l'ente di gestione, contraente della polizza nell'interesse di tutti i partecipanti al condominio».

<sup>26</sup> Cass., sez. II, 12 marzo 1994, n. 2393 per il quale la legittimazione concorrente dei condomini ad agire ed impugnare non trova applicazione con riguardo alle liti «aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale che, come quelle relative alla gestione di un servizio comune (nella specie, l'ascensore), tendono a soddisfare esigenze soltanto collettive della gestione

timazione passiva concorrente di tutti i condomini per l'adempimento delle obbligazioni contratte nell'interesse comune<sup>27</sup> o per estendere ai condomini i limiti soggettivi della sentenza pronunciata contro l'amministratore<sup>28</sup> o, ancora, per ammettere l'intervento in appello, anche oltre i limiti di ammissibilità cui all'art. 344 c.p.c.<sup>29</sup>. Si è ricorso all'ente di gestione anche per risolvere altre questioni processuali<sup>30</sup> e più raramente sostanziali (quale ad esempio, la natura

---

stessa, senza attinenza diretta all'interesse esclusivo di uno o più partecipanti, con la conseguenza che, in tali controversie, la legittimazione ad agire - e, quindi, anche ad impugnare - spetta in via esclusiva all'amministratore, la cui acquiescenza alla sentenza esclude la possibilità d'impugnazione proposta dal singolo condomino»; conforme anche Cass., sez. II, 29 agosto 1997, n. 8257; Cass., sez. II, 3 luglio 1998, n. 6480.

<sup>27</sup> V. ad esempio, Cass., II, 24 marzo 1981, n. 1720 ha affermato con riguardo alla domanda dell'amministratore cessato dall'incarico diretta ad ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione condominiale che la stessa può essere proposta, oltre che nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore, anche contro il singolo condomino inadempiente all'obbligo di pagare la propria quota, essendo il condominio *ente di gestione*, privo di autonomia patrimoniale; così anche Cass., sez. II, 12 febbraio 1997, n. 1286.

<sup>28</sup> Cass., sez. II, 14 dicembre 1982, n. 6866 per la quale, attesa la natura di *ente di gestione*, la sentenza eventualmente ottenuta nei confronti dell'amministratore può essere fatta valere nei confronti dei singoli condomini, pur se non indicati nominativamente nella pronuncia; Cass., sez. II, 22 agosto 2002, n. 12343: «il giudicato formatosi in un giudizio in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, pure se non intervenuti nel giudizio, atteso che il condominio è ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini». Cfr. anche Cass., sez. III, 24 luglio 2012, n. 12911 che rileva che addirittura il creditore, ottenuto un decreto ingiuntivo irretrattabile contro il condominio, non avrebbe interesse ad agire nei confronti del singolo condomino, disponendo già di un titolo esecutivo azionabile nei confronti dei singoli condomini.

Cass., sez. II, 21 febbraio 2017, n. 4436 esclude, conseguentemente, la legittimazione del condomino, rimasto estraneo al giudizio condotto dall'amministratore del condominio, a proporre opposizione di terzo ex art. 404, comma 1, c.p.c.

<sup>29</sup> Cass., sez. II, 27 gennaio 1997, n. 826: «il condomino che interviene personalmente nel processo promosso dall'amministratore per far valere diritti della collettività condominiale non è un terzo che si intromette in una vertenza fra estranei ma è una delle parti originarie determinatasi a far valere direttamente le proprie ragioni, sicché, ove tale intervento sia stato spiegato in grado di appello, non possono trovare applicazione i principi propri dell'intervento dei terzi in quel grado fissati nell'art. 344 c.p.c.».

<sup>30</sup> Cfr. ad esempio, Cass., sez. II, 11 dicembre 1993, n.12208 che ha individuato il *locus destinatae solutionis* delle obbligazioni dei condomini di pagamento dei contributi condominiali, rilevante ai sensi dell'art. 20 c.p.c., nel domicilio dell'amministratore, essendo il condominio ente di gestione, privo di personalità giuridica o ancora, Cass., sez. II, 18 aprile 1998, n. 3981 in relazione ad una procura generale alle liti conferita da una persona fisica in relazione a interessi e controversie personali che la S.C. ha ritenuto processualmente valida, in virtù della natura di *ente di gestione*, anche per assistere il mandante nella sua "veste" di amministratore di un condominio; Cass, sez. II, 4 luglio 2001, n. 9033 ha ritenuto valida la transazione giudiziale sottoscritta da tutti i condomini ma non dall'amministratore (per vero, anch'esso condomino ma che non aveva aderito alla conciliazione nella sua veste di titolare dell'*ufficio*). Interessante è anche la fattispecie esaminata da Cass., sez. lav., 16 maggio 2002, n. 7119 che ha giudicato applicabile il foro delle cause in cui sono parti magistrati di

di *consumatore* del condominio<sup>31</sup>, o l'esclusione dell'applicazione della tutela dell'*apparenza giuridica* nei rapporti tra condominio e condomino *apparente*<sup>32</sup>, o altresì la titolarità del diritto all'indennizzo per l'irragionevole durata di un processo civile<sup>33</sup>).

---

cui all'art. 30 *bis* c.p.c. ad una lite di lavoro tra un (asserito) custode e il condominio di cui era comproprietario un magistrato del distretto; Cass., sez. II, 19 ottobre 2004, n. 20483 ha giudicato che la notifica della sentenza effettuata nei confronti dell'amministratore è idonea a far decorrere il termine breve di impugnazione anche nei confronti dei condomini (conforme anche Cass., sez. VI, 11 gennaio 2012, n. 177); Cass., sez. II, 29 dicembre 2016, n. 27352 ha ritenuto che la notifica al condominio, semplice ente di gestione privo di soggettività, vada fatta all'amministratore 'in mani proprie' ex art. 139 e ss. c.p.c., escludendosi la validità della notifica presso il condominio laddove non sussistano locali specificamente destinati e concretamente utilizzati per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione delle cose e dei servizi comuni.

<sup>31</sup> Natura riconosciuta, attesa l'assenza di personalità giuridica, da Cass., sez. III, 24 luglio 2001, n. 10086 per la quale l'amministratore agisce quale mandatario delle persone fisiche (consumatrici) comproprietarie dell'edificio; v. anche Cass., sez. III, 12 gennaio 2005, n. 452; Cass., sez. VI, 22 maggio 2015, n. 10679. Sul tema si è peraltro espressa la Corte Giust. UE, sez. I, 2 aprile 2020, C-329/19, pubblicata ad esempio in *Giur. comm.*, 2021, II, 461 con nota perplessa di M. SIMEON, *Il condominio è un consumatore? La decisione della Corte di Giustizia non scioglie i dubbi*, nonché in *Giur. it.*, 2021, 1587, con nota adesiva di S. SCAPELLATO, *Per la Corte di Giustizia UE la tutela del consumatore può estendersi al condominio*; in *Nuova giur. civ. comm.*, 2020, 848, con nota critica di G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio: la soluzione della Corte di Giustizia UE*; in *Corr. giur.*, 2020, 893, con nota perplessa di G. SPOTO, *Il condominio non è un consumatore ma ha le stesse tutele*: la Corte ha escluso la natura di consumatore del condominio, muovendo dall'ordinanza di rimessione del Tribunale di Milano che, nel ricostruire il diritto italiano, aveva definito il condominio come «soggetto giuridico autonomo».

Nota peraltro R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. it.*, 2022, 244 ss., spec. 245 testo e nt. 4 come non appare affatto certo che la configurazione come soggetto del condominio debba portare necessariamente all'esclusione della tutela consumeristica, così come l'esclusione della soggettività escluda ogni questione, laddove condomini siano anche soggetti *professionisti* nel senso eurounitario del termine. Sul tema cfr. anche E. MINERVINI, *Condominio e consumatore*, in *Giur. it.*, 2022, 250 ss., nonché, per un ulteriore approfondimento, il primo paragrafo del terzo capitolo.

<sup>32</sup> Cass., sez. un., 8 aprile 2002, n. 5035 in relazione al versamento delle spese condominiali, infondatamente pretese dall'amministratore nei confronti del condomino *apparente*. Cfr. anche Cass., sez. II, 25 gennaio 2007, n. 1627; Cass., sez. II, 22 ottobre 2007, n. 22089; Cass., sez. II, 12 gennaio 2011, n. 574; Cass., sez. II, 6 luglio 2011, n. 14483; Cass., sez. II, 21 novembre 2012, n. 20562 e Cass., sez. VI, 15 gennaio 2020, n. 724.

<sup>33</sup> Così ad esempio, Cass., sez. I, 23 ottobre 2009, n. 22558 ha ritenuto che il patema d'animo conseguente alla pendenza del processo incida unicamente sui condomini, gli unici titolari *uti singuli* del diritto all'indennizzo, non potendosi comunque riconoscere personalità giuridica al condominio ente di gestione. La questione è stata poi rimessa alle S.U. da Cass., sez. VI, 27 novembre 2012, n. 21062, per poi essere risolta da Cass., sez. Unite, 18 settembre 2014, n. 19663, pubblicata ad es. in *Riv. notariato*, 773 di cui si dirà meglio *infra*, in senso favorevole alla legittimazione del condominio, qualora solo quest'ultimo sia stato parte in causa.

Peraltro, la ambigua attribuzione della natura di *ente di gestione*, privo di personalità giuridica distinta dai comproprietari<sup>34</sup>, al condominio non ha impedito la stessa Suprema Corte dal risolvere questioni sostanziali, aderendo nelle conclusioni alla teoria collettivista, che una (a volte minima) soggettività riconosce al fenomeno condominiale, facendo evidentemente leva sul termine *ente*: così, ad esempio, per giustificare l'esistenza di un diritto di servitù in capo al condominio nei confronti del singolo comproprietario<sup>35</sup>. Analogamente, in materia processuale, si è mantenuta la medesima definizione di *ente di gestione* per poi però riconoscere la conservazione del mandato alle liti, anche per il giudizio di appello, conferito dall'amministratore cessato prima della proposizione dell'impugnazione «essendo in tale ipotesi irrilevante il mutamento della persona dello amministratore, sopravvenuto in corso di causa, che non incide sul rapporto processuale, in ogni caso riferito al Condominio, sia dal lato attivo sia dal lato passivo, quale ente di gestione, operante in rappresentanza e nell'interesse comune dei condomini»<sup>36</sup>. Ancora, pur conservando il concetto di ente di gestione, si è ritenuto che in un giudizio per l'esecuzione di un contratto stipulato nell'esercizio dei suoi poteri *originari*, e perciò imputabile al condominio, debba essere convenuto l'amministratore in tale sua qualità, come rappresentante del detto ente<sup>37</sup>, con conseguente emersione di una (pur sfumata) soggettività<sup>38</sup> (nei termini di centro di imputazione di rapporti giuridici).

Come si vede, il ricorso all'*ente di gestione* ha finito per dar luogo a risultati applicativi, magari equilibrati, ma fondati su premesse intrinsecamente

---

<sup>34</sup> Ma come visto, nella sua prima declinazione, la Corte di Cassazione riconosceva al condominio «una particolarissima forma di personalità giuridica».

<sup>35</sup> Cass., sez. II, 17 luglio 1998, n. 6994 che esclude l'applicazione del principio *nemini res sua servit*, ritenendo «configurabile in uno stesso edificio la proprietà comune come entità distinta da quella individuale sotto il profilo sia materiale, essendo identificabili le cose condominiali, sia della titolarità del diritto, dato che, mentre colui che ha la proprietà esclusiva di singole cose è un soggetto individuale, titolare delle cose di proprietà comune è un soggetto plurimo e diverso. E, come chiaramente si precisò nella sentenza n. 2003 del 1966, "se è vero che il condominio edilizio non è persona giuridica, ma è ente di mera gestione, è pur vero che trattasi di ente il quale mutua dalla persona giuridica alcuni strumenti (assemblea amministratori) ed agisce come proprietario delle cose comuni sia nei rapporti esterni sia in quelli interni del gruppo, così atteggiandosi come soggetto diverso da quello individuale"».

<sup>36</sup> Così Cass., sez. II, 20 aprile 2006, n. 9282 che richiama Cass., sez. II, 10 febbraio 1987, n. 1416 nonché Cass., sez. II, 5 maggio 1977, n. 1721, in *Foro it.*, 1977, I, 1679. V. anche Cass., sez. III, 16 ottobre 2008, n. 25251: «il mutamento in corso di causa della persona dell'amministratore che aveva rilasciato la procura alle liti non incide sul rapporto processuale, riferibile, sia dal lato passivo che da quello attivo, al condominio stesso, quale ente di gestione operante in rappresentanza e nell'interesse dei condomini».

<sup>37</sup> Cass., sez. II, 18 marzo 2010, n. 6557.

<sup>38</sup> Soggettività che invece viene negata da Cass., sez. II, 23 maggio 2012, n. 8161, laddove la legittimazione passiva dell'amministratore discende dal suo ruolo di rappresentante *ex lege* del condominio, ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei condomini (dei quali l'amministratore è, in ultima istanza, rappresentante).

contraddittorie: del resto, si è osservato che lo stesso termine utilizzato appare dotato di scarsa chiarezza intrinseca<sup>39</sup>, evocando la nozione di ente (per definizione dotato di una distinta individualità) e al contempo negandogli la soggettività<sup>40</sup>.

Cercando di trarre le fila del dibattito della dottrina e della giurisprudenza pre-riforma pare consentito innanzi tutto osservare che le due tesi (individualista e collettivista, in tutte le rispettive declinazioni) scontano il difetto di origine di muovere dalla premessa che l'individuazione della natura del condominio possa fungere da presupposto per la soluzione, direi meccanicistica, delle principali questioni pratiche riguardanti il condominio. Entrambe le teorie colgono certamente gli aspetti rilevanti del condominio che – come accennato ad inizio paragrafo – è un fenomeno sia attinente alla proprietà comune e quindi ai diritti reali, sia dotato di un'individualità *organizzativa*: ciò – anche sul piano dell'osservazione della realtà sociale – sembra suggerire l'esistenza di una disciplina dalla quale possa emergere che il condominio sia – in qualche modo, vedremo poi meglio in che senso – *altro* rispetto ai suoi partecipanti<sup>41</sup>.

Entrambe le teorie colgono quindi taluni aspetti certamente rilevanti del fenomeno condominiale, ma nessuna delle due si confronta con la complessità del condominio, che è sia comunione sia *organizzazione*, non potendosi pertanto escludere che alcune questioni (attinenti alla natura di diritto reale della proprietà comune) siano eventualmente da risolvere muovendo dalla teoria individualista ed altre da quella *collettivista* (si pensi al tema relativo all'impugnazione degli atti o delle delibere degli *organ*<sup>42</sup> del condominio).

Un'altra considerazione può aiutare a meglio comprendere l'impostazione che si intende seguire in questo lavoro: come già si è avuto modo di osservare allorché ci si è occupati di enti (società per azioni) pacificamente dotati

<sup>39</sup> A. SCARPA, *La natura giuridica*, in A. CELESTE – A. SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017 parla di «inconsistente e pigra formula giurisprudenziale» che è servita più a eludere i problemi che a risolverli.

<sup>40</sup> Così già G. BENACCHIO, *Il condominio edilizio*, cit., 70, nonché A. CIATTI CÀIMI, *Condominio negli edifici*, cit., 15 che rileva anche come tale definizione trascura di considerare che il condominio non è soggetto gestore, ma è un insieme di parti comuni che costituisce piuttosto l'*oggetto* della gestione; gestione che non è funzione di una volontà distinta da quella dei partecipanti ma risultato delle loro determinazioni. Interessante è anche la posizione di U. NATOLI, *La proprietà. Appunti delle lezioni*, Milano, 1976, 271 che ritiene che il termine *ente di gestione*, pur non privo di ambiguità, possiede valenza descrittiva del fenomeno ed evoca l'*oggettivizzazione dell'interesse del gruppo* che, senza assurgere alla personalità giuridica, pone una base sufficiente per lo sviluppo di un'*organizzazione di gestione* che trova il suo fulcro nell'ufficio (da intendersi in senso tecnico) dell'amministratore.

<sup>41</sup> Evidenza la duplicità di fenomeni (oggettivo e soggettivo) che caratterizza il condominio anche C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 17.

<sup>42</sup> In questo caso si utilizza la parola *organo* senza voler ancora prendere posizione sull'esistenza di *organ* in senso tecnico o di una *rappresentanza organica* in capo all'amministratore o di altro.

di *personalità giuridica* (nel senso più stringente di autonomia patrimoniale perfetta), la stessa espressione *persona giuridica* ha il valore di una *metafora* riassuntiva di una disciplina<sup>43</sup>: laddove si parli di patrimonio della *società*, lungi dal dover immaginare un individuo ideale con caratteristiche antropomorfe, si sta solo descrivendo una *disciplina* che caratterizza la gestione di beni e rapporti (oggetto di conferimenti) messi in *comune* dai soci per l'intrapresa comune e che sono sottratti alla disciplina della comunione, non sono aggredibili direttamente dai creditori particolari dei soci, mentre costituiscono la garanzia ex art. 2740 c.c. delle obbligazioni della società. Od ancora, allorché ci si riferisca alla distinta soggettività delle società di persone rispetto ai propri soci, si sta ancora una volta richiamando una disciplina specifica relativa alla gestione dei *beni* comuni e al peculiare regime della responsabilità per le obbligazioni sociali.

Analogamente, con riguardo alla volontà del gruppo organizzato (che sia la volontà sociale o quella *condominiale*), tali termini hanno il valore di una *metafora*<sup>44</sup> riassuntiva di una disciplina giuridica: l'art. 1137, comma 1, c.c. che rende vincolante anche per chi ha espresso una volontà contraria o non ha espresso alcuna volontà la decisione assunta dalla maggioranza (o a volte addirittura di una minoranza<sup>45</sup>) secondo le regole della legge<sup>46</sup>.

---

<sup>43</sup> Cfr. *si vis* S.A. VILLATA, *Impugnazioni di delibere assembleari e cosa giudicata*, Milano, 2006, 47. Cfr. anche T. ASCARELLI, *Personalità giuridica e problemi della società*, in *Riv. soc.*, 1957, 981 ss. per il quale la personalità giuridica va ricondotta ad un fenomeno del linguaggio, rilevante per «indicare una disciplina normativa».

<sup>44</sup> Si veda F. GALGANO, *Repliche in tema di società personali, principio di maggioranza e collegialità*, in *Riv. dir. civ.*, 1964, I, 205 ss., spec. 218 ss.; ID, *Delle persone giuridiche*, 2<sup>a</sup> ed., in F. GALGANO (a cura di), *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 2006, sub art. 20-22, 324 s.: «il parlare della deliberazione come volontà collettiva del gruppo, come volontà che il gruppo stesso, quale entità distinta dai membri che lo compongono, autonomamente esprime, non è niente più di una metafora, di un linguaggio figurato».

<sup>45</sup> Si pensi alle «maggioranze» assembleari di cui all'art. 1136, comma 3, c.c. che consente di deliberare, in seconda convocazione, alla maggioranza degli intervenuti purché il numero dei voti sia pari ad un terzo dei millesimi, o, per le società per azioni, all'art. 2369, comma 3, laddove, in seconda convocazione, l'assemblea delibera qualunque sia la parte di capitale rappresentata.

<sup>46</sup> Si fa fatica a comprendere come l'effetto obbligatorio delle delibere condominiali anche nei confronti di assenti e dissenzienti di cui all'art. 1137, comma 1, cc. consenta di affermare che «in nessun modo si può dire che la collettività riunita possa soverchiare sulla volontà del singolo, al punto da sovrapporsi o sostituirsi a lui»: così invece, A. CIATTI CAMI, *Condominio negli edifici*, cit., 15 che aggiunge che la decisione a maggioranza «finisce a ben vedere col ridondare a vantaggio della migliore gestione delle cose, che altrimenti potrebbe essere impedita dai comportamenti ostruzionistici di qualche partecipante». Evidente mi pare che l'argomentazione dell'autore sia influenzata da una conclusione già raggiunta e che si intende difendere, anche contro dati normativi, mentre il fatto che il metodo assembleare e il vincolo maggioritario siano funzionali alla migliore gestione delle cose è una notazione condivisibile, ma comune a tutti i fenomeni associativi e societari e che nulla ancora dice sull'esistenza o meno di un distinto soggetto giuridico.

Se si conviene con questa impostazione, perdono di efficacia anche le obiezioni al riconoscimento di una distinta soggettività che fanno leva sull'insussistenza di un interesse comune dei condomini da «intestare in forma traslata a un ente diverso dai singoli partecipanti»<sup>47</sup>: sul piano descrittivo è certamente individuabile un interesse, comune ai comproprietari, alla migliore gestione delle parti comuni e dei servizi comuni; né si può dimenticare – senza qui affrontare il tema dell'interesse sociale nella classica contrapposizione tra teoria istituzionalista e teoria contrattualistica di detto interesse<sup>48</sup> – che pure l'interesse sociale viene declinato come interesse dei soci rientrante nello schema causale del contratto di società<sup>49</sup>.

L'approccio della giurisprudenza – si è visto – è invece caratterizzato dall'utilizzo di una terminologia (*ente di gestione*) *bonne a tout faire*, ma priva di un effettivo contenuto definitorio, tale da implicare l'applicazione di una specifica disciplina: si è visto, infatti, come i nostri giudici ricorrano al medesimo concetto, ora per giustificare la legittimazione concorrente dei singoli condomini a partecipare alle liti condominiali e ad impugnare le sentenze (che l'amministratore non abbia impugnato), ora per riconoscere una (pur limitata) distinta soggettività tale da consentire il riconoscimento del diritto all'indennizzo

---

<sup>47</sup> Così invece A. CIATTI CAIMI, *Condominio negli edifici*, cit., 14 che considera l'argomento decisivo per escludere la teoria collettivista; adesivo parrebbe anche D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, 1174, spec. 1177.

<sup>48</sup> Declinato nell'interesse dei soci alla valorizzazione della partecipazione, sotto il profilo sia reddituale sia patrimoniale: così P. MONTALENTI, *L'interesse sociale: una sintesi*, in *Riv. soc.*, 2018, 304 ss., spec. 304.

<sup>49</sup> Si veda sul punto F. GALGANO, *Trattato di diritto civile*, vol. V, Padova, 2011, 217 ss. ove viene ripercorso criticamente il dibattito tra le due opposte fazioni.

Il tema dell'interesse sociale è amplissimo e non è nemmeno possibile dare sommarie indicazioni bibliografiche al riguardo: si segnala soltanto il recente (illuminante) studio di M. SPOLIDORO, *Interesse, funzione e finalità. Per lo scioglimento dell'abbraccio tra interesse sociale e Business Purpose*, in *Riv. soc.*, 2022, 322 ss., spec. 327 ss. (ove riporta il dibattito tra interesse sociale come interesse della società e interesse sociale come interesse del socio *comune* per poi contestare che esista una *persona giuridica* distinta o un azionista comune), p. 336 s. (ove esclude che l'interesse sociale sia un oggetto conoscibile, occorrendo piuttosto chiedersi a cosa serve, in una discussione giuridica, invocare l'interesse sociale), p. 342 (ove l'argomento dell'interesse sociale viene ridotto all'analisi degli argomenti di merito spendibili in una lite societaria per la decisione di una controversia concreta); p. 342 s. (ove vengono individuate due ipotesi in cui rileva l'interesse sociale: come limite al potere deliberativo e come punto di riferimento di una valutazione sulle operazioni gestionali); p. 346 (l'interesse sociale è un limite al potere della maggioranza, ma non un obbligo di dare al voto un determinato contenuto); p. 357 (nell'ambito della valutazione dei comportamenti gestori l'interesse sociale funziona come una clausola generale, cioè designa un meccanismo produttivo di regole altrimenti non presenti nella legge, *sub specie* di obbligo di *lealtà* dell'amministratore).

Il contributo attesta quindi la difficoltà di individuare l'interesse sociale e l'utilizzo dello stesso, infine, per valutare la legittimità di deliberazioni e la correttezza di comportamenti: utilizzo che è possibile anche nel contesto del *condominio*.

per irragionevole durata. Mi pare corretto affermare che la giurisprudenza finisce per adottare – com'è tipico e giusto - un approccio sostanzialmente casistico, legato alla risoluzione, a volte secondo *equità*, della questione pratica sottoposta al suo vaglio, per poi utilizzare la nozione di *ente di gestione* come ulteriore fondamento motivazionale; fondamento che, trascinandosi (in maniera stereotipata) tralaticciamente da decenni, assolve il giudicante da eccessivi oneri argomentativi nello stendere la motivazione della propria decisione.

Senza anticipare temi che verranno affrontati più approfonditamente nel seguito della trattazione, le questioni processuali relative ai poteri dei condomini di *interferire* nei giudizi avviati da o nei confronti dell'amministratore muovono da esigenze pratiche ed interessi contrapposti: di base, vi è l'idea che la sentenza pronunciata in un giudizio in cui sia parte l'amministratore (quanto meno per liti concernenti la gestione delle parti comuni e quindi propriamente *condominiali*) debba essere efficace nei confronti di tutti i condomini; muovendo da questo presupposto giuridico, si ricerca la ricostruzione sistematica che consenta di approdare al risultato voluto: la strada dell'(in)distinzione tra condominio e condomino si trova spianata dall'agevole qualificazione dell'amministratore quale *rappresentante* (magari anche *sui generis*) di tutti i condomini *ex art. 1131, comma 1, c.c.* Tale qualificazione consente poi alla giurisprudenza di evitare qualsiasi confronto con la teoria dei limiti soggettivi del giudicato e con le norme dettate al riguardo dalla Costituzione (art. 24 e 111) e dal codice civile (2909, 2377, 1306).

La sensazione è che si sia inteso effettuare un bilanciamento tra interessi divergenti: quello della *controparte* del condominio che deve poter interloquire con un solo soggetto, senza essere costretto ad individuare tutti i suoi veri *contraddittori* sostanziali (ovvero i condomini), quello dei comproprietari che – soggetti ad un'efficacia della sentenza pronunciata, quanto meno formalmente, *inter alios* – devono fruire di strumenti per sottrarsi alla potenziale efficacia pregiudizievole della sentenza, partecipando al giudizio o impugnando l'esito del giudizio stesso (rispetto al quale non sono nemmeno considerati terzi che debbano spiegare un intervento in senso tecnico o utilizzare un mezzo di impugnazione riservato ai terzi, che è anzi loro precluso).

Una costruzione giuridica non molto diversa da ciò che accade con il fenomeno societario e con i giudizi di impugnazione di atti di enti collettivi, dove il legislatore – pur a fronte di una situazione di contitolarità sostanziale – evita il litisconsorzio necessario e ricorre alla figura del litisconsorzio unitario (con la possibilità di intervento adesivo autonomo) di tutti i soci.

Una ricostruzione invece difforme da quanto avviene per le liti relative alla *comunione* ordinaria, laddove il comunista estraneo al giudizio promosso

dal proprio consorte non è vincolato dagli effetti pregiudizievoli di una sentenza negativa<sup>50</sup>.

E si ritorna così ad una possibile distinta soggettività del condominio.

## 1.2. L'impatto della riforma del 2012.

Su tale quadro interpretativo è intervenuta la riforma del condominio del 2012.

Si è già accennato che, in sede di lavori preparatori, non è stata approvata la proposta di attribuire al condominio la personalità giuridica, ed anzi si è inteso confermare, quanto meno in linea di principio, le scelte del legislatore della codificazione, senza apportare drastiche innovazioni<sup>51</sup>.

Al contempo, si rinvergono alcuni interventi interessanti singole norme che sembrano andare nella direzione del riconoscimento di una qualche *individualità* al condominio<sup>52</sup>. Il quadro risulta sufficientemente ambiguo dal far osservare uno dei primi autorevoli commentatori della riforma (Pietro Rescigno)

<sup>50</sup> Si veda al riguardo Cass., sez. Unite, 13 novembre 2013, n. 25254 che riconosce che il vittorioso convenuto in rivendica da uno solo dei contitolari rimane comunque esposto ad analoghe iniziative da parte degli altri comproprietari, evidentemente – qui si aggiunge – non pregiudicati dalla sentenza di rigetto pronunciata nei confronti del comproprietario soccombente.

<sup>51</sup> Si veda ad esempio la relazione ai ddl nr. 71, 355, 399, 1119 e 1283-A della commissione Giustizia del Senato, p. 4 ove si legge che per quanto riguarda la *vexata quaestio* della possibilità di attribuire un'autonoma capacità giuridica ai condominii, la Commissione ha ritenuto che una simile innovazione – per quanto suggestivamente ispirata alla consapevolezza che nella realtà del Paese si presentano forme di insediamento abitativo nuove rispetto a quelle conosciute in passato, e a volte caratterizzate da complessi pertinenziali di particolare valore – presentasse tuttavia rischi non secondari. La Commissione ha infatti ritenuto che debba essere salvaguardata l'assoluta prevalenza dell'autonomia funzionale ed economica delle singole unità abitative rispetto alla funzione meramente strumentale al miglior godimento del bene di proprietà individuale, che caratterizza le parti comuni oggetto del condominio, sicché da un lato appare nella grandissima parte dei casi ontologicamente impossibile l'attribuzione di un autonomo patrimonio al condominio, presupposto dell'attribuzione ad esso della capacità giuridica, e dall'altro l'estensione ai condominii di un regime gestionale analogo a quello previsto per le società potrebbe determinare il pericolo di una gravissima compressione del diritto di proprietà per i condomini in minoranza. Evidenzia che i *conditores legis* hanno voluto escludere il riconoscimento della soggettività giuridica al condominio anche per venire incontro alla preferenza diffusa tra la gente – e alla base del regime dualista francese - per la proprietà del mattone piuttosto che la proprietà dell'azione R.CORONA, *Profili della riforma delle norme sul condominio*, in *Giur. it.*, 2013, 1698 ss., spec. 1700.

<sup>52</sup> Si veda in questo senso P. PETRELLI, *L'amministratore di condominio e le novità introdotte dalla legge di riforma sul condominio n. 220 dell'11 dicembre 2012*, in *Giur. it.*, 2013, 1708 ss., spec. 1709, nonché A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 25: la riforma del 2012 avrebbe incrementato i cospicui indici di evidenza normativa di una soggettività attenuata del condominio. V. anche G.V. TORTORICI, *L'azione revocatoria e il condominio*, in *Imm. propr.*, 2020, 45 ss., spec. 48, nonché E. LABELLA, *La natura non consumeristica del condominio di edifici*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2021, 506 ss., spec. 508 che evidenzia che la soggettività del condominio è andata rafforzandosi, atteso che

che «nel sistema si conserva traccia delle diverse (e non in tutto coerenti) visioni»<sup>53</sup>.

L'art. 1129, comma 12, 4) c.c. nomina, ad esempio, tra le gravi irregolarità suscettibili di determinare la revoca dell'amministratore «la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il *patrimonio del condominio* e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri *condomini*», con ciò lasciando intendere un principio di *separatezza*, quanto meno a livello di patrimonio (e quindi di centro di imputazione di rapporti giuridici)<sup>54</sup>.

L'art. 1130-*bis* c.c. disciplina il rendiconto condominiale che contiene ogni elemento informativo relativo alla «situazione patrimoniale del condominio».

Anche l'art. 1117-*ter* c.c. sembra andare nella stessa direzione, laddove dà rilievo ad «esigenze di interesse condominiale» evidentemente distinto dalla somma di quelli dei suoi partecipanti<sup>55</sup>, che consentono alla maggioranza (sempur rafforzata di 4/5) addirittura di modificare la destinazione d'uso delle parti comuni, e l'interesse comune è parimenti nominato, come suscettibile di pregiudizio, dall'art. 1129, comma 8, c.c.

L'art. 1129, comma 7, c.c. impone all'amministratore di far transitare le somme ricevute dai condomini o da terzi, come pure quelle erogate *per conto del condominio*, su un conto corrente *intestato al condominio*<sup>56</sup>: le somme ivi versate paiono sottratte alla disponibilità dei singoli condomini (che non ne potranno richiedere la restituzione, a meno che non risultino eccedenti rispetto ai bisogni e vi sia una conforme delibera assembleare). Emerge quindi un vincolo che avvince quanto versato sul conto e che consente di ipotizzare l'esistenza di un *patrimonio* condominiale autonomo rispetto a quello dei suoi partecipanti. Ancora, l'art. 1135, comma 1, nr. 4 c.c. prevede, nel caso di approvazione da parte

---

il legislatore ha rinnovato la disciplina in materia facendo emergere una fisionomia da stabile organizzazione accostabile a quella degli enti non riconosciuti. Analogamente, V. COLONNA, in *Del condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, cit., sub art.1129, 376 s.

<sup>53</sup> P. RESCIGNO, *Al confine tra i regimi dei beni e dei soggetti*, in *Giur. it.*, 2013, 1697 ss., spec. 1697.

<sup>54</sup> Cfr. anche P. PETRELLI, *L'amministratore di condominio e le novità*, cit., 1709 che cita anche l'art. 1130 bis c.c., sul rendiconto condominiale in base al quale il documento «deve contenere le voci di entrata e di uscita, ed ogni dato inerente alla situazione patrimoniale, ai fondi e alle eventuali riserve disponibili, al fine di consentirne un'immediata verifica»;

<sup>55</sup> In senso opposto invece A. CIATTI CÀIMI, *Del condominio negli edifici*, cit., sub art. 1117-*ter*, 62, testo e nt. 7 che parla di espressione enfatica, tecnicamente errata, visto che l'interesse non sarebbe che la sommatoria di quelli individuali dei partecipanti.

<sup>56</sup> Nega che il conto condominiale possa considerarsi come una dotazione dell'insieme dei condomini assimilabile al fondo comune delle associazioni non riconosciute A. CIATTI CÀIMI, *Del condominio negli edifici*, cit., 23 per il quale detto conto non è nient'altro che «un veicolo sul quale confluiscono i contributi versati reciprocamente dai partecipanti».

dell'assemblea di opere di manutenzione straordinaria, l'obbligatoria costituzione di «un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori»<sup>57</sup>. Analogamente, l'art. 1129, comma 12, nr. 5 sanziona, con la revoca, l'amministratore che abbia acconsentito alla cancellazione delle formalità nei registri immobiliari «a tutela dei diritti del condominio», mentre il nr. 6 fa riferimento alle azioni «per la riscossione delle somme dovute al condominio».

L'art. 2659 c.c., come novellato dalla riforma, stabilisce che nella nota di trascrizione, quando il soggetto interessato sia un condominio, sia indicata l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale<sup>58</sup>; il che sembrerebbe implicare una sostanziale capacità giuridica del condominio<sup>59</sup>, tanto da poter essere titolare di diritti reali o di essere parte di negozi o di atti giuridici e

---

<sup>57</sup> Cfr. al riguardo A. SCARPA, *Il fondo speciale per la manutenzione straordinaria e le innovazioni nel condominio*, in *Arch. giur. loc. cond.*, 2013, 569 ss., spec. 569 che precisa che il fondo speciale non è inquadrabile tra i fondi separati, essendo destinato a *confondersi* nell'(unico) conto corrente condominiale; in senso contrario v. invece A. CIATTI CÀMI, *Condominio negli edifici*, cit., 19 che ritiene il fondo addirittura gravato da un vincolo di destinazione in favore dei particolari creditori, tanto da legittimare la proposizione di un'opposizione di terzo all'esecuzione quando altri creditori tentino di aggredirli.

<sup>58</sup> Sulla norma, seppur radicalmente contrario all'idea che tale disposizione si collochi sul piano del processo di *entificazione* del condominio, v. innanzi tutto G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, cit., 1957 ss. Si veda inoltre lo studio del CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Studio n. 906-2013/C, Contributo allo studio della riforma del condominio: temi e questioni di interesse notarile*.

<sup>59</sup> Per vero - osserva G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare*, cit., 1957 - i conservatori dei registri immobiliari consentivano già la trascrizione, a nome del condominio, dei regolamenti condominiali; prassi che era intesa come rimedio alla mancata istituzione del regolamento di cui all'art. 71 disp. att. c.c.; secondo l'autore citato, la novella non muterebbe il contesto, atteso che la pubblicità immobiliare andrebbe limitata ai regolamenti condominiali, sempre per soddisfare detta esigenza di opponibilità dello stesso (p. 1958, sembrerebbe seguito anche dal citato *Studio n. 906-2013/C* del CNN, p. 12). La norma, in particolare, consentirebbe una pubblicità notizia (p. 1960 s.) relativa alla comproprietà delle parti *facoltativamente* condominiali (quali il cortile o l'alloggio del portiere) e all'esistenza di obbligazioni *propter rem* e oneri reali, salvo riconoscere che si potrebbe avere una trascrizione *contro* il condominio, laddove siano pignorati beni condominiali.

Riduzionista rispetto alla portata della norma è anche G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 789 ss., spec. 797 s. che evidenzia come la riforma abbia inserito il condominio nell'art. 2659 c.c. in relazione al contenuto della nota di trascrizione assimilandolo (quanto a estensione delle indicazioni) alle vere e proprie persone giuridiche (per le quali non è prevista l'indicazione della persona che li rappresenta, necessaria invece per gli enti collettivi non riconosciuti, ma dotati di soggettività giuridica): ora, escludendo che al condominio sia attribuibile personalità giuridica in senso stretto e non avendo utilizzato il legislatore la formula usata per gli altri enti-soggetti, il condominio non sarebbe riconducibile ad alcuno dei modelli di differenziazione noti al nostro ordinamento. Analogamente anche M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici. Condominio, amministratore e assemblea. La nuova disciplina*, in *Il Codice Civile. Commentario* diretto da P. Schlesinger, Milano, 2021, 48 s.

processuali (si pensi al pignoramento<sup>60</sup>), suscettibili di trascrizione, che prevedono la costituzione o il trasferimento di diritti reali<sup>61</sup>.

Ancora, altre norme dalle quali desumere un processo di soggettivizzazione del condominio vengono indicate, ad esempio, nell'art. 70 disp. att. c.c., che consente la devoluzione al fondo spese ordinarie delle somme incassate a titolo di sanzione da parte dell'amministratore; nell'art. 23 c.p.c., che prevede la competenza del luogo dove si trova l'immobile per le controversie tra *condominio* e condomini; nell'art. 69 disp. att. c.c. che, in caso di azione volta alla revisione delle tabelle millesimali, prescrive che venga convenuto il *condominio* in persona dell'amministratore<sup>62</sup>.

Tutte norme che sembrano presupporre che il condominio costituisca *altro*, quanto meno un centro di imputazione di rapporti giuridici, distinto dai singoli condomini<sup>63</sup>.

---

<sup>60</sup> Eventualità riconosciuta anche da chi (G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare*, cit., 1962) è contrario al riconoscimento di *soggettività* giuridica al condominio.

<sup>61</sup> Si veda F. LORENZINI, *Codice commentato del nuovo condominio*, Sant'Arcangelo di Romagna, 2013, 178 per il quale la norma sottende l'attribuzione al condominio una capacità giuridica speciale, che si giustifica sulla base della considerazione che il condominio costituisce un centro unitario di riferimento di interessi plurisoggettivi, che ben può formare centro di imputazione di rapporti giuridici, individuati in ragione della correlazione con la gestione del condominio stesso; M. MONEGAT, *Riforma del condominio*, Milano, 2013, 285 s. osserva che il condominio è equiparato, al fine della trascrizione, alle associazioni e ai comitati privi di riconoscimento che, pur non essendo persone giuridiche, sono figure soggettive alle quali può essere attribuita la titolarità di rapporti a contenuto patrimoniale.

<sup>62</sup> Osserva M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale (Legge 220/2012)*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 617 ss., spec. 638 che le dette norme indeboliscono gli argomenti contrari alla soggettivizzazione del condominio

<sup>63</sup> Così anche U. CARNEVALI, *Novelle legislative e principi giuridici*, in *Contratti*, 2018, 517 ss., spec. 518 s. per il quale «alla luce delle nuove norme appare inevitabile riconoscere che il legislatore del 2012 ha attribuito al condominio una, anche se parziale, soggettività giuridica, il che significa che esso ha diritti ed obblighi propri distinti dai diritti e dagli obblighi che fanno capo ai singoli condomini, e inoltre è titolare di un proprio patrimonio (quanto meno, il saldo attivo del conto corrente ad esso intestato)»; parrebbe seguito da A. TORRISI, *Il condominio negli edifici*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, 632 ss., spec. 633. Si veda anche R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto: percorsi giurisprudenziali*, in *Giur. it.*, 2022, 244 ss., spec. 248 s., nonché L. GALANTI, *Processo senza soggetti. Contributo allo studio delle «gestioni patrimoniali autonome» nel processo*, Milano, 2021, 48 s.; A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 25 s. che, evidenziando come la riforma del 2012 ha, come visto, incrementato i cospicui indici di una soggettività giuridica, aggiunge che la riforma consente di ravvisare anche un patrimonio del condominio (garanzia ex art. 2740 c.c. delle obbligazioni di quest'ultimo) che permette di superare una delle principali obiezioni (l'assenza di patrimonio) ad una distinta soggettività del condominio rispetto ai condomini. Cfr. anche A. NAPOLITANO, *Sulla legittimazione del condominio ad accedere alle procedure di risoluzione della crisi da sovraindebitamento*, in *Fall.*, 2020, 274 ss., spec. 276 s. per il quale «se si può definire soggetto di diritto qualsiasi centro di imputazione di effetti giuridici che, almeno con riferimento a determinati fini, ha una capacità giuridica di diritto privato, il condominio può essere annoverato tra i soggetti di diritto, pur senza avere una personalità giuridica in senso tecnico». V. pure E. MINERVINI, *Condominio*

Non solo, ma pure i compiti dell'amministratore sono stati ampliati in funzione del perseguimento di interessi non più limitati alla sola mera gestione delle parti comuni, ma orientati alla soddisfazione delle concrete esigenze abitative dei condomini<sup>64</sup>, non più rilevanti solo in quanto connesse alla *res*, ma riferibili principalmente alla persona del proprietario (o comunque del condomino) e ai suoi bisogni.

A dette disposizioni si contrappongono, tra gli altri, l'art. 1118 c.c. (pur novellato dalla riforma) laddove attribuisce a ciascun condomino (e non ad un ente distinto) il *diritto sulle parti comuni* (in proporzione al valore dell'unità immobiliare di sua esclusiva proprietà)<sup>65</sup>; norma che peraltro potrebbe riferirsi esclusivamente ad uno dei due profili definiti dalla parola *condominio*<sup>66</sup>

Certamente problematico per la costruzione della figura autonoma del condominio risulta l'art. 1131 c.c. che sembra ricostruire il rapporto tra amministratore e condomini in termini di vera e propria *rappresentanza*, incompatibile quindi con un ente "intermedio" quale il condominio<sup>67</sup>: sul tema si tornerà in seguito, allorché si approfondirà il tema del rapporto di *gestione* tra amministratore e condominio.

Meno significativo appare l'art. 1123 c.c. nella parte in cui specifica che le spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni sono sostenute dai condomini (e si osserva, *non dal condominio*) in proporzione dei millesimi (e non dal condominio in sé), posto che la norma consente una lettura in forza della quale la stessa ha semplicemente la funzione di chiarire il criterio generale di riparto delle spese (in base al valore della proprietà di ciascuno), nonché la

*e consumatore*, cit., 250 per il quale il condominio, sulla scorta delle modifiche apportate dalla riforma del 2012, è un autonomo soggetto di diritto, distinto dai singoli condomini.

<sup>64</sup> Così A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 12 che registra l'ampliamento dei compiti dell'organizzazione condominiale funzionale ad una sfera di interessi non riducibile alla gestione delle parti comuni, ma collegata al soddisfacimento delle esigenze abitative dei condomini. V. al riguardo già M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative. Contributo alla revisione del condominio negli edifici*, Milano, 1979, 74 ss. Cfr. anche N. LIPARI, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale. Proposte per una riforma della legislazione sul condominio*, in *Riv. giur. edil.*, 1974, II, 3 ss., spec. 8 ss. che evidenzia l'obiettiva unitarietà degli interessi dei condomini.

<sup>65</sup> R. CORONA, *Profili della riforma*, cit., 1700 che evidenzia come la riforma ha mantenuto ferma l'impostazione codicistica nell'attribuire ai singoli la titolarità del diritto, all'autonomia privata quanto attiene alla disposizione, e nell'assegnare al principio di maggioranza la *gestione*, ovvero tutto ciò che concerne l'amministrazione delle parti comuni; il che è parzialmente vero se si considera che è stato attribuito alla maggioranza (seppur qualificata) di incidere sulla destinazione delle cose comuni (al riguardo, peraltro, l'autore citato – p. 1701 ss. - propone una lettura minimalista del potere assembleare in questione ridotto a consentire modifiche funzionali attinenti all'utilizzazione e al godimento attuati dagli interessati

<sup>66</sup> V. supra testo e nota 9.

<sup>67</sup> Così V. CARBONE, *Luci e ombre*, cit., 167. V. anche A. CERULO, *Il condominio in generale*, in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, 1 ss., spec. 15.

finale allocazione economica dell'esborso, ma non è necessariamente un titolo diretto di imputazione dell'obbligazione contratta per la gestione comune.

Va onestamente riconosciuto che la maggior parte della dottrina è rimasta comunque contraria al riconoscimento di una (qualche) distinta soggettività giuridica in capo al condominio<sup>68</sup>, ritenendo le norme sopra richiamate non «incompatibili con la titolarità in capo ai singoli dei rapporti attivi e passivi» raffigurando «semplicemente degli strumenti per migliorare la organizzazione pluralistica e individualistica del gruppo»<sup>69</sup> e che nella sostanza la riforma ha confermato l'impostazione previgente<sup>70</sup>.

Diverso appare l'atteggiamento della giurisprudenza<sup>71</sup> a partire dalla nota sentenza 18 settembre 2014, n. 19663<sup>72</sup>, che ha risolto il contrasto presente nella giurisprudenza della Corte di Cassazione con riguardo alla legittimazione del condominio a far valere il diritto all'indennizzo per durata irragionevole del processo<sup>73</sup>: il tema era stato oggetto di una favorevole pronuncia del 2005<sup>74</sup> che, nel rigettare il ricorso contro una sentenza che aveva riconosciuto il diritto all'indennizzo ad un condominio (senza che peraltro il Ministero avesse sollevato questioni relative alla legittimazione della controparte), aveva incidentalmente affermato che i principi in tema di liquidazione del danno da irragionevole durata (e di prova *in re ipsa*) dovessero applicarsi «anche per le persone giuridiche e, più in generale, per i soggetti collettivi, per i quali il danno non patrimoniale, inteso come danno morale soggettivo, non diversamente da

---

<sup>68</sup> V. ad es., R. CALVO, *Complessità personificata o individualità complessa del condominio consumatore*, in *Giur. it.*, 2020, 1320 ss., spec. 1321 per il quale «il condominio è senz'altro sornito di una propria individualità giuridica: esso è null'altro che uno statuto normativo da cui trae origine una forma particolare di proprietà indivisa, funzionale al godimento delle sfere domenicali solitarie, le quali ultime, a loro volta, risentono in certa misura di essere situate in una sorta d'involucro comune che le racchiude»; F. TRUBIANI, *Applicabilità delle tutele consumeristiche al condominio: (nonostante l'intervento della Corte di Giustizia UE) un dubbio ancora da sciogliere*, in *Resp. civ. prev.*, 2020, 1502 ss., spec. 1507.

<sup>69</sup> Così R. CORONA, *Profili della riforma*, cit., 1700 per il quale la titolarità delle situazioni soggettive attive e passive continua a far capo non al gruppo ma ai singoli

<sup>70</sup> A. CIATTI CÀIMI, *Del condominio negli edifici*, cit., 13 s., 23 ss. V. anche G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, cit., 794 per il quale il legislatore della riforma ha inteso mantenere una soluzione volta ad escludere l'autonomizzazione del condominio rispetto ai condomini, in conformità alla peculiarità del fenomeno condominiale che rappresenta una particolare articolazione della comunione che escludono ogni tipo di analogia con gli enti collettivi.

<sup>71</sup> Per un'approfondita rassegna degli orientamenti giurisprudenziali post-riforma si veda R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione e come soggetto*, cit., 244 ss.

<sup>72</sup> Pubblicata ad es. in *Riv. notariato*, 773 e in *Corr. giur.*, 2015, 1531, con nota di A. CARRATO, *Legge Pinto e legittimazione del condominio: il dictum delle Sezioni Unite*.

<sup>73</sup> La soluzione adottata dalle S.U. è stata confermata, ad esempio, da Cass., sez. VI, 10 aprile 2015, n. 7245.

<sup>74</sup> Cass., sez. I, 18 febbraio 2005, n. 3396. Cass., sez. I, 24 novembre 2005, n. 24841.

quanto avviene per le persone fisiche, si pone quale conseguenza normale, ancorché non automatica e necessaria della violazione del diritto alla ragionevole durata del processo».

A tale (non troppo esplicita) presa di posizione erano seguite ulteriori decisioni che – fondandosi sulla natura di *ente di gestione*, privo di personalità giuridica – avevano invece affermato che il diritto all'equo indennizzo spettasse ai singoli condomini e non già al condominio, preposto unicamente alla gestione della cosa comune e non suscettibile del patema d'animo conseguente alla pendenza del processo<sup>75</sup>.

Con la decisione del 2014, le Sezioni Unite prendono, innanzi tutto, le mosse dalla definizione di ente di gestione usata dalla giurisprudenza in funzione di una tendenziale *oggettivizzazione* di un interesse proprio del condominio; al contempo osservano che la qualificazione di tale ente come «sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei partecipanti» rischia di generare equivoci «circa la possibilità di attribuire al condominio una soggettività paragonabile a quella degli enti collettivi non riconosciuti come persone giuridiche».

Le S.U. evidenziano poi che la riforma del 2012 ha dato nuova linfa all'attribuzione di soggettività distinta al condominio: seppur viene riconosciuto che nel corso dei lavori preparatori non era stato approvato il riconoscimento della personalità giuridica, militerebbero a favore della tesi propugnata dalla S.C. l'obbligo, ex art. 1129, comma 12, n. 4, c.c. dell'amministratore di tenere distinta la gestione del *patrimonio* del condominio dal patrimonio suo e degli altri condomini, come anche la costituzione di un fondo speciale ex art. 1135, n. 4, c.c. Determinante sarebbe poi il nuovo art. 2659 c.c. che, in tema di trascrizione, imporrebbe l'indicazione, per i condomini, dell'eventuale denominazione, ubicazione e codice fiscale. Da tali elementi, seppur non è possibile riconoscere personalità giuridica, emerge un orientamento del legislatore favorevole alla progressiva configurabilità in capo al condominio «di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque sicuramente, in atto, di una soggettività giuridica autonoma».

Ancora, si è osservato che l'impostazione che considera il singolo condomino sempre parte nella controversia tra il condominio e terzi entra in crisi «ove ci si soffermi sulla autonomia del condominio come centro di imputazione

---

<sup>75</sup> Cass., sez. I, 23 ottobre 2009, n. 22558; Cass., sez. I, 14 ottobre 2011, n. 21322; Cass., sez. I, 17 ottobre 2011, n. 21461.

di interessi, di diritti, di doveri, cui corrisponde una piena capacità processuale»<sup>76</sup>. La conseguenza è che, in relazione ad un giudizio promosso dall'amministratore di condominio (senza che i singoli condomini vi abbiano preso parte), «spetta esclusivamente al condominio, in persona del suo amministratore, a ciò autorizzato da delibera assembleare, far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio».

Le Sezioni Unite sono peraltro ritornate sulla questione concernente la natura del condominio e la relazione tra condominio e singoli condomini nell'ambito delle liti condominiali con una pronuncia del 2019<sup>77</sup> relativa all'ammissibilità del ricorso incidentale proposto da un condomino (prima di allora rimasto estraneo alla lite) con riguardo ad un'azione di demolizione (e ripristino) di opere di trasformazione delle parti comuni eseguite da parte di un altro comproprietario. La S.C. ritiene che la decisione del 2014 vada limitata alla peculiare fattispecie esaminata, ovvero al diritto all'equa riparazione (regolato anche da disposizioni sovranazionali), osservando inoltre che la riforma ha respinto la prospettiva di riconoscere al condominio personalità giuridica con conseguenti diritti sui beni comuni. Aderendo all'impostazione tradizionale si sofferma poi sulla ragione della legittimazione a partecipare al giudizio dei singoli condomini fondata sulla natura dei diritti contesi e sul carattere necessariamente autonomo del potere del condomino di agire a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota*<sup>78</sup>. Ancora, vengono richiamati i precedenti arresti delle S.U.<sup>79</sup> che hanno ritenuto sussistere il litisconsorzio necessario di tutti i condomini allorché, a fronte di un'azione proposta da un condomino di accertamento della natura condominiale di un bene, il convenuto abbia domandato in via riconvenzionale l'accertamento della sua proprietà esclusiva. La pronuncia pare quindi limitata all'ipotesi di giudizi aventi ad oggetto l'esistenza o l'inesistenza di diritti reali (imputabili direttamente ai condomini *pro quota*), giudizi che si

---

<sup>76</sup> «In tal caso, infatti, se il condominio - e cioè l'amministratore sulla base della delibera autorizzativa dell'assemblea salvo che si tratti di azione collegata al potere del primo di esercitare gli atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio - il singolo condomino può essere considerato "parte" in quel processo solo se vi intervenga».

<sup>77</sup> Ci si riferisce a Cass., sez. Unite, 18 aprile 2019, n. 10934, pubblicata ad esempio in *Imm. propr.*, 2019, 387 con nota di M. MONEGAT, *Il condominio non ha personalità giuridica e l'amministratore non ne ha la rappresentanza esclusiva: le azioni concernenti i beni comuni competono al singolo condomino*,

<sup>78</sup> Tale concorrente potere deriverebbe anche dal fatto che: (a) si discute di diritti reali; (b) vi sono realtà condominiali in cui non è imposta la nomina dell'amministratore; (c) difetta una precisa scelta legislativa che investa esclusivamente il condominio e il suo amministratore del potere di difendere le parti comuni.

<sup>79</sup> In particolare, Cass., sez. Unite, 13 novembre 2013, n. 25454, seguita da Cass., eez. VI, 15 marzo 2017, n. 6649 per un'ipotesi di azione inizialmente introdotta dall'amministratore di condominio per il rilascio di uno spazio comune occupato *sine titulo*, nella quale il convenuto aveva proposto domanda riconvenzionale per l'accertamento della proprietà esclusiva.

distinguerebbero da quelli aventi ad oggetto la *gestione* dei beni comuni che sarebbero volti «a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale o l'esazione delle somme dovute in relazione a tale gestione da ciascun condomino»; controversie per le quali non troverebbe applicazione la salvaguardia dei poteri processuali del singolo (di agire, intervenire, impugnare) in difesa dei diritti connessi alla sua partecipazione al condominio.

Nel solco della distinzione tra controversie *collettive* e relative a diritti reali *uti singuli* pare collocarsi anche un recente intervento della S.C. con riguardo all'impugnativa di una deliberazione condominiale e ai poteri del condomino intervenuto in giudizio in via adesiva dipendente a difesa della delibera assunta di impugnare la sentenza di accoglimento dell'azione di annullamento<sup>80</sup>: la Corte prende specificamente atto del precedente arresto delle S.U. del 2019 rilevando che lo stesso riguarda liti relative ai diritti del comproprietario *pro quota* sui beni comuni, mentre la controversia oggetto del ricorso è intesa «a soddisfare esigenze collettive della comunità condominiale, essendo rispetto ad esse unico legittimato passivo l'amministratore», con la conseguenza che il singolo condomino (privato in concreto del potere di impugnare), non è titolare di una situazione legittimante propria (che parrebbe riferibile esclusivamente al condominio, *gestito* dall'amministratore) ed assume pertanto la posizione di interventore adesivo dipendente, con relativa limitazione dei poteri processuali (*in primis* di impugnativa<sup>81</sup>, in caso di acquiescenza alla sentenza ad opera della parte adiuvata).

Il tema della soggettività del condominio torna invece prepotentemente alla ribalta in occasione di un'altra pronuncia della Corte di Cassazione del 2019<sup>82</sup> che risolve positivamente – con un intervento *ex art.* 363 c.p.c., nonostante l'inammissibilità dei ricorsi principali proposti - la questione della pignorabilità dei crediti vantati dal condominio nei confronti dei condomini per i contributi dovuti da questi ultimi in base a stati di ripartizione approvati dall'assemblea. In particolare, la S.C. evidenzia come sia certa la sussistenza di un rapporto obbligatorio tra condominio e condomino riguardante i contributi condominiali, quale risulta anche dall'art. 63 disp. att. c.c. che consente all'amministratore di ottenere un'ingiunzione di pagamento in favore del condominio. Né osterebbe all'espropriabilità di detto credito il principio di *parziarietà*

---

<sup>80</sup> Ci si riferisce a Cass., sez. II, 4 febbraio 2021, n. 2636.

<sup>81</sup> La questione della legittimazione dell'interventore adesivo a proporre impugnazione è, come noto, ampiamente dibattuta: la stessa sarà trattata, incidentalmente, nel terzo capitolo, nel paragrafo dedicato ai limiti soggettivi della sentenza pronunciata contro il condominio, anticipandosi sin d'ora che chi scrive è favorevole al riconoscimento del potere di impugnare in capo all'interventore *ex art.* 105, comma 2, c.p.c.

<sup>82</sup> Cass., sez. III, 14 maggio 2019, n. 12715, pubblicata anche in *Riv. esec. forz.*, 2020, 440, con nota di L. BACCAGLINI, *Debito condominiale ed espropriazione forzata presso terzi. La Cassazione riconosce soggettività giuridica in capo al condominio.*

dell'obbligazione condominiale, che impedirebbe soltanto l'esecuzione forzata nei confronti del condomino per l'intero debito del condominio, mentre laddove l'esecuzione avvenga contro il condominio, l'espropriazione di beni condominiali (quali sono i crediti ai contributi approvati) che «appartengono *pro quota* a tutti i condomini» finisce per attuare in concreto il principio di *parziarietà*. La pronuncia è stata salutata dai commentatori<sup>83</sup> quale ulteriore adesione alla teoria della *soggettività* del condominio distinta da quella dei condomini: ciò risulta evidentemente dall'individuazione di una relazione giuridica obbligatoria tra condominio e condomino (che presuppone la differenziazione dei soggetti e che non ricorre invece in caso di *comunione*) e dall'enucleazione di *beni del condominio* concretamente staggibili dal creditore condominiale; la S.C. non si è peraltro spinta a prendere una posizione definitiva sul tema in trattazione, tant'è che – per superare le doglianze relative alla violazione del principio di *parziarietà* dell'obbligazione condominiale – si rifugia nuovamente nella teoria *individualista*, evidenziando che in fondo i crediti del condominio verso i suoi membri sono *beni* appartenenti *pro quota* a tutti i condomini.

Sempre in materia esecutiva, con riguardo alla necessità di notificare il titolo esecutivo (decreto ingiuntivo) ottenuto contro il condominio anche ai singoli condomini contro i quali si intenda agire esecutivamente, la Corte di Cassazione<sup>84</sup> ha concluso per l'affermativa, proprio rilevando che «il Condominio è soggetto distinto da ognuno dei singoli condomini, ancorché si tratti di soggetto non dotato di autonomia patrimoniale perfetta»

Un altro tema specifico con riferimento al quale è emersa la questione della *soggettività* del condominio è quello relativo alla pignorabilità del conto corrente condominiale (anche in rapporto alla responsabilità *sussidiaria* dei condomini in regola con il versamento dei contributi rispetto a quelli morosi): a pronunce di merito che hanno negato la (preventiva) aggressione esecutiva del conto corrente, in quanto in tal modo si consentirebbe al creditore di soddisfarsi (verrebbe da dire, *indirettamente*) sui condomini in regola, violando così l'ordine di escussione (condomini morosi-condomini in regola con i pagamenti)

---

<sup>83</sup> Si veda L. BACCAGLINI, *Debito condominiale ed espropriazione forzata*, cit., 450 ss. per la quale la pronuncia muove dall'assunto che solo al condominio siano imputabili le obbligazioni contrattuali e che la relativa sentenza di condanna abbia come parte solo il *condominio*, nonché R. CATERINA, *Il condominio come ente di gestione*, cit., 248 che parla di *soggettività* del condominio come premessa necessaria della decisione della S.C.: tutto il ragionamento argomentativo «sottende ovviamente l'alterità soggettiva tra condominio e singolo condomino.

<sup>84</sup> Cass., sez. VI, 29 marzo 2017, n. 8150: il singolo condomino è infatti responsabile *pro quota* di un debito altrui, facente capo al condominio.

previsto dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.<sup>85</sup>, si sono contrapposti altri Tribunali che hanno ritenuto immediatamente aggredibile il conto corrente condominiale quale «patrimonio che al condominio obbligato fa direttamente capo»<sup>86</sup>.

Dall'analisi della dottrina e della giurisprudenza sembra consentito trarre alcune conclusioni di massima: mi pare fuor di dubbio che il legislatore abbia rifiutato l'idea che il condominio debba essere ritenuto l'effettivo proprietario delle c.d. parti comuni; sul punto, il legislatore ha confermato l'impostazione che vuole i singoli condomini titolari *pro quota* dei diritti reali sui beni comuni, impregiudicati gli oneri reali, le obbligazioni *propter rem* e le servitù reciproche che ne disciplinano variamente il godimento. Ciò giustifica il potere di partecipazione ai relativi giudizi dei condomini, fatta salva ogni ulteriore successiva considerazione in ordine alla natura della suddetta partecipazione (e forma dell'intervento) come pure all'efficacia soggettiva della sentenza pronunciata in assenza di alcuni condomini.

Altra soluzione può invece essere adottata con riguardo ai rapporti giuridici strettamente *condominiali*: ci si riferisce in particolare ai rapporti obbligatori (di credito e di debito) nascenti dalle tradizionali fonti delle obbligazioni (contratto, fatto illecito e legge) e relativi alla gestione dei beni e dei servizi

---

<sup>85</sup> In questo senso, ad esempio, Trib. Palermo, sez. II, 12 settembre 2018, n. 3862, in *De Jure*. che cita, in senso conforme, Trib. Monza, 27 aprile 2016, consultabile all'url <https://www.ilcaso.it/giurisprudenza/archivio/14972.pdf>. Si veda anche ABF Roma, 16 settembre 2016, n. 7960, in *Arch. loc. cond.*, 2017, 23 che ha giudicato legittimati in singoli condomini a richiedere alla banca, ex art. 119 TUB, la documentazione relativa al conto corrente condominiale, qualificando, nella sostanza, i condomini come *clienti* della banca (e perciò obliterando ogni distinta soggettività del condominio).

<sup>86</sup> Così, ad esempio, Trib. Milano, sez. III, 21 novembre 2017, n. 11878, in *Arch. loc. cond.*, 2018, 307 per il quale sussiste un «patrimonio del condominio» non qualificabile come *separato*, in assenza di un vincolo di destinazione. La sentenza richiama adesivamente l'arresto delle S.U. del 2014, per concludere che – essendo oggetto di aggressione esecutiva il patrimonio del condominio ed in particolare il diritto di credito di quest'ultimo nei confronti della banca – non vi è violazione dell'ordine di escussione previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., tanto più se si considera che i versamenti dei contributi si *confondono* nell'oggetto del pignoramento, che è esclusivamente il diritto al saldo del condominio nei confronti della banca. In senso conforme anche Trib. Catania, sez. VI, 26 maggio 2017, in *De Jure*; Trib. Milano, sez. III, 27 maggio 2014, in *De Jure*; Trib. Reggio Emilia, 14 maggio 2014, in *De Jure*. Nel senso della pignorabilità del conto corrente condominiale anche Trib. Cassino, 27 maggio 2021, n. 782, in *One Legale* anche se con una motivazione che lascia impregiudicata la questione della soggettività del condominio, atteso che viene richiamata la natura di *ente di gestione* e si esprime nei termini di un *vincolo di indisponibilità*: in particolare, «le somme depositate sul conto corrente del condominio, formalmente intestate all'ente di gestione, devono ritenersi sottratte alla disponibilità dei singoli condomini: ad esse viene impresso un vincolo di destinazione (uso nell'interesse comune in base alle determinazioni dell'assemblea condominiale) che elide il legame giuridico con i singoli condomini, i quali, dal momento in cui le somme affluiscono sul conto condominiale, non possono più singolarmente e personalmente disporne»; così anche, per escludere un ordine di escussione che vedrebbe il patrimonio del condominio aggredibile solo dopo l'infruttuosa aggressione esecutiva dei condomini morosi, Trib. Ascoli Piceno, 26 novembre 2015, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2016, 687 con nota di R. SICLARI, «*Pagare o non pagare (gli oneri condominiali), questo è il dilemma*».

comuni, rispetto ai quali la scelta del legislatore sembra indirizzata ad individuare una qualche forma di titolarità *altra*<sup>87</sup> rispetto a quella dei singoli condomini *pro quota* (fermo restando che a questi ultimi, in ultima istanza, appartengono e/o fanno carico). Il riferimento è al conto corrente, la cui titolarità in capo al condominio sembra essere stata chiaramente delineata dal legislatore della riforma del 2012, come pure alle obbligazioni di contribuzione alle spese comuni che vedono – per forza di cose – un rapporto obbligatorio intercorrente tra *condominio* (o, se si preferisce, *patrimonio* condominiale) e singolo comproprietario<sup>88</sup>. Analogamente, in relazione ai rapporti contrattuali che l'amministratore concluda con terzi per approvvigionare di beni e servizi la comunità condominiale: si pensi ad un contratto di appalto del servizio di pulizia o per la manutenzione straordinaria o per la riqualificazione energetica dell'edificio. Parte *negoziale* del rapporto pare essere il *condominio*<sup>89</sup>, parte unitaria che è insensibile alla variazione dei proprietari delle singole unità immobiliari e alla quale sono attribuite le posizioni attive e passive nascenti dai contratti di gestione condominiale<sup>90</sup>. Le relative obbligazioni gravano innanzi tutto sul patrimonio del condominio e – soltanto in via sussidiaria – su quello dei singoli condomini (tanto più con il beneficio di preventiva escussione dei condomini morosi). Come pure al condominio sono attribuiti i relativi diritti ad esigere la

---

<sup>87</sup> Osserva R. SICLARI, «Pagare o non pagare (gli oneri condominiali), questo è il dilemma», cit., 692 s. che il legislatore ha imboccato la via dell'unificazione del condominio come centro di imputazione di effetti giuridici distinto dalla somma dei suoi componenti, ma che l'unità del gruppo sia calibrata essenzialmente sulla sola attività di gestione delle parti comuni dell'edificio.

<sup>88</sup> Si veda l'art. 1129, comma 12, nr. 6 che sanziona, con la revoca, l'amministratore che abbia ommesso di curare diligentemente «l'azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al *condominio*».

<sup>89</sup> In questo senso, parrebbe, Cass., sez. II, 9 luglio 2020, n. 14599, pubblicata anche in [www.giustiziacivile.com](http://www.giustiziacivile.com) con nota adesiva di F. PETROLATI, *Il condòmino è "terzo" rispetto al condominio: il senso imperfetto della Cassazione per l'ente di gestione*: la pronuncia, pur mantenendo la classica definizione di *ente di gestione* privo di personalità, ma provvisto di limitata soggettività, ritiene però che i singoli condomini (nella specie si trattava di un condòmino che espropriava un credito di un appaltatore verso il condominio che aveva provato il pagamento tramite quietanza, ritenuta inopponibile al creditore perché priva di data certa) non assumano il ruolo di «parte in senso tecnico (quand'anche rappresentata dall'amministratore) nei rapporti contrattuali costituiti da quest'ultimo. Gli atti giuridici posti in essere dall'amministratore vanno, infatti, riferiti comunque al condominio, quale ente di gestione di un ente collettivo».

<sup>90</sup> Osserva A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 22 che se dovesse ritenersi, al contrario, che il contratto non generi un unico rapporto, ma sottintenda tante distinte relazioni giuridiche quanti sono i condomini, ogni mutamento della compagine condominiale inciderebbe sull'identità dei contraenti e rimarrebbe pertanto subordinato nella sua efficacia verso la controparte al consenso di quest'ultima, come impone l'art. 1406 c.c.

prestazione, nonché ad invalidare il rapporto<sup>91</sup>. Si vedranno in seguito le conseguenze processuali sui limiti soggettivi del giudicato e sul possibile ruolo processuale dei singoli condomini (e i relativi poteri).

Sempre al condominio sembrano poi far capo i rapporti con i condomini relativi alle deliberazioni assembleari laddove il condominio (in persona dell'amministratore) è il legittimo contraddittore delle relative azioni di impugnative; con un *caveat*, da approfondire, con riguardo a quelle delibere che esorbitino dalla competenza assembleare per incidere sui diritti *propriari* dei singoli condomini. Si tratta del resto di una tipica controversia interna all'organizzazione che segue regole processuali peculiari, anche in relazione alla necessaria *unitarietà* della situazione sostanziale oggetto del giudizio e della conseguente sentenza.

La distinzione qui proposta pare intercettare la duplicità (se non triplicità come si vedrà *infra*) del fenomeno condominiale di cui si è già detto nei precedenti paragrafi: fenomeno condominiale nel quale convivono sia l'aspetto (com)*proprietario* delle parti comuni<sup>92</sup>, sia l'aspetto prettamente organizzativo (e in qualche modo associativo) che caratterizza la loro gestione<sup>93</sup> ed esige un (pur minimale) patrimonio separato per il suo esercizio<sup>94</sup>.

### 1.3. Qualche cenno di diritto comparato: il condominio in Francia.

---

<sup>91</sup> Cfr. A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 22: deve escludersi la legittimazione individuale del singolo condomino alle eventuali impugnative contrattuali, rimanendo la tutela del singolo condomino limitata all'impugnazione della delibera che abbia approvato la spesa.

<sup>92</sup> Osserva R. CALVO, *Complessità personificata*, cit., 1321 s. che il condominio è una situazione di appartenenza delle cose comuni governata da una disciplina speciale (il che, secondo l'autore, escluderebbe la necessità di ricorrere – tramite una finzione – ad un ente per appagare la necessità di riporre nelle sue mani la proprietà unica spettante alla collettività dei condomini «idealmente unificati da tale ipostatizzazione»).

<sup>93</sup> Osserva F. PETROLATI, *Il condominio come soggetto funzionale*, in *Arch. loc. cond.*, 2014, 151 ss., spec. 151 che, ferma la comproprietà dei beni comuni, la gestione degli stessi potrebbe essere ascritta ad un soggetto distinto, ovvero al condominio, un'organizzazione dotata di attribuzioni che, entro certi limiti, si sostituiscono ai poteri e alle connesse responsabilità dei condomini.

<sup>94</sup> Adesiva a tale ricostruzione sembrerebbe anche M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*. *Condominio*, cit., 57 ss. che ritiene il legislatore abbia configurato, senza voler incidere sulla natura delle situazioni proprietarie, a *latere* un'entità distinta, dotata di un patrimonio costituito non solo dal conto corrente o dal fondo speciale per le innovazioni o opere straordinarie, ma anche dai beni il cui vincolo di destinazione «non sia necessariamente insito nella funzione che essi assolvono rispetto alla sussistenza stessa dell'edificio»; una figura assimilabile quindi ad un «patrimonio con vincolo di destinazione, rispetto al quale il processo di entificazione assolve ad una funzione di mero simulacro per la realizzazione di istanze distinte, ma strettamente connesse a quella di cui sono portatori i soggetti che lo animano».

Prima di trarre conclusioni definitive, ai nostri fini, in ordine alla natura del condominio, pare utile dare uno sguardo alle esperienze degli ordinamenti di paesi limitrofi.

Fermo restando che il condominio è ovviamente conosciuto da quasi tutti gli ordinamenti europei, la sua natura (se con distinta soggettività o meno) è variamente risolta dai legislatori nazionali.

In particolare, in Francia, sin dalla legge n. 65-557 del 10 luglio 1965 è stata riconosciuta al *syndicat des copropriétaires* una distinta soggettività<sup>95</sup>: nello specifico, l'art. 14 prevede che «la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile»<sup>96</sup>; il *syndicat* ha «pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes».

Il *syndicat*, sempre a mente dell'art. 14, è responsabile per i danni cagionati ai condomini o a terzi dalle parti comuni che sono oggetto, secondo l'art. 4, «d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires».

L'ente – secondo l'art. 15 - può agire in giudizio, congiuntamente con più condomini o anche separatamente, per la tutela dei diritti afferenti all'edificio<sup>97</sup>, realizzandosi così una forma di concorrenza di azioni individuali e collettive che dovrebbero essere tra loro complementari<sup>98</sup>.

I condomini possono deliberare la costituzione di un fondo speciale per far fronte alle spese di manutenzione straordinaria dell'edificio, approvando, dopo 15 anni dalla costruzione, un piano di interventi pluriennali: ai sensi dell'art. 14-2, comma III, le somme versate «entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires» e non danno luogo a diritto al rimborso nel caso di cessione della proprietà individuale a terzi.

---

<sup>95</sup> La dottrina e la giurisprudenza quasi unanime riconoscevano peraltro già la distinta personalità del *syndicat* regolato dalla l. 28 giugno 1938: v. ad esempio, F. ALIBERT, *Le syndicat de copropriétaires*, Lyon, 1961, 124; E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, *Statut de la copropriété des immeubles bâtis et sociétés de construction*, Paris, 1958, n. 314.

<sup>96</sup> I commentatori parlano di *personnalité morale*: v. ad esempio, Y. ROUQUET - M. THIOY, *Code de la copropriété. annoté et commenté*, Paris, 2023, 157.

<sup>97</sup> Per un'ipotesi di azione proposta contro un'opera di interesse pubblico (una cabina elettrica di trasformazione) che determinava un pregiudizio sia alle parti comuni sia alle singole unità immobiliari, v. ad es. Cons. Etat, 9 maggio 2005, n. 272071, in *Recueil Lebon - Recueil des décisions du conseil d'Etat*, 2005, [www.dalloz.fr](http://www.dalloz.fr) che ha ritenuto legittimato il *syndicat* allorché l'opera «affectaient par leur nature et leur intensité, de manière indivisible, les parties communes et les parties privatives de l'immeuble et présentaient ainsi un caractère collectif»; per la legittimazione ad impugnare un permesso a costruire di un edificio vicino v. anche Cons. Etat, 29 dicembre 1993, in *Recueil Lebon - Recueil des décisions du conseil d'Etat*, 1993, [www.dalloz.fr](http://www.dalloz.fr)

<sup>98</sup> Così J-P. GASTAUD, *Personnalité morale et droit subjectif. Essai sur l'influence du Principe de Personnalité Morale sur la nature et le contenu des droits des membres des groupements personnifiés*, Paris, 1977, 392 ss.

L'attribuzione della personalità civile e la possibilità di istituire fondi confermano che il *syndicat* è titolare di un proprio *patrimonio*<sup>99</sup> che, a mente dell'art. 16, comma II, può comprendere anche parti *private* dell'edificio<sup>100</sup>, ma non le parti comuni.

Dal punto di vista sistematico, possono quindi individuarsi tre posizioni giuridiche in capo al condomino: la titolarità esclusiva della propria unità immobiliare, la comproprietà delle parti comuni e la qualità di membro del *syndicat*<sup>101</sup>.

Quanto alle obbligazioni contratte per la gestione della cosa comune, il *syndicat* risponde verso i creditori con il proprio patrimonio<sup>102</sup>, composto pure dai contributi che i singoli condomini sono tenuti a versare in virtù dei consuntivi approvati dall'assemblea<sup>103</sup>: i creditori del condominio non hanno azione diretta nei confronti dei condomini<sup>104</sup>, ma possono esercitare la c.d. *action obli-*

---

<sup>99</sup> Y. ROUQUET-M. THIOY, *Code de la copropriété*, cit., 157 ; D. TOMASIN, in P. CAPOULADE-D. TOMASIN-F. BAYARD-JAMMES-J-M. ROUX, *La copropriété 2021-2022* diretto da D. Tomasin, 9° ed., Paris, 2021, 370 s. che evidenzia come il *syndicat* gode di un proprio patrimonio mobiliare, costituito dalle somme versate dai condomini e dai crediti nei loro confronti, e può anche possedere beni immobili quali, ad esempio, l'alloggio del guardiano, o parti private acquisite senza che le stesse diventino parti comuni.

<sup>100</sup> Che possono essere acquistate addirittura per *prescrizione-usucapione*: così Y. ROUQUET-M. THIOY, *Code de la copropriété*, cit., 207 che cita Cass., sez. III, 8 ottobre 2015, n. 14-16.071; v. anche, seppur in senso critico, W. DROSS, *Le syndicat des copropriétaires peut-il usucaper?*, in *Revue trim. droit civil*, 2016, 157 ss., spec. 157 s.

<sup>101</sup> In questo senso v., ad es., C. ATIAS-N. LE RUDULIER, *Copropriété des immeubles bâtis: droits et obligations*, in *Répertoire de droit civil*, Paris, 2021, n. 4.

<sup>102</sup> Cass., sez. III, 26 ottobre 2005, n. 04-16.664 che rileva che «le syndicat était une personne morale de droit privé dont le patrimoine était distinct de celui de ses membres et que ceux-ci n'étaient pas responsables à l'égard des tiers ou de l'un des copropriétaires de son passif»; conforme anche D. TOMASIN, in P. CAPOULADE-D. TOMASIN-F. BAYARD-JAMMES-J-M. ROUX, *La copropriété 2021-2022*, cit., 368.

<sup>103</sup> Cass. sez. III, 12 giugno 1991, n° 90-13.708, in *RDI*, 1991, 379.

<sup>104</sup> Il che - osserva D. TOMASIN, in P. CAPOULADE-D. TOMASIN-F. BAYARD-JAMMES-J-M. ROUX, *La copropriété 2021-2022*, cit., 372 - suggerisce alle imprese che contrattino con il condominio di richiedere ed ottenere delle garanzie da parte dei condomini: al riguardo, la giurisprudenza ha ritenuto responsabile l'amministratore (*syndic*) per aver commissionato lavori per importo rilevante, pur conoscendo la situazione difficile del *syndicat* e senza provvedere a richiedere i necessari versamenti (Cass., sez. III, 16 maggio 2001, n. 99-19.338, in *ADI, Actualité jurid. droit immobil.*, 2001, 712).

que di cui all'art. 1341-1 del *code civil* (equivalente alla nostra azione surrogatoria), facendo valere il diritto del *syndicat* al versamento dei contributi condominiali<sup>105</sup> nei confronti dei condomini morosi<sup>106</sup>.

Si tratta comunque di una personalità giuridica *sui generis*<sup>107</sup>, in qualche modo *permeabile*<sup>108</sup>, atteso che i beni comuni rimangono, come visto, di proprietà indivisa dei singoli condomini.

In conclusione, il *syndicat* rappresenta un'organizzazione distinta dalla comunione dei beni comuni, con piena capacità giuridica, che si frappone tra condomini e terzi, i quali si possono soddisfare esclusivamente sui beni dell'organizzazione: compete a quest'ultima (od eventualmente al terzo, in via surrogatoria) agire contro i condomini per l'adempimento agli obblighi contributivi. Elemento peculiare è inoltre la responsabilità del *syndicat* per le obbligazioni, anche da fatto illecito, che dovessero derivare dalla gestione de (o da comportamenti omissivi relativi a) i beni comuni.

#### 1.4. Il condominio nella WEG germanica.

Anche l'ordinamento tedesco disciplina il fenomeno dell'edificio condominiale (e dei relativi diritti) in una legge specifica, la *Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)*, in

---

<sup>105</sup> Così, ad esempio, Cass., sez. III, 15 dicembre 2010, n. 09-17.162 in [www.dalloz.fr](http://www.dalloz.fr): «les créanciers du syndicat des copropriétaires peuvent exercer, aux lieu et place du syndicat, au moyen de l'action oblique, l'action en recouvrement des quotes-parts de charges communes contre chaque copropriétaire».

<sup>106</sup> A differenza dell'ordinamento italiano è peraltro esclusa qualsiasi garanzia/solidarietà tra condomini in tema di versamento dei contributi: D. TOMASIN, in P. CAPOULADE-D. TOMASIN-F. BAYARD-JAMMES-J-M. ROUX, *La copropriété 2021-2022*, cit., 248 che evidenziano che il debito comune gode comunque di un privilegio sull'intero immobile costituita dall'ipoteca legale di cui all'art. 19 della l. 10 luglio 1965 a favore del *syndicat* per tutti i crediti, di qualsiasi natura, nei confronti dei comproprietari.

<sup>107</sup> D. TOMASIN, in P. CAPOULADE-D. TOMASIN-F. BAYARD-JAMMES-J-M. ROUX, *La copropriété 2021-2022* cit., 367 evidenzia che si tratta di una creazione originale del legislatore e che vani sono stati i tentativi di assimilarla ad altri enti con personalità giuridica (quali società ed associazioni, della quale ultima presenta comunque i caratteri più simili).

<sup>108</sup> Cfr. C. BOUCHARD, *La personnalité morale démythifiée. Contribution à la définition de la nature juridique des sociétés de personnes québécoises*, Sainte-Foy, 1997, 51 s. che evidenzia come sia difficile istituzionalizzare un interesse distinto da quello dei singoli comproprietari (rispetto al quale è solitamente funzionale l'attribuzione di una personalità giuridica distinta) e come «les copropriétaires seront toujours présents derrière le syndicat; la perméabilité de la personne morale sera ici à son maximum. Alors que la reconnaissance de la personnalité morale a généralement comme corollaire le transfert du droit de propriété des membres au nouveau sujet de droit par l'apport effectué, la personnalité morale du syndicat ne fait pas disparaître le droit de propriété des différents copropriétaires». C. ATIAS, *Droit civil. Le biens*, 11a ed., Paris, 2011, n. 429 definisce la personalità morale del *syndicat* «diaphane».

breve WEG, da ultimo modificata dalla *Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz* (WEMoG) entrata in vigore il 1° dicembre 2020.

Come si vedrà, la posizione del singolo condomino è tripartita<sup>109</sup> nel senso che convivono tre elementi: la proprietà esclusiva (*Sondereigentum*) della singola unità abitativa, la comproprietà dei beni comuni e la partecipazione alla comunità dei proprietari (*Wohnungseigentümergeinschaft*, in breve WEgem).

Invero, il § 1 della WEG individua innanzi tutto i concetti fondamentali, distinguendo tra la proprietà esclusiva (*Sondereigentum*)<sup>110</sup> e solitaria<sup>111</sup> di un'abitazione (*Wohnungseigentum*, o in breve WE<sup>112</sup>) in collegamento con la quota di comproprietà dei beni comuni (*Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum*) e la proprietà comune (*Gemeinschaftliches Eigentum*),

---

<sup>109</sup> Di *Dreigliedrigkeit* della proprietà condominiale parla A. KRAFKA, *Einleitung WEG*, in *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, vol. 8, 9a ed., München, 2023, Rn. 28. Cfr. anche J. BÄRMANN, *Zur theorie des Wohnungseigentumsrechts*, in *NJW*, 1989, 1057 ss., spec. 1058 che si esprime in termini di *dreigliedrige Einheit* della *Wohnungseigentum* e richiama, in giurisprudenza, anche OLG Hamm, 30 maggio 1983, in *OLGZ*, 1983, 386 per la quale la posizione del condomino è una «dreigliedrige Einheit» von Miteigentum, Sondereigentum und Mitgliedschaftsrechten».

Va segnalato che in Germania si sono diffuse sia una teoria unitaria o di una speciale comunione per parti o frazionaria ai sensi dei §§ 741 ss. del BGB che si caratterizza per l'indissolubilità della comunione e per l'esistenza di organi prescritti dalla legge (cfr. ad esempio L. BRIESEMEISTER, in H. WEITNAUER, *WEG. Wohnungseigentumsgesetz*, 10a ed., München, 2022, vor§1, Rn. 30 ss., 63 ss. seguito da M. RAPP, *Einleitung WEG*, in J. VON STAUDINGER (gegr), *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen*, Berlin, 2018, Rn. 23 ss. che aderisce alla *Bruchteilstheorie* di Weinitnauer), sia una teoria *societaria* (così M. JUNKER, *Die Gesellschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Ein Beitrag zur dogmatischen Einordnung des Wohnungseigentums*, München, 1993, 75 ss. – la proprietà condominiale è *ein dinglicher Gesellschaftsanteil* - 81 ss., 84 ss. – lo scopo sociale consiste nella congiunta detenzione e amministrazione di un bene con lo scopo del suo utilizzo - 144 ss.; riconosce l'esistenza di strutture di diritto societario in relazione alla comproprietà del condomino anche W. MERLE, *Das Wohnungseigentum im System des Bürgerlichen Rechts*, Berlin, 1979, 142 ss.)

<sup>110</sup> La *Sondereigentum*, che comprende sia la *Wohnungseigentum* sia la *Teileigentum* di cui alla nota seguente, è definita nel § 3 della WEG come il diritto di proprietà di uno specifico appartamento o di spazi adibiti ad uso non abitativo in un edificio eretto (o da erigersi) su un appezzamento di terreno. A. KRAFKA, *Einleitung WEG*, cit., Rn. 39 precisa che è un diritto di proprietà nel senso di cui al § 903 del BGB che prevede il potere di godimento e di esclusione di ogni altro terzo.

<sup>111</sup> *Alleineigentum* secondo A. KRAFKA, *Einleitung WEG*, cit., Rn. 29.

<sup>112</sup> La norma distingue anche la *Teileigentum* (TE) che è la proprietà separata di spazi non destinati alla residenza, senza che vi sia particolare differenza con la *Wohnungseigentum* che ha invece ad oggetto, *Wohnung* cioè locali destinati ad abitazione: v. al riguardo C. ARMBRÜSTER, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*. München, 15a ed., 2023, §1, Rn. 18: «TE unterscheidet sich von WE allein dadurch, dass das Sondereigentum sich nicht auf die Wohnung bezieht, sondern auf 'nicht zu Wohnzwecken dienende Räume eines Gebäudes'. WE und TE unterscheiden sich mithin nicht in ihrer Rechtsqualität, sondern nur durch ihre Zweckbestimmung».

regolata, oltre che dalla WEG, dai §§ 1108 ss. del BGB<sup>113</sup>. Il §1(5) identifica i beni comuni nell'appezzamento di terreno (*Grundstück*) e nell'edificio, nei limiti in cui non siano oggetto di *Sondereigentum* o di proprietà di terzi<sup>114</sup>.

Accanto a tali definizioni, il §9a della WEG si occupa invece della comunità dei comproprietari (*Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*, in breve WEgem) che non è titolare dei beni comuni ma di un proprio distinto patrimonio (*Gemeinschaftsvermögen*) il quale non rientra quindi tra i beni di proprietà comune<sup>115</sup>.

Il singolo comproprietario è titolare delle azioni a difesa sia della propria proprietà esclusiva sia della proprietà comune, ma il suo esercizio è affidato dal §9a(2) – laddove sia necessaria un'attuazione unitaria - alla WEgem, alla quale spettano anche le azioni a difesa del proprio (distinto patrimonio)<sup>116</sup>.

Il §9a(1) attribuisce poi specificamente alla comunità dei comproprietari la *capacità giuridica*, che, a seguito dell'ultima legge di riforma<sup>117</sup>, deve

---

<sup>113</sup> La comunione dei beni comuni è indissolubile: lo scioglimento è escluso dal § 11 della WEG. Non solo, - osserva A. KRAFKA, *Einleitung WEG*, cit., Rn. 41 - anche in caso di concentrazione di tutte le proprietà condominiali in una singola persona, non si determina l'estinzione della situazione giuridica condominiale.

<sup>114</sup> C. ARMBRÜSTER, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., §1, Rn. 53 evidenzia che la norma, nella sua formulazione negativa, dà luogo ad una presunzione di comproprietà dell'edificio, salvo che non si dia prova dell'esistenza di una proprietà esclusiva o di terzi; nello stesso senso J. HOGENSCHURZ, in J. HOGENSCHURZ, *BeckOK WEG*, 52ª ed., München, 2023, § 1, Rn. 32.

<sup>115</sup> Netto al riguardo C. ARMBRÜSTER, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., Rn. 55: «Nicht zum Gemeinschaftseigentum gehört das Gemeinschaftsvermögen» che, a mente del §9a(3) appartiene alla comunità dei condomini.

<sup>116</sup> C. ARMBRÜSTER, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., §1, Rn. 184 ss. V. anche M.A. MÜLLER, in J. HOGENSCHURZ, *BeckOK WEG*, cit., § 9a, Rn. 88 evidenzia come alla WEgem spetti l'esercizio dei diritti che, dal punto di vista sostanziale, appartengono ai singoli comproprietari

<sup>117</sup> Per una panoramica sullo *status* della questione prima delle ultime riforme, v. T. RAISER, *Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft*, in *ZWE*, 2001, 173 ss. che conclude (p. 179) per il riconoscimento di una capacità giuridica parziale e per la natura di *privatrechtlichen Verband* difficilmente assimilabile ai tipi previsti dal legislatore.

intendersi non più parziale<sup>118</sup> e limitata allo scopo *associativo* di amministrazione del condominio<sup>119</sup>, com'era invece ritenuto precedentemente dalla giurisprudenza del *Budessgerichtshof*<sup>120</sup>, ma estesa al compimento di ogni atto giuridico e alla titolarità di ogni situazione sostanziale. Oltre alla capacità di «acquistare diritti e assumere obbligazioni»<sup>121</sup>, la norma assicura alla comunità dei condomini il potere di agire ed essere convenuta in giudizio (ovvero, per utilizzare la terminologia processuale, la *capacità di essere parte*<sup>122</sup>) in relazione non solo ai diritti riguardanti il proprio patrimonio<sup>123</sup> o a quelli (ad esempio, ripristinatori o risarcitori) che derivano dalla proprietà comune<sup>124</sup> ma altresì a quelli

<sup>118</sup> Come invece ritenuto inizialmente dalla giurisprudenza del BGH che aveva riconosciuto una embrionale, però *limitata*, capacità giuridica alla WEgem, con un arresto del 2 giugno 2005, in *NJW*, 2005, 2061. A tale arresto era seguita l'approvazione di una mini-riforma della WEG nel 2007 che aveva inteso adeguare il sistema normativo a tale nuovo orientamento della corte suprema, regolandone le conseguenze con riguardo sia ai rapporti con i terzi e con i singoli condomini, sia alla limitazione della responsabilità di questi ultimi nei confronti dei terzi, sia al potere di modificare il regolamento condominiale: sulla riforma del 2007, v. ad esempio W. BÖHRINGER, *WEG-Novelle 2007*, in *Der Deutsche Rechtspfleger*, 2007, 353 ss.; O. ELZER, *Die WEG-Novelle 2007*, in *WuM. Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, 2007, 295 ss.; S. HÜGEL, *Das neue Wohnungseigentumsrecht*, in *DNotZ. Deutsche Notar-Zeitschrift*, 2007, 326 ss., spec. 326 che evidenzia come l'innescò per l'iniziativa legislativa è stata la '*Jahrhundertentscheidung*' sulle modifiche (necessariamente all'unanimità) della regolamentazione condominiale, nonché la decisione del BGH del 2 giugno 2005 sulla capacità giuridica *parziale* della WEgem; W. NIEDERFÜHR, *Die WEG-Novelle 2007*, in *NJW*, 2007, 1841 ss.

<sup>119</sup> C. ARMBRÜSTER, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., §9a, Rn. 2 per il quale la norma «verleiht der WEgem unbeschränkte und nicht auf ihren Verbandszweck beschränkte Rechtsfähigkeit». Cfr. anche A. BURGMAIR, in *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, vol. 8, cit., § 9a WEG, Rn. 8 per la quale la capacità della comunità dei comproprietari è *uneingeschränkt*; M.A. MÜLLER, in J. HOGENSCHURZ, *BeckOK WEG*, cit., § 9a, Rn. 3 per il quale la riforma del 2020 ha portato a termine l'evoluzione della capacità giuridica della WEgem eliminando l'ostacolo alla sicurezza dei rapporti giuridici costituito dalla limitazione relativa all'amministrazione dei beni comuni: con la WEMoG la comunità dei condomini può compiere qualsiasi atto giuridico come tutti gli altri soggetti di diritto.

<sup>120</sup> V. ad es. BGH, 18 marzo 2016, in *ZWE. Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht*, 2016, 268 ss., spec. 270.

<sup>121</sup> «Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen».

<sup>122</sup> Nel senso che la WEgem avesse capacità di essere parte prima delle ultime riforme v. già F. SCHWÖRER, *Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft*, in *NZM. Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht*, 2002, 421 ss., spec. 425 s. (in contrasto con pronunce giurisprudenziali: ad es., BayObLG, 14 febbraio 2002, in *NZM*, 2002, 29; OLG Koblenz, 29 maggio 1976, in *NJW*, 1977, 55; BGH, 12 maggio 1977, in *NJW*, 1977, 1686, *tranchant*, «Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht rechtsfähig und nicht parteifähig. Das ist allgemein anerkannt. Sie ist eine Gemeinschaft (§§ 741 ff BGB)»). Per il riconoscimento di una capacità giuridica inizialmente limitata all'amministrazione dei beni comuni, v. BGH, 2 giugno 2005, cit. che enfatizza l'aspetto organizzativo rispetto a quello proprietario.

<sup>123</sup> Così M.A. MÜLLER, in J. HOGENSCHURZ, *BeckOK WEG*, cit., § 9a, Rn. 98.

<sup>124</sup> M.A. MÜLLER, in J. HOGENSCHURZ, *BeckOK WEG*, cit., § 9a, Rn. 105 cita, come esempio, le azioni risarcitorie per danneggiamento dei beni comuni (BGH, 7 febbraio 2014, in *NZM*, 2014, 245 con riguardo alla costruzione di una tettoia che rendeva più onerosa la riparazione della cosa comune:

dei singoli comproprietari che richiedono un'attuazione giurisdizionale unitaria<sup>125</sup>.

Venendo alla sua natura, si esclude che la comunità dei condomini rappresenti una persona giuridica in senso stretto: «Die WEgem ... keine juristische Person ist»<sup>126</sup> ma raggruppa in sé elementi di diversi tipi *associativi* senza appartenere ad uno specifico tipo di associazione<sup>127</sup>. La conclusione – condivisa

---

il BGH precisa che le azioni di danno «sind nach der Rechtsprechung des Senats im Interesse einer geordneten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einheitlich geltend zu machen»; analogamente per l'azione di rimessa in pristino di cui al § 249 BGB, o ancora le azioni di ripristino di una modifica non autorizzata della cosa comune (LG München, 15 novembre 2017, in *ZWE*, 2018, 131 con riguardo all'azione diretta alla demolizione di lucernari installati sul tetto condominiale senza autorizzazione proposta, inammissibilmente, da un singolo proprietario).

<sup>125</sup> Sul punto M.A. MÜLLER, in J. HOGENSCHURZ, *BeckOK WEG*, cit., § 9a, Rn. 99 s. che evidenzia come sia necessaria un'interpretazione prudente del generale potere della WEgem di esercitare i diritti dei singoli proprietari, soprattutto laddove siano presenti diritti derivanti da contratto, trattandosi di una limitazione al generalizzato potere di agire del titolare e all'autonomia privata che trovano tutela nella Costituzione federale; di conseguenza, l'esercizio da parte della WEgem di diritti individuali sarà possibile solo se l'interesse ad un'attuazione unitaria sia «deutlich überwiegend» (BGH, 24 luglio 2015, in *DNotZ*, 2015, 828); v. anche Rn. 101 con alcuni esempi di azioni quali: le pretese per vizi dei beni comuni (ivi inclusa l'azione di riduzione) – BGH, 12 aprile 2007, in *NZM*, 2007, 403; cfr. anche A. BURGMAYER, in *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, vol. 8, cit., § 9a WEG, Rn. 33 s. che indica come esempi: l'azione per la concessione di una servitù di passaggio (BGH, 7 luglio 2006, in *ZWE*, 2006, 486 che ha giudicato inammissibile l'azione proposta dal singolo comproprietario); l'azione per ottenere una somma di denaro in relazione all'uso del bene comune (BGH, 17 dicembre 2010, in *NJW*, 2011, 1351); obblighi di diritto pubblico relativi, ad esempio, all'installazione di rilevatori di fumo in tutti gli appartamenti (BGH, 8 febbraio 2013, in *ZWE*, 2013, 358 in relazione all'azione di impugnazione di una deliberazione assembleare che prevedeva l'installazione di detti rilevatori).

<sup>126</sup> C. ARMBRÜSTER, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., §9a, Rn. 22. Nello stesso senso, M.A. MÜLLER, in J. HOGENSCHURZ, *BeckOK WEG*, cit., § 9a, Rn. 60.

<sup>127</sup> V. sempre C. ARMBRÜSTER, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., §91, Rn. 22, nonché Rn. 26 ove evidenzia che la comunità dei condomini si differenzia dalle società di diritto civile perché in primo piano per i suoi membri sta, non l'attuazione di uno scopo sociale, ma lo scopo individuale di miglior utilizzo della propria abitazione e la partecipazione alla comunità è inevitabile conseguenza giuridica della titolarità della proprietà esclusiva della propria unità abitativa. Inoltre, la comunità è indifferente al cambiamento dei suoi componenti. Nella società di diritto civile l'amministrazione compete usualmente ai soci, mentre nella WEgem spetta ad un estraneo, l'amministratore (salvo eccezioni). La WEgem può essere assimilata ad un *Verein* ma dallo stesso si distingue a causa dell'impossibilità di uscirne volontariamente e dell'ereditarietà della posizione associativa (così anche SCHMID, *Die Wohnungseigentümergeinschaften im System der Rechtsgemeinschaften*, in *BIBGW. Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht*, 1984, 142 ss., spec. 143. Rispetto alla cooperativa (*Genossenschaft*) si distingue perché nella prima è previsto il recesso e l'esclusione. Il processo di formazione della volontà della comunità condominiale è più vicino al diritto delle società di capitali (così anche J. BÄRMANN, *Die Wohnungseigentümergeinschaft. Ein Beitrag zur Lehre von den Personenverbänden*, Hamburg, 1986, 209).

anche in giurisprudenza<sup>128</sup> – è che la comunità dei condomini rappresenti un'associazione (*Verband*), con capacità giuridica, *sui generis*<sup>129</sup>

### 1.5. Il condominio come centro di imputazione di rapporti giuridici attivi e passivi.

Giungendo a trarre le conclusioni rispetto al tema della natura del condominio, tenendo sempre conto della prospettiva processuale dinamica coltivata nel presente lavoro, sembra a chi scrive che il percorso per l'attribuzione di una soggettività distinta al condominio – laddove si analizzi l'aspetto organizzativo del fenomeno – sia stato ormai definitivamente portato a termine.

Il condominio – si è visto – è Giano bifronte (se non addirittura tri-fronte qualora si tenga conto anche della proprietà esclusiva del singolo condomino): da un lato, vi è un elemento *proprietary* indubbio che vede le c.d. *parti comuni* oggetto di un diritto reale (in comproprietà) in capo ai singoli condomini, dall'altro, è organizzazione (con un'assemblea dei condomini, oggi anche un eventuale consiglio di condominio, e un amministratore) istituita per la *gestione* dei beni e servizi comuni<sup>130</sup>.

Non è quindi anomalo che siano emerse interpretazioni discordanti in dottrina e che sia sorta la contrapposizione tra teorie individualistiche e teorie collettivistiche: entrambe le teorie peccano per difetto perché – tentando un'impossibile *reductio ad unitatem* - finiscono per *catturare* solo una delle due (se non tre) facce del fenomeno condominiale<sup>131</sup>.

---

<sup>128</sup> V. proprio BGH, 2 giugno 2005, cit., p. 2066 per la quale la WEgem «stellt eine rechtsfähigen Verband *sui generis* dar, 'eine Personenmehrheit, die durch Gesetz zu einer Organisation zusammengefasst ist'». V. anche H. MAROLDT, *Die Rechtsfolgen einer Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer*, Düsseldorf, 2004, 11.

<sup>129</sup> In questo senso SCHMID, *Die Wohnungseigentümergeinschaften*, cit., 142 che pur parla di *Rechtsgemeinschaft eigener Art*, rilevando però che in relazione alla sua amministrazione la comunità è «einer juristischen Person vergleichbar, wobei die meisten Gemeinsamkeiten mit dem Recht der Kapitalgesellschaften, insbesondere mit dem Recht der GmbH bestehen»; H. PAULY, *Zur Frage der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und ihre Auswirkungen auf die Praxis*, in *WuM. Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, 2002, 531 ss., spec. 533; M.A. MÜLLER, in J. HOGENSCHURZ, *BeckOK WEG*, cit., § 9a, Rn. 60 che si esprime in termini di *Verband sui generis*.

<sup>130</sup> Evidenzia che il condominio, nella disciplina della sua parte *organizzativa*, presenta notevoli similitudini con le associazioni o le società F. SCHÖRER, *Parteifähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft*, cit., 422.

<sup>131</sup> Si veda ad esempio, al riguardo, A. CARRATO, *Legge Pinto e legittimazione del condominio*, cit., 1538 s. che evidenzia come il condominio è un *ibrido* (così anche A. CIRLA – M. MONEGAT, *Compravendita, condominio, locazioni*, Milano, 2014, 4 ss.): forma particolare di comunione ed ente di gestione, qualificabile come ente di fatto «idoneo ad assumere obbligazioni e divenire titolare di diritti, così assumendo una certa autonomia e una limitata capacità, mutuando, peraltro, ai fini

Venendo all'aspetto organizzativo (di maggior interesse per il presente lavoro), il condominio entra in contatto con i terzi (attraverso l'amministratore e, talvolta, anche in attuazione di deliberazioni della maggioranza); terzi rispetto ai quali il condominio sembra in prima battuta rispondere con il proprio *patri-monio*<sup>132</sup>, e si rapporta anche con i singoli condomini, contro i quali può agire in giudizio per la riscossione dei contributi non versati in adempimento di un'obbligazione che ha titolo nella deliberazione di approvazione del consuntivo o del preventivo e trova quindi fondamento nel rapporto condominiale e nella disciplina di legge<sup>133</sup>.

Il condominio è dunque certamente un centro di imputazione<sup>134</sup> di diritti (il credito nei confronti della banca presso la quale è accesso il conto corrente condominiale, il credito nei confronti dei condomini per i contributi deliberati dall'assemblea<sup>135</sup> o di altre situazioni attive<sup>136</sup>) ed obbligazioni (l'obbligo di pagamento nei confronti dei prestatori di beni e servizi) distinto rispetto ai suoi partecipanti.

Un centro di imputazione che non può essere, con tutta probabilità, ricondotto a nessuna delle figure di *soggettività giuridica* note al nostro ordinamento<sup>137</sup>, in ragione del peculiare regime che caratterizza i rapporti tra terzi, condominio e suoi membri.

---

dell'esercizio della sua attività, alcuni strumenti tipici delle persone giuridiche (quali l'assemblea e l'amministratore)». Evidenzia la duplicità del fenomeno condominiale anche C.M BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 17.

<sup>132</sup> Il punto è ovviamente dibattuto e sarà oggetto di maggiore approfondimento nei successivi capitoli.

<sup>133</sup> V. sin d'ora A. SCARPA, *Obbligazioni dei condomini e del condominio nel processo*, in *Imm. propr.*, 2022, 239 ss., spec. 243.

<sup>134</sup> A. CARRATO, *Legge Pinto e legittimazione del condominio*, cit., 1539 evidenzia che il condominio, non esaurendosi nella comunione, è regolato da un principio di organizzazione e di unificazione dell'insieme fondato su organi avente competenze esclusive «tali da giustificare un proprio meccanismo di imputazione». V. anche F. PETROLATI, *Il condominio come soggetto funzionale*, cit., 152 per il quale la gestione del condominio postula un unitario centro di imputazione di posizioni giuridiche attive e passive; così anche R. SICLARI, *«Pagare o non pagare (gli oneri condominiali), questo è il dilemma»*, cit., 692 s.: il condominio è «centro di imputazione di effetti giuridici distinto dalla somma dei suoi componenti». Seppur nel vigore della disciplina ante-riforma conforme anche C.M BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 17, 23 che evidenzia che il condominio è titolare di proprie posizioni giuridiche soggettive e perciò «autonomo centro di imputazione di rapporti giuridici» e perciò dotato di soggettività giuridica.

<sup>135</sup> Si veda l'art 1129, comma 12, nr. 6 che, come visto, richiama l'azione per la riscossione delle somme «dovute al condominio».

<sup>136</sup> La loro esistenza è desumibile dall'art. 1129, comma 12, nr. 5 che nomina le formalità eseguite nei registri immobiliari «a tutela dei diritti del condominio».

<sup>137</sup> Osserva L. IACUMIN, *I fondi comuni di investimento. Diritto sostanziale e processo*, Trieste, 2020, 85 ss. che il patrimonio è categoria che ben può distinguersi dalla personalità giuridica e dalla

Non è assimilabile ad un'associazione non riconosciuta, atteso il differente regime di responsabilità per i beni: nelle associazioni risponde chi ha agito per la stessa, mentre nel condominio è certo che l'amministratore assume responsabilità (per adempimento del suo incarico) esclusivamente nei confronti della collettività condominiale e non dei terzi.

Non ricorre nemmeno un'ipotesi di società semplice: al di là della compatibilità con il tipo sociale delle finalità di godimento e delle peculiarità dei beni e dei proventi destinati a costituirne il patrimonio<sup>138</sup>, la responsabilità (comunque sussidiaria<sup>139</sup>) dei singoli condomini per le obbligazioni non estinte dal condominio non pare equiparabile alla piena responsabilità solidale dei soci di società di persone. Non solo, ma l'appartenenza al *condominio* discende dalla titolarità della proprietà esclusiva di parti dell'edificio (o del complesso immobiliare) e non vi può quindi neppure essere scioglimento del rapporto con riferimento ad un unico condomino per cause diverse dal venir meno della predetta titolarità<sup>140</sup>. Infine, mentre nelle società di persone l'amministrazione spetta a uno dei soci (o a tutti costoro) che è comunque solidalmente responsabile con la società, nel condominio vi è, usualmente<sup>141</sup>, una figura esterna (l'amministratore) che non risponde in alcun modo dei debiti condominiali.

Dalle società di capitali il condominio si differenzia per la (non revocabile in dubbio) insussistenza di autonomia patrimoniale in senso stretto (*i.e.*, personalità giuridica) dell'ente, attesa la responsabilità dei condomini (con le particolarità di cui si dirà *infra*) per i debiti del condominio.

Chi scrive ritiene però che non sia nemmeno utile ricercare una sorta di figura giuridica di riferimento alla quale assimilare il condominio e dalla quale trarre una disciplina da applicarsi evidentemente in caso di lacuna.

Il condominio trova la sua disciplina nella legge e la configurazione dello stesso come centro di interessi distinto dai suoi partecipanti ha la funzione di individuarne la posizione nel contesto delle relazioni (anche e soprattutto

soggettività: contrariamente a quanto comunemente si ritiene, la *soggettività* (ad esempio, riconosciuta alle società di persone o alle associazioni non riconosciute) non ha riempito tutto lo spazio occupato dall'autonomia patrimoniale (imperfetta), sicché non sussiste un principio generale in forza del quale ogni entità diversa dalla persona fisica sia un soggetto giuridico.

<sup>138</sup> Sul punto M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*, in *Il Codice Civile. Commentario* diretto da P. Schlesinger, Milano, 2009, 24.

<sup>139</sup> Il tema della responsabilità dei condomini morosi e adempienti verrà affrontato *funditus* nel capitolo seguente: qui basti rilevare che si tratta di un modello che presenta elementi delle obbligazioni ad attuazione parziaria sia solidale, con peculiari profili di sussidiarietà nei rapporti tra condomini morosi e condomini in regola con il versamento dei contributi condominiali.

<sup>140</sup> C. ARMBRÜSTER, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., §9a, Rn. 26 evidenzia il fatto che il condominio è insensibile al mutamento dei suoi membri ed è in relazione a ciò 'indissolubile' (*unauflöslich*).

<sup>141</sup> L'obbligo di nominare un amministratore è imposto dall'art. 1129 c.c. nei condomini con più di otto condomini.

processuali) con terzi e condomini. Al limite può essere qualificato come un *oggetto*<sup>142</sup> e non come un soggetto, senza che però ciò abbia soverchie conseguenze sulle categorie concettuali del diritto sostanziale e processuale (fermo restando che con il ricorso alla nozione di *patrimonio* si identificano una serie di situazioni giuridiche soggettive<sup>143</sup>).

Una volta riconosciuta l'esistenza di un centro di interessi regolato dalla legge, perde, a mio avviso, rilevanza la (già accennata) questione dell'esistenza o meno di un interesse *istituzionale* del condominio<sup>144</sup> distinto da quello dei singoli condomini: proprio le teorie contrattuali in tema di interesse sociale attestano che un ente può esistere, distintamente dai suoi membri, anche se non sussiste un interesse *alieno* rispetto ai primi o anche se detto interesse è la somma (non necessariamente la sintesi) degli interessi dei singoli componenti.

---

<sup>142</sup> Perché privo dei diritti della personalità, secondo la definizione data da L. IACUMIN, *I fondi comuni di investimento*, cit., 116 che però rileva come tra oggetto *puro* e soggetto vi possono essere diversi gradi di *soggettività*. La distinzione tra soggetto e oggetto si regge, secondo l'autore, nella spettanza dei diritti della soggettività (*alias*, personalità) e/o nell'imputazione di atti.

<sup>143</sup> Sempre L. IACUMIN, *I fondi comuni di investimento*, cit., 118 evidenzia che la natura sociale del fenomeno giuridico non implica la soggettivizzazione delle situazioni, ma la loro esistenza e dunque la loro *identificabilità*.

<sup>144</sup> Così parrebbe invece A. CARRATO, *Legge Pinto e legittimazione del condominio*, cit., 1539, seppur con quella che mi pare un po' una *Inversionsmethode*, per il quale esisterebbe un interesse istituzionale del condominio, distinto dagli interessi individuali dei partecipanti, basato sull'individuazione di un autonomo centro di riferimento giuridico e sulla funzionalizzazione dei meccanismi deliberativi ed esecutivi al perseguimento di uno scopo comune, con il quale risulterebbe incompatibile ogni speciale vantaggio personale dei singoli condomini. Si veda anche A. SCARPA, *Le obbligazioni del condominio. Strutture ed effetti*, Milano, 2007, 14 ss., nonché ID., *La natura giuridica*, cit., 19 che evidenzia come dalla professata applicazione analogica dell'art. 2373 c.c. alle deliberazioni delle assemblee condominiali (v. al riguardo, Cass., sez. II, 28 settembre 2015, n. 19131, in *Giust. civ.*, 2015, 903 con nota di A. SCARPA, *Il voto del condomino in conflitto di interessi*) deriva, come presupposto, la possibile esistenza di un conflitto tra interesse perseguito dal condomino e «quello istituzionale del condominio stesso. L'individuazione di un interesse comune ai condomini in quanto tali, costituente il presupposto e il fondamento dell'organizzazione unitaria del condominio, smentisce la tesi dell'indistinguibilità del condominio dai singoli partecipanti, e perviene a ricostruire il condominio come autonomo centro di imputazione di rapporti giuridici». Sembra riconoscere l'esistenza di un interesse superindividuale della collettività dei condomini anche A. LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, in *Riv. giur. edil.*, 2017, 221 ss., spec. 226 che cita anche M.C. GIORGETTI – P. GIUGGIOLI, *Il nuovo condominio. Commento alla legge di riforma n.220/2012*, Milano, 2013, 271 s. Cfr. anche A. TORRISI, *Tratti e disciplina del contratto di amministrazione condominiale*, in *Giur. it.*, 2021, 2589 ss., spec. 2592 che osserva come l'amministratore non ha di mira necessariamente il soddisfacimento dell'interesse di ciascun condomino, come dimostrerebbe il potere di agire contro questi ultimi: «l'interesse comune si distingue dalla mera somma degli interessi dei condomini». G.G. POLI, *Limiti della legittimazione processuale dell'amministratore condominiale nelle cause che non potrebbe autonomamente proporre*, in *Riv. dir. proc.*, 2012, 504 ss., spec. 512 ritiene non possa disconoscersi che il condominio possieda, un, seppur minimo, grado di *entificazione*, «come sintesi ed unificazione degli interessi collettivi dei condomini».

Si veda anche N. LIPARI, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale*, cit., 8 che parla di aggregazione formale di interessi necessariamente omogenei.

In ogni caso, dirimente – prima ancora di ricorrere all’individuazione di elementi (asseritamente) comuni all’attribuzione di una distinta soggettività giuridica (quale sarebbe la ricorrenza di un interesse proprio dell’ente, distinto da quello dei suoi membri) è l’analisi degli elementi testuali e sistematici che emergono dalla *disciplina* voluta dal legislatore; elementi che, come visto nei precedenti paragrafi, in deroga ad una pretesa *contitolarità* delle situazioni soggettive, paiono andare tutti nella direzione del riconoscimento di una imputazione di specifici rapporti giuridici al condominio<sup>145</sup>, piuttosto che *pro quota* ai singoli condomini<sup>146</sup>.

Resta quindi la figura di un centro di imputazione: un *patrimonio* autonomo<sup>147</sup> e distinto da quello dei suoi partecipanti<sup>148</sup> che entra appunto in relazione (sostanziale e processuale) con terzi e condomini con riguardo alla gestione dei beni e servizi comuni<sup>149</sup> e agli interessi della collettività organizzata dei condomini<sup>150</sup>.

---

<sup>145</sup> La conclusione che il condominio sia autonomo centro di imputazione di rapporti giuridici è condivisa anche da A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 19.

<sup>146</sup> A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 20 ricorda che, come accennato, occorre indagare se sussista, più che un soggetto “diverso”, una specifica disciplina che, in deroga al diritto comune, regoli i diritti e gli obblighi dei membri del gruppo, così come – si è già rilevato – la personalità giuridica attribuita alla società dei capitali non è nient’altro che il riflesso di una specifica disciplina dei diritti e degli obblighi dei soci che hanno partecipato, con il loro conferimento, alla costituzione della società.

<sup>147</sup> Sulla nozione di patrimonio autonomo v. già L. BIGLIAZZI GERI, voce *Patrimonio autonomo e separato*, in *Enc. dir.*, vol. XXXII, Milano, 1982, § 1 s.

<sup>148</sup> Così anche M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici. Condominio*, cit., 58 che si esprime in termini di patrimonio con vincolo di destinazione, rispetto al quale il processo di entificazione assolve a una mera funzione di simulacro per la realizzazione di istanze distinte, ma strettamente connesse a quelle di cui sono portatori i soggetti che lo animano.

<sup>149</sup> A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 23 qualifica il condominio come «un centro di imputazione delle posizioni attive o passive nascenti dai rapporti concernenti la gestione delle parti comuni». V. anche C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 17 ss., 23 s. che evidenzia anche come le situazioni giuridiche facenti capo al condominio sono quelle previste dalla legge che siano funzionali al godimento e alla gestione del complesso abitativo.

<sup>150</sup> Osserva L. TORMEN, *La malleabilità delle categorie: soggettività del condominio e terzietà dei condomini*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 651 ss., spec. 656 che sarebbe pragmatico immaginare il condominio come figura in grado di cambiare volto a seconda del modo di porsi all’esterno: parte unica quando gli interessi in gioco appartengono alla comunità condominiale; pluralità di parti (l’autore si riferisce evidentemente ai condomini) in tutti gli altri casi.

Per analoghe considerazioni A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 20 s. per il quale vi sono rapporti riguardo ai quali i condomini si presentano come *singuli* o come *universi*: non si tratta quindi di moltiplicare i soggetti, aggiungendo la persona giuridica del condominio, ma piuttosto di moltiplicare i rapporti, distinguendo, in base al contenuto e alla legge, le relazioni che i condomini intrattengono come *singuli* da quelle che gli stessi coltivano come *universi*: ad esempio, in un contratto di appalto i condomini si presentano come collettività organizzata.

Un patrimonio, non compiutamente soggettivizzato, o addirittura mero oggetto, che di recente è stato efficacemente definito come “in bilico” tra l’oggettività e la soggettività<sup>151</sup>, destinato a incrementarsi (nel caso di riconoscimento di un diritto patrimoniale, ad es., di credito) o a diminuire (in caso di condanna all’adempimento nei confronti del terzo e di successiva esecuzione forzata) in funzione degli esiti del processo.

### 1.6. Il condominio come parte del processo.

L’identificazione di un patrimonio distinto ha poi estrema rilevanza dal punto di vista processuale: al fine del riconoscimento della capacità di essere parte non è infatti nemmeno necessario interrogarsi eccessivamente sull’esistenza di una vera e propria soggettività<sup>152</sup>, atteso che, dal summenzionato punto di vista, è comune l’affermazione che la capacità di essere parte possa essere attribuita pure a *patrimoni*, ai quali siano ascrivibili, anche temporaneamente, rapporti giuridici<sup>153</sup>: l’esempio tipico è del resto l’eredità giacente, patrimonio (provvisoriamente) adespota per eccellenza, che pure può essere – tramite il curatore – attore o convenuto con riguardo ai relativi rapporti giuridici<sup>154</sup>. Già Edoardo Ricci, occupandosi agli albori della disciplina dei fondi comuni di investimento<sup>155</sup>, osservava che il concetto di parte, come definito sul terreno del

<sup>151</sup> Così L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 51.

<sup>152</sup> Forte o debole che sia: si veda al riguardo l’interessante lavoro di A.D. CANDIAN, *Fondo e fondi: itinerari paragiuridici tra gli usi linguistici*, in *Giur. comm.*, 1998, I, 158 ss., spec. 174 s. che, muovendo dagli studi di R. ORESTANO, *Diritti soggettivi e diritti senza soggetto. Linee di una vicenda concettuale*, in *Jus*, 1960, 149 ss., sostiene che in relazione ai fondi può essere sufficiente una soggettivizzazione debole dei patrimoni separati che siano già individuati; soggettivizzazione debole che viene intesa come «il semplice rendere pensabili relazioni giuridiche che abbiano come centro di imputazione un fondo convenientemente individuato». Per tale soggettivizzazione debole non è quindi necessario creare un nuovo soggetto giuridico per identificare un patrimonio e viene posto come esempio quello delle aziende autonome di diritto pubblico pre-privatizzazione. Si veda anche A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 25 che parla di *soggettività attenuata* del condominio.

<sup>153</sup> Cfr. L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 110 s. che evidenzia come il patrimonio, centro di imputazione di rapporti giuridici, diventa rilevante anche per il processo, e così, “parte”.

A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 28 ritiene invece che il condominio si sia visto riconosciuto dal legislatore una *soggettività*, rilevante anche sotto il profilo processuale, con la conseguenza che il condominio è “soggetto dell’azione” e “soggetto della lite”.

<sup>154</sup> L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 112 ipotizza addirittura che un patrimonio potrebbe essere centro di riferimento anche di un solo rapporto giuridico, il quale, ove divenga controverso, attribuirebbe al patrimonio la qualità di parte; si veda anche F. CARNELUTTI, *Personalità giuridica e autonomia patrimoniale*, cit., 124 s. per il quale potrebbe essere sufficiente un singolo rapporto giuridico perché si abbia un soggetto.

<sup>155</sup> E.F. RICCI, *Alcuni aspetti processuali della disciplina dei fondi comuni di investimento*, in L. GERACI – P.J. JAEGER, *L’istituzione dei fondi comuni di investimento. Atti della tavola rotonda tenuta in Monza il 24-26 ottobre 1969*, Milano, 1970, 143 ss., spec. 144 s.

processo, è più ampio della nozione di soggetto di diritto sostanziale: alcune entità *patrimoniali* danno infatti vita – secondo il Maestro - a parti nel processo distinte dai titolari di detto patrimonio e tra queste ipotesi rientra pienamente il condominio degli edifici<sup>156</sup> «che opera nel processo come parte distinta dai singoli condomini, sebbene l’esito della liti riguardi il loro patrimonio». Ancor prima, Calamandrei accostava –nell’ottica della capacità di essere parti – agli enti (quali le associazioni non riconosciute) non dotati di distinta soggettività, ma considerati enti unitari a certi limitati effetti, tra i quali il potere di stare in giudizio in veste di parte, i c.d. “patrimoni autonomi” (tra i quali veniva indicato il condominio che sta in giudizio per mezzo dell’amministratore)<sup>157</sup>.

---

<sup>156</sup> E.F. RICCI, *Alcuni aspetti processuali della disciplina dei fondi*, cit., 144 si riferisce specificamente alle liti sui beni comuni: al riguardo, si è però visto che l’art. 1118 c.c. riconosce ai singoli condomini un diritto individuale *sulle parti comuni*, seppur proporzionale al valore dell’unità immobiliare che gli appartiene, sicché appare francamente difficile ipotizzare che – allorché la controversia abbia effettivamente ad oggetto i diritti sui beni comuni – stia in giudizio il condominio per una situazione propria. Vero è che l’art. 1131 c.c. attribuisce all’amministratore il potere di agire in giudizio contro condomini e contro terzi nei limiti delle attribuzioni di cui all’art. 1130 c.c. che comprende anche l’uso delle cose comuni nonché il compimento di atti conservativi delle parti comuni,

<sup>157</sup> P. CALAMANDREI, *Istituzioni di diritto processuale civile*, in *Opere giuridiche*, vol. IV, Roma, 2019 (rist.), 466; V. ANDRIOLI, *Diritto processuale civile*, vol. I, Napoli, 1979, 558 (che qualifica il condominio quale *ente collettivo*). La capacità di essere parte è riconosciuta al condominio anche, ad esempio, da E.T. LIEBMAN, *Manuale di diritto processuale civile. Principi*, 9<sup>a</sup> ed. a cura di V. Colestanti e E. Merlin, Milano, 2021, 75 per il quale la capacità di essere parte spetta anche a talune collettività organizzate e patrimoni autonomi, sebbene ad essi la legge non riconosca la personalità giuridica; C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, *Le tutele (di merito, sommarie ed esecutive) e il rapporto giuridico processuale*, 12<sup>a</sup> ed., Torino, 2019, 362; F. DANOVÌ - L. SALVANESCHI, *Diritto processuale civile. I principi*, Milano, 2021, 215; A. ATTARDI, *Diritto processuale civile*, I, 3<sup>a</sup> ed., Padova, 1999, 307; E. MERLIN, *Elementi di diritto processuale civile, I – Parte generale*, Torino, 2022, 164 che riconduce il condominio a un patrimonio organizzato avente una limitata ‘individualità’; M. BOVE, *Lineamenti di diritto processuale civile*, Torino, 2016, 130; G. VERDE, *Diritto processuale civile. I. Parte generale*, 3<sup>a</sup> ed., Bologna, 2012, 173 s. per il quale il condominio avrebbe limitata capacità giuridica sul piano processuale in relazione alle parti comuni (ferma restando, sul piano sostanziale, la responsabilità dei singoli condomini nei confronti dei terzi). V. anche L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 139.

In senso contrario si veda F. CORSINI, *Il trustee nel processo di cognizione*, Torino 2012, 67 per il quale non si verificherebbe mai il conferimento della capacità di essere parte ad un soggetto che non abbia soggettività giuridica; cfr. anche C. MANDRIOLI – A. CARRATTA, *Diritto processuale civile. I – Nozioni introduttive e disposizioni generali*, 28<sup>a</sup> ed., Torino, 2022, 290: il condominio è ente di gestione privo anche di soggettività giuridica, sicché i veri rappresentati dall’amministratore sono i condomini, come recita l’art. 1131, comma 1, c.c. (si veda però C. MANDRIOLI, *La rappresentanza nel processo civile*, Torino, 1959, 244 s. ove, seppur “probabilmente”, il condominio edilizio viene annoverato tra gli enti con capacità di essere parte). Analogamente, sembrerebbe, G. BALENA, *Istituzioni di diritto processuale civile, I principi*, Bari, 2019, 194 che, pur ritenendo che il legislatore riconosca al condominio «una qualche soggettività giuridica», rileva che l’amministratore agirebbe quale rappresentante dei singoli condomini.

In altri termini, la capacità di essere parte (sostanziale, come titolare del rapporto controverso e destinatario degli effetti materiali del giudicato, e processuale, come destinatario degli effetti processuali del giudizio) non ha bisogno della soggettività<sup>158</sup> (necessaria invece per il compimento degli atti processuali<sup>159</sup>), essendo sufficiente un centro di *imputazione* idoneo a subire gli effetti del processo<sup>160</sup>.

Non è detto peraltro che l'azione proposta dall'amministratore di condominio abbia sempre come riferimento il *patrimonio* del condominio<sup>161</sup>, tanto più laddove si ritenga insuperabile l'attribuzione legislativa ai singoli condomini dei diritti reali sulle parti comuni: l'art. 1131 c.c., in combinato disposto con l'art. 1130 c.c., assegna infatti all'amministratore il potere di agire in giudizio nei confronti di condomini e terzi a tutela dell'uso dei beni comuni, così come di compiere atti conservativi delle parti comuni.

Se non appare dubbio, a questo punto della trattazione che l'azione dell'amministratore, allorché abbia ad oggetto rapporti contrattuali relativi alla gestione della cosa comune<sup>162</sup> e alla fruizione di servizi di interesse collettivo, sia riferibile, anche in quanto intesa a soddisfare esigenze collettive, al *condominio*, come centro di imputazione dei suddetti rapporti<sup>163</sup>, diversa è la situazione quando l'azione sia proposta a tutela dei diritti *reali* di godimento della cosa comune (o, per converso, al fine di accertare l'inesistenza di diritti di terzi sulla cosa comune). In tal caso la legittimazione dell'amministratore pare assumere una natura *rappresentativa* (anche *ex lege* in forza di idonea deliberazione assembleare) rispetto ai singoli condomini, titolari *pro quota* della situazione

---

<sup>158</sup> L. IACUMIN, *I fondi comuni di investimento*, cit., 182 rileva che il processo può funzionare anche con oggetti processuali (intesi evidentemente come *Streitgegenstände*) acefali.

<sup>159</sup> Osserva L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 142 che il patrimonio non può ovviamente ricoprire – per sua natura – il ruolo di «parte formale» intesa come parte che compie gli atti processuali che può competere solo ad una persona fisica.

<sup>160</sup> Così L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 109. Si veda anche B. SASSANI, *Lineamenti del processo civile di cognizione*, 5ª ed., Milano, 2015, 98: hanno capacità di stare in giudizio anche peculiari figure impersonali talora chiamati «centri di imputazione di effetti giuridici» tra i quali rientra il condominio. V. pure G. MONTELEONE, *Manuale di diritto processuale civile*, vol. I, 7ª ed., Padova, 2015, 147 che definisce il condominio come centro di imputazione patrimoniale che può assumere su di sé diritti ed obblighi e, di conseguenza, stare in giudizio.

Riconosce la capacità di essere parte al condominio anche C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 30 s.

<sup>161</sup> L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 142 precisa che, in caso di patrimoni c.d. «in bilico» l'esercizio dell'azione (da parte dell'amministratore) avviene non già in nome, bensì per conto del patrimonio, ovvero del condominio.

<sup>162</sup> Si pensi agli obblighi di manutenzione, riparazione e custodia delle *parti comuni*.

<sup>163</sup> V. al riguardo anche L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 227 testo e nt. 122. Cfr. pure C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 31 osserva che nelle cause condominiali la legittimazione passiva del condominio è esclusiva.

soggettiva dedotta in giudizio o alla cui tutela è stato promosso il giudizio<sup>164</sup>. Non pare infatti, come visto, che il condominio possa essere qualificato come *titolare* delle parti comuni, sicché l'azione promossa dall'amministratore tutela una situazione giuridica non del condominio (inteso come *patrimonio*) ma dei condomini, la cui gestione (anche processuale) è attribuita eccezionalmente dalla legge all'amministratore previa adozione di un atto (la deliberazione assembleare a maggioranza di cui all'art. 1131 c.c.) dell'organizzazione, senza che peraltro i comproprietari siano *spogliati* dal potere di intervento in giudizio o addirittura di un *opt-out* con gli effetti di cui all'art. 1132 c.c. Non si tratta quindi di una legittimazione ad agire del condominio, com'è stato invece recentemente proposto<sup>165</sup>.

Si possono dunque distinguere tre categorie di azioni – che riflettono la *Dreidriglichkeit* del condominio - in cui il ruolo del condominio e del suo amministratore è differente:

1. azioni che hanno ad oggetto rapporti appartenenti al *condominio* come patrimonio distinto: liti – definibili come *condominiali* in senso stretto - che riguardano i rapporti contrattuali con i terzi (per servizi e

---

<sup>164</sup> A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 24 evidenzia che le situazioni soggettive reali sono riferibili immediatamente ad ogni condomino; cosa che giustifica la concorrente legittimazione di amministratore e singoli comproprietari.

<sup>165</sup> L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 226 testo e nt. 226 che individua una legittimazione ad agire autonoma anche in relazione alle azioni a tutela dei diritti di godimento delle parti comuni: l'autrice cita, a sostegno della sua tesi, Cass., sez. II, 24 novembre 2020, n. 26691 che riguarda però un'azione proposta da condominio e da *tutti i condomini* per far accertare la *condominialità* (e perciò la *comproprietà* di un'area cortilizia); Cass., sez. II, 7 ottobre 2020, n. 21533 ha sì ad oggetto un'azione di accertamento della *condominialità* promossa dal condominio (un'opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c.) contro la vendita all'asta di un locale (caldaia) ritenuto condominiale, ma riconosce che la legittimazione dell'amministratore non è originaria (come quella per atti conservativi o per azioni relative alla gestione e ai servizi comuni) ma necessita di una deliberazione assembleare ex art. 1136 c.c.; Cass., sez. III, 10 giugno 2020, n. 11093 ha ad oggetto un'azione risarcitoria aquiliana promossa da un condomino contro l'impresa appaltante di lavori di ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento e contro il condominio quale committente dei lavori: se è pur vero che il ricorso incidentale prospetta anche una responsabilità ex art. 2051 c.c. da custodia delle parti comuni (tra le quali rientra l'impianto di riscaldamento), si tratta di una controversia tipicamente *condominiale* nella quale non si è mai discusso di estensione dei diritti reali dei comproprietari; Cass., sez. II, 4 settembre 2020, n. 18500 ha effettivamente ad oggetto un'azione promossa dal condominio con riguardo alla demolizione di opere realizzate in violazione della distanza minima dal confine: non è però neppure chiaro se l'amministratore agisse in forza di una deliberazione assembleare: sembra un caso che appartiene alla seconda categoria di cui *infra* nel testo.

opere resi nell'interesse comune)<sup>166</sup>, la gestione dei beni comuni<sup>167</sup> (ivi inclusa la responsabilità da custodia<sup>168</sup>) e i rapporti di credito-debito dell'“amministrazione condominiale” nei confronti dei condomini<sup>169</sup>; in tali controversie il condominio è *parte* in senso sostanziale e processuale e non vi dovrebbe quindi essere spazio per una legittimazione *concorrente* dei singoli condomini, con ogni conseguenza in materia di poteri

---

<sup>166</sup> Cass., sez. VI, 13 giugno 2018, n. 15567 ha ritenuto che i singoli condomini non fossero legittimati a proporre opposizione a decreto ingiuntivo contro il prestatore di servizi in base a contratto stipulato con il condominio, essendo esclusivamente quest'ultimo la parte titolata ad esperire l'opposizione (il decreto era stato del resto emesso nei confronti del condominio). V. anche Cass., sez. II, 27 aprile 2015, n. 8512 in relazione ad un'azione ex art. 1669 c.c. promossa dal condominio per infiltrazioni dovute a difetto di impermeabilizzazione dei balconi, con riguardo specifico ai danni interessanti la parte frontale ed inferiore dei balconi (costituendo tali parti beni condominiali).

<sup>167</sup> Cass., sez. II, 31 gennaio 2018, n. 2411, in relazione ad un'azione possessoria proposta da un condomino e dalla sua conduttrice (moglie farmacista) con riguardo al collocamento (in forza di delibera assembleare) di una sbarra elettrica per impedire l'accesso ad area condominiale ai clienti della farmacia, ha ritenuto legittimato passivo il condominio (e non i singoli condomini) in quanto avente ad oggetto la gestione di un servizio comune e quindi intesa a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale.

<sup>168</sup> Nel senso che si tratti di una controversia nella quale invece possono intervenire anche i singoli condomini v., seppur senza particolari approfondimenti della questione, Cass., sez. III, 31 ottobre 2017, n. 25855; v. anche Cass., sez. II, 21 febbraio 2017, n. 4436 che ritiene da un lato legittimato passivo il condominio, dall'altro lato, parti tutti i condomini, tant'è che la relativa opposizione di terzo proposta da questi ultimi viene rigettata per carenza della qualità di terzo rispetto alla sentenza. Sempre senza particolare approfondimento della questione Cass., sez. Un., 6 agosto 2010, n. 18331 con riguardo ad un'azione per ottenere l'esecuzione delle opere di rimedio per infiltrazioni provenienti dal lastrico solare condominiale per omessa manutenzione: la sentenza ritiene che ogni lite – gravando in ultima istanza sui singoli condomini – debba essere oggetto di delibera assembleare da parte dei condomini, non avendo al riguardo l'amministratore potere decisionale. G.G. POLI, *Limiti della legittimazione processuale*, cit., 508 s. riconduce l'ipotesi esaminata dalle S.U. alle attribuzioni dell'amministratore e segnatamente al nr. 4 dell'art. 1130 c.c. ovvero al compimento di atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio; il che non pare del tutto convincente, riguardando la controversia maggiormente la gestione del bene comune (mentre atti conservativi paiono riscontrabili allorché viene assunta un'iniziativa a tutela del bene comune).

Con riguardo alla responsabilità ex art. 2051 c.c. N. IZZO, *L'esecuzione dell'obbligazione condominiale parziaria e i punti controversi*, in *Corr. giur.*, 2012, 944, spec. 949 ritiene che la responsabilità per infiltrazioni derivanti dal lastrico solare deriva dall'inadempimento alle specifiche obbligazioni concernenti la conservazione e gestione delle cose comuni, con la conseguente configurazione di una responsabilità *speciale* discendere dalla legge (che parrebbe sovrapporsi alla responsabilità aquiliana).

<sup>169</sup> Si veda anche L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 227 testo e nt. 122. In giurisprudenza, Cass., sez. II, 31 gennaio 2018, n. 2411, cit., con riguardo all'esazione delle somme dovute da ciascun condomino in relazione alla gestione condominiale. V. pure Cass., sez. VI, 9 agosto 2018, n. 21257 per un'ipotesi di azione revocatoria promossa dal condominio contro atti di alienazione del condomino moroso.

processuali<sup>170</sup>. L'amministratore non necessita peraltro neppure di preventiva autorizzazione assembleare<sup>171</sup>: a tale categoria appartengono anche le controversie relative all'impugnazione di deliberazioni assembleari;

2. liti attinenti alla tutela delle (situazioni soggettive a contenuto reale riguardanti le) parti comuni: in tal caso, l'amministratore agisce a tutela di diritti soggettivi o difende posizioni giuridiche che, per quanto comuni, appartengono – in ultima istanza - ai singoli condomini; la legittimazione appare essere rappresentativa e fondarsi sulla legge<sup>172</sup> e presuppone una deliberazione assembleare, ai sensi dell'art. 1131, comma 3, c.c. con le maggioranze di cui all'art. 1136, comma 4, c.c.<sup>173</sup> perché esorbitante dalle materie di diretta competenza dell'amministratore enu-

---

<sup>170</sup> Così anche L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 228 ss., 231 ss. testo e nt. 136

<sup>171</sup> Così A. SCARPA, *L'amministratore*, in A. CELESTE – A. SCARPA, *Il condominio negli edifici*, cit., 551 ss., spec. 633. In giurisprudenza si veda ad es., Cass., sez. II, 25 maggio 2016, n. 10865 in relazione alla resistenza ad un'impugnativa di delibera assembleare; v. anche Cass., sez. II, 23 gennaio 2014, n. 1451.

<sup>172</sup> V. Cass., sez. II, 5 giugno 2014, n. 12678 che evidenzia come si tratti di una figura speciale di rappresentanza che si distingue da quella volontaria, in ragione della determinazione legale delle relative attribuzioni. Conforme anche S. CAPORUSSO, *I vizi di capacità e di rappresentanza nel regime delle sanatorie processuali*, Napoli, 2019, 101 ss. che peraltro esclude possa sussistere una rappresentanza *simil*-organica, non avendo il condominio una propria distinta soggettività: la rappresentanza dell'amministratore è quindi vicina più alla rappresentanza *volontaria* che a quella organica. Secondo Cass., sez. II, 29 gennaio 2021, n. 2127 la rappresentanza dell'amministratore deriva dalla legge e non può neppure essere limitata da un regolamento condominiale (anche contrattuale) approvato da tutti i condomini; in questo senso v. anche A. LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione*, cit., 226 s. con osservazioni non limitate alla rappresentanza processuale: rappresentanza anche sostanziale che è necessaria e inderogabile, quale anche risulta dall'art. 65 disp. att. c.c. che disciplina l'ipotesi in cui manchi il *rappresentante legale*, i.e. l'amministratore.

<sup>173</sup> Norma che disciplina le deliberazioni che concernono le liti attive e passive che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore. Si veda ad es., la già citata Cass., sez. II, 7 ottobre 2020, n. 21533 con riguardo ad una lite promossa dall'amministratore riguardante la condominialità di un locale caldaia, qualificata come una delle azioni «contro i singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dagli atti meramente conservativi». La fattispecie peraltro dà luogo ad incertezze, atteso che, ad esempio, Cass., sez. II, 13 marzo 2007, n. 5862 ha ritenuto carente di legittimazione l'amministratore di condominio in relazione ad un'azione di accertamento della proprietà comune di locali soffitte (rivendicati quale proprietà esclusiva da uno dei condomini), in quanto non gli era stato conferito uno specifico mandato; il che parrebbe far rientrare la fattispecie nella terza casistica delle azioni *individuali*.

merate nell'art. 1130 c.c. (ad eccezione del compimento di atti conservativi a tutela di situazioni reali<sup>174</sup> di cui al nr. 4 dell'art. 1130 c.c.<sup>175</sup> per i quali sussiste il potere dell'amministratore, senza necessità di previa delibera<sup>176</sup>); in tale ipotesi, i singoli condomini hanno legittimazione a partecipare al giudizio come vere e proprie parti (già del resto presenti in giudizio)<sup>177</sup> nell'esercizio di una facoltà – seppur di segno opposto – non dissimile da quella che, ai sensi dell'art. 1132 c.c. consente al condomino dissenziente di *dissociarsi* dall'esito della lite (salvo poter beneficiare degli effetti favorevoli, dietro pagamento della sua quota di spese);

3. liti riguardanti direttamente le posizioni soggettive individuali dei condomini<sup>178</sup>, rispetto alle quali – salvo il conferimento, con vera e

---

<sup>174</sup> La competenza di cui al nr. 4 dell'art. 1130 c.c. può avere ad oggetto azioni *conservative* che tutelano situazioni soggettive di natura reale (che ricadono nella presente seconda categoria) ma anche azioni riguardanti la gestione della cosa comune che rientrano nella prima categoria (laddove appunto non implicano la perimetrazione delle situazioni proprietarie dei singoli condomini e del loro contenuto).

<sup>175</sup> Tra i quali rientrano anche le azioni giudiziali (ad es., petitorie o possessorie, o anche cautelari) contro comportamenti illeciti di terzi, necessarie per la salvaguardia dell'immobile: così A. SCARPA, *L'amministratore*, cit., 636; v. ad es., Cass., sez. II, 19 marzo 2021, n. 7884 per un'azione promossa dall'amministratore (senza previa delibera) di condanna di un condomino al ripristino del muro perimetrale inciso dall'apertura di un passaggio che consentiva al condomino di accedere direttamente al cortile condominiale, azione qualificata come conservativa e avente ad oggetto l'*abuso* della cosa comune; Cass., sez. II, 13 novembre 2020, n. 25782 per un'azione di reintegrazione del possesso (nel quale il condominio era peraltro convenuto in relazione ad un preteso spoglio perpetrato dall'amministratore tramite l'apposizione di impedimenti al transito; per una fattispecie simile v. anche Cass., sez. VI, 24 settembre 2020, n. 20007); Cass., sez. VI, 10 settembre 2020, n. 18796 in relazione ad un'azione di ripristino di un'area destinata a parcheggio condominiale abusivamente modificata da terzi con una recinzione e costruzione in calcestruzzo.

Non rientra nel nr. 4 l'azione di opposizione alla stima dell'indennità di espropriazione di un bene condominiale, riguardo alla quale è quindi necessaria la delibera dell'assemblea condominiale (così Cass., sez. I, 12 marzo 2018, n. 5900).

<sup>176</sup> In questa ipotesi (atti conservativi) non è, come detto, necessaria la delibera assembleare, ma il condominio non è parte, trattandosi di controversia relativa a diritti reali e di godimento dei beni comuni (sempre che non si rientri nella gestione degli stessi).

<sup>177</sup> In tal senso, v. Cass., sez. Un., 18 aprile 2019, n. 10934, cit. si esprime in termini di legittimazione concorrente

<sup>178</sup> Ad esempio, perché riguardanti l'accertamento dell'esistenza di un diritto di servitù di passaggio attraverso il fornice di altro edificio, ritenuto diritto a beneficio delle singole unità immobiliari (*recte*, dei suoi proprietari): fattispecie esaminata da Cass., sez. II, 5 giugno 2014, n. 12678; per la vicenda, speculare, di azione costitutiva di una servitù su fondo di proprietà comune, v. Cass., sez. II, 18 settembre 2020, n. 19566, in *Corr. giur.*, 2020, 1260, con nota, sul punto, adesiva di B. ZUFFI, *L'abuso del processo: la Cassazione disapplica l'art. 102 c.p.c., invocando "il prisma dell'interesse ad agire" e l'obbligo di lealtà e probità*, nonché di C. CONSOLO, *Vera nullità se violato l'art. 102 c.p.c. ma con qualche finesse nel fissare le parti davvero necessarie*: la Corte ha ritenuto insussistente la "legittimazione passiva" dell'amministratore e litisconsorti necessari tutti i condomini, trattandosi

propria procura, di un potere rappresentativo da parte di tutti gli interessati<sup>179</sup> - l'amministratore sarebbe privo di legittimazione processuale ad agire in nome e per conto dei condomini<sup>180</sup>; a tale ultima categoria sembrerebbe appartenere, secondo la giurisprudenza, pure la resistenza alle azioni proposte da un condomino o un terzo (anche in via riconvenzionale) per l'accertamento della proprietà esclusiva di una porzione dell'edificio condominiale<sup>181</sup> o la, speculare, azione di accertamento dell'esistenza del rapporto di *condominialità* proposta nei confronti del titolare di un diritto reale su un'unità immobiliare che si professa estraneo al condominio<sup>182</sup>, mentre qualche dubbio residua circa l'azione avente ad oggetto l'accertamento della proprietà comune (condominiale)

---

di domanda che incide sull'estensione del diritto di proprietà dei singoli comproprietari (che soli possono disporre del diritto in questione).

Cfr. anche Cass., sez. II, 15 novembre 2016, n. 23256 (seppur incidentalmente) con riguardo all'indennità di sopraelevazione la quale «spetta ai singoli condomini (che rivestivano tale qualifica al tempo della sopraelevazione: Cass., sez. II, sentenza n. 1263 del 15/02/1999) e non all'ente condominiale unitariamente inteso».

<sup>179</sup> Al conferimento di procura è equiparata l'unanime deliberazione dell'assemblea dei condomini: Cass., sez. II, 7 ottobre 2020, n. 21533, cit. Peraltro, secondo Cass., sez. II, 3 agosto 1984, n. 4623 sarebbe necessaria la sottoscrizione del verbale da parte di ciascun condomino.

<sup>180</sup> Si veda ad es., Cass., sez. II, 11 febbraio 2009, n. 3393 che ha ritenuto carente di legittimazione ad agire il condominio in relazione all'accertamento del vincolo di destinazione a parcheggio di appositi spazi, atteso che il suddetto vincolo pertinenziale viene costituito a favore dei singoli compratori di unità immobiliari. Né risulta sufficiente una deliberazione assembleare adottata a maggioranza. Va detto che, peraltro, nel caso di specie era stata proposta anche una domanda di accertamento della proprietà comune dell'area destinata a parcheggio (dal testo della sentenza non si comprende se tale comproprietà fosse destinata ad essere imputata ai soli proprietari reclamanti il vincolo di pertinenzialità, i quali avevano approvato in assemblea l'azione giudiziale, oppure a tutti i condomini)

<sup>181</sup> Così, in relazione ad un'azione di accertamento della proprietà esclusiva di locali sottotetto e del conseguente diritto di sopraelevazione, Cass., sez. II, 21 dicembre 2020, n. 22935 ha ritenuto che tale azione – in quanto implicante una decisione su titoli di proprietà confliggenti - esuli dalla legittimazione passiva dell'amministratore (*recte* del condominio): in tal caso ricorrerebbe un'ipotesi di litisconsorzio necessario di tutti i condomini, incidendo la decisione sull'estensione dei diritti dei singoli (così anche Cass., sez. VI, 15 marzo 2017, n. 6649). Il litisconsorzio non sussisterebbe se il condomino si limita a proporre un'eccezione di usucapione (così Cass., sez. II, 17 aprile 2019, n. 10745): sul tema v. comunque, in senso critico, R. TRIOLA, *Azioni reali relative alle parti comuni del condominio: problemi di litisconsorzio e di legittimazione passiva*, in *Corr. giur.*, 2021, 72 ss., spec. 72 ss. V. pure Cass., sez. Un., 13 novembre 2013, n. 25454 (con riguardo ad un'azione proposta da un condomino contro altro condomino per l'accertamento della proprietà comune di un'area di parcheggio, con conseguente litisconsorzio necessario di tutti i condomini soltanto nel caso in cui il convenuto domandi in via riconvenzionale il riconoscimento della sua proprietà esclusiva).

<sup>182</sup> Azione che va proposta nei confronti di tutti i condomini in litisconsorzio necessario: così Cass., sez. VI, 25 giugno 2019, n. 17022 in quanto si tratta di decisione implicante un accertamento in ordine a titoli di proprietà confliggenti tra loro.

Analogamente varrebbe per la speculare azione di accertamento negativo della qualità di condomino: così Cass., sez. I, 21 febbraio 2020, n. 4697, nella quale tutti i condomini sarebbero litisconsorti necessari.

di locali rivendicati come proprietà esclusiva da uno dei condomini<sup>183</sup>, pur se parrebbe corretto riferirle a detta terza categoria<sup>184</sup>.

### 1.7. La legittimazione processuale dell'amministratore nelle liti condominiali.

Si è visto nel paragrafo precedente che la questione relativa alla concreta capacità di essere parte del condominio è spesso affrontata, principalmente dalla giurisprudenza, nei termini della perimetrazione dei poteri dell'amministratore di rappresentare il condominio (o i condomini, secondo le diverse prospettive in concreto adottate in tema di *soggettività* del condominio e in relazione alle situazioni soggettive oggetto del giudizio) autonomamente o previa approvazione di una deliberazione assembleare ovvero con il conferimento di una vera e propria procura (da parte di tutti i condomini), eventualmente sostituibile da una deliberazione assunta all'unanimità (discutendosi poi se occorra o meno la sottoscrizione del verbale da parte di tutti i *mandanti*<sup>185</sup>).

Ad avviso di chi scrive, si tratta però di due questioni che meritano separata trattazione – qui pur sintetica – atteso che la prima attiene appunto alla *capacità di essere parte*, la seconda alla *legittimazione processuale* dell'amministratore ad agire *per* il condominio o *per* i condomini o in rappresentanza degli stessi. Ben possono peraltro ricorrere ipotesi – si pensi principalmente agli atti conservativi di cui all'art. 1130 nr. 4 c.c. riguardanti liti nelle quali il *condominio* non è tecnicamente *parte*, se relative alla difesa del contenuto delle situazioni di proprietà comune, e che pure l'amministratore ha il potere di promuovere autonomamente, in assenza di delibera condominiale<sup>186</sup>.

L'ambito delle controversie che l'amministratore può promuovere *autonomamente* non va quindi confuso con le liti nelle quali il *condominio* è parte, non essendovi perfetta corrispondenza tra le une e le altre.

<sup>183</sup> V. le sentenze citate a nt. 173.

<sup>184</sup> Così ad esempio, Cass., sez. II, 24 settembre 2013, n. 21826, in relazione ad un'azione di accertamento per usucapione della proprietà *condominiale* di un'area di parcheggio o in subordine dell'acquisto di una servitù di parcheggio sempre per usucapione; osserva la Corte che il potere di estendere – come nella specie con la domanda di usucapione dell'area rivendicata – il dominio acquisito con gli atti di acquisto delle singole proprietà immobiliari, è un potere estraneo al meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale e può essere conferito all'amministratore soltanto con un mandato speciale rilasciato da ciascuno dei condomini interessati.

<sup>185</sup> V. al riguardo la giurisprudenza richiamata alla nota 179.

<sup>186</sup> Per una fattispecie di azione per la rimozione di opere (rimozione di un manufatto in cavedio condominiale), quale atto conservativo ai sensi del nr. 4 dell'art. 1130 c.c., v. Cass., sez. II, 23 novembre 2016, n. 23890 che rileva trattarsi di azione diretta alla conservazione di diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (e quindi rientrerebbe nella seconda categoria di cui al paragrafo precedente).

Peraltro, mentre la legittimazione *processuale* a proporre azioni (che potremmo definire, *attiva*) in relazione a quanto rientrante nelle attribuzioni *ex lege* (o in forza di regolamento condominiale o di delibera assembleare) dell'amministratore è simmetrica rispetto ai poteri sostanziali enumerati nell'art. 1130 c.c. (con la particolare, già vista, eccezione del nr. 4 che contempla una legittimazione agli atti conservativi anche delle *parti comuni*), il generale potere di essere convenuto in giudizio, *i.e.* la legittimazione *processuale* passiva) è estesa dall'art. 1131, comma 2, c.c. altresì a quelle controversie che – concernenti le parti comuni – esulano dalle sue attribuzioni, tant'è che l'art. 1131, comma 3, impone all'amministratore di investire senza indugio l'assemblea con riguardo a siffatte controversie. Con conseguente *asimmetria* rispetto ai poteri sostanziali<sup>187</sup>. Tale legittimazione processuale *passiva* è stata giustificata dalle Sezioni Unite<sup>188</sup> con l'esigenza di agevolare i terzi nei rapporti con il condominio, consentendo di risolvere le problematiche connesse ad un'eventuale notificazione individuale ai singoli condomini<sup>189</sup>. Ad una *ratio* analoga – di agevolazione della controparte, ma anche di favore per la partecipazione del condominio alla mediazione<sup>190</sup> - può essere, credo, ricondotto anche il nuovo art. 5-ter del d. lgs. 28/2010, come novellato dalla riforma Cartabia del 2022, il quale prevede la legittimazione dell'amministratore ad attivare un procedimento di mediazione, a aderirvi e comunque a parteciparvi, fermo restando che l'accordo di conciliazione deve essere comunque approvato dall'assemblea.

---

<sup>187</sup> Notazione di G.G. POLI, *Limiti della legittimazione processuale dell'amministratore condominiale nelle cause che non potrebbe autonomamente proporre*, cit., 505

<sup>188</sup> Ci si riferisce alla già citata Cass., sez. Un., 6 agosto 2010, n. 18331, pubblicata anche in *Riv. dir. proc.*, 2012, 502, con nota critica di G.G. POLI, *Limiti della legittimazione processuale dell'amministratore condominiale nelle cause che non potrebbe autonomamente proporre*, nonché in *Foro it.*, 2010, I, 3353 con note di A. CELESTE, *Le Sezioni Unite ridimensionano la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio bilanciandola con il potere decisionale dell'assemblea* e D. DI PIOMBO, *L'incerta sorte dei poteri rappresentativi processuali dell'amministratore di condominio, dopo l'intervento delle sezioni unite della Cassazione*; in *Corr. giur.*, 2011, 189 con nota di G. VIDIRI, *I poteri e la legittimazione processuale dell'amministratore di condominio: risoluzione di un contrasto e certezza del diritto*; in *Nuova giur. civ. comm.*, 2011, I, 11, con nota adesiva di A.I. NATALI, *Poteri dell'amministratore: le sez. un. trovano un giusto compromesso*; in *I Contratti*, 2011, 554, con nota critica di F. SCARONGELLA, *La legittimazione processuale passiva dell'amministratore di condominio*.

<sup>189</sup> Così anche R. TRIOLA, *Azioni reali relative alle parti comuni*, cit., 77.

<sup>190</sup> Sul punto si veda ad es., R. SICILIANO, *Legittimazione in mediazione dell'amministratore di condominio (artt. 5-ter d.lgs. n. 28/2010; art. 71-quater disp. att. c.c.)*, in R. TISCINI (a cura di), *La riforma Cartabia del processo civile. Commento al d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149*, Pisa, 2023, 1286 ss., spec. 1287.

In ordine alla specifica posizione dell'amministratore di condominio<sup>191</sup> – e più in generale del *gestore*<sup>192</sup> di patrimoni c.d. “in bilico” tra oggettività e soggettività – si è di recente configurata<sup>193</sup> una particolare forma di legittimazione c.d. *periorganica* (differente dalla rappresentanza *volontaria* e da quella *organica*, quest'ultima tipica delle persone giuridiche o degli enti dotati di soggettività<sup>194</sup>) nella quale il *gestore* – parte degli atti processuali<sup>195</sup> – agisce *per* il patrimonio, senza spenderne il nome<sup>196</sup>.

---

<sup>191</sup> Senza entrare qui nella questione relativa al rapporto intercorrente tra amministratore e condomini – e indipendentemente dalla qualificazione in termini di soggettività o meno del condominio – si è comunque rilevato (A. LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, cit., 226 s.) che la posizione dell'amministratore appare assimilabile più a quella del titolare di un ufficio di diritto privato che a quella del mandatario (così anche F. OLIVIERO, *Mandato dell'amministratore di condominio e disciplina consumeristica nel quadro delineato dalle recenti pronunce della Corte di Giustizia UE*, in *Nuove leggi civ. comm.*, 2020, 1371 ss., spec. 1385).

<sup>192</sup> Osserva L. IACUMIN, *I fondi comuni di investimento*, cit., 78 che ciò che preme all'ordinamento non è che i patrimoni abbiano un titolare, ma che essi abbiano un *gestore*, in modo tale da mantenerli funzionali agli interessi per i quali sono esistenti. V. anche p. 183 ove, per i patrimoni acefali, si esprime nei termini di *legittimazione processuale meramente gestoria* del soggetto che compie gli atti processuali.

<sup>193</sup> Ci si riferisce al già ampiamente citato studio di L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 327 ss., 349 ss.

<sup>194</sup> I patrimoni *in bilico* difettano infatti di una distinta soggettività, sicché l'azione non potrebbe essere proposta da un soggetto che agisca quale rappresentante, neppure organico. Notazioni simili si leggono anche in C. MANDRIOLI, *La rappresentanza nel processo civile*, cit., 245 che osserva, seppur con riferimento alle gestioni patrimoniali autonome (e non al condominio), laddove l'autonomia raggiunga un livello tale da consentire la *capacità* di essere parte, che la legge non si serve dello strumento rappresentativo, ma di *uno sui generis*, più vicino a quello organico (mentre ove ciò non si verifici, il soggetto rappresentato non potrebbe che essere una o più persone fisiche e la rappresentanza sarebbe di tipo *legale*).

<sup>195</sup> Osserva L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 329 che la legittimazione processuale del *gestore* per i patrimoni in bilico si presenta come necessaria, poiché l'instaurazione del processo non può prescindere dall'esistenza di un soggetto preposto all'esercizio *materiale* delle attività processuali per conto del patrimonio. La notazione è corretta e assimila tale legittimazione a quella organica; v. al riguardo anche E.F. RICCI, *Alcuni aspetti processuali*, cit., 145 per il quale i patrimoni separati sono *rappresentati* da chi li *amministra*.

<sup>196</sup> L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 330: il gestore è investito di poteri in ragione dei quali gli atti esplicano i suoi effetti sul patrimonio gestito, senza che sia necessaria la spendita del nome, ciò che invece contraddistingue la rappresentanza, e senza assumere una posizione interna, tipica dell'*organo*. Già E. REDENTI, *Diritto processuale civile*, I, *Nozioni e regole generali*, Milano, 1952, 175 ss. – seppur non considerando il condominio – si esprimeva in termini di soggetti che operano non come legali rappresentanti, «bensì *nella loro veste o qualità di gestori autonomi*», con la conseguente emersione di una figura che non coincide né con lo stare in giudizio in nome proprio, né con lo stare in giudizio in nome altrui. Si ha quindi una slegatura rispetto alla serie consequenziale consueta (parte del diritto-parte del processo-parte degli atti processuali) che dà luogo ad un *tertium genus* «che è lo stare in giudizio in ragione di un ufficio assunto e in questa particolare qualità». Si veda anche G. CHIOVENDA, *Istituzioni di diritto processuale civile*, vol. II, sez. I, Napoli, 1934, 222 s. in relazione al ruolo di *amministratore* di un patrimonio autonomo (quale ad es. l'eredità giacente): l'amministratore non rappresenta il soggetto del patrimonio seppur questi è tenuto a riconoscere gli effetti di quanto venne legalmente fatto.

Siffatta legittimazione è ovviamente limitata alle ipotesi in cui l'amministratore agisce *per* il condominio, ovvero alla prima categoria di liti<sup>197</sup> di cui al paragrafo precedente<sup>198</sup>. Per tali controversie non è prevista, come detto, la necessità di una deliberazione assembleare autorizzativa<sup>199</sup>. Resta il problema relativo al fatto se l'amministratore di condominio abbia o meno il potere dispositivo della situazione sostanziale dedotta in giudizio e possa quindi compiere gli atti processuali che presuppongono tale potere, quale il deferimento del giuramento e la confessione, oltre che transigere. La risposta che si trarrebbe dall'art. 5ter del d.lgs. 28/2010, quanto meno in relazione alla transazione, parrebbe negativa: il legislatore ha infatti, come visto, subordinato l'adesione ad un accordo conciliativo all'approvazione dell'assemblea (senza *discrimen* tra azioni che l'amministratore ha la facoltà di coltivare autonomamente o meno), in linea, peraltro, con l'orientamento pregresso che negava all'amministratore il potere (addirittura) di partecipare alla mediazione, senza preventiva delibera<sup>200</sup>, in quanto privo del potere di disporre dei diritti sostanziali; spettando, al contrario, all'assemblea la facoltà di approvare una definizione transattiva, eventualmente delegando l'amministratore e fissando gli eventuali limiti

---

<sup>197</sup> Riassumendo: azioni relative a debiti condominiali o a contratti con terzi inerenti a servizi condominiali, al recupero di crediti condominiali (ivi incluso l'esperimento dell'azione revocatoria), all'impugnazione di deliberazioni assembleari. V. le fattispecie oggetto delle sentenze citate a nota 199.

<sup>198</sup> Ovviamente chi ritiene che l'amministratore agisca sempre per conto dei *condomini* (e non del condominio) afferma che la legittimazione processuale dell'amministratore è assimilabile più ad una rappresentanza volontaria (di tutti i condomini) che ad una organica (così S. CAPORUSSO, *I vizi di capacità e di rappresentanza*, cit., 101 ss.).

<sup>199</sup> Così anche L. GALANTI, *Processo senza soggetti*, cit., 352 s. testo e nt. 172 con ulteriori ampie citazioni giurisprudenziali. V. pure A. SCARPA, *L'amministratore*, cit., 633, nonché A. TORRISI, *Tratti e disciplina del contratto di amministrazione condominiale*, cit., 2592 che osserva come il potere dell'amministratore trova fondamento nella legge.

Cfr., in giurisprudenza, Cass. sez. II, 20 marzo 2017, n. 7095; Cass., sez. II, 21 settembre 2017, n. 21965; Cass., sez. II, 14 maggio 2019, n. 12806, Cass., sez. II, 10 marzo 2020, n. 6735; Cass., sez. II, 12 maggio 2020, n. 8774, Cass., sez. II, 27 ottobre 2020, n. 23550, Cass., sez. II 29 gennaio 2021, n. 2127 che hanno ritenuto l'amministratore legittimato a resistere ad un'impugnazione di delibera assembleare; Cass., sez. II, 19 marzo 2021, n. 7884, cit., in relazione all'*abuso* della cosa comune (si trattava dell'apertura di un passaggio nella ringhiera di un balcone – parte del prospetto e quindi comune - per accedere direttamente al cortile comune; ipotesi invero a confine tra prima e seconda categoria di cui al precedente paragrafo); Cass., sez. II, 28 aprile 2017, n. 10621 (azione di riscossione di contribuzioni condominiali proposta nei confronti dei condomini morosi, seppur non vi fosse delibera di approvazione del piano di ripartizione); Cass., sez. II, 3 agosto 2016, n. 16260 in relazione all'opposizione a decreto ingiuntivo contro terzo creditore con riguardo ad obbligazioni assunte dal medesimo amministratore nell'ambito delle sue competenze (così anche Cass., sez. II, 16 ottobre 2017, n. 24302; v. pure Cass., sez. II 28 aprile 2021, n. 11200: l'amministratore non deve richiedere l'autorizzazione assembleare per resistere all'azione promossa dal terzo appaltatore in relazione al servizio di manutenzione dell'ascensore; Cass., sez. II, 3 agosto 2016, n. 16260).

<sup>200</sup> Cass., sez. VI, 8 giugno 2020, n. 10846.

dell'attività negoziale di quest'ultimo<sup>201</sup>. Di conseguenza, anche gli atti processuali implicanti potere dispositivo dovrebbero ritenersi preclusi all'amministratore (salvo autorizzazione dell'assemblea).

Al contrario, la delibera (preventiva o successiva, ammettendosi anche la ratifica *ex post*) è necessaria – fatto salvo il caso del nr. 4 dell'art. 1130 c.c. – laddove l'amministratore agisca o resista ad azioni che riguardano campi esorbitanti dalle funzioni di cui all'art 1130 c.c. perché relative a situazioni soggettive di contenuto reale riguardanti le parti comuni<sup>202</sup>. In tal caso, la legittimazione processuale dell'amministratore appare qualificabile come *rappresentativa*<sup>203</sup> seppur discendente dalla legge o dal regolamento condominiale o da una deliberazione assembleare (i quali ultimi abbiano esteso le materie di competenza dell'amministratore, senza interferire con i diritti individuali dei condomini).

La terza categoria di azioni, aventi ad oggetto le situazioni soggettive individuali dei condomini, dà luogo invece ad un tipico fenomeno di rappresentanza volontaria, discutendosi soltanto se una deliberazione unanime sia sufficiente a sostituire una procura, oppure occorra che essa sia sottoscritta.

## 1.8. Conclusioni sul condominio nel processo e transizione.

Prima di passare alla trattazione delle obbligazioni del condominio e delle modalità di attuazione delle stesse, pare utile ricapitolare brevemente le conclusioni raggiunte nel presente capitolo.

Il condominio è un fenomeno complesso che accomuna tre distinte situazioni giuridiche, coordinate tra loro: innanzi tutto, il diritto di proprietà esclusiva del singolo condomino sulla propria unità immobiliare; in secondo luogo, la situazione di comunione che riguarda le parti comuni, il cui diritto di (com)proprietà spetta a ciascuno dei condomini; in terzo luogo, l'esistenza di un elemento organizzativo (rappresentato dall'assemblea dei condomini e dall'amministratore) preposto alla gestione dei beni comuni e dei servizi necessari per assicurare ai condomini il miglior godimento sia dei beni comuni sia delle proprie unità immobiliari (nei limiti in cui si tratti di servizi appunto di interesse comune).

---

<sup>201</sup> Cass., sez. II, 16 gennaio 2014, n. 821 che rileva come l'assemblea ha il potere di deliberare sulle spese comuni e ha quindi il correlato potere di iniziare e transigere controversie.

<sup>202</sup> Così, ad esempio, in relazione all'opposizione alla stima dell'indennità di espropriazione di un bene condominiale, Cass., sez. I, 12 marzo 2018, n. 5900, cit. o all'azione di rivendica di beni comuni, Cass., sez. II, 8 gennaio 2015, n. 50.

<sup>203</sup> In questo senso, S. CAPORUSSO, *I vizi di capacità e di rappresentanza*, cit., 101 ss.

Il terzo fenomeno, quello organizzativo – anche a seguito delle novità introdotte dalla riforma del 2012 - ha assunto sempre maggiore rilevanza sotto il profilo che qui interessa: gode di un proprio patrimonio (distaccato da quello dei singoli condomini), costituito quanto meno dal conto condominiale, può essere parte di atti negoziali aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali (tanto che il legislatore si è preoccupato di precisare come deve essere indicato nell'ambito della nota di trascrizione); è sostituto di imposta, risultando quindi autonomamente parte di un rapporto tributario con l'erario.

L'ordinamento italiano – a differenza di quello francese (che ha addirittura riconosciuto al *syndicat* la personalità giuridica) e di quello tedesco (che ha attribuito alla *Wohnungseigentümergeinschaft* la capacità giuridica) – non ha preso specifica posizione sulla natura giuridica o sulla capacità giuridica/soggettività del condominio. Certo è però che i beni comuni non sono attribuiti al condominio, avendo il legislatore specificamente riconosciuto il diritto individuale dei singoli condomini sulle suddette parti comuni.

Ci si può interrogare se il condominio abbia o meno una distinta soggettività, vale a dire se sia un vero e proprio soggetto di diritto, ma la risposta ha – dal nostro punto di vista – una valenza solo accademica, posto che il condominio trova nella legge una specifica disciplina.

Si è visto anche come sia la giurisprudenza (che ricorre spesso alla formula dell'*ente di gestione*, privo di personalità giuridica per risolvere diverse questioni ora facendo leva sull'*ente* ora sull'assenza di personalità giuridica) sia la dottrina abbiano assunto posizioni assai variabili, senza che sia dato ritenere raggiunta un'unanimità di vedute.

Dal punto di vista processuale, dal quale è condotto questo studio, pare corretto limitarsi a qualificare il condominio (nel suo terzo significato) come un centro di interessi e di rapporti giuridici, un *patrimonio* autonomo idoneo a essere il punto di riferimento per rapporti giuridici.

Come *patrimonio* il condominio ha la *capacità di essere parte*: in altri termini, può legittimamente assumere la qualità di parte, intesa innanzi tutto come parte sostanziale sulla quale è destinata a produrre effetti la sentenza di merito, con la sua tipica efficacia di accertamento incontrovertibile dell'esistenza/inesistenza di diritti soggettivi/obbligazioni<sup>204</sup>.

Il condominio è altresì parte processuale nel senso di destinatario degli effetti processuali del giudizio.

Si sono poi distinte tre categorie di liti che possono coinvolgere amministratore, condominio e condominio: (a) liti *appartenenti* al condominio perché

---

<sup>204</sup> Osserva efficacemente L. IACUMIN, *I fondi comuni di investimento*, cit., 180 come, nel momento in cui si riconosce la capacità di essere parte a un patrimonio acefalo (quale l'eredità giacente), i limiti soggettivi del giudicato «vanno ridefiniti come *limiti patrimoniali della cosa giudicata*».

relative ai rapporti giuridici facenti capo al *patrimonio*; (b) controversie relative ai beni comuni; (c) controversie su diritti di singoli condomini.

Con riguardo alla prima categoria di liti (nelle quali rientrano quelle riguardanti i rapporti contrattuali stipulati dall'amministratore per la gestione dei beni e dei servizi di interesse comune e la riscossione dei contributi condominiali), parte in senso formale – ovvero parte degli atti processuali – è l'amministratore; non potendo agire materialmente nel processo, il condominio (come ogni patrimonio o ente non personificato o persona giuridica) ha bisogno di una persona fisica che agisca in sua vece: si è visto peraltro che – con riguardo alle liti *strettamente condominiali* – l'amministratore non è titolare di una legittimazione processuale rappresentativa, ma esercita un potere assimilabile a quello dell'organo; con la differenza che – non potendosi individuare con sicurezza un *soggetto* del quale l'amministratore sia l'organo - si è preferito di recente configurare un *tertium genus*: la legittimazione processuale “periorganica”, in forza della quale il gestore (nel caso di specie, l'amministratore) agisce, né in nome né quale organo, ma *per* il patrimonio (in questo caso il condominio).

Quando l'amministratore agisce nell'ambito delle altre due categorie di controversie, la legittimazione processuale è tipicamente rappresentativa.

Il presente studio si occupa solo della prima categoria: ed in particolare delle controversie relative alle obbligazioni contratte dal condominio e alle modalità con le quali tali obbligazioni possono essere soddisfatte, sia direttamente, tramite l'aggressione del patrimonio del condominio e dei singoli condomini, sia indirettamente attraverso la pronta riscossione da parte dell'amministratore di quanto dovuto a titolo di contributi condominiali. Al fine di affrontare questi temi, occorre innanzi tutto soffermarsi sulla struttura delle obbligazioni condominiali e delle obbligazioni gravanti sui singoli condomini, che sono state oggetto di intervento anche da parte della riforma del 2012.



Le obbligazioni del condominio e dei condomini in relazione ai debiti condominiali.

### **2.1. La natura delle obbligazioni del condominio prima della riforma del 2012**

In via preliminare occorre una precisazione terminologica: con obbligazioni condominiali o con creditore condominiale si intendono, rispettivamente: (a) le obbligazioni nascenti da attività di gestione del condominio (quale quella contrattuale, ma anche originante da fatto illecito – si pensi alla responsabilità da custodia delle parti comuni, che, nel capitolo precedente, si è ritenuto ricondurre alla prima categoria di liti propriamente *condominiali* – o nascente dalla legge, ad es. quelle tributarie o previdenziali); (b) il creditore del *condominio* di una delle obbligazioni sopra descritte.

Un'altra precisazione è d'obbligo: la natura dell'obbligazione condominiale risulta peculiarmente influenzata dalla natura che si ritiene di attribuire al condominio.

Così chi nega qualsiasi soggettività (o natura di centro di interessi) al condominio è portato a vedere, ad esempio, l'amministratore che stipula un contratto *per* il condominio come mero mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, con conseguente conclusione di un contratto le cui parti sono, inesorabilmente, da un lato il prestatore di servizio, dall'altro lato, i singoli condomini. Di qui il passo è breve per l'individuazione di un'obbligazione solidale gravante su tutti i condomini, attesa la concorrenza dell'identica *causa obligandi* (il contratto) e dell'identica prestazione. La notazione non va però estremizzata, atteso che, come si vedrà, la negazione della soggettività al condominio è stato uno degli elementi portanti su cui si fonda la nota pronuncia delle

Sezioni Unite del 2008<sup>1</sup> (sinora mai smentite da successiva pronuncia delle medesime) che ha *decretato*<sup>2</sup> la natura parziaria dell'obbligazione solidale, facendo leva, principalmente, sull'art. 1123 c.c. in tema di ripartizione di spese in funzione del valore della proprietà di ciascuno.

Al contrario, laddove si ritenga che il condominio costituisca quanto meno un centro di imputazione di rapporti giuridici, un *patrimonio*, si sarà più agevolmente indotti a ritenere che l'obbligazione gravi innanzi tutto sul condominio<sup>3</sup>, che risponde con il suo patrimonio<sup>4</sup> e ci si interrogherà poi sulla responsabilità dei condomini per quello che – a tutti gli effetti – appare *prima facie* un debito altrui<sup>5</sup>, non direttamente imputabile ai singoli condomini.

Ciò precisato, appare utile soffermarsi sulle tesi che sono state variamente rappresentate in dottrina e giurisprudenza prima della pronuncia delle S.U. del 2008, analizzare le ragioni di tale ultima decisione, in uno con le numerose critiche alla stessa mosse, ed infine verificare se la riforma del 2012 abbia o meno inteso assumere un orientamento a tale proposito oppure sia rimasto “agnostico”.

---

<sup>1</sup> Ci si riferisce a Cass., sez. Un., 8 aprile 2008, n. 9148, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2008, I, 1028, con nota critica di E. BACCIARDI, *Dalla solidarietà alla parziarietà: il revirement delle sezioni unite sul regime attuativo del condebito condominiale*; in *Corr. giur.*, 2008, 773, con nota (parzialmente) adesiva nelle conclusioni di A. DI MAJO, *Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno* e nota contraria di N. IZZO, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*, in *Giur. it.*, 2008, 2450, nonché *Giur. it.*, 2008, 2714, con nota critica di F. BERTOTTO, *Sulla natura solidale delle obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza dei condomini*; in *Giur. it.* 2009, 347, con nota contraria di G. PELLEGRINO, *La soluzione sbagliata di un problema giusto: la sentenza Cassazione, Sezioni Unite, 8 aprile 2008, n. 9148 e Giur. it.*, 2009, 130 con nota di critica di V. TRIPALDI, *Sulla natura solidale dell'obbligazione dei condomini*; in *Foro it.*, 2008, I, 3255 con note di A. SCARPA, *Titolarità ed attuazione delle obbligazioni di gestione del condominio* e V. TRIPALDI, *Brevi note sui profili processuali della divisibilità degli obblighi del condominio nei confronti dei terzi* e in *Foro it.*, 2008, I, 3650, con nota di D. PIOMBO, *Note minime sulla solidarietà (negata dalle sezioni unite della Cassazione) nelle obbligazioni condominiali*; in *Giust. civ.*, 2009, I, 1395, con nota di A. VALENTE, *Implicazioni processuali della negata solidarietà per i debiti condominiali*.

<sup>2</sup> Il termine non è usato a caso, atteso che – per la portata innovativa – la sentenza ha avuto l'incidenza di una (nuova) norma di legge.

<sup>3</sup> C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 28: l'amministratore rappresenta, non i singoli condomini, ma il gruppo dei condomini, ovvero il condominio: «è pertanto il condominio che risponde delle obbligazioni assunte in sua rappresentanza dall'amministratore».

<sup>4</sup> Si veda al riguardo, già G. BRANCA, *Obbligazioni solidali dei condomini*, in *Foro it.*, 1951, 1029 ss., spec. 1031.

<sup>5</sup> C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 28 per il quale la responsabilità dei condomini ha carattere sussidiario, dovendosi applicare analogicamente il beneficio di escussione di cui all'art. 2268 c.c.

Nel vigore del codice del 1865, la *parziarietà* costituiva la regola delle obbligazioni plurisoggettive, nell'ambito delle quali erano attratte anche le obbligazioni condominiali<sup>6</sup>.

Con il nuovo codice, in giurisprudenza, la prima presa di posizione della S.C. risale al 1951<sup>7</sup>: un portiere aveva convenuto in giudizio un condomino affinché venisse condannato a corrispondere l'intera prestazione pattuita. La Corte di Cassazione ritiene infondato il motivo di ricorso contro la sentenza della Corte d'Appello che aveva escluso la solidarietà, rilevando innanzi tutto come l'art. 1123 c.c., nella parte in cui prevede che le spese sono sostenute dai condomini *pro quota*, implichi che questi ultimi siano tenuti non ad una prestazione unica, ma piuttosto a tante prestazioni distinte quanti sono i condomini. Né rileverebbe l'unitarietà della prestazione resa dalla controparte; unitarietà che non potrebbe essere comunicata alla controprestazione. L'art. 63 disp. att. c.c. con riguardo alla responsabilità solidale del condomino subentrante escluderebbe ogni altro obbligo di solidarietà nei confronti dei condomini.

La pronuncia è stata immediatamente criticata dalla dottrina<sup>8</sup> che ha evidenziato che: (a) la S.C. non ha considerato l'art. 1294 c.c. che detta una presunzione di solidarietà; (b) l'art. 1123 c.c. regola esclusivamente i rapporti *interni* tra condomini, così come li disciplina l'art. 1298 c.c. tra condebitori solidali; (c) la *causa obligandi* è unitaria, sicché, laddove l'obbligo parziario non risulti altrimenti, l'unitarietà porta con sé l'identità della prestazione<sup>9</sup>.

Tale precedente era peraltro stato dopo poco contraddetto da Cass., sez. II, 10 maggio 1956, n. 3897<sup>10</sup> che si era pronunciata in relazione ad una pretesa dell'INPS per contribuzioni obbligatorie nei confronti dei condomini: in quell'occasione, gli ermellini evidenziavano che l'art. 1123 c.c., come pure l'art. 63 disp. att. c.c., disciplinassero i rapporti interni, sicché il profilo esterno doveva ritenersi regolato – trattandosi di un'obbligazione assunta dai partecipanti di un gruppo avente ad oggetto una medesima prestazione nei confronti di

---

<sup>6</sup> Così A. SCARPA, *Titolarità ed attuazione delle obbligazioni di gestione del condominio*, cit., 3258.

<sup>7</sup> Cass., sez. II, 10 maggio 1951, n. 1110, in *Foro it.*, 1951, I, 1029, con la citata nota critica di G. BRANCA, *Obbligazioni solidali dei condomini* e in *Giur. it.*, 1952, I, 1, 607 con nota adesiva di G.C. PERETTI GRIVA, *Osservazioni in materia dell'obbligazione dei condomini per spese necessarie per la prestazione dei servizi nell'interesse comune*.

<sup>8</sup> V. ad es., G. BRANCA, *Obbligazioni solidali*, cit., 1060 ss., nonché in *Giur. compl. cass.*, 1951, II, 384 con nota adesiva di G.A. NOBILE, *La solidarietà nelle obbligazioni del condominio*.

<sup>9</sup> G. BRANCA, *Obbligazioni solidali*, cit., 1031 osserva infine che o la collettività che si è obbligata è persona giuridica unitaria e allora risponderà con il suo patrimonio oppure non ha raggiunto un grado alto di coesione, e in tal caso saranno obbligati *unitariamente* i suoi singoli membri *solidalmente*.

<sup>10</sup> In *Giust. civ.*, 1957, I, 654 con nota adesiva di A. NOCELLA, *L'obbligo solidale dei condomini di contribuire alle spese di interesse comune*.

un terzo - dagli artt. 1292 e 1294 c.c., affermantici la regola della solidarietà passiva.

Siffatto orientamento veniva confermato dalla Suprema Corte anche successivamente<sup>11</sup>: interpellata in ordine ad un'opposizione all'esecuzione proposta da un condomino contro un creditore del condominio che aveva azionato una sentenza di condanna di quest'ultimo con precetto dell'intero importo, intimato a due condomini morosi, la Corte di Cassazione cassava la sentenza di appello che aveva accolto l'opposizione in ragione, *inter alia*, della negata solidarietà del debito condominiale. Muovendo dalla tradizionale configurazione dell'*ente di gestione* sfornito di personalità giuridica, era gioco forza ritenere che le obbligazioni (come pure la sentenza di condanna) fossero riferibili direttamente ai condomini (rappresentati negozialmente e processualmente dall'amministratore). Di conseguenza - rilevato che l'art. 1123 c.c. è norma che attiene ai rapporti *interni* tra condomini - i condomini devono ritenersi responsabili solidalmente per le obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse in base all'art. 1294 c.c. che sancisce il principio di solidarietà, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente<sup>12</sup>.

Nel senso della solidarietà si era del resto orientata pure la dottrina quasi unanime, ricorrendo a diversi argomenti, tutti concorrenti.

E così, veniva sottolineata l'unitarietà della vicenda negoziale che dà luogo ad un debito soggettivamente complesso: si era inoltre evidenziata la distinzione tra (in)divisibilità della prestazione e solidarietà che si pongono su diversi piani, la prima avente come punto di riferimento la natura della prestazione, la seconda il modo di attuazione del rapporto<sup>13</sup>. Ancora, si assegnava all'art. 1123 c.c. un significato esclusivamente *interno* nei rapporti tra i condo-

---

<sup>11</sup> Ci si riferisce a Cass., sez. II, 11 novembre 1971, n. 3235, in *Foro it.*, 1972, I, 2573. Cass., sez. II, 5 maggio 1966, n. 1139, in *Foro it.*, 1967, I, 73 con nota di G. BRANCA, usualmente citata a favore della parziarietà, aveva escluso di potersi occupare della solidarietà/parziarietà dell'obbligazione gravante sul singolo condomino, in quanto la statuizione della sentenza di appello che aveva riconosciuto la parziarietà non era stata impugnata - ed anzi esplicitamente accettata - dal ricorrente

<sup>12</sup> Si veda anche Cass., sez. lav., 18 dicembre 1978, n. 6073, in *Giur. it.*, 1979, I, 1, 1290 e in *Riv. giur. edilizia*, 1979, I, 726. sempre in relazione al compenso del custode (*recte*, ai contributi previdenziali), nonché Cass., sez. II, 5 aprile 1982, n. 2085, in *Giur. it.*, 1983, I, 1, 989 (con riguardo alla fornitura di combustibile per il riscaldamento); Cass., sez. II, 17 aprile 1993, n. 4558, in *Giust. civ.*, 1993, I, 2683, con nota di M. DE TILLA, *Sulla solidarietà dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio*: per la S.C. il nome dei singoli condomini viene implicitamente speso dall'amministratore, sicché le obbligazioni devono ritenersi direttamente riferibili ai comproprietari: di conseguenza, i condomini sono solidalmente responsabili, ex art. 1294 c.c., per le obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse.

<sup>13</sup> Secondo la distinzione indicata già da F.D. BUSNELLI, *L'obbligazione soggettivamente complessa*, Milano, 1974, 84; v. anche ID., voce *Obbligazioni soggettivamente complesse*, in *Enc. dir.*, vol. XXIX, Milano, 1979, 329 ss., spec. 340

mini, quale emergente dalla collocazione sistematica della norma volta a disciplinare l'organizzazione del condominio, ma che tace sulla regolamentazione dei rapporti tra condomini e terzi<sup>14</sup>. Non solo, ma assegnare rilievo *esterno* all'art. 1123 c.c. (e, perché no?, alle norme successive sul riparto delle spese) darebbe luogo a risultati ancor più iniqui nei confronti dei terzi creditori, che si troverebbero a dover applicare criteri complessi, come ad esempio quello previsto dall'art. 1124 c.c. per la ricostruzione delle scale<sup>15</sup>. Su quest'ultimo punto, vi è comunque da osservare che – come rilevava già Salis<sup>16</sup> – entrambe le soluzioni (parziarietà o solidarietà) conducono a risultati non entusiasmanti sul piano dell'equità, nell'un caso (parziarietà) costringendo il creditore a convenire *pro quota* tutti i condomini, nell'altro (solidarietà) accollando sul condomino aggredito (magari titolare di una quota minimale) l'intero debito (salvo regresso).

Vi era comunque una parte della dottrina che, enfatizzando la distinta soggettività del *condominio*<sup>17</sup>, riteneva che il creditore potesse aggredire inizialmente il patrimonio di quest'ultimo e, solo in via *sussidiaria* (per l'intero)<sup>18</sup> o addirittura in *via surrogatoria* (nei limiti della quota da ciascuno dovuta) i singoli condomini (morosi), facendo valere il diritto di credito vantato dal condomino debitore<sup>19</sup> o dagli altri condomini<sup>20</sup>.

---

<sup>14</sup> Così già A. NOCELLA, *L'obbligo solidale dei condomini*, cit., 657 che evidenzia anche come l'art. 1123 c.c. costituisce il parallelo dell'art. 1298 c.c.; al riguardo, v. anche A. BRANCA, *Obbligazioni solidali*, cit., 1030, nonché R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, in *Giust. civ.*, 1997, I, 702 ss., spec. 703 s.

<sup>15</sup> A. BRANCA, *Solidarietà delle obbligazioni dei condomini verso terzi*, in *Foro pad.*, 1962, I, 1209 ss., spec. 1211.

<sup>16</sup> L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto civile* diretto da F. Vassalli, vol. V, t. III, 3ª ed., Torino, 1959, 185.

<sup>17</sup> V. L. SALIS, *Efficacia di titolo esecutivo, nei confronti dei condomini, della sentenza di condanna ottenuta da terzo nei confronti dell'amministratore*, in *Riv. giur. ed.*, 1973, I, 34 ss., spec. 34 per il quale l'assunzione delle obbligazioni avviene per il tramite dell'amministratore il quale provvede al pagamento mediante l'uso dei fondi ottenuti con il versamento dei contributi dei partecipanti; gli obblighi di questi ultimi, per arrivare ai terzi, passano attraverso il fondo comune; debitore del terzo è il condominio ed i condomini non assumono obbligazioni dirette verso i terzi contraenti.

<sup>18</sup> Così R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano, 1992, 253 per il quale dalle obbligazioni che hanno fonte in una deliberazione condominiale, come pure dall'attività dell'amministratore, scaturirebbe una responsabilità *sussidiaria* del singolo condomino, per l'intero ammontare. Si tratterebbe in particolare di obbligazioni riferibili ai condomini «solo in virtù della legge» (p. 237).

<sup>19</sup> V. COLONNA, *Sulla natura delle obbligazioni*, cit., 883 il quale ritiene che il terzo, qualora il fondo condominiale risultasse insufficiente, potrebbe sempre agire in via surrogatoria (avvalendosi anche del procedimento monitorio di cui all'art. 63 disp. att. c.c.) per il recupero dei crediti che il condominio vanta nei confronti dei terzi o di singoli condomini morosi.

<sup>20</sup> In questo senso parrebbe L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, cit., 187 ss. per il quale il terzo potrà rivolgersi nei confronti dei partecipanti al condominio, non già per ottenere una prestazione che,

Il panorama giurisprudenziale rimaneva poi sostanzialmente immutato<sup>21</sup> sino alla pronuncia del 2008: è pur vero che detta sentenza intende dichiaratamente comporre un contrasto nell'ambito della stessa Corte, ma il precedente del 1996 citato come dissonante<sup>22</sup> rispetto all'orientamento maggioritario (redatto dallo stesso estensore, cons. Corona<sup>23</sup>) riguardava un'ipotesi peculiare di azione proposta dall'amministratore cessato per la rifusione delle somme anticipate (a causa degli omessi versamenti dei condomini) per conto del condominio; ipotesi risolvibile in base all'art. 1123 c.c. perché riconducibile a rapporti interni tra condomini e amministratore (seppur cessato)<sup>24</sup>. La sentenza del 1996 contiene peraltro *in nuce* tutti gli argomenti che porteranno le S.U. ad abbracciare la tesi della parziarietà: così è per: (a) l'inapplicabilità dell'art. 1115 c.c. (norma che impone l'estinzione delle obbligazioni assunte in solido per la cosa comune) al condominio, in quanto mai destinato a essere oggetto di divisione; (b) il rilievo anche esterno dell'art. 1123 c.c. (non trovando la limitazione al profilo interno alcun aggancio di diritto positivo); (c) la similitudine del condominio (nel quale i condomini contribuiscono per quota in funzione del valore

---

essi, quali contraenti, sono tenuti a fargli, ma solo per ottenere che essi non si avvantaggino della prestazione che ha effettuato anche nel loro interesse: l'azione del terzo dovrà considerarsi come azione surrogatoria «di quella che i partecipanti, che hanno contrattato nell'interesse del condominio, potrebbero esercitare verso gli altri partecipanti per ottenere il pagamento di quanto, ai sensi dell'art. 1123 c.c., questi ultimi sono tenuti a corrispondere per la prestazione dei servizi nell'interesse comune».

<sup>21</sup> V. ad es., Cass., sez. II, 30 luglio 2004, n. 14593, in *Rass. loc. cond.*, 2005, 200 con nota di M. DE TILLA, *Debiti contratti dal condominio e solidarietà dei condomini*: la S.C. specifica che i debiti contratti dal condominio per il godimento di beni e servizi comuni, concernenti prestazioni normalmente non divisibili, rispetto alle quali ciascun condomino ha interesse per l'intero, si applica il principio di cui all'art. 1294 c.c., dal quale discende una presunzione di solidarietà; la pronuncia, oltre a ribadire la rilevanza interna dell'art. 1123 c.c., cita anche l'art. 1115 c.c. che, nel settore contiguo della comunione, riconosce la natura solidale delle obbligazioni contratte per la cosa comune; Cass., sez. II, 31 agosto 2005, n. 17563, in *Imm. dir.*, 2006, n. 4, 49 con nota di A. SCARPA, *L'appalto concluso da più condomini non è opponibile all'appaltatore* seppur in relazione ad un contratto di appalto concluso da due condomini con un altro condomino (e non dall'amministratore di condominio).

<sup>22</sup> Cass., sez. II, 27 settembre 1996, n. 8530, in *Foro it.*, 1997, I, 872 con nota di V. COLONNA, *Sulla natura delle obbligazioni del condominio* e in *Giust. civ.*, 1997, I, 699, con nota critica di R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di spese condominiali*.

<sup>23</sup> Il quale esprimerà le sue idee – poi recepite dalle S.U. nel 2008 – ad esempio in R. CORONA, *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio*, cit., 650 ss.

<sup>24</sup> In questo senso N. IZZO, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali*, cit., 781 s., riprendendo le osservazioni di R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di spese condominiali*, cit., 703 relative al fatto che, in caso di anticipazioni da parte dell'amministratore effettuata nell'interesse di singoli condomini, si ha l'accollo di un debito dei *morosi* nei confronti del condominio, con la conseguenza che il rimborso potrà essere chiesto solo a questi ultimi, e non al condominio né ai condomini in regola con i versamenti.

della proprietà individuale) con i debiti ereditari (soggetti ad attuazione *parziaria* in proporzione alla quota di eredità): in entrambe le situazioni ricorrerebbe un collegamento tra misura della *proprietà* e misura del debito.

La sentenza delle S.U. del 2008 ripropone e affina gli argomenti sopra citati: in particolare, la decisione muove da un'analisi dei presupposti della solidarietà (pluralità dei debitori, medesima *causa obligandi* e *idem debitum*); mentre con riguardo alle prime due questioni non sorgono soverchie difficoltà, l'*eadem res debita* ingenera questioni laddove la prestazione sia naturalisticamente divisibile (e perciò parziaria): in tal caso la solidarietà può discendere o dalla legge o dai principi (avendo altrimenti la struttura *naturalisticamente* parziaria della prestazione il sopravvento, atteso che l'art. 1314 c.c., in assenza di solidarietà, impone al debitore di pagare solo la sua parte dell'obbligazione divisibile). La solidarietà verrebbe meno «ogni qual volta la fonte dell'obbligazione comune è intimamente collegata con la titolarità della *res*», portandosi al riguardo come esempio la parziarietà dei debiti dei coeredi (arg. ex artt. 752 e 754 c.c.), le quali norme esprimerebbero il criterio generale di collegamento tra obbligazioni e *res*<sup>25</sup>. Di conseguenza, ove ricorra lo stesso legame tra obbligazione e quota, è ragionevole inferire che predomini la *parziarietà*. Con riguardo alle collettività organizzate (non personificate) – categoria alla quale apparterebbe il condominio – sarebbe discutibile l'unicità della prestazione, attesa la sua naturale divisibilità, sicché – per affermare la solidarietà – andrebbe individuata una norma specifica (ritenuta dalle S.U. insussistente). Ed infatti, tale non sarebbe l'art. 1115 c.c. che avrebbe valore meramente descrittivo, regolando solamente le conseguenze di obbligazioni già qualificate altrove come *solidali*; inoltre, detta norma risulterebbe incompatibile con il condominio, insuscettibile di divisione.

La *parziarietà* si legherebbe poi all'art. 1123 c.c., norma non limitata a regolare il profilo interno delle relazioni tra condomini<sup>26</sup>, ma punto di emersione della relazione tra titolarità della *res* e dell'obbligazione.

Non condurrebbe a diversa conclusione neppure l'asserita unitarietà del gruppo, atteso che – messa da parte l'ambigua figura dell'ente di gestione – la titolarità dei beni, come pure dei debiti, va ascritta ai condomini, rispetto ai quali l'amministratore è titolare di un ufficio privato assimilabile, negli effetti, al

---

<sup>25</sup> «si tratta di obbligazioni immediatamente connesse con l'attribuzione ereditaria di beni: di obbligazioni ricondotte alla titolarità di beni ereditali in ragione dell'appartenenza della quota»

<sup>26</sup> In questo senso v. A. CHIZZINI, *Le spese di condominio e il subentro nel rapporto condominiale*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità. Atti del Convegno di studi Bologna, 7 e 8 ottobre 2005*, Milano, 2007, 159 ss., spec. 165 che osserva come interpretando l'art. 1123 c.c. come norma regolante esclusivamente i rapporti interni, la stessa si rivelerebbe un doppione dell'art. 1298 c.c.

mandato con rappresentanza: l'amministratore agisce quindi (anche in giudizio) per conto di ciascuno dei condomini, nei limiti della rispettiva quota.

Il contratto stipulato dall'amministratore produrrebbe direttamente effetti per i condomini, così come, ottenuta la condanna dell'amministratore, quale rappresentante, il creditore potrebbe aggredire esecutivamente i singoli condomini, secondo la quota di ciascuno.

La parziarietà si lascerebbe infine apprezzare anche sotto il profilo equitativo, non costringendo i debitori ad anticipare somme rilevantisime in conseguenza della scelta operata dal creditore di compulsare solo alcuni dei condomini.

La pronuncia in questione è stata in gran parte criticata dalla dottrina: tralasciando l'indicazione delle maggiori difficoltà di tutela della posizione creditoria<sup>27</sup> (difficoltà peraltro *scontate* dalla S.C.) si è evidenziato innanzi tutto che il richiedere una previsione legislativa per riscontrare la *solidarietà* nelle obbligazioni naturalisticamente *divisibili* (quali quelle, tipicamente, di corrispondere una somma di denaro) comporta lo svuotamento di significato dell'art. 1294 c.c. e della presunzione ivi contemplata<sup>28</sup>, con conseguenze dirompenti

<sup>27</sup> Si trovano puntualmente indicate da V. TRIPALDI, *Brevi note sui profili processuali*, cit., 3264 s. che nomina, ad esempio, la necessità di avviare molteplici processi o la possibilità per il singolo condomino di proporre opposizione all'esecuzione contro il precetto intimato per l'intero sulla base di titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio. La soluzione adottata dalle S.U. sarebbe quindi criticabile sotto il profilo della (mancata) salvaguardia del valore dell'economia dei giudizi, dell'effettività della tutela e della ragionevole durata.

<sup>28</sup> Osserva A. DI MAJO, *Solidarietà e parziarietà*, cit., 778 che la presunzione di solidarietà passiva è la conseguenza dell'unificazione delle obbligazioni civili e di quelle commerciali o meglio della commercializzazione delle prime; A.B. BENEDETTI, *Delle obbligazioni in solido*, in V. CUFFARO (a cura di), *Delle obbligazioni. Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, Torino, 2013, 239 ss., spec. 242 s. evidenzia che la solidarietà non richiede più un'espressa stipulazione, in attuazione della commercializzazione dell'obbligazione civile voluta dal legislatore.

V. anche E. BACCIARDI, *Dalla solidarietà alla parziarietà*, cit., 1033 per il quale le S.U. finiscono per ignorare il principio sancito dall'art. 1294 c.c., nonché V. TRIPALDI, *Sulla natura solidale dell'obbligazione dei condomini*, cit., 132. Cfr. pure G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà delle obbligazioni dei condomini*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, 354 ss., spec. 358 s. che richiama anche la Relazione al codice civile nella parte in cui precisa che «la pluralità di vincoli non esclude una comunione di interessi. Perciò non vi contrasta la presunzione *iuris tantum* di solidarietà tra i condebitori posta dall'art. 1294, in estensione dell'art. 40, primo e secondo comma, cod. comm.». V. anche A. BERTOTTO, *Sulla natura solidale delle obbligazioni*, cit., 2716: l'interpretazione delle S.U. comporta un'abrogazione tacita della presunzione di cui all'art. 1294 c.c.; presunzione che ha senso soltanto nel caso di prestazioni divisibili, giacché in caso di prestazione indivisibile la solidarietà opera non in via presunta ma obbligatoriamente, non potendosi il rapporto obbligatorio attuarsi se non con la prestazione dell'intero. Cfr., da ultimo, M. ZINNO, *Le obbligazioni solidali e le dinamiche della «quota»*, Napoli, 2018, 115 che osserva come l'interpretazione delle S.U. sovverta la regola di cui all'art. 1294 c.c.

In generale, sulla presunzione di solidarietà di cui all'art. 1294 c.c. v. A. D'ADDA, *Le obbligazioni plurisoggettive*, in *Trattato di diritto civile e commerciale Cicu-Messineo, Le obbligazioni*, vol. V,

sull'assetto delle obbligazioni plurisoggettive<sup>29</sup>. Senonché, solidarietà e indivisibilità (che afferisce ad un modo di essere della prestazione) sono figure distinte, che rispondono ad esigenze diverse<sup>30</sup>: è vero che l'art. 1317 c.c. impone alle obbligazioni indivisibili l'applicazione delle norme relative alle obbligazioni solidali, in quanto compatibili, ma va considerato che il problema della natura *solidale* o meno delle obbligazioni nasce precipuamente con riferimento alle prestazioni che siano *divisibili*, trovando a tal riguardo spazio applicativo la presunzione di solidarietà di cui all'art. 1294 c.c.<sup>31</sup>. L'inciso dell'art. 1314

---

Milano, 2019, 26 s. che osserva come la solidarietà rappresenta lo strumento ordinariamente idoneo a regolare l'esecuzione dell'obbligazione in coerenza con il quadro degli interessi inferibile dal titolo: quanto alla relazione tra art. 1292 c.c. e 1294 c.c., il primo delinea il meccanismo della solidarietà, ponendo l'accento sulla situazione dei diversi debitori impegnati alla medesima prestazione verso il medesimo creditore; il secondo precisa che, quando più debitori assumono insieme uno stesso debito verso il comune creditore, la disciplina dell'obbligazione è la *solidarietà*, e che solo un patto di segno diverso consente di limitare la responsabilità del debitore alla quota di pertinenza.

<sup>29</sup> Evidenzia bene la questione N. IZZO, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali*, cit., 787 s. che si esprime in termini di «rivoluzione copernicana relativamente all'adempimento delle obbligazioni pecuniarie»: la nuova *regula iuris* enunciata dalle S.U. sarebbe applicabile a tutte le situazioni di condebitori di prestazioni pecuniarie, con conseguente esclusione della solidarietà tutte le volte che la stessa non sia espressamente disposta dal legislatore per la fattispecie concreta. V. anche D. PIOMBO, *Note minime sulla solidarietà*, cit., 3651 per il quale le argomentazioni poste a base del *decisum* appaiono «“soversive”» risultati che sembrano ormai stabilmente acquisiti in tema di solidarietà passiva nelle obbligazioni».

<sup>30</sup> Osserva A. DI MAJO, voce *Obbligazioni solidali (e indivisibili)*, in *Enc. dir.*, vol. XXIX, Milano, 1988, 298 ss., spec. 302 che l'obbligazione solidale – pur essendo in sé divisibile – è destinata a soddisfare un interesse unitariamente apprezzabile e/o uno scopo comune; cfr. pure V. TRIPALDI, *Sulla natura solidale dell'obbligazione dei condomini*, cit., 132. V. anche F.D. BUSNELLI, voce *Obbligazione (IV - obbligazioni divisibili, indivisibili e solidali)*, in *Enc. giur.*, vol. XXI, Roma, 1990, 4 che rileva come la divisibilità attiene alla natura della prestazione, mentre la solidarietà all'attuazione del rapporto obbligatorio (in tal senso anche A. BERTOTTO, *Sulla natura solidale delle obbligazioni*, cit., 2717 s., nonché A. D'ADDA, *Le obbligazioni plurisoggettive tra riflessione dogmatica e nuovi problemi operativi*, in *I Contratti*, 2019, 253 ss., spec. 258 e M. ZINNO, *Le obbligazioni solidali*, cit., 116 s.).

<sup>31</sup> N. IZZO, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali*, cit., 790; A. RICCIO, *La parziarietà è l'eccezione o la regola nelle obbligazioni collettive? (a margine di una sentenza del Supremo collegio in materia di condominio)*, in *Contr. impr.*, 2008, 587 ss., spec. 613.

V. anche G. PELLEGRINO, *La soluzione sbagliata di un problema giusto*, cit., 350. L'autore aggiunge anche – a favore della solidarietà – un argomento interpretativo derivante dall'art. 63 disp. att. c.c. nella parte in cui consente all'amministratore di ottenere decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi dovuti in base allo stato di ripartizione approvato: tale norma avrebbe senso solo laddove vi fosse solidarietà passiva con riguardo ai crediti condominiali, poiché è una norma che agevola l'amministratore nell'esercizio, «a nome e per conto dei condomini adempienti, dell'azione di regresso (art. 1299 c.c.)». L'argomentazione è poco comprensibile, atteso che l'art. 63 disp. att. c.c. sembra riguardare specificamente i rapporti interni al *condominio*: l'azione esercitata dall'amministratore non pare neppure qualificabile come regresso, visto che non presuppone neppure l'avvenuta soddisfazione delle relative obbligazioni gravanti sul condominio nei confronti dei terzi.

c.c. («e l'obbligazione non è solidale»), nel disciplinare diversamente le obbligazioni divisibili secondo il modello della parziarietà, si spiega infatti soltanto se ricordato alla presunzione dell'art. 1294 c.c.: in base alla norma bisogna innanzi tutto comprendere se un'obbligazione sia o meno solidale, venendo meno, in caso di solidarietà, un requisito per l'applicazione della disciplina della parziarietà prevista dall'art. 1314 c.c.<sup>32</sup>. Ma appunto, l'art. 1294 c.c., indica che le obbligazioni plurisoggettive si presumono solidali. Del resto, che vi sia logica compatibilità tra obbligazione divisibile e solidarietà è confermato dall'art. 1298 c.c. che prevede la *divisione* dell'obbligazione solidale nei rapporti interni tra condebitori<sup>33</sup>.

Ci si potrebbe semmai chiedere se non manchi l'*idem debitum* laddove si ritenesse che il condomino sia obbligato soltanto alla prestazione di cui all'art. 1123 c.c., cosa che però le S.U. danno per presupposto, senza dimostrarlo<sup>34</sup>.

Ancora, gli artt. 752, 754 e 1295 c.c., più che espressione di una regola generale di collegamento tra obbligazione e *res*, rappresentano eccezioni alla generale presunzione di solidarietà<sup>35</sup> che altrimenti opererebbe a fronte della

V. pure G.A. PARINI, *La natura delle obbligazioni condominiali nella riforma del condominio e gli strumenti posti a tutela delle ragioni del creditore*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2014, 115 ss., spec. 119 che rileva come l'indivisibilità non è richiesta quale presupposto della solidarietà, potendovi essere un'obbligazione divisibile e solidale. Non solo, ma la parziarietà, in virtù della presunzione di cui all'art. 1294 c.c., postula un'espressa previsione che escluda la solidarietà.

<sup>32</sup> Così M. ZINNO, *Le obbligazioni solidali*, cit., 116.

<sup>33</sup> Per questa notazione v. G. DI ROSA, *Le obbligazioni condominiali*, cit., 257; cfr. anche A.B. BENEDETTI, *Delle obbligazioni in solido*, cit., 255 s. nel senso che solidarietà e divisibilità possano convivere proprio alla luce degli artt. 1298 (che identifica, nei rapporti interni, la divisione «come l'esito naturale della solidarietà») e 1314 c.c.: «dunque la “medesima prestazione” di cui si legge all'art. 1292 c.c. può essere indifferentemente indivisibile o divisibile: in quest'ultimo caso, si potrà escludere l'applicazione della solidarietà ove manchino altri presupposti perché essa possa scattare o quando la legge o il titolo diversamente dispongano».

<sup>34</sup> S. PELLEGGATTA, *Il dogma della solidarietà e il problema delle obbligazioni condominiali (a un anno da Cass., sez. un., 8.4.2008, n. 9148)*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2009, II, 137 ss., spec. 144 s., 146 s. che rileva anche come la tesi del mandato con rappresentanza in forza del quale l'amministratore rappresenta i condomini, nei limiti della rispettiva *quota* assume come suo presupposto – il fatto che il condomino sia vincolato verso l'esterno solo nei limiti della propria quota – ciò che si dovrebbe dimostrare.

<sup>35</sup> V. ad es., S. PELLEGGATTA, *Il dogma della solidarietà*, cit., 142 che osserva inoltre come il legislatore con l'art. 752 c.c. abbia voluto disciplinare il rapporto *interno* tra coeredi mentre con l'art. 754 abbia regolato i rapporti esterni prevedendo la parziarietà, mentre l'art. 1123 c.c. sembrerebbe attenere esclusivamente alla ripartizione. Per analoghe considerazioni v. anche A. SCARPA, *Titolarità ed attuazione*, cit., 3260. In linea generale, cfr. anche M. GIORGIANNI, voce *Obbligazione solidale e parziaria*, in *Noviss. Dig.*, vol. XI, Torino, 1965, 675 ss., spec. 678.

Rilevano la natura eccezionale della parziarietà prevista dall'art. 754 c.c. anche D. D'ANGELO, *Spese condominiali: solidarietà o parziarietà?*, in *Giur. merito*, 2009, 639 ss., spec. 648 e G.A. PARINI, *La natura delle obbligazioni condominiali*, cit., 120. V. anche A. CIATTI CÀIMI, *Condominio negli edifici*, cit., 18 che osserva come si tratta di regola risalente addirittura alle XII tavole e che il

*pluralizzazione* del debito (nato come singolare) in conseguenza della molteplicità di successori *mortis causa*<sup>36</sup>. Peraltro, neppure l'art. 1123 c.c. correla necessariamente l'obbligazione di contribuzione al *quantum* della quota di proprietà né delle cose comuni<sup>37</sup> né della parte in proprietà esclusiva<sup>38</sup>, financo nei rapporti interni: basti pensare al secondo comma che prescrive il diverso criterio dell'uso (potenziale)<sup>39</sup>, criterio ribadito dalle norme successive relative, ad esempio, agli ascensori e alle scale (art. 1124 c.c., ove si affianca il criterio dell'altezza di ciascun piano dal suolo, coerente con l'uso maggiore da parte di chi sta ai piani superiori), ai lastrici solari (1126 c.c.: 2/3 secondo la proprietà; 1/3 uso). Non solo, ma neppure gli artt. 754 e 1295 c.c. prevedono una necessaria correlazione tra coeredità e comproprietà dei beni ereditari<sup>40</sup>; peraltro, l'erede risponde dei debiti ereditari, non già in correlazione alla proprietà dei

---

legislatore ha probabilmente ritenuto di non estendere la regola di attuazione solidale anche per il difettoso coordinamento tra secondo e quarto libro del codice e perché, nonostante l'*eadem res debita* e l'*eadem causa obligandi* sussisterebbe un nesso strettissimo tra obbligazione originariamente dovuta dal solo *de cuius* e il fatto che le situazioni giuridiche sulle cose che ne componevano il patrimonio si sono frammentate soltanto a seguito della successione, mentre nel condominio l'obbligazione nasce frammentata tra i partecipanti sin dall'origine.

<sup>36</sup> Così N. IZZO, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali*, cit., 789; v. anche p. 794 ove ben evidenzia la differenza della parziarietà disposta in relazione alla successione degli eredi nell'obbligazione del *de cuius* (parziarietà che sopravviene nella fase funzionale del rapporto e per un evento indipendente dalla volontà del debitore) e l'obbligazione condominiale che, secondo le S.U., troverebbe *ab origine* attuazione parziaria nonostante l'unicità della fattispecie costitutiva.

<sup>37</sup> Che, a mente dell'art. 1118 c.c., può, in base al titolo, neppure essere proporzionale alla misura della proprietà esclusiva, per cui ben può capitare che beni a vocazione condominiale siano di proprietà del singolo condomino, senza che ciò faccia venir meno l'obbligo di contribuzione, dovendosi le spese ripartire secondo l'uso (così ad es., Cass., sez. II, 15 febbraio 1996, n. 1154, in *Foro it.*, 1996, I, 2127 che, in relazione ad un muro perimetrale di proprietà esclusiva, ha giudicato che tutti i condomini - i quali ricavano una utilità dalla cosa, necessaria per l'esistenza e per la protezione dei loro immobili - sono tenuti a contribuire alle spese per la conservazione del muro in questione in proporzione alle rispettive quote, secondo il principio generale enunciato dall'art. 1123 comma 1 c.c.; conforme anche Trib. Napoli, 8 febbraio 2001, in *Arch. loc. cond.*, 2001, 448; si veda anche l'art. 1126 c.c. in tema di lastrico solare di proprietà esclusiva).

<sup>38</sup> Notazione di G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà*, cit., 360.

<sup>39</sup> Nota, in senso contrario, A. CHIZZINI, *Le spese di condominio*, cit., 163 che l'obbligo di contribuzione trae origine e fondamento dalla situazione domenicale e non dal concreto utilizzo del bene: l'art. 1123 c.c. assegna infatti rilievo, non all'effettivo godimento, ma all'uso *potenziale* che il condomino possa fare della parte comune.

<sup>40</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà*, cit., 361 s. testo e nota 36 che evidenzia come i collegatari, pur comproprietari di beni ereditari, non rispondono dei debiti. V. anche G. AMADIO, *Comunione e apporzionamento nella divisione ereditaria (per una revisione critica della teoria della divisione)*, in S. DELLE MONACHE (a cura di), *Tradizione e modernità nel diritto successorio dagli istituti classici al patto di famiglia*, Padova, 2007, 232 ss.

beni<sup>41</sup>, ma in funzione della natura universale della vocazione ereditaria: il collegamento tra proprietà e debito è del resto transeunte, tant'è che l'acquirente dei beni ereditari non risponde certo dei debiti successori<sup>42</sup>.

Non solo, ma il richiamo alla disciplina dei debiti ereditari risulta infelice, se si considera che il legislatore ha distinto il profilo interno, disciplinato dall'art. 752 c.c., da quello esterno, regolato dall'art. 754 c.c.; al contrario, per le obbligazioni condominiali la regola è invece unica e contenuta nell'art. 1123 c.c. che utilizza però la stessa terminologia dell'art. 752 c.c.: in entrambi i casi si discorre di *ripartizione*<sup>43</sup>.

Analogamente, aprioristica è apparsa la valorizzazione dell'art. 1123 c.c. come norma avente rilievo *esterno*<sup>44</sup>, che pare dettata per risolvere una questione *interna* di *ripartizione*<sup>45</sup> degli oneri condominiali in funzione del valore delle proprietà individuali (nonché degli altri criteri – principalmente uso del bene comune – dalla stessa individuati), come analogamente opera l'art. 1298 c.c.<sup>46</sup> o l'art. 752 c.c. in materia ereditaria<sup>47</sup>.

Anche l'art. 1115 c.c. – pur limitato, nel suo aspetto prescrittivo, al riconoscimento di un diritto all'estinzione in capo ai comunisti in caso di divisione – sembra riconoscere la naturale *solidale* delle obbligazioni contratte per la cosa comune<sup>48</sup>, come pure militano altresì in tal senso i principi ricavabili

<sup>41</sup> Osserva R. SICLARI, *Le obbligazioni condominiali fra dogmatica e prassi*, in U. BRECCIA – F.D. BUSNELLI (a cura di), *Le "nuove" obbligazioni solidali. Principi europei, orientamenti giurisprudenziali e interventi legislativi*, Padova, 2015, 84 ss., spec. 88 che la responsabilità *pro quota* dell'erede è il correlato necessario di tale qualità e non il riflesso di un collegamento con la titolarità di un bene, che in concreto può anche mancare.

<sup>42</sup> Per questa notazione v. A. BERTOTTO, *Sulla natura solidale delle obbligazioni*, cit., 2719: al contrario, l'acquirente dell'unità immobiliare inserita in un condominio risponde dei debiti condominiali.

<sup>43</sup> A. BERTOTTO, *Sulla natura solidale delle obbligazioni*, cit., 2719.

<sup>44</sup> Così invece, A. CHIZZINI, *Le spese di condominio*, cit., 166.

<sup>45</sup> Non a caso la norma userebbe tale termine, presente nell'art. 752 c.c. con riferimento ai rapporti interni nelle obbligazioni ereditarie: così G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà*, cit., 362.

<sup>46</sup> N. IZZO, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali*, cit., 789. Osserva G. PELLEGRINO, *La soluzione sbagliata di un problema giusto*, cit., 349 che le S.U. avrebbero dovuto maggiormente approfondire, in relazione alla rilevanza esterna dell'art. 1123 c.c., la compatibilità della modificabilità delle quote per accordo interno tra condomini (pure prevista dall'art. 1123 c.c.).

<sup>47</sup> Osserva A. BERTOTTO, *Sulla natura solidale delle obbligazioni*, cit., 2719 che l'art. 1123 c.c. contempla la salvezza di una diversa disposizione, che in ambito successorio può riguardare solo il profilo interno (di cui all'art. 752 c.c.) e non quello esterno, disciplinato inderogabilmente dall'art. 754 c.c.

<sup>48</sup> A. DI MAJO, *Solidarietà e parziarietà*, cit., 779. V. anche N. IZZO, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali*, cit., 795 che osserva come, se così non fosse, il principio enunciato dalle S.U. dovrebbe applicarsi anche alla comunione.

dalle norme in tema di responsabilità dei soci di società di persone o degli associati delle associazioni non riconosciute che intendono impedire che obbligazioni aventi causa comune si scindano tra la pluralità di debitori<sup>49</sup>.

Si è poi censurata la ricostruzione prettamente *individualista* del condominio e del rapporto condomini-amministratori che nega la rilevanza del fenomeno organizzativo che unifica le volontà dei singoli attraverso il procedimento deliberativo: in tale contesto, appare quanto mai artificioso parlare di rappresentanza della volontà dei singoli condomini<sup>50</sup>, quando questi ultimi – anche con specifico riferimento alla vicenda contrattuale che dà luogo all’obbligazione condominiale – possono aver votato contro od essersi astenuti<sup>51</sup>. Non solo, ma la carenza di distinta soggettività giuridica sposata dalle S.U. sembrerebbe rappresentare un elemento strutturale in grado di inquadrare l’obbligazione condominiale nell’ambito di quelle soggettivamente complesse<sup>52</sup>, tanto più tenendo

---

Rileva in senso contrario A. CHIZZINI, *Le spese di condominio*, cit., 166 (favorevole alla parziarietà) che la differenza di disciplina tra comunione (ove l’art. 1115 c.c. presuppone la solidarietà dell’obbligazione contratta per la cosa comune) e condominio deriva dalla facoltà del comproprietario di domandare in ogni momento la divisione e determinare lo scioglimento della comunione, sottraendosi così ad ogni vincolo di solidarietà, mentre nel condominio ciò non è possibile.

<sup>49</sup> A. DI MAJO, *Solidarietà e parziarietà*, cit., 779. V. anche V. TRIPALDI, *Sulla natura solidale dell’obbligazione dei condomini*, cit., 133 che ritiene nel caso di specie l’obbligazione rientrare tra le c.d. obbligazioni collettive in senso stretto quali quelle relative a soggetti privi di personalità giuridica per le quali i membri rispondono solidalmente (quali società di persone, associazioni non riconosciute e comitati). Le obbligazioni collettive si caratterizzano per due elementi: (a) l’organizzazione interna del gruppo che si esprime in una rappresentanza unitaria; (b) la compresenza della responsabilità dei beni comuni e di quelli personali dei membri. Per una definizione di obbligazione collettiva v. F.D. BUSNELLI, voce *Obbligazioni soggettivamente complesse*, cit., 330 che evidenzia però come la disciplina di tali obbligazioni sia influenzata dal tipo di organizzazione caratteristico della collettività a cui si riferiscono. Peraltro, vi sarebbe una categoria *intermedia* tra modello elementare di obbligazione soggettivamente complessa e obbligazione collettiva rappresentato dalle obbligazioni riferibili a situazioni di comproprietà, quali ad esempio la comunione ereditaria o la comunione fra coniugi.

<sup>50</sup> A. DI MAJO, *Solidarietà e parziarietà*, cit., 778 s. rileva che, per quanto possa essere debole il grado di unificazione del fenomeno condominiale, l’amministratore è comunque titolare di un ufficio privato, in forza del quale appare inconcepibile che lo stesso si faccia carico di una rappresentanza *pro quota* dei singoli comproprietari e non dell’*idem debitum* contratto dal condominio in forza di atti collettivi (le delibere condominiali). L’autore (p. 779 s.) sembrerebbe peraltro orientato nel senso di escludere la solidarietà sulla base della considerazione che l’obbligazione condominiale si caratterizza verso l’esterno nei confronti dei creditori, come unificata, mentre nei rapporti interni tra condomini riemergerebbe la pluralità dei singoli debiti, in funzione del grado di partecipazione alla cosa comune.

<sup>51</sup> N. IZZO, *L’attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali*, cit., 792 s.

<sup>52</sup> Evidenzia che l’impostazione seguita dalla S.C. – che non riconosce soggettività al condominio – implica necessariamente, dal punto di vista sistematico, di ricondurre l’obbligazione condominiale alle *obbligazioni soggettivamente complesse* A. SCARPA, *Titolarità ed attuazione*, cit., 3258 il quale osserva che inoltre ne conseguirebbe anche che creditore nei confronti dei condomini non sarebbe più l’amministratore ma i terzi fornitori. V. anche V. TRIPALDI, *Sulla natura solidale dell’obbligazione dei condomini*, cit., 132 che riscontra nella fattispecie, per come ricostruita dalle S.U. i tre elementi fondamentali dell’obbligazione soggettivamente complessa: (a) la pluralità di debitori (i condomini);

conto dell'unitarietà del (preteso) mandato all'amministratore<sup>53</sup>, rendendo quanto mai più ardito il percorso argomentativo volto a escludere la solidarietà dei singoli condomini (che è poi il perno dell'interpretazione, anche teleologica, proposta dalle S.U.).

Proprio in relazione a tale ultimo profilo, e prendendo anche le mosse dalle conclusioni raggiunte nel precedente capitolo in ordine alla natura del condominio, vi è piuttosto da chiedersi se – predicata la capacità del condominio di essere centro di imputazione di rapporti giuridici – non corrisponda maggiormente alla realtà fattuale e giuridica ipotizzare che l'unificazione delle volontà dei singoli condomini tramite l'organizzazione del condominio (che si declina sia nell'assunzione di delibere assembleari – si pensi ai lavori di manutenzione straordinaria – sia nell'adozione da parte dell'amministratore degli atti negoziali *ordinari*) conduca a ricostruire il condominio come parte negoziale unitaria, alla quale si imputa il contratto con i terzi, sotto il profilo sia della sua formazione<sup>54</sup> sia della sua attuazione<sup>55</sup>.

Di conseguenza, vi sarà un'obbligazione soggettivamente semplice imputabile al condominio e si potrà eventualmente discutere di una responsabilità (si vedrà se integralmente solidale o meno, se sussidiaria o meno) dei condomini per un debito configurato come *altrui*<sup>56</sup>.

---

(b) l'unicità della prestazione; (c) l'unicità della *causa obligandi* (i.e., il contratto concluso dall'amministratore per conto dei condomini). Obbligazione peraltro assunta nell'interesse comune del gruppo dei condomini,

<sup>53</sup> E. BACCIARDI, *Dalla solidarietà alla parziarietà*, cit., 1035 che si esprime in termini di mandato con parte soggettivamente complessa.

<sup>54</sup> Con esclusione quindi di impugnative negoziali proposte dal singolo condomino: così A. SCARPA, *Titolarità ed attuazione*, cit., 3522.

<sup>55</sup> Conforme anche A. SCARPA, *Titolarità ed attuazione*, cit., 3261 che cita Cass., sez. III, 8 marzo 2003, n. 3522 che aveva ritenuto ammissibile un provvedimento cautelare ottenuto dall'amministratore di condominio nei confronti del condomino per avere accesso all'unità immobiliare di quest'ultimo al fine di ricercare un guasto ad una condotta condominiale: la S.C. precisa che il *condominio* ha il diritto e dovere di provvedere alla manutenzione e riparazione delle cose comuni, riconducendo quindi a tale ultimo soggetto/patrimonio una serie di diritti e obblighi funzionali, anche in contrasto con l'interesse individuale del singolo condomino (che nel caso di specie si opponeva all'ingresso degli operai in casa e alla connessa "distruzione"). Si veda anche Cass., sez. I, 26 marzo 1996, n. 2678, cit. che implicitamente riconosce il *condominio* (e non i singoli condomini) come parte negoziale di un contratto di assicurazione per responsabilità civile. L'autore evidenzia altresì che tale impostazione viene convalidata dall'insensibilità della vicenda negoziale ai mutamenti soggettivi dei proprietari delle singole porzioni.

<sup>56</sup> Va segnalata anche la tesi di N. IZZO, *Parziarietà delle obbligazioni contrattuali del condominio: prime applicazioni, qualche disapplicazione e un probabile contrasto con il diritto vivente*, in *Giur. merito*, 2009, 1831 sss., spec. 1835 ss. per la quale, richiamando l'insegnamento di Cass., sez. Un., 27 febbraio 2007, n. 4421 il condominio dovrebbe innanzi tutto costituire – attraverso un fondo speciale e con delibera assembleare – la provvista per adempiere alle obbligazioni contratte con terzi:

Va tuttavia segnalato che – nonostante l’arresto a Sezioni Unite – non sono mancate pronunce che si sono ribellate (a volte *inconsciamente*) al *dictum* della S.C.: basti pensare che appena due mesi dopo, la II sezione civile (presidente lo stesso Corona, relatore Triola) ha riconosciuto la solidarietà tra comproprietari di un’unità immobiliare con riguardo all’obbligo di versamento dei contributi condominiali<sup>57</sup> (pur dovendosi peraltro riconoscere che la fattispecie riguardava quindi la solidarietà dell’obbligo dei comunisti nei confronti del condominio e non dei terzi<sup>58</sup>), od ancora la Corte d’Appello di Roma, con sentenza 23 giugno 2010, n. 2729<sup>59</sup>, si è posta in volontario contrasto con le S.U., criticando aspramente l’equazione divisibilità della prestazione-parziarietà dell’obbligazione e rammentando la natura di *regola* della solidarietà, emergente dall’art. 1294 c.c., quale espressione della comunione di interessi che lega una pluralità di soggetti verso il creditore<sup>60</sup>: la pronuncia peraltro ha ad oggetto proprio il credito dell’amministratore cessato nei confronti dei condomini (che poteva essere eventualmente risolto nel senso della *parziarietà* ritenendolo un de-

---

a tale obbiettivo sarebbe funzionale il potere dell’amministratore – rappresentante *legale* dei condomini – di ottenere decreto ingiuntivo esecutivo per la riscossione di quanto deliberato, il tutto al fine di costituire la provvista necessaria. La cennata disciplina spiegherebbe l’assenza di una previsione di solidarietà passiva per le obbligazioni contrattuali assunte dal condominio. Nella sostanza, peraltro, l’amministratore sarebbe tenuto a procurarsi preventivamente la *provvista* tramite l’esazione dei contributi deliberati, prima di assumere obbligazioni nei confronti dei terzi: «il dovere di tempestiva e, quindi, preventiva riscossione dei contributi “condiziona” l’erogazione delle spese condominiali e, conseguentemente, anche il potere “negoziale” dell’amministratore per l’assunzione di obbligazioni in nome del condominio» (p. 1848).

<sup>57</sup> V. Cass., sez. II, 4 giugno 2008, n. 14813, in *Giur. it.*, 2009, 130 che ha rigettato il motivo di ricorso fondato sulla pretesa parziarietà dell’obbligazione gravante sui comproprietari, rilevando che l’impugnativa non aveva in alcun modo chiarito perché si dovesse derogare alla presunzione di solidarietà di cui all’art. 1292 (*recte*, 1294) c.c.

<sup>58</sup> Nello stesso senso si è pronunciata anche Cass., sez. II, 21 ottobre 2011, n. 21907 con riguardo al pagamento di contributi condominiali dovuti solidalmente da tutti i comproprietari di un’unità immobiliare oggetto di comunione ordinaria: peraltro, in motivazione, pur richiamando la propria giurisprudenza costante in tema di obblighi solidali dei contitolari di una comunione ordinaria, si fa carico di contrastare (implicitamente) alcuni argomenti spesi dalle S.U. del 2008: in particolare, evidenzia: (a) la ricorrenza della presunzione di solidarietà *ex art.* 1294 c.c.; (b) l’irrelevanza della circostanza che il condebito si innesti su una situazione (la comunione) dominata dal principio della *quota* (riguardando la ripartizione delle spese in base a quest’ultima ricavabile dagli artt. 1101 e 1104 c.c., esclusivamente i rapporti interni); (c) la portata dirimente dell’art. 1115 c.c., norma che richiama la solidarietà come *effetto* (e non come mero fatto).

<sup>59</sup> In *Giur. it.*, 2011, 1067, con nota adesiva di E. CALEVI, *Un’opinione dissonante sulla solidarietà delle obbligazioni condominiali*.

<sup>60</sup> Si veda anche Trib. Modena, 14 maggio 2010, in *Giur. merito*, 2013, 575, con nota di A. SCARPA, *Le obbligazioni contratte dal condominio nei confronti di terzi*, che riporta tutte le critiche della dottrina al pronunciamento delle S.U.; Trib. Catania, sez. VI, ord. 3 luglio 2009, in *Giust. civ.*, 2009, I, 1817 con nota di N. IZZO, *Parziarietà delle obbligazioni contrattuali del condominio: prime applicazioni, qualche disapplicazione e un probabile contrasto con il diritto vivente*

bito *interno* all'organizzazione). Ancora, altri giudici di merito hanno ad esempio escluso dall'ambito della *parziarietà* le obbligazioni da fatto illecito, ritenendo che l'art. 2055 c.c., come norma che stabilisce esplicitamente la solidarietà, è in grado di superare i rilievi della S.U. del 2008<sup>61</sup>.

Mentre altre pronunce hanno semplicemente applicato come *ius receptum* il principio della parziarietà accolto dalle S.U.<sup>62</sup>

## 2.2. L'impatto della riforma del 2012 sulla natura delle obbligazioni.

La riforma del 2012 è intervenuta sul condominio, senza prendere un'espressa posizione sulla questione relativa alla natura delle obbligazioni condominiali nei confronti dei terzi anche se in sede di lavori preparatori il relatore in commissione Giustizia alla Camera aveva dichiarato che il testo recepiva l'orientamento delle S.U. sulla *parziarietà*<sup>63</sup>. Di conseguenza, non sono

---

<sup>61</sup> Trib. Trani, sez. dist. Ruvo di Puglia, 12 settembre 2008, in *Giur. merito*, 2009, 636, con nota di D. D'ANGELO, *Spese condominiali: solidarietà o parziarietà?* con riguardo ad un'azione risarcitoria extracontrattuale, seppur ritenendo dirimente il contenuto dell'art. 2055 c.c. che prevede espressamente la solidarietà dei corresponsabili dell'illecito; così anche Trib. Roma, sez. IV, 22 settembre 2008, in *Giur. merito*, 2009, I, 1818 che, pur riconoscendo la natura parziaria delle obbligazioni contrattuali, ritiene che il titolo esecutivo formato contro il condominio in relazione ad un'azione promossa ex art. 2051 c.c. valga anche contro i condomini per l'intera somma portata dal titolo.

Trib. Brindisi, 19 aprile 2011, citato da N. IZZO, *L'esecuzione dell'obbligazione condominiale*, cit., 951 s. ha ritenuto applicabile la *parziarietà* anche all'obbligazione risarcitoria derivante da infiltrazioni dovute a beni condominiali, ritenendo irragionevole un regime di responsabilità differenziata (pur riconoscendo che nei rapporti con i singoli condomini, si tratta comunque di una responsabilità nascente da inadempimento di obbligazioni *propter rem*); cfr. anche Trib. Napoli, 12 marzo 2012, n. 3815, in *Corr. giur.*, 2012, 941 che ha ritenuto parziaria tra i condomini l'obbligazione di pagamento dei compensi del consulente tecnico d'ufficio in un giudizio relativo alla responsabilità per fatto illecito del condominio: la pronuncia esclude la rilevanza dell'argomento relativo alla *solidarietà* della responsabilità ex art. 2055 c.c. perché non attinente alla fattispecie (evidentemente ritenuta non extracontrattuale), per concludere che nella vicenda si discuteva «di responsabilità da inadempimento di obbligazioni originate da contratto, da legge o da altro fatto o atto lecito», alla quale – pare potersi affermare – il Tribunale ritiene applicabile la *parziarietà*.

<sup>62</sup> V. ad es., Cass., sez. III, 30 gennaio 2012, n. 1289, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, I, 467, con nota di E. BACCIARDI, *L'attuazione pro quota delle obbligazioni condominiali tra inconvenienti processuali e (in)giustizie sostanziali del criterio della parziarietà*, in relazione ad un'opposizione agli atti esecutivi, per omessa notificazione del titolo esecutivo (decreto ingiuntivo) ottenuto dal creditore contro il condominio, la sentenza rileva che il debitore non ha sollevato la questione relativa alla solidarietà «questione che, secondo Cass. Sez. Un., n. 9148/2008, è ormai definitivamente risolta nel senso che, esclusa la solidarietà, la responsabilità è solo parziale in proporzione alla sua quota, anche nei rapporti esterni».

<sup>63</sup> Osserva R. CORONA, *Profili della riforma*, cit., 1703 che nel corso dei lavori preparatori «della solidarietà non si è mai parlato». Effettivamente, anche in relazione all'art. 18 della legge di riforma

mancate interpretazioni di segno radicalmente opposto in ordine all'operato e all'intento del legislatore, che è intervenuto su aspetti di dettaglio dell'attuazione delle obbligazioni condominiali.

La principale modifica riguarda infatti l'art. 63 disp. att. c.c. che prevede, con riguardo ai condomini morosi, accanto all'obbligo dell'amministratore di provvedere al recupero di quanto dovuto tramite decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo (senza neppure bisogno di autorizzazione assembleare), quello di comunicare ai creditori insoddisfatti che lo interpellino «i dati dei condomini morosi». Il secondo comma consente invece le azioni contro i condomini in regola con i pagamenti in un momento successivo, subordinatamente all'escussione infruttuosa dei condomini morosi, dando luogo così ad una responsabilità *sussidiaria* del condomino adempiente.

Rimane esclusa da un'espressa regolamentazione l'ipotesi in cui il debito condominiale sia contestato dal condominio stesso (che ritiene di nulla dovere) e non paiono quindi tecnicamente configurabili condomini *morosi* e condomini in regola con i pagamenti, posto che difficilmente – in caso di contestazione – il condominio avrà deliberato il versamento di contributi in relazione al debito non (ancora) giudizialmente riconosciuto. L'opzione interpretativa più seducente è ovviamente quella di considerare tutti i condomini *ex se* inadempienti all'obbligo di sovvenire alle spese comuni e quindi *morosi*, perciò aggredibili direttamente dal creditore insoddisfatto<sup>64</sup>. Ma su questo punto si tornerà in seguito.

---

che ha novellato l'art. 63 disp. att. c.c. nulla si legge con riguardo al regime della responsabilità dei condomini per i debiti condominiali, fermo restando che il relatore Torrisi, riportando in Commissione Giustizia della Camera l'orientamento del comitato ristretto che aveva portato alla redazione di un nuovo testo base, dichiarava che si era «privilegiato il recepimento della giurisprudenza della Corte di Cassazione in materia di [...], di parziarietà delle obbligazioni». Ancora, nel passaggio del testo unificato dal Senato alla Camera è stata soppressa la specificazione “del condominio” con riguardo ai creditori nominati nel secondo comma; soppressione dovuta probabilmente alla decisione della commissione Giustizia della Camera di non intervenire sulla questione della capacità giuridica del condominio e della sua soggettività (per quanto la relazione alla commissione del comitato ristretto si fosse dichiarata non ostile al riconoscimento di una *soggettività in senso debole*, essendo emerso soltanto unanime parere contrario al riconoscimento del condominio come titolare dei diritti reali sulle parti comuni – v. il resoconto della commissione di adozione di un nuovo testo base al seguente url: <http://documenti.camera.it/leg16/resoconti/commissioni/bollettini/html/2012/05/23/02/comunic.htm#data.20120523.com02.bollettino.sede00010.tit00010>).

<sup>64</sup> M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale*, cit., 631 ritiene che, in assenza di delibera di riparto, i condomini siano solidalmente tenuti a soddisfare il creditore. Ciò potrebbe tipicamente avvenire in ipotesi di responsabilità per fatto illecito o in caso di contestazioni relative all'esecuzione di appalti di manutenzione.

La novellazione dell'art. 63 disp. att. c.c. è stata interpretata in vario modo (anche opposto) dai primi commentatori<sup>65</sup>: non è mancato chi ritiene che il legislatore, come visto, in cosciente contrapposizione con le S.U. del 2008, abbia inteso introdurre una equilibrata soluzione che prevede una responsabilità *sussidiaria*, ma pur sempre solidale, del condomino fedele ai propri obblighi<sup>66</sup>.

---

<sup>65</sup> Basti pensare che due autori con posizioni opposte sostengono specularmente che la riforma avrebbe preso chiara posizione in favore della propria posizione: così, ad esempio, G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina*, cit., 798 ritiene che la novellazione dell'art. 63 sia «consapevolmente avvenuta in chiara (e appropriata) contrapposizione con l'orientamento formatosi di recente ad opera della giurisprudenza di legittimità in composizione unitaria che aveva sostenuto la (differente) regola della responsabilità (dei singoli condòmini) *pro parte*» (v. anche G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà delle obbligazioni dei condòmini*, cit., 355, riferendosi al novellato art. 63 disp. att. c.c.: «con tale disposizione il legislatore dimostra chiaramente di non condividere gli esiti gravemente pregiudizievoli per le ragioni creditorie cui aveva condotto la tesi della parziarietà, poiché, da un lato, dà certa l'esistenza di un potere del creditore di agire verso i condòmini in regola con i pagamenti per recuperare quanto dovutogli anche oltre i limiti della quota interna di questi ultimi, mentre, dall'altro lato, per contemperare le diverse esigenze, introduce contestualmente un correttivo in favore di costoro, imponendo la preventiva escussione dei condòmini morosi. Ciononostante, la tesi della parziarietà viene da taluno ostinatamente difesa»).

Si legga, in senso opposto, R. CORONA, *Profili della riforma*, cit., 1707 testo e nt. 50: «Lungi dall'introdurre il regime della solidarietà, il nuovo testo dell'art. 63, n. 2, stabilito dalla riforma, raffigura una deroga, fissata direttamente dalla legge, al principio della parziarietà delle obbligazioni dei condòmini, la quale dalla disposizione nel suo complesso costituisce il presupposto. Il fatto che i creditori non possano agire nei confronti dei condòmini in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri, presenta un duplice, chiarissimo significato: anzitutto che, in prima istanza, devono essere escussi tutti i condòmini in proporzione alle rispettive quote; che in un secondo tempo, dopo l'infruttuosa escussione di taluni condòmini e l'escussione favorevole di altri, coloro i quali hanno già pagato la quota possono essere chiamati a corrispondere il residuo». O ancora, nt. 51, l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. adotterebbe «ribadita la configurazione parziaria della obbligazione dei condòmini e soppressa la solidarietà» il criterio della garanzia da parte del debitore solvente. Ritiene che la riforma del 2012 abbia dato per presupposta la *parziarietà* enunciata dalle S.U. del 2008 anche A. SCARPA, *Obbligazioni dei condòmini e del condominio nel processo*, in *Imm. propr.*, 2022, 239 ss., spec. 241.

<sup>66</sup> Secondo G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina*, cit., 798 s. ricorrerebbe ancora una volta un'obbligazione soggettivamente complessa in capo ai condòmini assunta nel loro interesse, perciò solidale (operando l'art. 1123 c.c. solo nei rapporti interni), sicché la *sussidiarietà* riguarderebbe l'intero debito e non solo la quota del condomino moroso. Nel senso che la riforma del 2012 abbia rifiutato il carattere parziario delle obbligazioni solidali, atteso che il secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. consente al creditore di agire anche contro i condòmini diversi da quello moroso A. TORRISI, *Il condominio negli edifici*, cit., 636 che precisa la sussistenza di un vincolo di sussidiarietà; cfr. anche G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà*, cit., 362 per la quale la formulazione, in negativo (non possono agire contro i solventi se non dopo l'escussione dei morosi), dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. induce a ritenere che la disposizione presupponga la possibilità per i creditori di chiedere l'intero ai singoli condòmini, mirando quindi a limitare tale possibilità con il beneficio di escussione. V. A. D'ADDA, *Le obbligazioni plurisoggettive*, cit., 258 per il quale il meccanismo dell'art. 63 disp. att. c.c. che impone la preventiva aggressione dei condòmini *morosi* e solo in via sussidiaria dei condòmini in regola sembra postulare la solidarietà dell'obbligazione, atteso che avrebbe senso evocare una responsabilità sussidiaria dei condòmini *virtuosi* soltanto ritenendoli

In senso contrario, si è osservato che il secondo comma dell'art. 63 cit. prevede in prima battuta un'escussione del condomino moroso evidentemente in relazione alla sua quota di contribuzione nei confronti del condominio<sup>67</sup> e non per l'intero debito, con conferma pertanto della natura parziaria; analogamente, il condomino adempiente può essere aggredito soltanto con riguardo alla quota del condomino moroso infruttuosamente escusso, dandosi luogo ad una responsabilità *accessoria e sussidiaria*<sup>68</sup>, ma non solidale attesa l'insussistenza di *eadem res debita*<sup>69</sup> e *eadem causa obligandi*<sup>70</sup>, tant'è che si è coniata l'espressione

---

tenuti solidalmente (al di là della loro quota). Ritiene preferibile la tesi della *solidarietà attenuata* (per la quale anche i condomini morosi sarebbero immediatamente responsabili per l'intero debito) G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio (dopo la riforma)*, in *Riv. esec. forz.*, 2013, 611 ss., spec. 616 testo e nt. 10. Cfr. anche V. COLONNA, in *Del condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, cit., *sub* art. 1129, 320 ss., spec. 382 ss.: sussiste «una responsabilità sussidiaria dei singoli condomini, chiamati a rispondere per l'intero o per la parte residua di credito rimasto insoluto. Si realizza un'assunzione cumulativa del debito originariamente riconducibile al condominio da parte di tutti i condomini e tra costoro, in applicazione del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c., sussiste un vincolo di solidarietà».

<sup>67</sup> Così R. CORONA, *Profili della riforma*, cit., 1704. Si veda anche N. CRISPINO, *La natura solidale o parziaria delle obbligazioni condominiali derivanti da fatto illecito*, in *Studium iuris*, 2019, 478 ss., spec. 481: dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. si dedurrebbe che il legislatore avrebbe espressamente escluso che il creditore possa agire direttamente per l'intero nei confronti del singolo condomino. In giurisprudenza si veda Trib. Napoli, ord. 16 novembre 2018 (citata da N. CRISPINO, *La natura solidale*, cit., 481 s.).

<sup>68</sup> Cfr. sempre R. CORONA, *Profili della riforma*, cit., 1704.

<sup>69</sup> R. CORONA, *Profili della riforma*, cit., 1704 testo e nt. 39: in particolare, il condomino solvente escusso sarebbe tenuto a pagare solo quanto risulta dalla sottrazione tra l'intera somma dovuta e l'ammontare del debito già pagato da alcuni: una prestazione non identica ma che si conformerebbe – in un secondo momento – in conseguenza di ciò che è stato corrisposto (da lui e da altri): «nella ipotesi di cui all'art. 63, n. 2, disp. att. c.c., appare del tutto evidente essere la prestazione non uguale, ma differenziata in conseguenza dell'adempimento di alcuni dei partecipanti al condominio». Osserva A. SCARPA, *Obbligazioni dei condomini e del condominio nel processo*, cit., 240 che la ricostruzione proposta dall'autore sopra citato disvelerebbe un'anomala obbligazione che nasce parziaria, ma che, verificatosi l'inadempimento (e si aggiunge, l'infruttuosa escussione) del debitore moroso, si trasforma in solidale per i condomini in regola con i pagamenti, tenuti all'intero residuo.

<sup>70</sup> R. CORONA, *Profili della riforma*, cit., 1705: il fatto costitutivo della nuova obbligazione del condomino solvente sarebbe rappresentato dall'inadempimento del condomino moroso: «alla obbligazione *propter rem* interna al condominio all'esterno non subentra il vincolo solidale, sebbene una obbligazione del tutto nuova, consistente nella responsabilità per l'inadempimento di altri». L'autore peraltro osserva come sarebbe anomalo il fatto che tenuti, in conseguenza dell'inadempimento dei *morosi*, siano tenuti soltanto i solventi e non i primi: il rilievo appare di difficile comprensione se solo si considera che i *morosi* non vengono liberati per effetto della insoddisfacente escussione da parte del creditore: piuttosto rimangono tenuti a corrispondere la loro quota che, a seguito del pagamento da parte del condomino *solvente*, dovrà essere versata non più all'amministratore ma al primo (che, come si vedrà meglio *infra*, viene surrogato nei diritti del creditore). Il fatto che i condomini in regola rispondano solo in via sussidiaria appare quindi un buon punto di compromesso tra opposte esigenze: quella del creditore ad ottenere soddisfazione dei propri diritti, quella dei condomini a non essere

“doppia parziarietà” per indicare che l’obbligo (di garanzia) del condomino solvente è limitato alla quota del condomino *moroso* (a sua volta limitato, nella responsabilità verso il terzo, alla propria quota)<sup>71</sup>. Si tratterebbe quindi una eccezionale responsabilità per debito altrui<sup>72</sup>, assimilabile alle obbligazioni personali di garanzia<sup>73</sup> che dà luogo, in caso di pagamento, alla surrogazione del condomino solvente nei diritti del creditore<sup>74</sup>.

È stata rappresentata anche una tesi intermedia, evidenziandosi che il legislatore ha voluto integrare il regime condominiale con un precetto (novellando l’art. 63 disp. att. c.c.) volto ad evitare le incongruenze sia della solidarietà sia della parziarietà<sup>75</sup>. In particolare, il secondo comma, nella parte in cui consente l’aggressione del condomino moroso (e poi di quello solvente), impedirebbe al creditore di agire contro i condomini—dopo l’approvazione del riparto<sup>76</sup>

immediatamente esposti — per l’intero debito — all’azione del creditore, costretto invece ad agire contro (ed escutere) i condomini morosi.

Anche A. SCARPA, *Obbligazioni dei condomini e del condominio nel processo*, cit., 248 concorda sul fatto che le obbligazioni del condomino moroso e di quello *virtuoso* hanno diversa *causa obli-gandi*, trovando la prima la propria fonte nell’art. 1123 c.c., la seconda nell’art. 63, comma 2, disp. att. c.c.

<sup>71</sup> Di “doppia parziarietà” parla A. SCARPA, *I debiti del condominio verso i terzi*, in *Giur. merito*, 2013, 577 ss., 593; ID., *Obbligazioni dei condomini e del condominio nel processo*, cit., 240. In senso opposto, V. NASINI, *Recupero del credito in condominio*, in *Arch. loc. cond.*, 2017, 635 ss., spec. 640 per il quale, senza particolari argomentazioni, il creditore, dopo aver escusso il condomino moroso, può agire nei confronti dei solventi per l’intero debito residuo; v. anche V. NASINI, *Nuovo art. 63, comma 2, disp. Att. c.c.: soluzione o aggravamento dei problemi interpretativi?*, in *Arch. loc. cond.*, 2015, 17 ss., spec. 19.

<sup>72</sup> R. CORONA, *Profili della riforma*, cit., 1705. Si veda anche M. MAGGIOLO, *Obbligazioni sociali, responsabilità dei soci e solidarietà*, in *Riv. dir. comm.*, 1990, 37 ss., spec. § 3 il quale evidenzia che si ha responsabilità per debito altrui allorché l’obbligazione venga addossata ad un soggetto in virtù di una fonte diversa (ad es., la qualità di socio di società di persone) da quella che rappresenta la fattispecie costitutiva del debito in capo all’altro soggetto; nel nostro caso la fonte dell’obbligazione del condomino sarebbe la partecipazione al condominio, fonte aggiuntiva rispetto a quella contrattuale del condominio o a quella *assembleare* del condomino moroso.

<sup>73</sup> R. CORONA, *Profili della riforma*, cit., 1706 s. per il quale le obbligazioni dei condomini solventi sarebbero *accessorie* e *sussidiarie* rispetto all’obbligazione principale, costituita dal debito del condomino moroso. Per A. SCARPA, *Obbligazioni dei condomini e del condominio nel processo*, cit., 248 il condomino in regola è assimilabile ad un fideiussore, seppur *ex lege*. Si veda anche M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*, cit., 53 per la quale l’obbligo dei condomini in regola è assimilabile all’obbligazione nascente da una fideiussione con clausola che prevede il beneficio dell’escussione ex art. 1944 c.c.: l’analogia si giustifica sia per la funzione di garanzia assoluta da tale obbligo, sia perché il coinvolgimento del condomino può avvenire solo previa escussione del debitore principale. L’autrice (p. 53, nt. 108) rileva che il condomino solvente appare adempiere ad un debito altrui.

<sup>74</sup> R. CORONA, *Profili della riforma*, cit., 1707; così anche A. SCARPA, *I debiti del condominio verso i terzi*, cit., 595 per il quale la surrogazione ex art. 1203, n. 3 si affiancherebbe all’azione di regresso.

<sup>75</sup> M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale*, cit., 631.

<sup>76</sup> In assenza di riparto l’obbligazione sarebbe invece solidale: così M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale*, cit., 631.

– per l’integralità del proprio credito, potendo esigere in prima battuta dai *morosi* solo la loro quota, alla stregua di un creditore parziario. Escussi infruttuosamente i morosi, il creditore potrebbe esercitare la sua residua pretesa agendo sui beni dei condomini *virtuosi*, «come il creditore di un condebito solidale eccezionalmente corretto dal beneficio di escussione»<sup>77</sup>. Si avrebbe quindi una prima attuazione parziaria dell’obbligazione, seguita da una solidale *sussidiaria* nei confronti dei condomini *virtuosi*<sup>78</sup>.

Anche la giurisprudenza della S.C. riconferma, richiamandosi all’arresto delle S.U., la natura *parziaria* dell’obbligazione<sup>79</sup>, e analogamente si comportano i giudici di merito<sup>80</sup>.

---

<sup>77</sup> M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale*, cit., 631. Seppur non chiaramente, sembrerebbe desumibile che i condomini *virtuosi* siano, seppur sussidiariamente, tenuti per l’intero debito (a differenza dei morosi contro i quali può essere domandata solo la quota di contributi non versati).

<sup>78</sup> G.A. PARINI, *La natura delle obbligazioni condominiali*, 122 che sembrerebbe però ritenere tutti i condomini sostanzialmente tenuti per l’intero, con il che si dovrebbe immaginare che il creditore possa agire anche nei confronti dei condomini inadempienti per l’intero e non solo per la quota non corrisposta; il che condurrebbe a riprospettare una *solidarietà* piena, seppur *attenuata* per i *virtuosi* dal beneficio di escussione.

V. anche M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*, cit., 56 che propende per un vincolo solidale in capo a tutti i condomini in regola con i pagamenti, non potendo immaginarsi un *beneficium divisionis* rispetto al debito “garantito”.

<sup>79</sup> Si veda ad esempio, Cass., sez. III, 29 settembre 2017, n. 22856, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2018, 297, con nota di L. BONANNO, *Obbligazioni parziarie dei condòmini e ragioni creditorie dei terzi*: la S.C. ha chiarito infatti che l’esecuzione nei confronti del singolo condomino, sulla base di un titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio per le obbligazioni contratte con terzi può aver luogo esclusivamente nei limiti della quota millesimale del comproprietario. V. pure Cass., sez. VI, 11 agosto 2017, n. 20073 che, seppur in relazione ad una vicenda esauritasi prima della riforma, ha affermato la natura parziaria e ha disconosciuto, perciò, un diritto di regresso o la surrogazione legale in capo al condomino che aveva pagato integralmente il creditore (analogamente Cass., sez. II, 9 gennaio 2017, n. 199); Cass., sez. VI – 2, 9 giugno 2017, n. 14530; Cass., sez. VI, 25 gennaio 2018, n. 1851 seppur con riguardo ad un’azione proposta dall’amministratore cessato per rimborso delle somme anticipate per conto dei condomini: la S.C. affronta, seppur incidentalmente, anche la questione relativa alla responsabilità verso terzi creditori per concludere che, accanto all’obbligazione del condominio avente ad oggetto l’intero debito, coesiste l’obbligazione dei singoli condomini, tenuti *pro quota* nella misura del valore della propria unità immobiliare.

<sup>80</sup> V., da ultimo, Trib. Firenze sez. III, 13 aprile 2022, n. 1085, in *De Jure* per un’ipotesi di azione promossa dal creditore contro il condominio e *pro quota* contro i condomini morosi. Il Tribunale, da un lato esclude la necessità di pronunciare una condanna nei confronti del condominio (il cui ruolo processuale finisce per coincidere con quello – tramite l’amministratore – di un rappresentante dei singoli condomini), dall’altro lato, riconosce la natura parziaria delle obbligazioni dei singoli condomini. V. anche Trib. Alessandria, 17 luglio 2015, in *Arch. loc. cond.*, 2015, 661; Trib. Milano, sez. III, 21 novembre 2017, n. 11878, cit. che ritiene che il creditore possa aggredire il patrimonio del condominio oppure rivolgersi contro i singoli condomini, nei confronti di questi ultimi nei limiti della rispettiva quota.

In senso contrario, v. invece Trib. Ascoli Piceno, 26 novembre 2015, cit., secondo il quale l’art. 63, comma 2, disp. att. c.c. avrebbe ribadito la natura solidale e non parziaria delle obbligazioni dei condomini.

Vi è da dire che gli interventi sull'art. 63 sembrano andare nella direzione di riconoscere la *parziarietà* affermata dalle S.U. come dato di fatto, o meglio come risultato sostanzialmente *equo* dal punto di vista economico (al di là delle qualificazioni teoriche), bisognoso di alcuni correttivi per rendere più efficiente la tutela del credito del terzo che abbia avuto l'avventura di contrattare con (o comunque di essere creditore, anche involontario<sup>81</sup> de) il condominio, dando così una nuova sistemazione ai rapporti tra terzi-condominio-condomini.

Punti di partenza sono ovviamente la natura del condominio che – si è visto nel precedente capitolo – è quanto meno un *patrimonio*, centro di interessi e di rapporti giuridici distinto dai suoi componenti, nonché la disciplina che il legislatore ha dettato con riguardo alla tutela del credito condominiale, secondo un percorso che si sviluppa, quanto meno dal punto di vista logico, per tappe<sup>82</sup>.

Il condominio (con il suo patrimonio) è, dal punto di vista logico, in *prima battuta* destinatario dell'azione di recupero del credito da parte del terzo che vuole ottenere soddisfazione di un debito *imputabile* al condominio.

Il legislatore si è poi preoccupato di assicurare strumenti effettivi al creditore, innovando innanzi tutto l'art. 63 disp. att. c.c. e prevedendo, come visto, con riguardo ai condomini morosi, l'obbligo dell'amministratore di provvedere al recupero di quanto dovuto tramite decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo (senza neppure bisogno di autorizzazione assembleare) al fine di reintegrare il *patrimonio* oggetto della responsabilità patrimoniale ex art. 2740 c.c., nonché di comunicare ai creditori insoddisfatti che lo interpellino «i dati dei condomini morosi»<sup>83</sup>, contro i quali, evidentemente, i terzi devono, *in seconda*

<sup>81</sup> Si pensi alle obbligazioni da fatto illecito.

<sup>82</sup> V. COLONNA, in *Del condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, cit., sub art.1129, 382 evidenzia che la «fattispecie si sviluppa, sul piano funzionale, per tappe, ad un tempo progressive e disomogenee, di responsabilità tra coobbligati diversi, cumulando sussidiarietà e solidarietà».

<sup>83</sup> La comunicazione dei dati dei condomini morosi era stato peraltro uno dei correttivi che erano stati proposti, *in iure condito*, dopo la sentenza delle S.U. del 2008 che aveva affermato la parziarietà: si veda ad esempio, N. IZZO, *L'esecuzione dell'obbligazione condominiale parziaria*, cit., 959 che ritiene l'amministratore tenuto a fornire tali dati anche nel sistema antecedente alla riforma del 2012, citando favorevolmente la nota del 26 settembre 2008 indirizzata dal Garante della *privacy* all'ANCI che evidenziava la compatibilità con la disciplina relativa al trattamento dei dati personali della comunicazione di dati a creditori terzi per finalità di tutela dei diritti di questi ultimi. Cfr. anche G.A. PARINI, *La natura delle obbligazioni condominiali*, cit., 124.

In giurisprudenza, cfr. Trib. Pescara, ord. 20 febbraio 2009, reperibile all'url <https://www.il-caso.it/giurisprudenza/archivio/1861.pdf> ha giudicato fondata (seppur solo ai fini del governo delle spese, essendo cessata la materia del contendere) la domanda cautelare proposta da un creditore, munito di titolo esecutivo giudiziale, contro il condominio per ottenere i nominativi e le quote dei condomini per agire contro gli stessi. Il Tribunale rileva la pregnanza dei doveri di correttezza e buona fede che impone alle parti di non pregiudicare gli interessi della controparte. Cfr. anche Trib. Napoli,

*battuta* secondo l'*id quod plerumque accidit* (ma senza che possa ricostruirsi un beneficio di escussione in capo ai condomini morosi<sup>84</sup>), avviare le proprie azioni volte al pagamento del dovuto. Il secondo comma limita invece le azioni contro i condomini in regola con i pagamenti ad un momento successivo all'escussione infruttuosa dei condomini morosi: la *terza battuta* (quanto meno dal punto di vista logico, non escludendosi la possibilità di una proposizione, in sede di cognizione, delle domande in forma cumulata, se ed in quanto si interpreti il beneficio di escussione alla guisa dell'art. 2304 c.c., cioè invocabile solo in sede esecutiva – ma sul punto specifico, v. infra par. 3.3.).

Si tornerà in seguito sull'art. 63 disp. att. c.c., ma la prima impressione è quella che il legislatore abbia voluto rafforzare la tutela dei creditori<sup>85</sup> con due concorrenti strumenti e uno subordinato: (a) l'azione di recupero dei contributi non versati da parte dell'amministratore di condominio, svincolata dalla pre-

---

sez. III, decr. 7 luglio 2010, in *De Jure* che, pur rigettando la richiesta di decreto ingiuntivo diretto alla consegna delle tabelle millesimali proposta da un creditore, evidenzia che sussiste, in ossequio al principio di buona fede, un obbligo in capo all'amministratore, mandatario dei condomini, di collaborare col creditore dei medesimi in guisa da rendere possibile l'esecuzione del titolo giudiziale ottenuto, conformemente alla parziarietà sancita dalle S.U. del 2008. V. pure Giud. Pace Napoli, 20 gennaio 2012, consultabile all'url <https://www.giustiziadipace.it/condominio-vita-dura-per-chi-non-paga-sentenza-del-20-gennaio-2012/> che ha condannato il condominio a consegnare al creditore attore « l'elenco completo ed aggiornato di tutti i condomini con l'indicazione dei relativi millesimi»: in particolare, il «diritto ad ottenere l'elenco dei condomini morosi completo evidentemente delle generalità e dei millesimi ed il corrispettivo obbligo da parte dell'amministratore a rilasciarli scaturisce proprio dalla suindicata sentenza delle Sezioni Unite che ha affermato il principio della parziarietà delle obbligazioni. È evidente che difficilmente il terzo che deve affrontare l'esecuzione può essere a conoscenza dell'elenco dei condomini morosi e delle relative quote millesimali e quindi è indispensabile la collaborazione dell'amministratore, il solo che per il corretto esercizio delle funzioni di rappresentanza e di gestione attribuitegli dall'art. 1130 c.c. deve conservare le generalità complete dei condomini, facendo, laddove necessario, espressa richiesta di informazioni ai medesimi. Diversamente il principio di parziarietà sarebbe di fatto inattuabile con conseguente grave nocimento per il creditore. L'amministratore, pertanto, ha l'obbligo di fornire tutti i dati che il creditore munito di titolo esecutivo ha legittimamente richiesto ai fini di procedere *in executivis*».

<sup>84</sup> Correttamente A. SCARPA, *Obbligazioni dei condomini e del condominio nel processo*, cit., 244 rileva che l'azione contro il condominio e contro il condomino moroso possono essere proposte cumulativamente, fondandosi su diversi rapporti (secondo l'autore, su distinte obbligazioni). Sul punto si tornerà nei prossimi paragrafi.

<sup>85</sup> Secondo G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà*, cit., 355 s. il nuovo testo dell'art. 63 disp. att. c.c., letto in combinazione con (dall'autrice avvertita) parziarietà del debito condominiale, peggiorerebbe la posizione dei creditori (e anche dei condomini in regola), favorendo quelli morosi. Mi sembra chiaro che però il termine di confronto (rispetto al quale la situazione sarebbe peggiorata) è il regime di solidarietà e non quello di parziarietà (che non consentirebbe certo, di regola, al creditore di agire contro chi ha soddisfatto già la sua quota di debito: si pensi al coerede che abbia già pagato).

L'autrice (a p. 356) pone poi il caso limite della morosità di tutti i condomini che costringerebbe il creditore ad agire soltanto *pro quota* contro tutti i condomini: ancora una volta il termine di confronto è la solidarietà, e l'argomento si riduce in un *adducere inconvenientem*.

ventiva approvazione assembleare, e da coltivare diligentemente onde non incorrere in responsabilità, al fine di reintegrare la garanzia patrimoniale dei debiti condominiali costituiti dal *patrimonio* del condominio (che si tratti del conto corrente condominiale o del fondo speciale per lavori straordinari, eventualmente su conto separato poco rileva); (b) l'azione del creditore condominiale innanzi tutto direttamente contro il condomino *moroso*, facilitata dall'obbligo dell'amministratore di comunicare «i dati dei condomini morosi»<sup>86</sup>; (c) in ultima istanza (quanto meno in sede esecutiva, non potendo negarsi una proposizione in forma cumulata delle diverse azioni), l'azione del creditore nei confronti del condomino in regola con i pagamenti.

Tra l'altro, la contrapposizione tra condomini *morosi* e condomini *in regola con i pagamenti* impone di chiedersi innanzi tutto rispetto a che cosa gli uni e gli altri siano *morosi* o *in regola*. La risposta, anche alla luce del precedente comma che riguarda l'azione dell'amministratore per la riscossione coattiva dei contributi appare scontata: l'oggetto della *mora* sono i contributi dovuti in virtù delle spese comuni sostenute e delle delibere adottate; il che impone quanto meno di chiedersi se effettivamente – laddove il predetto secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. usa il termine *obbligati* (in regola) – la norma intenda riferirsi ad un'obbligazione verso i creditori condominiali (richiamando così l'idea di un rapporto diretto con i terzi) oppure verso il condominio (con la conseguenza che i condomini sarebbero estranei ai rapporti contrattuali stipulati dall'amministratore e alle obbligazioni sorte nella gestione condominiale)<sup>87</sup>.

Dal coordinamento sistematico di principi di struttura (quali emergenti dalle complessive norme che disciplinano il condominio) e delle norme specifiche che regolano la tutela del credito *condominiale*, sembra corretto affermare che:

- il debito condominiale grava in prima battuta sul *condominio* che è titolare passivo dell'obbligazione contratta dall'amministratore (o sorta in conseguenza di responsabilità per fatto illecito per circostanze inerenti

---

<sup>86</sup> Per vero vi è chi (V. COLONNA, in *Del condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, cit., *sub* art.1129, 381 s.) afferma che il creditore, infruttuosamente escusso il patrimonio del condominio, disponga di due azioni contro i condomini: una prima, in via surrogatoria, volta a far valere il diritto del condominio ad incassare i contributi non versati (eventualmente giovandosi anche del procedimento per ingiunzione, consentito dal primo comma dell'art. 63 disp. att. c.c.); una seconda azione volta a far valere la responsabilità solidale (sussidiaria) innanzi tutto dei condomini morosi e poi dei condomini *in regola*.

<sup>87</sup> A. SCARPA, *Obbligazioni dei condomini e del condominio nel processo*, cit., 247 che osserva come la diretta riferibilità del rapporto obbligatorio ai singoli condomini dovrebbe indurre a definire tutti i partecipanti identicamente morosi rispetto al creditore insoddisfatto, mentre la norma distingue chiaramente tra condomini *virtuosi* in regola e condomini non in regola: tali espressioni hanno evidentemente senso compiuto solo nei confronti della gestione condominiale, mentre non hanno alcun senso nei confronti del terzo.

alla gestione delle parti comuni o all'erogazione dei servizi condominiali): si tratta quindi un'obbligazione non soggettivamente complessa ma *semplice* che incide su un unitario centro di interessi<sup>88</sup>; i creditori potrebbero quindi agire innanzi tutto contro il condominio, procurandosi un titolo esecutivo ed aggredendo i beni e rapporti giuridici – il conto corrente condominiale, ma anche il credito “contributivo” nei confronti dei comproprietari morosi – riferibili al condominio<sup>89</sup>;

---

<sup>88</sup> Osserva G. DI ROSA, *Le obbligazioni condominiali*, in *Giur. it.*, 2022, 254 ss., spec. 258, in senso contrario, che il legislatore, laddove avesse voluto, avrebbe potuto adottare il ben noto modello delle obbligazioni collettive, deputato a differenziare le forme di responsabilità dei gruppi, con disciplina variabile della responsabilità dei suoi membri rispetto al fondo comune o al patrimonio sociale. Il punto di partenza dell'autore è però nel senso che il legislatore non avrebbe in alcun modo distinto il *condominio* dai suoi membri, confermando l'impostazione del codice del '42 in ordine all'assenza di *soggettività* (anche attenuata) del fenomeno condominiale (v. al riguardo G. DI ROSA, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina*, cit., 797); punto di partenza che qui non si condivide per le ragioni già esposte nel primo capitolo. Al contrario, A. SCARPA, *I debiti del condominio verso i terzi*, cit., 579 ritiene condivisibile – indipendentemente dalla qualificazione del condominio come soggetto – l'esistenza di un rapporto contrattuale (e perciò anche obbligatorio) unitario imputabile al condominio quale centro di interessi.

Si veda anche M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale*, cit., 631 s. che ritiene invocabile dal condomino in regola con i pagamenti, in sede di opposizione a precetto, un beneficio di preventiva escussione del patrimonio del condominio, giustificando però tale tesi con la circostanza che il condominio non avrebbe autonomia soggettiva e i fondi raccolti dall'amministratore sarebbero pur sempre mezzi dei condomini destinati a garantire i creditori. Tutto ciò – secondo l'autore – senza necessità di applicazione analogica degli artt. 2268 e 2304 c.c. sulle società di persone.

<sup>89</sup> V. NASINI, *Recupero del credito in condominio*, cit., 643 ritiene che vi sarebbe addirittura un obbligo di agire in primo luogo contro il condominio; senonché di tale beneficio di escussione a favore dei condomini non vi è traccia nelle norme: in particolare, non pare ricavabile dall'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. che impone all'amministratore di comunicare ai creditori insoddisfatti i dati dei condomini morosi, quasi che la norma intendesse individuare (così invece R. SICLARI, «*Pagare o non pagare (gli oneri condominiali)*», questo è il dilemma», cit., 693) un ordine di aggressione (condominio-condomini morosi-condomini solventi). La norma mi pare troppo blanda, tanto più in confronto con il secondo comma, per imporre un beneficio di preventiva escussione a favore dei condomini *morosi* e neppure un beneficio di ordine suscettibile di conseguenze giuridiche in caso di omesso rispetto (conforme anche L. BACCAGLINI, *Debito condominiale ed espropriazione forzata*, cit., 451 s.). Certamente, secondo l'*id quod plerumque accidit*, il creditore si rivolgerà al condominio, ma laddove questo non paghi (in tutto o in parte) per supposta morosità dei condomini, potrà aggredire direttamente i comproprietari inadempienti con l'azione di cui al secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. (rispetto alla quale è strumentale l'obbligo di comunicazione). Al contrario, R. SICLARI, «*Pagare o non pagare (gli oneri condominiali)*», questo è il dilemma», cit., 692 s. ritiene che il creditore debba, per escutere il condomino moroso, allegare due richieste stragiudiziali rivolte all'amministratore: quella di pagamento e quella di comunicazione dei dati dei morosi. In realtà, mi pare che l'interpello sia soltanto una facoltà, e non un onere, del creditore, al fine di meglio individuare i condomini morosi e le rispettive quote: nulla impedisce che il creditore conosca *aliunde* tali dati.

Ritiene che sussista un duplice beneficio di escussione in capo ai condomini in regola con i pagamenti V. COLONNA, in *Del condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, cit., sub art.1129, 382: «il condomino in regola con i pagamenti sarà obbligato a rispondere

- i terzi creditori – in virtù dello schermo rappresentato dal *condominio* come centro autonomo di imputazione – non hanno alcun rapporto obbligatorio con i singoli condomini<sup>90</sup> o i *morosi*, tant'è che si è giudicato che – salva la promozione dell'azione di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. - il pagamento effettuato dal condomino nelle mani del terzo<sup>91</sup> creditore non è liberatorio rispetto all'obbligo del condomino di versare i contributi dovuti<sup>92</sup>;

---

dell'obbligazione condominiale solo alla doppia condizione che siano risultate infruttuose l'escussione del patrimonio/fondo del condominio (debitore originario), prima, e l'escussione del patrimonio dei condomini morosi, successivamente». Si veda anche C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 28 che, riconosciuta la soggettività al condominio, ritiene applicabile in via analogica l'art. 2268 c.c.

Nega il beneficio di escussione del condominio Trib. Ascoli Piceno, 26 novembre 2015, cit.

V. anche P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, Padova, 1990, 343 s. la quale ritiene che, in caso di azione diretta (alla quale, come si vedrà, va ricondotta l'azione del creditore *condominiale* contro i condomini *morosi*), va sicuramente esclusa la sussistenza di un onere di preventiva escussione del debitore principale (nel nostro caso il condominio), in quanto l'imposizione di detto onere sarebbe contraddittorio, dato che l'escussione del debitore potrebbe avere ad oggetto anche il credito che quest'ultimo vanta nei confronti del sub-debitore (*i.e.*, il condomino moroso), rendendo così perfettamente inutile l'azione diretta.

<sup>90</sup> Così anche A. SCARPA, *Obbligazioni dei condomini e del condominio nel processo*, cit., 243. In senso opposto, V. COLONNA, in *Del condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, cit., *sub* art.1129, 382 che ritiene che al creditore competano due azioni nei confronti dei condomini, una surrogatoria avente ad oggetto i contributi condominiali, una volta direttamente al pagamento del proprio credito, sussistendo una responsabilità solidale (seppur sussidiaria) dei condomini.

<sup>91</sup> Osserva A. SCARPA, *Obbligazioni dei condomini e del condominio nel processo*, cit., 244 che se il pagamento al terzo dovesse necessariamente avvenire nelle mani dell'amministratore, dovrebbe per coerenza negarsi che il condomino sia immediato debitore del terzo creditore, salva l'ipotesi in cui quest'ultimo si sia procurato un titolo esecutivo verso quel determinato partecipante.

<sup>92</sup> V. ad es., Cass., sez. VI-2, ord. 17 febbraio 2014, n. 3636, in *Corr. giur.*, 2015, 353 con nota di E. GRIPPAUDO, *Se il debitore ingiunto è l'ente di gestione, il condomino deve pagare l'amministratore*: la S.C. ha rilevato che il condominio si pone nei confronti dei terzi come soggetto di gestione dei diritti e obblighi dei condomini attinenti alle parti comuni e l'amministratore assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condomini sia nella fase di assunzione degli obblighi verso terzi sia, all'interno della collettività condominiale, come unico referente dei pagamenti ad essi relativi; di conseguenza «non è idoneo ad estinguere il debito *pro quota* del singolo condomino, il pagamento diretto eseguito a mani del creditore del Condominio le volte in cui il creditore dell'ente di gestione non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino». Conforme anche Trib. Ascoli Piceno, 26 novembre 2015, cit., nonché Cass., sez. VI – 2, 9 giugno 2017, n. 14530 per un'ipotesi – seppur antecedente alla riforma del 2012 - in cui il condomino aveva corrisposto la sua quota all'amministratore di condominio prima ancora che gli venisse intimato precepto da parte del creditore sulla scorta di un titolo esecutivo ottenuto contro il condominio. Per vero la corte, aderendo alla tesi della parziarietà, individua due distinti rapporti di credito «concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima al condominio, rappresentato appunto dall'amministratore, e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'art. 1123 c.c.». Interessante è anche la qualificazione

- esclusivamente il condominio è titolare del diritto di credito nei confronti dei condomini a che questi ultimi concorrano *pro quota* alle spese condominiali: si hanno quindi due rapporti obbligatori (terzo-condominio e condominio-condomino)<sup>93</sup>; di conseguenza, l'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. attribuisce all'amministratore la legittimazione processuale ad agire (come visto) *per* il condominio al fine di ottenere la condanna – tramite ricorso per ingiunzione - del comproprietario al pagamento di quanto dovuto sì da alimentare il conto corrente condominiale (componente fondamentale del patrimonio del condominio destinato – o altrimenti vincolato<sup>94</sup> – a soddisfare le obbligazioni gravanti sul condominio);
- in caso di *incapienza* del patrimonio condominiale, ovvero principalmente il conto corrente condominiale<sup>95</sup> (dovuta a *morosità* dei condomini) o comunque di inadempimento del condominio, il terzo può esigere la comunicazione dei dati dei condomini morosi (inclusivi, a mio avviso, della quota di contributi rimasta insoddisfatta<sup>96</sup>) ed agire *direttamente* contro questi ultimi<sup>97</sup> (oltre che, se munito di titolo, procedere con

---

dell'azione contro il condomino moroso nei termini di un'azione *diretta*: sul punto si tornerà nei paragrafi successivi, notandosi sin d'ora che l'azione diretta non richiede affatto la sussistenza di una duplicità di rapporti obbligatori in capo al creditore. Nel senso che il pagamento nelle mani del creditore non è liberatorio per il condomino v. anche L. BONANNO, *Obbligazioni parziarie dei condòmini*, cit., 302 che ritiene che l'obbligazione del condomino di contribuire alle spese condominiali vada assolta nelle mani dell'ente, e, in particolare, del suo eventuale fondo speciale.

<sup>93</sup> Così esplicitamente anche V. NASINI, *Recupero del credito in condominio*, cit., 637 s.

<sup>94</sup> Tant'è che le relative somme non paiono ripetibili dai singoli condomini, salvo diversa delibera assembleare.

<sup>95</sup> Che potrebbe utilmente essere oggetto di pignoramento presso terzi nei confronti del condominio come debitore esecutato: così Trib. Milano, 27 maggio 2014, cit. che però ritiene che il pignoramento del conto non interferisca con l'azione ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c. che sarebbe posto a presidio dei distinti obblighi *pro quota* gravanti sui singoli condomini. V. anche le sentenze citate a nt. 86 del capitolo I.

In senso parzialmente contrario, L. BONANNO, *Obbligazioni parziarie dei condòmini*, cit., 304 s. che ritiene che la preventiva escussione del conto corrente condominiale rischierebbe di violare l'*ordine* di cui all'art. 63 disp. att. c.c., facendo gravare eventualmente sui contributi versati (per altro titolo) dal condomino solvente (che dovrebbe invece rispondere solo dopo che il condomino moroso è stato infruttuosamente escusso). Di conseguenza, il conto corrente sarebbe aggredibile solo dopo l'escussione dei condomini inadempienti.

<sup>96</sup> Conforme V. NASINI, *Recupero del credito in condominio*, cit., 645: l'amministratore deve comunicare, non solo i nominativi, ma anche gli altri elementi indispensabili per l'azione del creditore, quali il recapito, l'ammontare del debito, i millesimi di competenza, l'ammontare delle quote da ciascuno di essi dovuta.

<sup>97</sup> In senso contrario, L. BONANNO, *Obbligazioni parziarie dei condòmini*, cit., 304 ritiene che da un'esegesi sistematica del primo e secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. risulterebbe che è l'amministratore del condominio a dover escutere il condomino *moroso* e non già il creditore: il secondo comma in particolare si limiterebbe a prevedere l'escussione dei *morosi* come condizione per l'aggressione esecutiva dei condomini solventi, ma non indicherebbe chi deve in concreto avviare l'azione

pignoramento presso terzi presso i condomini *morosi* in relazione ai loro debiti “contributivi” verso il condominio);

- in caso di incapacienza anche dei condomini morosi, il creditore può agire pure contro i condomini in regola con i pagamenti (per quanto evidentemente non ottenuto dai condomini *morosi*)<sup>98</sup>.

Le norme in questione, così ricostruite, sembrano quindi presupporre l’esclusione del vincolo di *solidarietà* tra tutti i condomini con riguardo al debito condominiale<sup>99</sup>, prevedendo, a tutto voler concedere, un obbligo di garanzia, questo sì solidale con il moroso<sup>100</sup>, (soggetto al beneficio della preventiva

---

esecutiva nei confronti dei morosi. Tale impostazione eviterebbe che il condomino inadempiente possa subire due azioni, quella del condominio e quella del creditore.

L’interpretazione non convince, posto che il primo comma dell’art. 63, come detto, impone innanzi tutto la comunicazione al creditore dei dati dei condomini morosi, all’evidente scopo di consentire ai terzi di agire (anche esecutivamente) nei confronti del condomino inadempiente ai suoi obblighi contributivi.

L’impianto ermeneutico proposto da Bonanno varrebbe peraltro solo nell’ipotesi in cui il creditore sia munito di un titolo esecutivo nei confronti del condominio, mentre laddove avesse conseguito anche un titolo nei confronti dei morosi (con una sorta di azione surrogatoria), nulla impedirebbe l’aggressione esecutiva di questi ultimi.

<sup>98</sup> V. NASINI, *Recupero del credito in condominio*, cit., 639 ricostruisce addirittura sei tappe per la soddisfazione del credito (1. Formazione del titolo contro condominio; 2. notifica di titolo e precetto al condominio; 3. richiesta all’amministratore dei dati dei morosi; 4. Individuazione di un condomino moroso e notifica a lui di titolo e precetto; 5. Ripetizione della precedente operazione contro i distinti condomini morosi; 6. Azione contro i condomini virtuosi): la differenza rispetto a quanto qui esposto deriva dal fatto che in questa sede si è innanzi tutto considerata la promozione dell’azione di cognizione volta ad ottenere il titolo esecutivo (secondo la scansione riportata in testo) e si dà peraltro per presupposto che il titolo esecutivo contro il condominio non possa essere speso contro i condomini morosi; ma su ciò si tornerà nei successivi paragrafi.

<sup>99</sup> Nota V. CARBONE, *Luci e ombre sulla nuova disciplina*, cit., 164 che la novellazione dell’art. 63 disp. att. c.c. interviene «dopo la svolta giurisprudenziale del 2008 sulla non solidarietà tra condomini per il pagamento al terzo delle obbligazioni assunte dall’amministratore».

Nel senso che invece il legislatore avrebbe optato per la solidarietà, esponendo innanzi tutto alla stessa i condomini morosi alle conseguenze del (loro) inadempimento, con finalità compulsoria, R. SICLARI, «Pagare o non pagare (gli oneri condominiali), questo è il dilemma», cit., 690 s., seguito anche da M. ZINNO, *Le obbligazioni solidali*, cit., 119 che rileva come il diverso paradigma della responsabilità parziaria finirebbe per aggravare la posizione dei condomini in regola, scaricando su di essi il rischio dell’inadempimento altrui e finendo per incentivare condotte ostruzionistiche.

Nel senso della solidarietà anche A. CIATTI CAIMI, *Condominio negli edifici*, cit., 20.

<sup>100</sup> E quindi limitato alla quota del moroso, secondo lo schema della doppia parziarietà.

Uno schema analogo lo si ritrova anche nella responsabilità del condomino per i debiti della WEgem, laddove il comproprietario è responsabile (secondo una figura simile a quella solidale) nei confronti del creditore, insieme al condominio, con un obbligo *accessorio* però limitato alla sua quota: M.A. MÜLLER, in J. HOGENSCHURZ, *BeckOK WEG*, cit., § 9a, Rn. 332.

escussione dell'obbligato principale<sup>101</sup>) dei condomini *in regola* con i pagamenti in relazione a quanto il creditore non abbia ottenuto *direttamente* dai condomini morosi.

La questione potrebbe sembrare solo accademica<sup>102</sup> laddove si osservi che, nel caso in cui tutti i condomini (meno 1) rimanessero morosi (e il creditore non riuscisse a soddisfarsi su questi ultimi), il condomino solvente finirebbe per pagare l'intero debito. Dal punto di vista economico è certamente così: ciascun condomino è comunque esposto al rischio di dover corrispondere, in ultima istanza, l'intera somma ipoteticamente dovuta al terzo, ma dal punto di vista degli effetti giuridici non è irrilevante ricostruire la posizione debitoria del singolo condomino come solidale tra tutti i condomini in uno con il condominio (secondo un modello simile a quello delle società di persone, dove i soci possono essere chiamati a rispondere direttamente nei confronti dei creditori per i debiti sociali), oppure come solidale e sussidiaria rispetto soltanto agli obblighi contributivi gravanti, con modalità di attuazione parziaria, su tutti i condomini nei confronti del condominio e non del terzo. In realtà la distinzione ha effetti pratici rilevanti: se i singoli condomini non sono coobbligati solidali con il condominio non avrà ad esempio effetti nei loro confronti l'atto interruttivo della prescrizione indirizzato al condominio<sup>103</sup>.

---

<sup>101</sup> Pur discussa, la compatibilità tra solidarietà e beneficio di escussione (*i.e.*, sussidiarietà) è affermata ad esempio da P. RESCIGNO, voce *Obbligazioni (diritto privato) a) nozioni generali*, in *Enc. dir.*, XXIX, Milano, 1979, 133 ss., spec. 169 e da M. MAGGIOLO, *Obbligazioni sociali, responsabilità dei soci e solidarietà*, cit., § 5 s. il quale osserva che anche in caso di sussidiarietà al creditore rimane libertà di scelta quanto meno di richiedere l'adempimento spontaneo al debitore sussidiario (con una disciplina solo quantitativamente diversa dalle obbligazioni con beneficio di ordine): l'autore peraltro individua il tratto distintivo delle obbligazioni solidali (rispetto a quelle concorrenti) nel fatto che l'adempimento di un condebitore estingue l'obbligazione nei confronti di ciascuno dei debitori a titolo di adempimento, mentre in ipotesi di obbligazioni concorrenti le stesse sono estinte per raggiungimento dello scopo.

Si veda anche E. GRIPPAUDO, *Se il debitore ingiunto è l'ente di gestione, il condomino deve pagare l'amministratore*, in *Corr. giur.*, 2015, 354 ss., spec. 360 che richiama l'art. 1293 c.c. ed in particolare la circostanza che la solidarietà può sussistere anche se i debitori sono tenuti con modalità diverse, sicché non esclude la solidarietà il fatto che, sul piano procedimentale, vi sia una gerarchizzazione della posizione dei condomini. Conforme anche G.A. PARINI, *La natura delle obbligazioni condominiali*, cit., 122.

<sup>102</sup> V. NASINI, *Recupero del credito in condominio*, cit., 639 osserva che la disputa tra solidarietà e parziarietà è oggi più formale che sostanziale, posto che il legislatore ha preso in considerazione sia i condomini morosi sia i solventi, sui quali ultimi può comunque gravare il debito «in questo modo reintroducendo elementi di solidarietà nella relativa disciplina, nei confronti dei condomini non morosi, temperandoli con una limitazione della facoltà di scelta per il creditore che può aggredire il patrimonio di questi ultimi solo dopo l'escussione dei morosi».

<sup>103</sup> Nel senso che, una volta esclusa la solidarietà, non si applichi direttamente l'art. 1310 c.c. v. A. SCARPA, *I debiti del condominio*, cit., 594, ID, *Obbligazioni dei condomini e del condominio nel processo*, cit., 241.

Al contrario, laddove il creditore agisca contro il condomino moroso – con un’azione che, come si vedrà meglio nel seguente te paragrafo, è qualificabile come *diretta* – la relativa intimazione di pagamento avrà effetti interruttivi nei confronti del condomino solvente, garante *ex lege* nei confronti del terzo per l’adempimento del condomino moroso.

Occorre poi prendersi carico di una significativa obiezione pratica mossa da una studiosa in relazione al fatto che il regime, così ricostruito e presupponente la *parziarietà*, finirebbe per aggravare eccessivamente la posizione, oltre che – come visto alla nota 85 – del creditore, anche dei condomini in regola con i pagamenti, avvantaggiando i *morosi*<sup>104</sup>; non solo, ma l’insussistenza di un vincolo di solidarietà *originario* tra i condomini impedirebbe l’applicazione dell’art. 1299, comma 2, c.c. che ripartisce per contributo tra i condebitori la perdita conseguente all’insolvenza di uno o più dei coobbligati, esponendo il condomino solvente – che sia costretto a corrispondere anche la parte di un comproprietario moroso – ad un pregiudizio maggiore (in caso di definitiva insolvenza di quest’ultimo) rispetto a quello che sarebbe stato subito in caso di solidarietà originaria avvincente tutti i condomini<sup>105</sup>. Neppure varrebbe a rimuovere il pregiudizio l’eventuale applicazione analogica dell’art. 1954 c.c.<sup>106</sup> (che, per la confideiussione richiama il secondo comma dell’art. 1299 c.c.) perché rimarrebbero fuori i condomini morosi, asseritamente tenuti solo per la loro obbligazione parziaria<sup>107</sup>. L’obiezione è certamente suggestiva, ma non concludente.

Invero, in primo luogo, va rilevato che gli inconvenienti pratici affermati non devono essere eccessivamente enfatizzati, se solo si considera che il condomino moroso è titolare di un’unità immobiliare (ed è responsabile solo per una quota): l’escussione infruttuosa, oltre a richiedere tempi lunghi, è ipotesi piuttosto rara (pure tenuto conto delle norme prudenziali di vigilanza bancaria in ordine alla finanziabilità parziale del prezzo di acquisto che consentono quindi ai creditori di disporre di un valore eccedente il debito ipotecario).

In secondo luogo, occorre immaginare le diverse situazioni che si possono verificare in caso di morosità di un condomino infruttuosamente aggredito dal creditore condominiale con riguardo alla sua quota: in tale ipotesi, tutti i condomini solventi sono solidalmente tenuti a pagare detta quota e, in capo al

---

<sup>104</sup> Tanto da configurare un’irrazionale disparità di trattamento «potenzialmente incostituzionale»: così G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà*, cit., 355 s.

<sup>105</sup> Così G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà*, cit., 356.

<sup>106</sup> La fideiussione rappresenta l’archetipo dell’obbligazione accessoria e sussidiaria: v. M. MAGGIOLO, *Obbligazioni sociali, responsabilità dei soci e solidarietà*, cit., 40.

<sup>107</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà*, cit., 356 testo e nt. 9 che osserva che a nulla servirebbe richiamare la surrogazione legale di cui all’art. 1203, comma 1, n. 3 perché i diritti del condomino solvente, escusso con successo dal creditore condominiale, sarebbero comunque limitati alla quota di ciascun condomino moroso, sicché anche il primo si vedrebbe opporre tale limite.

condomino che abbia effettivamente pagato, oltre alla surrogazione legale nei diritti del creditore, sorge un diritto di regresso, nei confronti sia del condomino moroso (ovviamente per l'intero della sua quota<sup>108</sup>) sia degli altri condomini solventi (se si ritiene – come mi pare verosimile, attesa la natura di *garanzia* per un debito altrui dell'obbligo dei condomini *in regola* di cui all'art. 63 disp. att. c.c. - applicabile l'art. 1954 c.c.), nei confronti di questi ultimi limitato alle rispettive quote. Dopo di che, se il condomino moroso – subita l'azione di regresso – paga nelle mani del condomino che ha soddisfatto il creditore condominiale, non vi è occasione di applicare l'art. 1299 c.c., in caso contrario – cioè di *insolvenza* del condomino moroso – la relativa quota di debito condominiale viene ripartita tra tutti gli altri condomini (solventi), in sede di regresso, con effetti economici analoghi all'applicazione dell'art. 1299 c.c. in ipotesi di obbligazione solidale. Lo stesso varrebbe per i condomini morosi che non verrebbero in alcun modo esentati dal concorrere a farsi carico dell'*insolvenza* di uno di loro: ed invero, delle due l'una: o il condomino moroso rimane definitivamente inadempiente e quindi *insolvente*, e allora è di fatto escluso dal riparto di cui all'art. 1299 c.c., oppure paga e divenendo solvente deve sopportare anch'egli l'onere conseguente all'*insolvenza* di uno dei comproprietari, in conseguenza dei principi di cui all'art. 1954 c.c. e 1299 c.c.

Più insidiosa appare l'obiezione relativa al fatto che l'impostazione qui seguita non garantirebbe neppure ai condomini in regola di non essere chiamati dal creditore a versare l'intera somma del debito, atteso che il pagamento nelle mani dell'amministratore estinguerebbe solo l'obbligazione *interna* di contribuzione al condominio sorta per effetto della relativa delibera assembleare, mentre non inciderebbe sul debito sorto in capo a tutti i condomini, in virtù del contratto stipulato, per loro conto, dall'amministratore. Nel caso in cui, nonostante il versamento della propria quota, il debito nei confronti del terzo non venisse, neppure parzialmente estinto (evento in grado di verificarsi ad esempio per l'incapienza dei fondi condominiali dirottati per adempiere altri debiti, o addirittura distratti), i condomini virtuosi potrebbero vedersi richiedere dal creditore l'intera prestazione<sup>109</sup>. Come onestamente riconosce l'autrice, l'obie-

---

<sup>108</sup> In senso contrario A. SCARPA, *Obbligazioni dei condomini e del condominio nel processo*, cit., 249, che ritiene che, non sussistendo un'obbligazione solidale in senso proprio ad interesse comune, al condomino *solvente* che paghi nelle mani del creditore le quote dovute dai morosi non potrebbe accordarsi il regresso, ma solo la surrogazione legale ex art. 1203, n. 3; il che però pare contrastare con la qualificazione di fideiussore *ex lege* che lo stesso autore attribuisce alla posizione del condomino *virtuoso* in relazione all'azione promossa dal creditore ai sensi del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c.

<sup>109</sup> V. G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parzialità*, cit., 356 testo e nota 12 che osserva come la conclusione sia ineluttabile ove si escluda la soggettività del condominio e si riferisca,

zione si fonda sul presupposto che la tesi criticata non riconosca (neppure ridotta) soggettività giuridica al condominio; conclusione cui invece si è ritenuto di pervenire, seppur ricorrendo alla limitata definizione di *patrimonio*, centro di rapporti giuridici, come dimostrato nel primo capitolo. Nel momento in cui si ammetta tale soggettività, non vi sarebbe nulla di anomalo, dal punto di vista teorico, nel fatto che il creditore non possa agire, come visto né in prima né in seconda battuta (ma solo in terza) contro il condomino solvente. L'art. 63 disp. att. c.c. sarebbe norma che – come l'art. 2267 c.c. per la società semplice o l'art. 2304 c.c. per la società in nome collettivo – disciplina variamente la responsabilità dei “membri” per le obbligazioni dell'ente; disciplina certo in maniera singolare, distinguendo tra condomini morosi e condomini virtuosi (ai quali è riconosciuto un beneficio di preventiva escussione), ma non incompatibile con i limiti rappresentati dalle norme costituzionali.

Neppure coglie nel segno la critica alla tesi che vede il creditore agire contro i creditori *morosi* (e poi contro i solventi) *utendo iure* del condominio (secondo una certa prospettazione, in applicazione dell'art. 2900 c.c.); critica in forza della quale il terzo sarebbe costretto ad attendere la scadenza del termine di sei mesi di cui all'art. 1129, comma 9, c.c. prima di agire contro il *moroso*, mentre l'art. 63 disp. att. c.c. non prevede affatto tale termine dilatorio per l'azione del creditore<sup>110</sup>. Senonché l'art. 1129, comma 9, non introduce affatto un termine dilatorio di esigibilità del credito (che quindi ben può essere azionato dall'amministratore o dal creditore ben prima della relativa scadenza), ma soltanto un termine oltre il quale l'amministratore *inerte* è inadempiente ai suoi obblighi nei confronti del condominio, sì da rischiare di essere revocato<sup>111</sup>. Di conseguenza, non vi è dubbio che sia l'amministratore, sia il creditore possano

---

di conseguenza, a ciascun condomino l'obbligazione contratta dall'amministratore, quale mandatario con rappresentanza: infatti, l'adempimento dell'obbligo interno di contribuzione non avrebbe alcun rilievo estintivo rispetto all'obbligazione verso il terzo; opinare il contrario significherebbe far gravare sul creditore il rischio della condotta negligente dell'amministratore (che è stato scelto dai condomini) in contrasto con il principio espresso dall'art. 1228 c.c. in tema di responsabilità per fatto degli ausiliari.

Nel senso che, una volta versato il proprio contributo, il condomino solvente non possa essere immediatamente escusso dal creditore v. Cass., sez. VI – 2, 9 giugno 2017, n. 14530, cit. che ha confermato la sentenza che aveva accolto un'opposizione a precetto contro l'esecuzione preannunciata dal terzo creditore contro un condomino, il quale aveva già assolto – prima della notifica del precetto – al proprio obbligo di contribuzione alle relative spese condominiali.

<sup>110</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà*, cit., 357, nt. 12.

<sup>111</sup> Rileva che l'inazione dell'amministratore oltre il termine di 6 mesi di cui all'art. 1129, comma 9, c.c. rientra tra le cause di revoca di cui al comma 12, nr. 6 del medesimo art. 1129 c.c. A. CIATTI CÀIMI, in G. DE NOVA, *Condominio negli edifici*, cit., sub art. 1129, p. 223; in senso conforme anche V. NASINI, *Recupero del credito in condominio*, cit., 641 e G.A. PARINI, *La natura delle obbligazioni condominiali*, cit., 123.

agire immediatamente contro il condomino moroso. Ancora, come si vedrà meglio nei successivi paragrafi, l'azione nei confronti del condomino *moroso*, più che ad un'azione surrogatoria, è accostabile ad un'azione diretta con la quale vengono dedotti in giudizio sia il diritto del creditore verso il condominio, sia il credito del condominio nei confronti del moroso, sicché non vi è alcuna necessità per l'attore di dimostrare l'inerzia richiesta dall'art. 2900 c.c.<sup>112</sup>.

Resta l'obiezione sostanziale che il creditore, nel caso in cui il patrimonio condominiale sia incapiente, rimarrebbe allora esposto all'eventuale *mala gestio* dell'amministratore (scelto dai condomini) o alla reiterata insolvenza dei condomini, essendo la garanzia dei condomini *virtuosi* limitata alla quota dei *morosi* (con riferimento, evidentemente, al contributo relativo alla *spesa* oggetto del credito del terzo)<sup>113</sup>: si tratta ancora una volta di un *inconveniente* certo rilevante, ma non molto diverso da quello in cui incorre ogni soggetto che contratti e accordi credito ad un ente che in qualche modo – a seconda delle diverse discipline delle responsabilità dell'ente e dei suoi componenti – sia separato da questi ultimi e sia gestito da un soggetto a sua volta distinto (quale l'amministratore di condominio), riguardo al quale sono anche prospettabili responsabilità personali nei confronti dei creditori, alla stregua dell'art. 2395 c.c., quale norma paradigmatica (declinazione specifica dell'art. 2043 c.c.) della responsabilità extracontrattuale verso terzi e creditori da *gestione* di patrimonio altrui. Gli inconvenienti pratici non vanno poi neppure eccessivamente enfatizzati, se si considera che, per un verso, nulla impedisce al creditore di un condominio *in dissesto* di intercettare – tramite un pignoramento presso terzi dei contributi condominiali dovuti dai condomini, magari ad altro titolo – le somme con cui soddisfarsi e, per altro verso, sarebbe in definitiva interesse di (tutti i) condomini – come di ogni debitore in difficoltà – pervenire, prima o poi, ad un ripianamento della situazione debitoria nei confronti dei terzi.

---

<sup>112</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Il paradosso della parziarietà*, cit., 357, nt. 12 rileva infine che darebbe luogo a risultati paradossali la ricostruzione secondo la quale i condomini *virtuosi* sarebbero garanti degli obblighi dei condomini morosi verso il condominio: i condomini *in regola* sarebbero infatti tenuti verso un terzo per un debito che i *morosi* hanno verso il *condominio*. Ancora, una volta si può osservare che si tratterebbe di un'azione diretta con la quale, eccezionalmente, verrebbero dedotti in giudizio tre distinti rapporti: quello del terzo creditore, quello del condomino moroso verso il condominio e quello di garanzia del creditore solvente; con il pagamento da parte di quest'ultimo si estinguerebbero tre situazioni giuridiche e ne sorgerebbe una nuova, il diritto di regresso del condomino solvente nei confronti del moroso.

<sup>113</sup> Potrebbe infatti accadere che il conto condominiale sia incapiente, o perché l'amministratore ha distratto risorse, o perché lo stesso ha utilizzato i contributi diversi per adempiere altre obbligazioni rispetto a quella vantata dal terzo creditore (così pure V. NASINI, *Recupero del credito in condominio*, cit., 645 che osserva come in caso di distrazione da parte dell'amministratore, tutti i condomini sarebbero in regola con i pagamenti).

Vero è che il legislatore, qualsiasi soluzione intenda adottare, si deve muovere tra due poli: l'interesse dei creditori ad incassare quanto dovuto e l'interesse dei condomini a non essere esposti a responsabilità maggiori di quelle astrattamente configurabili ex art. 1123 c.c.: a differenza del socio di società di persone (che individua con precisione i propri consoci nel momento in cui stipula l'atto costitutivo od un atto modificativo, potendo inoltre impedire, ad esempio, non pattuendo clausole di c.d. *continuazione*, il subentro di terzi), il condomino non si sceglie i suoi compagni di *sventura*, che possono ben variare rispetto a quelli iniziali a seguito di alienazione delle proprietà individuali, senza che il singolo abbia alcun potere di opporsi. Non è irrazionale quindi che il legislatore abbia previsto un regime di responsabilità *parziario* addolcito (per il creditore) con l'obbligazione di garanzia dei condomini *solventi*.

Analoghe considerazioni si leggono del resto con riguardo al §9a della WEG germanica: tale norma, come accennato, prevede una responsabilità parziaria dei condomini nei confronti del terzo creditore per il debito condominiale<sup>114</sup>, accessoria rispetto a quella della WEgem (che, come visto, nel primo capitolo ha una propria capacità giuridica): il percorso che ha portato alla sanzione legislativa di tale responsabilità non è del resto molto diverso da quello seguito dal nostro ordinamento. In particolare, dopo che era unanimemente condiviso che i singoli comproprietari fossero solidalmente responsabili nei confronti dei terzi<sup>115</sup> atteso che gli stessi erano le reali parti contrattuali dei rapporti condominiali, il BGH, con la già citata decisione del 2 giugno 2005<sup>116</sup>, dopo aver riconosciuto la capacità giuridica della WEgem, ha escluso la responsabilità dei singoli comproprietari verso i terzi (salvo che essi si fossero obbligati chiaramente insieme all'associazione dei comproprietari<sup>117</sup>). Al fine di contemperare l'interesse dei creditori, il BGH afferma che i creditori possono aggredire il patrimonio della WEgem che include anche le pretese creditorie nei confronti dei condomini, tra le quali vanno comprese quelle aventi ad oggetto gli obblighi

---

<sup>114</sup> Osserva M. SUILMANN, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., § 9a, Rn. 146 che si tratta, con tutta probabilità, di una responsabilità (legale) per debito altrui (e non una mera escutibilità del patrimonio del condomino da parte del creditore), come emerge dalla circostanza che: (a) WEgem e condomini sono soggetti distinti; (b) occorre un titolo separato per aggredire esecutivamente questi ultimi; (c) sussiste un diverso titolo di responsabilità tra condominio e condomino.

<sup>115</sup> V. ad es., M. SUILMANN, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., § 9a, Rn. 140

<sup>116</sup> BGH, 2 giugno 2005, cit.

<sup>117</sup> «Daneben kommt eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nicht von Gesetzes wegen, sondern nur in Betracht, wenn sie sich neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben».

di questi ultimi di apprestare il necessario sostegno finanziario per l'adempimento delle obbligazioni correnti (previste dal preventivo e dal consuntivo deliberato dall'assemblea)<sup>118</sup>.

Il legislatore intervenuto nel 2007 ha rifiutato, in parte, la ricostruzione del BGH in relazione alla pignorabilità delle pretese della WEgem nei confronti dei suoi membri, e ha piuttosto introdotto, prima con il §10.8 WEG, poi con il §9a.4 una responsabilità verso l'esterno dei singoli condomini *parziaria* (perché limitata alla propria quota<sup>119</sup>) e accessoria. Si è osservato al riguardo che la legge tedesca – nel bilanciamento degli interessi contrastanti derivanti dal rischio di insolvenza dei singoli comproprietari – ha ritenuto che il creditore fosse maggiormente attrezzato a far fronte a detto rischio (e alle relative conseguenze pregiudizievoli in caso di mancato pagamento), piuttosto che i singoli comproprietari a indurre gli altri condomini a sostenere finanziariamente l'associazione<sup>120</sup>. La creazione di una responsabilità accessoria (seppur parziale) – ma non *sussidiaria*<sup>121</sup> – in capo ai condomini viene considerato poi sprone a questi ultimi affinché sostengano sufficientemente la WEgem<sup>122</sup>.

Come ognuno vede, la soluzione italiana (seppur non identica) non è molto distante: il creditore dispone, ordinariamente, del patrimonio del condominio e (in via gradatamente sussidiaria) dei condomini sui quali soddisfarsi; il terzo concederà quindi credito, tenendo conto della solvibilità dei potenziali debitori e dell'entità degli attivi patrimoniali aggredibili e dei tempi tecnici necessari per realizzare la garanzia generica del suo credito. Al contempo, i condomini (solventi) – che pure non hanno alcun controllo sui propri consorti di condominio – saranno comunque incentivati ad interessarsi alla gestione condominiale e all'esistenza di *morosi*, poiché rischiano di rispondere, in caso di escus-

---

<sup>118</sup> Tra le pretese pignorabili vi è anche quella dell'associazione dei condomini nei confronti dei suoi membri al risarcimento del danno conseguente all'omessa deliberazione del necessario sostegno finanziario, conseguente all'obbligo di buona amministrazione dell'associazione gravante su tutti i comproprietari.

<sup>119</sup> La responsabilità è limitata alla quota di contribuzione alle spese condominiali dovuta a mente del § 16.2 WEG: M. SUILMANN, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., § 9a, Rn. 150.

<sup>120</sup> M. SUILMANN, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., § 9a, Rn. 143.

<sup>121</sup> M. SUILMANN, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., § 9a, Rn. 168. V. anche M.A. MÜLLER, in J. HOGENSCHURZ, *BeckOK WEG*, cit., § 9a, Rn. 328 e 348.

<sup>122</sup> M. SUILMANN, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., § 9a, Rn. 144 che aggiunge come la previsione induca il terzo contraente a verificare, come con qualsiasi altro debitore, l'affidabilità creditizia del suo *partner* contrattuale e a richiedere chiarezza in ordine ai rischi dell'operazione. Inoltre, la responsabilità esterna (seppur parziaria) incrementa (rispetto alla mera responsabilità interna derivante dalla citata decisione del BGH) l'affidabilità creditizia della WEgem, senza esporre i singoli componenti a una piena responsabilità solidale verso i creditori. Al contempo – v. Rn. 169 – se la WEgem dispone di liquidità sufficiente, ha l'obbligo di pagare prima del condomino, al fine di evitarne l'aggressione.

sione infruttuosa di questi ultimi; il che porterà i condomini *virtuosi* a supportare amministrazioni in equilibrio economico e comunque efficienti, che mirino ad *espellere* il condomino reiteratamente moroso tramite l'ottenimento, da parte dell'amministratore, di ingiunzioni di pagamento esecutive *ex art. 63 disp. att. c.c.* e la conseguente espropriazione dell'immobile del moroso.

Le azioni del creditore condominiale contro il condominio e contro i condomini

### 3.1. L'azione del creditore contro il condominio – il condominio come consumatore?

Come accennato nel paragrafo precedente, il rapporto obbligatorio corre, a mio avviso, esclusivamente tra creditore e condominio (inteso come *patrimonio*, centro di imputazione di rapporti giuridici), sicché il terzo, laddove voglia far valere giudizialmente il suo diritto di credito, agirà con un'azione di cognizione, eventualmente – alla ricorrenza della prova scritta – anche nella forma sommaria del decreto ingiuntivo, contro il *condominio*, in persona dell'amministratore.

L'azione giudiziale potrà essere proposta tipicamente nel foro del condominio, discutendosi se siano utilizzabili anche i fori concorrenti di cui all'art. 20 c.p.c. (i quali, *sub specie* di *locus destinatae solutionis* porterebbe, come noto, al domicilio del creditore a mente dell'art. 1182, comma 3 c.c.) o i fori convenzionali, ostandovi la (non pacifica) applicabilità del *foro del consumatore*.

Il tema, come visto nel capitolo I, si interseca con la natura del condominio: la questione era stata risolta favorevolmente all'applicazione della disciplina *consumeristica* al condominio – ma nel senso che la stessa non prevedesse un foro esclusivo - dalla Suprema Corte, già nel 2001 (in relazione all'art. 1469-*bis* c.c. introdotto dalla l. 52/1996)<sup>1</sup>: la Corte di cassazione aveva in particolare affermato che, essendo il condominio privo di personalità giuridica, il rapporto contrattuale vincola direttamente i singoli condomini (rappresentati dall'amministratore), con la conseguenza che «poiché i condomini vanno senz'altro considerati consumatori, essendo persone fisiche che agiscono, come nella specie, per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta», ai relativi contratti si applica l'art. 1469-*bis* c.c.<sup>2</sup>.

La posizione della giurisprudenza di legittimità, espressa prima della riforma del 2012, è stata oggetto di critica, si è invocato l'art. 1391 c.c. (sugli

<sup>1</sup> Cass., sez. III, 24 luglio 2001, n. 10086, in *Corr. giur.*, 2001, 1436 con nota di R. CONTI, *La Cassazione chiude le porte al foro esclusivo del consumatore?*.

<sup>2</sup> In senso conforme, nella giurisprudenza della S.C., anche Cass., sez. III, 12 gennaio 2005, n. 452; nonché, con riguardo ad una clausola compromissoria unilaterale (cioè declinabile da una delle parti, l'appaltatore) per arbitrato irrituale ritenuta non implicante uno squilibrio negoziale a sfavore del condominio-consumatore, Cass., sez. VI, 22 maggio 2015, n. 10679.

stati soggettivi rilevanti del rappresentante) che renderebbe rilevante, ai fini della qualificazione di *consumatore*, non già la figura dei condomini, ma dell'amministratore (rappresentante)<sup>3</sup>. La critica ha acquistato vigore con la riforma del 2012, che, nella parte in cui ha inserito il nuovo art. 71-*bis* disp. att. c.c. (con l'indicazione dei requisiti per rivestire l'incarico di amministratore), ha rafforzato la necessaria *professionalità* di quest'ultimo (che deve, ad esempio, aver frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere attività di formazione periodica).

Ancora, la pronuncia della S.C. è apparsa eccessivamente apodittica nell'affermare la certa qualità di *consumatore* del condominio quale riflesso della natura di persona fisica dei condomini, dovendosi piuttosto verificare in concreto chi siano i comproprietari (se solo persone fisiche che soddisfano i loro bisogni personali o anche professionisti/imprenditori che "abitano" il condominio per ragioni estranee al godimento personale o addirittura enti/persona giuridiche certamente non ricadenti nella nozione di persona fisica di cui all'art. 3 del codice del consumo).

Al riguardo, si era ad esempio proposto di ricorrere, in analogia con i principi che presiedono alla soluzione delle ipotesi del c.d. *uso promiscuo* (cioè di contratti stipulati dalla medesima persona, che servono l'interesse sia di consumo sia *professionale*)<sup>4</sup>, al criterio della prevalenza: il contratto concluso dall'amministratore sarà soggetto alla disciplina di protezione se le unità immobiliari sono, almeno per la maggioranza da calcolarsi in base alle tabelle millesimali, di proprietà di persone fisiche che lo utilizzino per scopi estranei all'esercizio di attività professionale/imprenditoriale<sup>5</sup>. In senso opposto, si era eccepito che tale criterio presentava un duplice limite, dovuto, in primo luogo, alla variabilità della compagine condominiale, in secondo luogo, alla difficoltà dell'accertamento in fatto che crea incertezza in ordine ai presupposti di operatività della disciplina consumeristica, i quali dovrebbero invece caratterizzarsi per la loro verificabilità *a priori*<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> In tal senso, per tutti, M. MAUGERI – S. PAGLIANTINI, *Il credito ai consumatori: i rimedi nella ricostruzione degli organi giudicanti*, Milano, 2013, 8 ss.

In senso contrario, G. DE CRISTOFARO, *Gli amministratori di condominio e le loro associazioni, fra codice del consumo e legge n. 4 del 2013 sulle professioni non organizzate*, in *Studium iuris*, 2014, 799 ss., spec. 801 che rileva come, nella disciplina UE dei consumatori, sarebbe pacifica l'irrelevanza della figura (professionale o meno) del rappresentante, dovendo guardarsi, ai fini della qualifica del rapporto come "contratto del consumatore" al rappresentato.

<sup>4</sup> Al riguardo, il *considerando* n. 17 della direttiva 2011/83/UE, che ha modificato la direttiva 93/11/CEE, tratta del contratto con duplice scopo, per concludere che laddove lo scopo commerciale sia talmente limitato da non risultare predominante nel contesto generale del contratto, la persona debba essere considerata *consumatore*.

<sup>5</sup> Così G. DE CRISTOFARO, *Gli amministratori di condominio e le loro associazioni*, cit., 800; v. anche A. LUMINOSO, *Il rapporto di amministrazione condominiale*, cit., 233, nt. 51.

<sup>6</sup> Così M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*, cit., 38.

Su tale tessuto normativo è intervenuta la riforma del 2012 che, come visto nel precedente capitolo, ha incrementato gli indici di autonoma soggettività del condominio (che hanno trovato recepimento anche in pronunce delle S.U.<sup>7</sup>), introducendo una certa *professionalizzazione* della figura dell'amministratore che farebbe venir meno quelle esigenze di bilanciamento di una posizione di debolezza sottostanti alla tutela del *consumatore*<sup>8</sup>.

In un quadro divenuto quindi ulteriormente incerto, il Tribunale di Milano, con ordinanza 1° settembre 2019<sup>9</sup>, ha rimesso la questione relativa al condominio-consumatore alla Corte di Giustizia UE: il giudice *a quo* ha innanzi tutto escluso (a qualsiasi tesi si aderisca in ordine alla natura del condominio) che il condominio medesimo sia una *persona fisica*, ma ha rilevato che la contrapposizione tra persona fisica e giuridica rischia di non catturare situazioni soggettive che sfuggono a tale dicotomia, ben essendo del resto possibile che siffatte figure si trovino in una situazione di inferiorità rispetto al professionista tale da suggerire la necessità di una tutela riequilibratrice; in conclusione il giudice del rinvio ha inteso verificare se un'interpretazione teleologica consentisse di rinvenire lo *status* di consumatore in un soggetto «che non può essere considerato persona fisica o persona giuridica».

La Corte di Giustizia UE, sez. I, 2 aprile 2020, C-329/19, muovendo dalla citata ordinanza di rimessione che, nel ricostruire il diritto italiano, aveva definito il condominio come «soggetto giuridico autonomo» e perciò, certamente, non persona fisica<sup>10</sup>, ha conseguentemente escluso la natura di consumatore del condominio<sup>11</sup>, pur riconoscendo ai singoli ordinamenti nazionali la possibilità di ampliare l'ambito soggettivo della tutela del contraente debole garantita dalle norme eurounitarie anche a soggetti diversi dalle persone fisiche. Ovvio – si dice – che, se il condominio è un soggetto di diritto in qualche modo autonomo (con o senza personalità giuridica), non è persona fisica e pertanto i contratti conclusi dall'amministratore esulano dall'ambito di applicazione della

<sup>7</sup> Ci si riferisce innanzi tutto alla già citata Cass., sez. Un., 18 settembre 2014, n. 19663

<sup>8</sup> Cfr. M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici*, cit., 39; v. anche D. FORESTA, *Condominio e consumatore*, cit., 1177 s. che osserva che in caso di contratti propri dell'amministratore (avente ad oggetto ad es. la manutenzione ordinaria) riconoscere la posizione di consumatore al condominio rischierebbe di sfociare in un abuso di protezione.

<sup>9</sup> Pubblicata, ad esempio, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2019, I, 1171 con nota di D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*: il caso di specie riguardava la vessatorietà di una clausola portante interessi moratori a carico del condominio.

<sup>10</sup> V. al riguardo C. Giust. UE, sez. III; 21 novembre 2001, in cause riunite C-541/99 e 542/99: «la nozione di «consumatore», come definita dall'art. 2, lett. b), della direttiva del Consiglio 5 aprile 1993, 93/13/CEE, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, dev'essere interpretata nel senso che si riferisce esclusivamente alle persone fisiche».

<sup>11</sup> Concorda con tale esclusione, attesa la natura di soggetto di diritto del condominio difettante del requisito della fisicità, anche E. MINERVINI, *Condominio e consumatore*, cit., 250.

direttiva 93/13/CEE<sup>12</sup> (che è una direttiva di armonizzazione *minima*, con ciò risultando parimenti legittimo per lo Stato membro ampliare i soggetti destinatari della disciplina di protezione).

Proprio il fatto che la pronuncia abbia preso le mosse da una ricostruzione non pacifica – seppur accolta nel presente studio – ha indotto parte dei commentatori ad escludere che la stessa abbia risolto definitivamente la questione<sup>13</sup>, pur concordandosi che, attribuita la soggettività all'ente, diventa al contrario scontata l'inapplicabilità della disciplina di protezione del consumatore<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> S. PAGLIANTINI, voce *Contratti del consumatore (diritto europeo)*, in *Enc. dir. I Tematici I*, Milano, 2021, 67 ss., spec. 75 s. che osserva anche che la sentenza esula dalla fattispecie di stipulazione dell'amministratore in rappresentanza di proprietari esclusivi, rimanendo comunque da scrutinare tutte le questioni relative ai contratti conclusi in nome e per conto di parti complesse.

<sup>13</sup> Osserva G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio*, cit., 845 s. che l'efficacia del *dictum* della Corte di Giustizia è limitata a quegli Stati che riconoscono soggettività giuridica al condominio; al contrario, anche sulla scorta di C. Giust. UE, 5 dicembre 2019, in cause riunite C-708/17 e C-725/17 (che ha ritenuto consumatori i comproprietari di un condominio soggetto al diritto bulgaro ai quali erano direttamente imputabili i contratti di fornitura di energia termica oggetto di controversia), in relazione agli Stati che non attribuiscono soggettività al condominio, si riproporrebbero le questioni relative alla composizione del condominio e alla necessità che la stessa sia totalmente o maggioritariamente rappresentata da persone fisiche qualificabili come consumatori; cfr. anche F. TRUBIANI, *Applicabilità delle tutele consumeristiche al condominio*, cit., 1514 che evidenzia che il principio enunciato dalla Corte non sarebbe vincolante per l'Italia, fintanto che la Corte di Cassazione continui a sposare la tesi dell'ente di gestione.

Si veda anche F. OLIVIERO, *Mandato dell'amministratore di condominio e disciplina consumeristica*, cit., 1375 s. per il quale la formulazione della questione e la ricostruzione del diritto italiano da parte della Corte di Giustizia – sbilanciata verso la *soggettività* del condominio – hanno fortemente condizionato la soluzione offerta dalla Corte.

<sup>14</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela consumeristica e parte soggettivamente complessa*, in *Riv. dir. civ.*, 2019, 25 ss., spec. 29: una volta ammessa l'entificazione del condominio, non resterebbe che ammettere che il condominio non rientra nella nozione di consumatore persona *fisica* delineate dalla normativa di protezione.

In senso opposto, in giurisprudenza, ma prima della pronuncia della Corte di Giustizia, Trib. Massa, 26 giugno 2017, in *De Jure* che ha ritenuto consumatore un condominio composto da soli imprenditori (si trattava di un centro commerciale) giudicando rilevante lo scopo dell'attività condominiale volta alla gestione, fruizione e manutenzione del bene comune: in tale attività dovrebbe essere riconosciuta una caratteristica ontologicamente privatistica che sfugge alla natura imprenditoriale e agli scopi per cui agiscono i singoli componenti: «appare ragionevole ritenere che il condomino, nel momento in cui agisce come tale, ovvero per la gestione dei beni comuni e strumentali a proprietà solitarie, agisca comunque quale soggetto privatistico che persegue fini estranei alla natura imprenditoriale dei suoi componenti; fini che sono semplicemente volti alla fruizione e conservazione delle parti comuni di un fabbricato, in cui la destinazione funzionale delle singole unità che lo compongono non può essere necessariamente identitaria anche della connotazione soggettiva di consumatore». Critica al riguardo G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela consumeristica e parte soggettivamente complessa*, cit., 34 che rileva come lo scopo del contratto rilevante per escludere la natura di *professionista*, non può intendersi limitata all'oggetto del contratto (cioè al bene o servizio acquistato) ma va riferito all'uso che il soggetto fa del bene o del servizio stesso.

Certamente favorevole all'applicazione delle norme del codice del consumo è chi ritiene che il condominio non sia un *ens tertium* e sia perciò privo di soggettività<sup>15</sup>: la conclusione è che non sussisterebbe alcun ostacolo a riconoscere che pure il condominio, in quanto composto da più soggetti i quali mantengono la propria individualità<sup>16</sup>, venga considerato consumatore alla stregua dell'art. 3, lett. a), cod. cons., allorché gli atti di consumo, pur formalmente perfezionati dall'amministratore (rappresentante), siano stati conclusi «a favore di una pluralità di consumatori nella gestione dei beni o servizi comuni»<sup>17</sup>.

Al riguardo, peraltro, la stessa Corte di Giustizia ha avuto modo di pronunciarsi nuovamente in relazione all'ordinamento bulgaro: ha così ritenuto che il condomino-persona fisica che sia chiamato da un terzo a pagare direttamente servizi resi nell'ambito della gestione delle parti comuni è qualificabile come *consumatore* purché non utilizzi la sua proprietà per scopi che rientrano esclusivamente nella sua attività professionale<sup>18</sup>; analogamente, laddove il contratto sia stipulato dall'assemblea generale dei condomini ovvero dall'associazione dei proprietari dell'immobile<sup>19</sup>, il proprietario potrà essere considerato consumatore quando sia una persona fisica, non utilizzi la propria unità immobiliare per scopi esclusivamente professionali<sup>20</sup> e sia inoltre considerato *parte* del contratto<sup>21</sup>.

---

<sup>15</sup> Così ad esempio, R. CALVO, *Complessità personificata*, cit., 1323.

<sup>16</sup> Trib. Trani, 10 febbraio 2021, n. 299, in *De Jure* ha ritenuto *consumatore* il condominio, «proprio per la sua qualità di mero ente gestorio privo di autonoma soggettività giuridica ulteriore o diversa da quella dei singoli condomini». A ciò non osterebbe comunque la pronuncia della Corte di Giustizia che avrebbe ritenuto compatibile un'interpretazione estensiva anche sulla scorta del considerando n. 13 della direttiva 93/13/CEE, che consente agli Stati membri di estendere l'applicazione delle norme alle persone fisiche o giuridiche che non siano consumatori ai sensi della direttiva.

<sup>17</sup> R. CALVO, *Complessità personificata*, cit., 1323.

<sup>18</sup> C. Giust. UE, sez. VIII, 27 novembre 2022, C-485/21, in *De Jure e ilprocessocivile.it*, con nota di E. D'ALESSANDRO, *Il condomino può considerarsi consumatore secondo la CGUE*. Al riguardo, la Corte precisa che rientra nella disciplina di protezione anche l'ipotesi in cui una persona fisica utilizzi l'appartamento che costituisce il domicilio personale anche a fini professionali, come nell'ambito di un lavoro a distanza subordinato o dell'esercizio di una libera professione,

<sup>19</sup> Il riferimento sembra qui alle esperienze straniere (quali Francia e Germania) che, come visto, riconoscono l'esistenza di un'organizzazione (il *syndicat* francese o la *Wohnungseigentümergeinschaft* germanica).

<sup>20</sup> C. Giust. UE, sez. VIII, 27 novembre 2022, C-485/21, cit.

<sup>21</sup> Sintomaticamente la Corte di Giustizia finisce per approdare ad un risultato diverso dalla sentenza citata ad esordio del paragrafo, che aveva negato la tutela di protezione ad un condominio (ricostruito nei termini di autonomo soggetto giuridico), tanto da affermare che «non può essere esclusa dal campo di intervento della nozione di «consumatore» la fattispecie in cui una persona fisica utilizzi l'appartamento che costituisce il suo domicilio personale anche a fini professionali, come nell'ambito di un telelavoro subordinato o dell'esercizio di una libera professione»

In tale contesto, ci si è però chiesti se – rimossa la distinta soggettività del condominio – la disciplina di protezione sia applicabile soltanto laddove la maggioranza dei condomini non sia un *professionista* (in senso eurounitario)<sup>22</sup>.

Ancora ci si è domandati se non rilevi pure la natura professionale dell'ufficio svolto dall'amministratore che in concreto negozia e stipula i contratti per il condominio (o in rappresentanza dei condomini)<sup>23</sup>.

---

<sup>22</sup> In tal caso non vi sarebbe dubbio che l'interesse soddisfatto dal contratto sarebbe non professionale: E. LABELLA, *La natura non consumeristica del condominio di edifici*, cit., 509. V. anche G. DE CRISTOFARO, *Gli amministratori di condominio e le loro organizzazioni fra codice del consumo e legge n. 4 del 2013 sulle professioni non organizzate*, in *Studium iuris*, 2014, 799 ss., spec. 800 che propende per l'iscrizione del condominio ai consumatori, allorché le unità immobiliari siano maggioritariamente (facendo riferimento ai millesimi) di proprietà di persone fisiche che le utilizzano per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale; cfr. pure D. FORESTA, *Condominio e consumatore: un connubio possibile?*, cit., 1179; F. OLIVIERO, *Mandato dell'amministratore di condominio e disciplina consumeristica*, cit., 1379 s., nonché M. SIMEON, *Il condominio è un consumatore?*, cit., 480 s. che propone di riguardare lo scopo del contratto dal punto di vista della somma degli scopi dei singoli condomini e di riscontrare se tale scopo sia contraddistinto da un interesse maggioritariamente consumeristico o professionale, facendosi riferimento alle tabelle millesimali e determinando le percentuali facenti capo ai condomini consumatori e professionisti. In giurisprudenza, cfr. Trib. Milano, sez. III, 26 novembre 2020, n. 7717, in *Resp. civ. prev.*, 2021, 1653, con nota di F. TRUBIANI, *Rapporti contrattuali del condominio e normativa consumeristica: una questione ancora aperta* e in *Condominioelocazione.it*, 2021 con nota di A. CELESTE, *Il condominio diventa "consumatore" sia pure solo se le unità immobiliari dell'edificio risultino prevalentemente di proprietà di persone fisiche*: per applicare la disciplina consumeristica al contratto concluso da un condominio occorre verificare la destinazione delle singole unità immobiliari, considerando il condominio come un consumatore qualora le dette unità siano prevalentemente di proprietà di persone fisiche e da queste ultime utilizzate per scopi estranei all'attività professionale. Si tratta peraltro della pronuncia emanata all'esito del procedimento, nell'ambito del quale era stato disposto il rinvio alla Corte di Giustizia che ha determinato l'emissione della sentenza 2 aprile 2020, C-329/19, cit.

Nel senso che l'utilizzo della regola della prevalenza – ipotizzando di applicare analogicamente la soluzione proposta per il caso di uso promiscuo del bene da parte dello stesso soggetto – non sarebbe praticabile ad una parte plurisoggettiva come il condominio (ove se ne disconosca la soggettività), riguardo alla quale non si vedrebbe ragione per l'applicazione della disciplina di protezione a chi non sia qualificabile come consumatore, o viceversa privare della tutela chi riveste tale qualità: G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela consumeristica e parte soggettivamente complessa*, cit., 32.

<sup>23</sup> E. LABELLA, *La natura non consumeristica del condominio di edifici*, cit., 509 s. per il quale rileva la natura strutturalmente professionale del rappresentante, difficilmente qualificabile come contraente debole, atteso che agisce molto spesso all'interno di una stabile organizzazione imprenditoriale (a volte addirittura con veste societaria); v. anche M. SIMEON, *Il condominio è un consumatore?*, cit., 481 s. con riguardo agli atti compiuti dall'amministratore in autonomia (gli atti conservativi di cui al nr. 4 dell'art. 1130 c.c.), rispetto ai quali è innegabile che egli possa determinarne il contenuto. Dubbio, sul punto, G. DE CRISTOFARO, *Diritto dei consumatori e rapporti contrattuali del condominio*, cit., 846 s., nonché G. SPOTO, *Il condominio non è un consumatore ma ha le stesse tutele*, cit., 898 che, pur rilevando che l'art. 71bis disp. att. c.c., nel fissare i requisiti professionali dell'amministratore, ha aggiunto argomenti favorevoli all'esclusione del condominio dalla categoria dei *consumatori*, ritiene comunque che la valutazione circa la natura giuridica di consumatore debba dipendere esclusivamente dalla posizione soggettiva ricoperta dal committente (e quindi dai condomini) e non da quella del rappresentante.

Onde superare qualsiasi obiezione relativa alla natura del condominio si è comunque osservato che sarebbe irrilevante la qualità (persone fisiche o professionisti/persone giuridiche) dei singoli condomini, cercando di ricostruire una nozione *oggettiva* di atto di consumo. I contratti conclusi per la gestione delle parti e dei servizi comuni (funzionali sempre al miglior godimento da parte di individui-persone fisiche delle proprietà individuali) avrebbero infatti in ogni caso natura di atti di *consumo*<sup>24</sup>. Ancora, pur riconoscendo la natura di ente del condominio, si è proposta un'applicazione analogica della disciplina consumeristica fondata sulla constatazione che il condominio stesso si inserisce nel mercato per *consumare* e non per produrre ricchezza, stante l'assenza dell'esercizio di un'attività economica che caratterizza il professionista<sup>25</sup>.

---

In senso contrario G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela consumeristica e parte soggettivamente complessa*, cit., 35 s. che osserva come non è neppure accoglibile l'idea alla base dell'orientamento favorevole a tener conto della qualità professionale dell'amministratore-rappresentante; idea un base alla quale la disciplina consumeristica sarebbe volta a proteggere il contraente debole da un'asimmetria informativa, sicché, in caso di rappresentanza, sarebbe rilevante la qualificazione professionale del rappresentante che in concreto tratta (l'amministratore) e non quella del rappresentato (i condomini). La disciplina del codice del consumo è infatti volta a soddisfare una multiforme varietà di esigenze, non riducibili all'ovviare all'asimmetria informativa. Del resto, quando il professionista o imprenditore agisce per scopi extraprofessionali è considerato comunque consumatore, nonostante disponga degli strumenti per superare la detta asimmetria. Al contrario, la diversità di trattamento tra professionista e consumatore è giustificata dall'autrice dal fatto che il professionista può traslare sui propri clienti il maggior costo derivante dalla pattuizione di clausole abusive, mentre il consumatore può solo limitare i *consumi*, rappresentando così l'anello debole della catena distributiva.

<sup>24</sup> R. CALVO, *Complessità personificata*, cit., 1326 s. secondo il quale i contratti conclusi dall'amministratore avrebbero natura extraprofessionale, indipendentemente dalla composizione del condominio, in quanto «obiettivamente permeati dal programma informato alla gestione nell'interesse dei consorti, venendo conseguentemente a sfumare qualsivoglia rilievo correlato all'attività esercitata dai medesimi». In conclusione, i contratti sarebbero «atti oggettivi di consumo»; l'atto che realizza e completa l'amministrazione delle parti comuni è oggettivamente estraneo alla classe delle convenzioni di impresa o professionali. L'autore si sofferma anche sulle difficoltà applicative degli orientamenti che fanno invece riferimento alla composizione del condominio, ritenendo applicabile la disciplina protettiva solo nel caso in cui la maggioranza dei condomini abbia la qualità di consumatore.

<sup>25</sup> S. SCAPELLATO, *Per la Corte di Giustizia UE la tutela del consumatore può estendersi al condominio*, cit., 1594.

Favorevole ad un'applicazione analogica della disciplina di protezione al condominio anche G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela consumeristica e parte soggettivamente complessa*, cit., 47 che osserva come tale applicazione analogica appare possibile laddove il condominio risulti soddisfare la *ratio* della disciplina di protezione del contraente debole, il che si verifica se il condominio rappresenta l'ultimo anello della catena distributiva, impossibilitato a ribaltare i costi di una contrattazione sfavorevole su altri soggetti.

Contrario all'utilizzo dell'interpretazione analogica, richiamando anche C. Giust. UE, 12 luglio 2012, causa C-602/10, è invece S. PAGLIANTINI, voce *Contratti del consumatore (diritto europeo)*, cit., 76 che osserva come la materia è coperta da un'espressa riserva di legge, competendo al legislatore nazionale (e non al giudice) la decisione di estendere o meno l'ambito di applicazione della disciplina protettiva. Non solo, ma opinare diversamente significherebbe consentire ai giudici di «esercitarsi in uno *shopping* di normative, introducendo surrettiziamente, rispetto al *plafond* minimo di tutela, delle discipline differenziate».

Infine si è sostenuto la condivisibilità di una soluzione alternativa laddove si aderisca alla tesi che disconosce soggettività al condominio – che discende dal considerare singolarmente ciascun condomino, verificando se questi rientri o meno nella nozione di consumatore per applicare a ciascuno il pertinente trattamento giuridico<sup>26</sup>; dovendosi però al riguardo distinguere gli atti (dispositivi) rispetto ai quali il singolo ha un potere decisorio da quelli per i quali deve invece sottostare alle deliberazioni della maggioranza (gli atti di amministrazione e conservazione delle cose comuni): solo nel primo caso la posizione individuale del singolo assumerebbe rilievo all'esterno, sicché risulterebbe ipotizzabile un trattamento differenziato; nel secondo caso la posizione dei singoli resterebbe assorbita nell'organizzazione del gruppo, sicché sarebbe implausibile un regime diverso per i singoli<sup>27</sup>. In tale contesto, si dovrebbe poi guardare allo scopo dell'atto compiuto dal gruppo: se l'atto di gestione concerne beni che tutti i condomini hanno destinato a scopi estranei all'attività professionale, lo stesso ha uno scopo di consumo *finale*, sicché pare prospettabile un'applicazione analogica della disciplina di protezione<sup>28</sup>. Nel caso in cui lo scopo sia promiscuo (perché alcuni utilizzano il bene o servizio per scopi professionali, altri per scopo di *consumo*) allora parrebbe utilizzabile il criterio della prevalenza, in forza del quale il condominio sarebbe *consumatore* se vi è una preponderanza di *consumo*, misurata in funzione dei millesimi destinati a scopi non professionali<sup>29</sup>.

---

<sup>26</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela consumeristica e parte soggettivamente complessa*, cit., 40 s. per la quale tale soluzione non implicherebbe problemi insormontabili nel caso di composizione mista; dovendosi applicare i risultati a cui è pervenuta la dottrina in tema di contratti a parte soggettivamente complessa e di invalidità negoziali (per i quali, il contratto può essere risolubile, annullabile o rescindibile anche per un solo soggetto). Allo stesso modo, potrebbe essere affetto da nullità di protezione nei confronti di un solo condomino.

<sup>27</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela consumeristica e parte soggettivamente complessa*, cit., 42 ss. che osserva come da un lato il fatto che il contratto sia frutto della decisione del gruppo esclude la rilevanza verso l'esterno degli stati soggettivi individuali dei singoli membri, dall'altro lato, la decisione se concludere un contratto (o chiederne l'invalidazione) non compete al singolo ma alla maggioranza assembleare, sicché non sarebbe coerente l'attribuzione di un potere al singolo di far valere una nullità invocabile solo da lui. L'autrice fa l'esempio del recesso dal contratto di manutenzione (che passi dall'accertamento dell'abusività di una clausola che limiti tale facoltà prevedendo una penale) deciso dalla maggioranza (magari di consumatori): applicare in tal caso una disciplina differenziata significherebbe far subire alla minoranza (eventualmente non qualificabile come *consumatore*) conseguenze pregiudizievoli in quanto costretti ad esempio a pagare la penale per anticipata cessazione del contratto (non potendo invocare l'abusività), in conseguenza di una decisione assunta da altri.

<sup>28</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela consumeristica e parte soggettivamente complessa*, cit., 48. La soluzione sarà ovviamente opposta nel caso il bene sia stato destinato da tutti i membri del gruppo a scopi professionali.

<sup>29</sup> G. CERDONIO CHIAROMONTE, *Tutela consumeristica e parte soggettivamente complessa*, cit., 49.

La giurisprudenza di merito edita risulta, per converso, aver adottato un atteggiamento molto meno elaborato: (ri)qualificato il condominio come *ente di gestione* privo di soggettività, è giocoforza riconoscere la qualità di consumatore (*recte*, di consumatori) al condominio/ai condomini (rappresentati dall'amministratore), «in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionali»<sup>30</sup>.

La posizione favorevole al riconoscimento al condominio della natura di *consumatore* non appare convincente: nel primo capitolo del presente lavoro si è dimostrato che il condominio è un centro di imputazione di situazioni giuridiche distinto dai condomini, con la conseguenza che non può essere ricondotto alla *persona fisica*, che costituisce l'indispensabile qualità per l'applicazione della direttiva e delle norme di attuazione nazionali. Per di più l'art. 3 del codice del consumo, definisce il *consumatore* come “persona fisica” che agisce per scopi estranei rispetto all'attività imprenditoriale, con ciò dimostrando che il legislatore nazionale non ha neppure inteso servirsi di quel potere, attribuito dalla direttiva, di ampliare anche a soggetti non persone fisiche l'applicabilità della disciplina di protezione.

Se quindi si ritiene che il condominio non sia persona fisica, non residua spazio per invocare la disciplina delle clausole abusive.

Anche il ricorso alla categoria *oggettiva* – seppur suggestiva – dell'*atto di consumo* non pare corrispondere alla scelta normativa del legislatore europeo (e nazionale) di correlare la protezione *consumeristica* alla qualità di persona fisica.

Ciò detto, va segnalata un'ipotesi piuttosto singolare: può infatti accadere che il creditore – nonostante le condizioni contrattuali contengano una clausola di scelta del foro – decida comunque, ritenendo nulla la clausola e inderogabile l'art. 33, comma 2, lett. u), di agire in giudizio innanzi al foro del condominio; come noto, la vessatorietà della clausola può essere invocata soltanto dalla parte interessata. Ebbene, ci si chiede se, a fronte di un'eccezione di incompetenza del foro del consumatore, per essere competente il foro convenzionale – eccezione che comporta, quanto meno implicitamente, la rinuncia a far valere l'abusività (e perciò la nullità) della clausola derogatoria alla competenza – il giudice adito debba immediatamente declinare la propria competenza. Al riguardo, la Corte di Cassazione ha concluso che, qualora il professionista citi in giudizio il consumatore davanti al foro a lui riferibile, nel presupposto

---

<sup>30</sup> Così ad esempio, di recente, Trib. Pavia, sez. III, 16 dicembre 2022, n. 1585, in *De Jure* che esclude anche la rilevanza del ruolo professionale dell'amministratore «ovvero che eserciti la propria attività in modo organizzato e per finalità economiche atteso che, da un lato ciò risulta coerente con il carattere complesso degli adempimenti a cui è tenuto, e, dall'altro, la necessaria preparazione ma inficia in alcun modo il contenuto giuridico della propria attività»;

(espreso o implicito) della vessatorietà di tale clausola, compete al consumatore che invece la ritenga valida e ne eccepisca l'esistenza al fine di ottenere la dichiarazione di incompetenza, fornire la dimostrazione che essa non era vessatoria e, quindi, provare che vi era stata la trattativa, dovendo altrimenti ritenersi la causa correttamente instaurata davanti al foro del consumatore convenuto<sup>31</sup>. Tale orientamento non è pacifico, tant'è che, in un'altra occasione, proprio in relazione ad un'eccezione di incompetenza rispetto al foro del consumatore e a favore del foro convenzionale, sempre la S.C. ha deciso invece che dovesse accogliersi l'eccezione declinatoria, spettando esclusivamente al consumatore decidere se valersi o meno della nullità della clausola derogatoria al foro del consumatore<sup>32</sup>. Tale ultima soluzione, seppur apparentemente corretta dal punto di vista formale – è pacifico che la vessatorietà origina una nullità di protezione invocabile solo dal consumatore – dà luogo a risultati non particolarmente soddisfacenti sul piano della buona fede e della lealtà processuale, atteso che espone il *professionista* che abbia inteso ripristinare la *legalità* processuale, adendo il foro del consumatore, al rischio di vedersi eccepita l'incompetenza, allo stesso modo in cui alla controparte sarebbe stato consentito eccepire l'incompetenza nel caso in cui l'attore avesse adito il foro convenzionale<sup>33</sup>. Resta il fatto che il professionista avrebbe evitato simile *empasse*, semplicemente non inserendo nelle proprie condizioni generali di contratto una clausola pacificamente abusiva.

La natura (qui non accoglibile) di consumatore del condominio assume anche rilevanza in ordine all'onere di *negoziazione assistita*: come noto, l'art. 3, comma 1, d.l. 132/2014 esclude infatti che l'esperimento dell'ADR sia condizione di procedibilità per le «controversie concernenti obbligazioni contrattuali derivanti da contratti conclusi tra professionisti e consumatori», con la conseguenza dell'erroneità di un provvedimento che dichiarasse l'improcedibilità della domanda dell'attore che non sia stata preceduta dall'attivazione, da parte di quest'ultimo, della negoziazione assistita nel termine assegnato dal giudice.

---

<sup>31</sup> In questo senso Cass., sez. VI, 28 settembre 2016, n. 19061: interessante è anche l'osservazione della procura generale, riportata nell'ordinanza regolatrice della competenza, per la quale diversamente opinando, e quindi imponendo all'attore di agire innanzi al foro convenzionale, nonostante la nullità (seppur di protezione) della clausola derogatrice al foro del consumatore l'attore «si sarebbe esposto al rischio, non solo della eccezione della controparte (che, in questo diverso caso avrebbe potuto avere interesse ad avvalersi del foro del consumatore), ma anche del rilievo officioso del giudice (cui è rimessa la facoltà di rilevare la invalidità della clausola contrattuale in deroga al foro del consumatore che non rispetti tutte le prescrizioni di legge)».

<sup>32</sup> Cass., sez. VI-2, 16 maggio 2017, n. 12164, in *One Legale*.

<sup>33</sup> Per questa notazione R. CALVO, *Complessità personificata*, cit., 1324.

Laddove invece si ritenga che il condominio – quale *patrimonio* centro di situazioni giuridiche – non sia qualificabile come consumatore, sarà applicabile la disciplina della negoziazione assistita per le controversie di valore inferiore ad euro 50.000.

La controversia promossa dal creditore non pare invece appartenere alla “materia di condominio” che il novellato art. 5 del d. lgs. 28/2010 assoggetta a mediazione obbligatoria.

Quanto al soggetto *legittimato passivo*, si è visto nel primo capitolo, par. 1.6, che la domanda va proposta contro il condominio e che l’amministratore, per le liti di natura *condominiale*, ha la legittimazione processuale per compiere atti in nome e per conto dello stesso.

La notifica dell’atto introduttivo può quindi essere indirizzata all’amministratore nella sua qualità di rappresentante peri-organico del condominio: al fine di rendere conoscibile anche ai terzi la persona dell’amministratore, non potendo ritenersi sussistente l’equivalente di una *sede* del condominio l’art. 1129, comma 6 c.c. del resto impone l’affissione «sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi» dell’«indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell’amministratore».

Come correttamente precisato, non vi è necessità di indicazione, a pena di nullità, del nome dell’amministratore nell’atto introduttivo, dovendo piuttosto la notifica comunque essere indirizzata al domicilio dell’amministratore<sup>34</sup> ed avvenire a sue mani ai sensi degli artt. 138 e ss. c.p.c.<sup>35</sup>; domicilio come visto, facilmente individuabile attraverso l’affissione delle sue generalità in condominio.

Al riguardo, si è precisato che la notifica può avvenire presso il condominio soltanto se vi siano locali destinati specificamente allo svolgimento e

---

<sup>34</sup> Così Trib. Roma, sez. V, 2 gennaio 2023, n. 6, in *De Jure*: nel caso di specie, il condominio aveva eccepito la nullità della domanda di mediazione avente ad oggetto l’impugnazione di una deliberazione assembleare (e di conseguenza la tardività del successivo atto introduttivo), in quanto l’istanza di mediazione conteneva soltanto l’indicazione dell’«amministratore p.t.» e non il suo nome. «Nella notificazione di un atto giuridico rivolto ad un Condominio non sussiste alcuna necessità (né esiste alcuna disposizione in tal senso) che vi sia espressa indicazione del nominativo (persona fisica) dell’amministratore essendo sufficiente il generico richiamo alla carica di rappresentanza. Ciò che rileva, invece, è che tutti gli atti giuridici rivolti al Condominio siano notificati presso il domicilio dell’amministratore in carica».

<sup>35</sup> Trib. Roma, sez. IV, 28 aprile 2022, n. 6425: «tutti gli atti giuridici rivolti al condominio, devono essere notificati presso il domicilio dell’amministratore. Il condominio, infatti, è sprovvisto di una sede legale e quindi giuridicamente il domicilio dell’ente condominiale coincide con quello dell’amministratore *pro tempore*».

all'organizzazione dell'attività condominiale, dovendosi altrimenti notificare presso il domicilio dell'amministratore<sup>36</sup>.

Stante la rappresentanza *ex lege* del condominio da parte dell'amministratore, non mi pare vi siano ostacoli a consentire la notifica di ogni atto giudiziale – prima della costituzione in giudizio – all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'amministratore, il quale sia iscritto in pubblici registri (registro imprese, ordine professionale, registro ini-pec) in funzione dell'attività (professionale) di amministratore di condominio svolta.

Quanto alle azioni proponibili, al creditore è consentito cumulare la domanda di condanna del condominio, come pure la domanda di condanna dei condomini *morosi*<sup>37</sup> e, nei limiti in cui si condivide la tesi qui accolta che il beneficio di escussione possa essere eccepito solo in fase esecutiva (e non già di cognizione), anche la pretesa di condanna dei condomini solventi.

Peraltro, come si vedrà nel paragrafo seguente, già l'azione contro i condomini morosi, quale azione diretta, comporta la deduzione in giudizio sia del credito nei confronti del condominio, sia del credito del condominio nei confronti dei condomini morosi, dando così luogo ad un processo *naturalmente* cumulato.

Laddove si ritenga sussistente (cosa che non si crede) un beneficio di ordine o addirittura di escussione tra azione contro il condominio e azione contro i comproprietari morosi, la domanda contro questi ultimi dovrebbe essere rivolta ad ottenere una sentenza *ex lege* condizionata agli infruttuosi interpellato/escussione (in sede di esecuzione forzata o altrimenti a seguito di altre

---

<sup>36</sup> Cass., sez. II, 7 luglio 2004, n. 12460; Cass., sez. II, 29 dicembre 2016, n. 27532 che ha ordinato la rinnovazione della notifica del ricorso per cassazione nei confronti di condominio rimasto contumace, giacché effettuata per posta con consegna al portiere, senza che dall'avviso di ricevimento risultasse l'esistenza, nello stabile, di locali a servizio dell'amministrazione del condominio; Trib. Torino, sez. III, 7 settembre 2020, n. 2886, in *De Jure* «La notificazione compiuta a mezzo posta per compiuta giacenza presso lo stabile condominiale è nulla in quanto nell'edificio non risulta esservi alcun ufficio dell'amministratore, né una portineria incaricata di ritirare la notifica per conto dell'amministratore».

V. anche Cass., sez. III, 26 ottobre 2012, n. 18492 che ha ribadito il principio per il quale le notifiche possono essere effettuate anche presso lo stabile purché esistano locali specificamente dedicati all'organizzazione dell'attività condominiale, ritenendo, nel caso di specie, che la qualifica di custode, e non di portiere, incaricato al ritiro, risultante dalla relata di notifica inducesse a ritenere che il ricevente si fosse qualificato come addetto all'ufficio del condominio; cfr. pure Cass., sez. III, 15 aprile 2011, n. 8724 che pur ritenendo come locale destinato allo svolgimento ed alla gestione delle cose e dei servizi comuni la portineria, ha però rilevato che, per la validità della notifica, occorre che dalla relata di notifica o *aliunde* risulti lo stato dei luoghi.

<sup>37</sup> Concorda sull'ammissibilità del cumulo di domande anche A. SCARPA, *Obbligazioni dei condomini*, cit., 244 s. che precisa che in caso di azione anche contro i singoli condomini, il creditore è tenuto ad indicare sia la somma pretesa, sia, *sub specie* di *causa petendi*, la proporzione del concorso dei condomini convenuti rispetto all'obbligo azionato nei confronti del condominio.

emergenze idonee a assicurare circa l'inesistenza di beni aggredibili) del patrimonio del condominio.

La partecipazione al giudizio dei condomini può tra l'altro conseguire, oltre che all'intervento volontario (in via adesiva dipendente di questi ultimi) anche a seguito di chiamata in causa da parte del condominio che, in relazione ai condomini morosi, pare qualificabile nei termini di chiamata in garanzia – che può essere sia *non innovativa*, al solo fine di estendere gli effetti dell'accertamento, sia *innovativa* -, avendo questi ultimi l'obbligo di tenere indenne il condominio nell'ipotesi di soccombenza con riguardo ad un debito rispetto al quale l'inadempimento del condominio deriva da una loro condotta inadempiente in relazione agli obblighi di contribuzione di cui all'art. 1123 c.c. La chiamata si giustifica anche solo per evitare che il condomino *moroso* possa – nel giudizio di riscossione della sua quota di contributi, come pure nel contesto dell'azione promossa separatamente dal creditore ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. – contestare l'esistenza dell'obbligazione del condominio nei confronti del creditore, ritenendo la sentenza pronunciata senza la sua partecipazione *res inter alios*.

Atteso che la controversia promossa dal creditore, nel precedente capitolo, è stata ricondotta al primo gruppo, rientrante nelle attribuzioni dell'amministratore, non è necessaria una preventiva autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio (o per proporre opposizione a decreto ingiuntivo<sup>38</sup>).

Con riguardo a decreto ingiuntivo ottenuto dal creditore nei confronti del condominio, peraltro, laddove si riconosca al condominio la capacità di essere parte del giudizio (che si interpone tra creditori e singoli condomini), la legittimazione a proporre opposizione dovrebbe essere riconosciuta esclusivamente all'amministratore<sup>39</sup> e non ai singoli condomini.

La posizione opposta – sostenuta di recente anche dalla Corte di Cassazione<sup>40</sup>, seppur in relazione ad una fattispecie peculiare nella quale il decreto

---

<sup>38</sup> Così ad esempio Cass., sez. III, 10 gennaio 2023, n. 342; Trib. Treviso, sez. I, 11 dicembre 2018, in *De Jure*; Cass., sez. II, 16 ottobre 2017, n. 24302; Cass., sez. II, 3 agosto 2016, n. 16260.

<sup>39</sup> Così Cass., sez. VI-2, 13 giugno 2018, n. 15567: «il decreto ingiuntivo è stato emesso nei confronti del condominio e, pertanto, solo quest'ultimo ente poteva opporsi e non i singoli condomini, come è avvenuto nel caso in esame, che non possono vantare, nel giudizio in questione, alcuna legittimazione attiva»; la S.C. precisa anche che non può trovare applicazione il principio che consente ai singoli condomini di agire per tutelare i diritti connessi alla propria partecipazione, atteso che tale principio riguarda le controversie aventi ad oggetto azioni reali che possano incidere sul diritto *pro quota* che compete a ciascun condomino o su quello esclusivo sulla singola unità immobiliare, mentre la controversia che vede il condominio opposto ad un terzo creditore ha invece oggetto la gestione di un servizio comune.

Trib. Cosenza, 4 gennaio 2020, n. 22 in *De Jure*.

<sup>40</sup> Cass., sez. VI, 22 febbraio 2022, n. 5811. V. anche App. Venezia, sez. II, 17 febbraio 2022, n. 355, in *De Jure*; Cass., sez. II, 20 dicembre 2021, n. 40587 (con riguardo ad un'invero peculiare

ingiuntivo originariamente non opposto era stato notificato all'amministratore revocato da anni dall'incarico – non pare condivisibile. La S.C. muove infatti da quanto statuito da S.U. 10934/2019 in ordine alla (permanente) legittimazione dei condomini con riguardo alle liti che investono i diritti dei singoli condomini sulle parti comuni, e, pur riconoscendo la peculiarità della lite promossa da un terzo contro il condominio, intesa a soddisfare esigenze collettive della comunità condominiale, ritiene che il riconoscimento della legittimazione anche al singolo condomino discenda «dalla considerazione che il decreto possa estendere i propri effetti ed essere posto in esecuzione anche contro i condomini, derivando dall'esistenza dell'obbligazione assunta nell'interesse del condominio la responsabilità dei singoli componenti in proporzione delle rispettive quote». La legittimazione si fonda quindi, non sul ruolo di parte del procedimento monitorio, ma sui limiti soggettivi di efficacia del giudicato e del titolo esecutivo. Se il decreto produce effetti di accertamento nei confronti dei condomini, o comunque può essere speso come titolo esecutivo, è gioco forza ammettere che il singolo condomino sia legittimato a proporre opposizione. Senonché – lo si vedrà meglio nel prosieguo – una volta riconosciuto che la *parte* del processo avente ad oggetto i crediti di terzi verso il condominio è quest'ultimo, come *patrimonio* autonomo, risulta alquanto problematico – o meglio, è tutto da dimostrare (anche alla luce degli artt. 24 e 111 cost. che ostacolano, in linea di principio, ogni estensione del giudicato a chi sia terzo) - che il provvedimento emesso nei confronti del condominio estenda i suoi effetti anche al condomino.

Né è certo sufficiente che il condomino sia responsabile (secondo la sentenza citata, *parzialmente*) dell'obbligazione oggetto del decreto, atteso che l'art. 1306 c.c. è ostacolo normativo all'estensione del giudicato addirittura a con-debitori solidali: ma su questo punto si tornerà *infra*.

### **3.2. I limiti soggettivi della sentenza di condanna del condominio (cenni al giudicato pronunciato nei confronti della società di persone rispetto ai soci).**

Nell'ipotesi in cui l'attore-creditore si sia limitato a convenire in giudizio – tipicamente tramite ricorso per decreto ingiuntivo al quale sia seguito il giudizio di opposizione – il solo condominio ed abbia, infine, ottenuto un provvedimento favorevole, ci si interroga, come visto, sull'efficacia della sentenza

---

opposizione a decreto ingiuntivo emesso contro un supercondominio, proposta da 4 dei 5 condomini parti del supercondominio, laddove il principio enunciato della legittimazione dei singoli condomini non ha avuto alcuna incidenza sul dispositivo di cassazione della sentenza che aveva riconosciuto la legittimazione dei condomini).

e della cosa giudicata nei confronti dei condomini che siano rimasti estranei al procedimento, come pure in relazione all'eventuale estensione dell'efficacia esecutiva *ultra partes*.

La soluzione è scontata per chi ritenga che il condominio, privo di qualsivoglia distinta soggettività, non sia *parte* del giudizio e l'amministratore si limiti a rappresentare tutti i condomini (seppur neppure nominati nel provvedimento): se i singoli condomini sono parti del procedimento, rappresentati, seppur in forza di una previsione di legge, dall'amministratore, opera l'art. 2909 c.c. quanto all'immutabilità degli effetti di accertamento<sup>41</sup>.

Più problematica è la questione allorché, come si ritiene nel presente lavoro, *parte* del giudizio relativo al credito condominiale sia appunto il *condominio* in persona del suo rappresentante peri-organico e pertanto i condomini non siano qualificabili come parti del procedimento.

Onde affrontare il tema occorre innanzi tutto chiedersi quale sia la relazione sussistente tra la situazione oggetto del processo e quella eventualmente sussistente in capo ai condomini.

La risposta a tale quesito è ovviamente influenzata dall'inquadramento della responsabilità dei condomini *morosi* e dei condomini *in regola* rispetto al debito gravante sul condominio.

Laddove si ritenesse ricorrere una responsabilità solidale, e si riconosca la natura quanto meno di *patrimonio* autonomo al condominio, sussisterebbe un rapporto di pregiudizialità-dipendenza in senso tecnico tra debito del condominio e debito del condomino<sup>42</sup>: quest'ultima situazione giuridica avrebbe infatti, quale elemento della propria fattispecie costitutiva, l'esistenza del debito del condominio, oltre alla titolarità di un'unità immobiliare in capo al condomino asserito debitore.

Più complessa è la situazione ove si ricostruisca l'obbligazione del condomino quale *parziaria* e soggettivamente rivolta nei confronti del condominio, sì che, come si è già accennato nel par. 2.2. (e si esaminerà più approfonditamente nel par. 3.3.), non intercorra alcuna relazione giuridica tra il creditore e il condomino, il quale risponde esclusivamente nei confronti del condominio, nei limiti della propria quota e dei connessi obblighi contributivi di cui all'art. 1123 c.c.

---

<sup>41</sup> V. ad es., Cass., sez. II, 21 febbraio 2017, n. 4436, seguita da Trib. Sassari, 23 settembre 2019, n. 1146, in *De Jure*, che ha escluso la legittimazione del condomino rimasto estraneo al giudizio a proporre opposizione di terzo.

<sup>42</sup> Riconosce coerentemente la sussistenza di un rapporto di pregiudizialità-dipendenza tra debito del condominio e obbligo di garanzia dei condomini, L. BACCAGLINI, *Debito condominiale ed espropriazione forzata*, cit., 452.

Con tutta probabilità è comunque ravvisabile pur in tal caso una relazione di pregiudizialità-dipendenza<sup>43</sup>, seppur con alcuni tratti di significativa peculiarità: come accennato in precedenza, il legislatore, tramite una serie di accorgimenti (la costituzione obbligatoria del fondo speciale per le opere straordinarie, l'emissione di decreto ingiuntivo esecutivo per le spese oggetto di riparto approvato dall'assemblea) ha voluto rafforzare la gestione fisiologica del condominio che vede i singoli condomini concorrere, possibilmente in anticipo, alle spese deliberate *ex ante* o approvate *ex post*. Peraltro, è anche insegnamento comune che i condomini devono corrispondere i loro contributi per le spese ordinarie, anche in difetto di deliberazione assembleare al riguardo, dovendo gli stessi concorrere alle spese per la gestione delle parti comune.

Orbene, nella fisiologia dei rapporti condominiali, l'obbligo di contribuzione sussiste se ed in quanto sussiste il debito del condominio nei confronti del terzo: può quindi ricostruirsi anche in questo caso una relazione di pregiudizialità-dipendenza in senso tecnico: la fattispecie costitutiva dell'obbligo del condomino, innanzi tutto *moroso*, è rappresentata dall'esistenza del diritto di credito del terzo, dalla sussistenza della qualità di condomino in capo al prospettato debitore e dall'esistenza di una delibera che abbia approvato, anticipatamente o *ex post*, la spesa straordinaria (requisito non necessario per le spese di manutenzione e gestione ordinarie, nonché per la responsabilità da fatto illecito<sup>44</sup>).

Va osservato che la conclusione non dovrebbe mutare anche se si ritenesse sussistente un rapporto *diretto* tra creditore e condomino (che, ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., può subire l'azione del creditore).

Senza anticipare temi che verranno meglio approfonditi nel successivo paragrafo, pare evidente che l'azione del creditore sia accostabile al fenomeno dell'azione *diretta*, il cui archetipo è rappresentato (seppur con alcune peculiarità di cui si dirà nel paragrafo successivo<sup>45</sup>) dalla domanda risarcitoria proposta

---

<sup>43</sup> Così anche G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 622, nt. 23 per il quale il nesso di pregiudizialità-dipendenza è particolarmente intenso, atteso che detti obblighi, pur scaturendo da titoli diversi, nascono in concomitanza di un medesimo fatto giuridico (il contratto stipulato dall'amministratore): in altre parole, «dall'esistenza del primo deriva automaticamente e necessariamente l'esistenza del secondo». La relazione appare assimilabile a quella intercorrente tra obbligazione principale e obbligo fideiussorio.

<sup>44</sup> In tal caso – laddove non si ritenesse che vi sia responsabilità solidale di tutti i condomini ex art. 2055 c.c. (il che renderebbe irrilevante l'esistenza dell'obbligo contributivo e darebbe luogo ad una responsabilità diretta di tutti i condomini) – non sarebbe necessaria in ogni caso l'adozione di una delibera di riparto, trattandosi di responsabilità (a questo punto *parziaria*) che deriva direttamente da un'obbligazione risarcitoria *ex lege* e non da un atto di volontà dell'assemblea (indispensabile invece per l'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni).

<sup>45</sup> L'azione diretta nei confronti della compagnia assicuratrice per r.c.a. non è infatti una azione diretta c.d. *pura* nella quale vi è puntuale dipendenza sostanziale tra le situazioni giuridiche dedotte

dal danneggiato contro il danneggiante e l'assicurazione r.c.a. ai sensi dell'art. 144 cod. ass. Ebbene, a tale proposito si è evidenziato<sup>46</sup> – proprio con riguardo al tema dei limiti soggettivi del giudicato – che la disciplina sostanziale (dettata nell'interesse del danneggiato al pronto ristoro, anche e al di là dei limiti del rapporto interno tra danneggiante e compagnia assicuratrice<sup>47</sup>) scinde le relative obbligazioni, tanto che al creditore-danneggiato non possono essere opposte eccezioni relative al rapporto assicurativo di “provvista” (al di là ovviamente della contestazione della sua stessa esistenza): il rapporto diretto tra danneggiato e assicurazione vivrebbe «in una relativa astrazione processuale rispetto al rapporto di “provvista”, cioè quello tra danneggiante e compagnia assicurativa», mentre rinverrebbe «il proprio presupposto causale fattuale nel sorgere del sottostante rapporto di “valuta” tra il responsabile dell'illecito e colui che ha subito il danno»<sup>48</sup>. La conseguenza di questa ricostruzione sarebbe che, a fronte di un accertamento della responsabilità risarcitoria del danneggiante, anche in separato processo, l'escussione dell'assicurazione non conoscerebbe fatto impeditivo (se non relativo all'inesistenza del rapporto assicurativo), salvo il diritto della compagnia di rivalersi sull'assicurato in relazione alla violazione degli obblighi legali di denuncia del sinistro<sup>49</sup> o di c.d. *salvataggio* o dei limiti di copertura, previsti dalla polizza, non opponibili al terzo-danneggiato.

Innanzitutto, occorre chiedersi se sia corretto trasporre siffatta ricostruzione al fenomeno condominiale, nel quale possono effettivamente distinguersi due rapporti: quello di “valuta” tra terzo e condominio e quello di “provvista” tra condomino e condominio relativo alla contribuzione, in proporzione

---

in giudizio, atteso che si ritiene che sorga in capo al danneggiato un diritto di credito autonomo nei confronti dell'assicurazione (come emerge del resto dalla circostanza che quest'ultima non può opporre all'attore tutte le eccezioni relative alla polizza e al rapporto con l'assicurato).

<sup>46</sup> S. BARONE – E. BUFANO, *Solidarietà passiva “atipica” (nell'assicurazione r.c. auto) ed efficacia riflessa del giudicato*, in *Corr. giur.*, 671 ss., spec. 682 ss.

<sup>47</sup> L'art. 144, comma 2, cod. ass. prevede che l'assicuratore non può opporre al terzo le eccezioni derivanti dal contratto o le clausole che prevedono il contributo dell'assicurato al risarcimento, ma ha solo il diritto di rivalsa, nella misura in cui avrebbe avuto contrattualmente diritto di rifiutare o ridurre la propria prestazione.

<sup>48</sup> V. sempre S. BARONE – E. BUFANO, *Solidarietà passiva “atipica”*, cit., 683: ulteriormente specificano che «l'obbligo dell'assicurazione coercibile in via diretta prescinde dall'effettiva sussistenza del debito che questa ha verso il preteso assicurato – e così della validità o efficacia del contratto di assicurazione -, ma non prescinde dalla circostanza materiale rappresentata dalla sussistenza di un debito di quest'ultimo responsabile verso la vittima e dall'esistenza di un contratto r.c.a.» v. anche nt. 50 ove si evidenzia l'esistenza di un legame funzionale tra l'obbligo assunto dall'assicuratore verso il terzo e il rapporto di “valuta” tra danneggiato e danneggiante-assicurato.

<sup>49</sup> L'art. 145 cod. ass. richiama, non a caso, l'art. 1915 c.c. che solleva in tutto o parte l'assicurazione, nei rapporti interni, laddove la denuncia del sinistro sia stata omessa (dolosamente o colposamente), così non consentendo alla compagnia assicuratrice di attivarsi per tutelare la propria posizione di soggetto tenuto all'indennizzo (e interessato alla riduzione al minimo dell'esborso nei confronti del danneggiato).

alla propria quota, ex art. 1123 c.c. agli esborsi condominiali. Senonché, non paiono rinvenibili nel tessuto normativo indici che consentano di ritenere *autonomi* sul piano funzionale detti rapporti: seppur l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. consente un'aggressione giudiziale del terzo a danno del condomino tramite azione diretta – e si tratta certamente di uno strumento dettato nell'interesse del terzo ad una (quanto possibile più) pronta soddisfazione del proprio credito (che permette di *perforare* il diaframma costituito dal patrimonio condominiale) – non vi sono elementi normativi che consentano di ritenere insensibile all'esistenza e al modo di essere del rapporto di *provvista* l'azione promossa dal creditore; ve ne sono forse anzi di segno contrario, ove si consideri che il condomino in regola con i pagamenti (il cui obbligo di *provvista* è evidentemente già estinto a seguito dell'adempimento dell'obbligo contributivo) può essere aggredito soltanto in via sussidiaria (come pseudo-garante), esclusivamente dopo che si è cercato di dare piena attuazione – attraverso l'escussione (rivelatasi *ex post* infruttuosa) dei condomini *morosi* – al rapporto di *provvista* che lega i singoli condomini al condominio. Uno spunto interessante della tesi qui criticata riguarda comunque le conseguenze dell'eventuale inadempimento da parte dell'amministratore al suo obbligo di avviso di cui all'art. 1131 c.c.: obbligo che riguarda peraltro le liti che appartengono al secondo gruppo che si è cercato di individuare nel primo capitolo (del quale non fa parte la controversia terzo-condominio, oggetto del presente paragrafo). Peraltro, in caso di violazione di tale obbligo, non ritengo possa essere inciso in qualche modo il rapporto di *provvista* (se eventualmente rilevante) tra condominio e condomino, ma piuttosto insorge una responsabilità per inadempimento in capo all'amministratore.

Al di là dell'obiezione relativa all'intrasferibilità nel presente campo di studio della ricostruzione relativa ai rapporti sottostanti all'azione diretta di cui all'art. 144 cod. ass., anche laddove si ritenesse comunque insensibile l'azione diretta all'esistenza e modo di essere del rapporto di *provvista*, non pare convincente negare il rapporto di pregiudizialità-dipendenza tra obbligo di pagamento del condomino *inadempiente* e credito del terzo nei confronti del condominio: il fatto che l'esistenza del credito (*i.e.* il sorgere del rapporto di valuta) venga ridotto, nominalisticamente, a «presupposto causale fattuale»<sup>50</sup> non consente, a mio avviso, di espungere il fenomeno in esame dalla nozione classica di pregiudizialità-dipendenza in senso tecnico tra situazioni sostanziali: il diritto di credito del terzo rimane sempre un elemento che compone la fattispecie costitutiva dell'obbligo di pagamento e vi è quindi pregiudizialità-dipendenza tra i due giudizi. Se una diversità sussiste, e se tale diversità giustifichi, per ragioni

---

<sup>50</sup> Così, come visto, S. BARONE – E. BUFANO, *Solidarietà passiva "atipica"*, cit., 683.

di ordine sostanziale una diversa estensione dei limiti soggettivi del giudicato, verrà approfondito nelle pagine seguenti<sup>51</sup>.

Analoghe considerazioni relative alla sussistenza di una relazione di pregiudizialità-dipendenza sembrano valere per la posizione del condomino *in regola con i pagamenti*, sia che lo si qualifichi, *ab initio*, coobbligato solidale con il condominio, sia che lo si ritenga – come pare preferibile – coobbligato solidale, in garanzia, dei condomini morosi (nei limiti delle quote di costoro). Nella fattispecie costitutiva dell'obbligo sussidiario del condomino vi è certamente l'esistenza del debito condominiale, in uno con l'indispensabile qualità di condomino, oltre al fatto di aver adempiuto ai propri obblighi contributivi. Attesa la natura di garante, nella fattispecie costitutiva del suo obbligo vi è l'esistenza del debito del condomino moroso (che si è visto a sua volta essere dipendente dall'obbligo del condominio verso il terzo).

Una volta ricostruita una relazione di pregiudizialità-dipendenza, si è individuato positivamente il presupposto per un'eventuale riflessione, sul piano dei limiti oggettivi della sentenza, degli effetti del giudicato; il che impone a questo punto di interrogarsi sui suoi limiti soggettivi (ovviamente sul postulato che i singoli condomini non siano stati *parte* del giudizio, ché, lo si ripete, il tema non richiede alcun particolare approfondimento se si ritiene che i condomini siano invece stati *parte*, seppur non *nominativamente*, perché rappresentati dall'amministratore). In tal caso, infatti, questi ultimi sarebbero vincolati dalla decisione a mente dell'art. 2909 c.c.

Si dischiude così l'amplissima tematica dei soggetti che possono essere pregiudicati da un giudicato *inter alios* e della tendenziale (in)compatibilità dell'estensione degli effetti del giudicato a terzi con i principi fondanti del giusto processo, di cui agli artt. 24 e 111 cost.

Non è questa certo la sede per affrontare *funditus* il tema, assai arato ma sempre attuale, dei limiti soggettivi della sentenza e dei suoi effetti riflessi; qui basterà ripercorrere le principali tesi emerse e fissare alcuni principi, condivisi da chi scrive.

Attesa la sussistenza di un rapporto di pregiudizialità-dipendenza tra situazioni giuridiche, viene in campo la c.d. efficacia *riflessa* del giudicato, per tale intendendosi la ripercussione della decisione sul diritto pregiudiziale su quello dipendente del quale la prima decisione fisserebbe autoritativamente un elemento.

---

<sup>51</sup> Si evidenzia sin d'ora che S. BARONE – E. BUFANO, *Solidarietà passiva "atipica"*, cit., 684 s. ipotizzano che il giudicato di condanna del danneggiante nei confronti del danneggiato si rifletta sulla compagnia assicuratrice (eventualmente convenuta separatamente dal danneggiato) – nella declinazione «di una efficacia – per così dire "funzionale" del giudicato».

È noto al riguardo che la teoria degli effetti riflessi estesi contro i titolari dei diritti dipendenti trova il suo fondamento in studi della dottrina tedesca favorevoli a riconoscere alla sentenza, quale atto giurisdizionale, espressione di un potere statale<sup>52</sup>, un c.d. *valore assoluto*: osservava Wach che è indubitabile che tutti debbano riconoscere l'esistenza della sentenza passata in giudicato "tra le parti"<sup>53</sup>; nessuno può contestare il contenuto di una sentenza che accerta l'esistenza/inesistenza di un rapporto giuridico tra le parti<sup>54</sup>. Di *absolute Geltung* della cosa giudicata parla successivamente Mendellsohn Bartholdy, allorché riassume i risultati della sua ricerca sui limiti della cosa giudicata: la cosa giudicata ha effetti tra le parti, ma ciò non significa che espliciti la sua efficacia solo tra le stesse; significa molto più che la sentenza produce i suoi effetti in successivi processi ogni qual volta il diritto oggetto di decisione tra le parti venga in questione: «die rechtskräftige Entscheidung unter den Parteien hat als solche absolute Geltung; kraft des Urteils ist das Entschiedene zwischen den Parteien Recht, und jedermann kann durch Berufung auf das Urteil unwiderleglich darthun, daß das Entschiedene zwischen den Parteien Recht ist»<sup>55</sup>. Dall'efficacia assoluta del giudicato il passo è breve per riconoscere una generalizzata estensione degli effetti della sentenza a tutte le situazioni giuridiche dipendenti (anche se di titolarità di soggetti terzi rispetto al giudizio che ha dato origine alla sentenza invocata). I limiti soggettivi divengono del resto il riflesso

---

<sup>52</sup> Osserva icasticamente A. WACH, *Rechtsgutachten in Sachen der Bergwerksgesellschaft in Breslau wider den Grafen Franz Hubert von Tiele-Winckler auf Mlechowitz*, in A. WACH – (P. LABALD), *Zur Lehre von der Rechtskraft. Drei Rechtsgutachten von dr. A. Wach und dr. P. Laband*, Leipzig, 1899, 3 ss., spec. 4 che «Die Rechtskraft ruht in dem Urteil selbst, in der autoritativen Rechtsanwendung, welches ich als Akt der Staatsgewalt mit dem des Processes immanenten Zweck der endgültigen Entscheidung vollzieht».

<sup>53</sup> A. WACH, *Rechtsgutachten*, cit., 9: «das ist eine im Urteil selbst verkörperte, für niemand läugerbare Tatsache».

<sup>54</sup> A. WACH, *Rechtsgutachten*, cit., 9; l'autore cita anche riferimenti dottrinali, quali F. FÖRSTER - M.E. ECCIUS, *Theorie und Praxis des heutigen gemeinen preußischen Privatrechts auf der Grundlage des gemeinen deutschen Rechts*, vol. I, Berlin, 1887, 299.

Osserva peraltro F.P. LUISSO, *Principio del contraddittorio ed efficacia della sentenza verso terzi*, Milano, 1981, 124 s. che a torto Wach viene qualificato come assertore dell'efficacia assoluta della sentenza, atteso che, nelle applicazioni pratiche, esclude tutte le conseguenze che di solito vengono fatte derivare da tale principio: esclude che la sentenza che nega l'esistenza del diritto di proprietà di un bene pregiudichi il diritto, acquistato prima della litispendenza, dal creditore pignoratizio (A. WACH, *Rechtsgutachten*, cit., 10); nega che la sentenza pronunciata tra creditore e obbligato principale di accertamento dell'obbligazione garantita pregiudichi la posizione del fideiussore «weil selbstverständlich weder seine Schuld, noch auch die Existenz der Hauptschuld ihm gegenüber dadurch festgestellt worden» (A. WACH, *Rechtsgutachten*, cit., 24).

<sup>55</sup> A. MENDELSSOHN BARTHOLDY, *Grenzen der Rechtskraft*, Leipzig, 1900, 509; v. anche p. 303 ss. Osserva al riguardo, correttamente, F.P. LUISSO, *Principio del contraddittorio*, cit., 128 che il *valore assoluto* della sentenza è assertivamente affermato dall'autore, ma non è rinvenibile nelle 500 pagine del suo lavoro, una convincente argomentazione della tesi prescelta (dedicandosi principalmente a criticare le tesi sull'efficacia relativa della sentenza).

dei limiti oggettivi<sup>56</sup> e della capacità della sentenza di “colpire” i rapporti dipendenti: basta importare la teoria elaborata da von Jhering con riguardo agli effetti riflessi sui terzi dei fatti (in particolare, i negozi giuridici) nel diritto sostanziale<sup>57</sup>.

In Italia la teoria del valore assoluto della cosa giudicata venne, come noto, recepita e sistematizzata da Enrico Allorio, nella monografia dedicata alla cosa giudicata rispetto ai terzi<sup>58</sup>: la cosa giudicata, come definizione del rapporto oggetto di lite, ha valore *erga omnes*<sup>59</sup>. Al ricorrere dei nessi di pregiudizialità-dipendenza sostanziale, si accompagna l'efficacia del giudicato sul rapporto pregiudiziale che si riflette nel secondo processo avente ad oggetto il rapporto dipendente<sup>60</sup>. Il tutto appare sostenuto senza che peraltro venga data un'esplicita dimostrazione dell'esistenza nell'ordinamento del principio del valore assoluto della sentenza (e nonostante la presenza di indici normativi di segno diametralmente opposto). Di sicuro Allorio è influenzato dall'adesione alla teoria sostanziale della cosa giudicata che vede nella sentenza un fenomeno (anche) del diritto sostanziale con efficacia *costitutiva* di una (nuova) situazione

---

<sup>56</sup> E. ALLORIO, *La cosa giudicata rispetto ai terzi*, Milano, 1935, 52: «l'art. 1351 c. civ. ha voluto disporre per questi casi: sancire, cioè, soltanto, quella limitazione soggettiva della cosa giudicata, che risulta già dalla limitazione oggettiva della medesima».

<sup>57</sup> Nel noto studio R. VON JHERING, *Die Reflexwirkungen oder die Rückwirkung rechtlicher That-sachen auf dritte Personen*, in *Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts*, vol. X, Jena, 1871, 245 ss. L'autore muove da una constatazione elementare: non è possibile isolare gli effetti di un fatto giuridico ai soli diretti interessati: essi inevitabilmente si possono *ripercuotere* sui terzi

<sup>58</sup> E. ALLORIO, *La cosa giudicata rispetto ai terzi*, cit., 65, 87; seguito ad esempio da A. PROTO PISANI, *Opposizione di terzo ordinaria: art. 404, 1. comma c.p.c.*, Napoli, 1965, 179 ss., 197 ss., seppur aderendo alla distinzione *liebmaniana* tra efficacia della sentenza (operanti *erga omnes*) riflettentesi sulle situazioni dipendenti e immutabilità degli stessi, vincolante esclusivamente le parti ex art. 2909 c.c. Ma v. anche G. FABBRINI, *Contributo alla dottrina dell'intervento adesivo*, Milano, 1964, 46, 102 ss., 163 (ove afferma che la riflessione del giudicato ha come condizione generica di rilevanza il principio del valore assoluto della sentenza altrui, come tale, nei confronti dei terzi in genere).

<sup>59</sup> E. ALLORIO, *La cosa giudicata rispetto ai terzi*, cit., 87.

Singolare peraltro che, mentre Mendellsohn Bartholdy aderisce alla teoria processuale della cosa giudicata, Allorio è invece fautore della tesi sostanziale (v. p. 79 sulla riflessione).

<sup>60</sup> Già peraltro F. CARNELUTTI, *Efficacia diretta e efficacia riflessa della cosa giudicata*, in *Riv. dir. comm.*, 1922, II, 473 ss., spec. 473 s. distingue tra efficacia diretta (quando il giudicato viene invocato in quanto ha già deciso sulla questione oggetto del secondo processo) ed efficacia riflessa (laddove la pronuncia è invocata perché «ha posto fuori di dubbio uno dei presupposti del rapporto affermato»). Attraverso questa distinzione l'autore svincola peraltro gli effetti riflessi del giudicato dalla *regula iuris* limitativa dell'art. 1351 del codice civile del 1865.

Di effetti riflessi parla anche A. SEGNI, *L'intervento adesivo: studio teorico-pratico*, Roma, 1919 113 s. (riprendendo gli studi di Jhering).

giuridica<sup>61</sup> (sicché diventa automatico trasporre la teoria di Jhering dal campo sostanziale a quello degli effetti, sempre sostanziali, della sentenza), ma ciò ancora non basta ad imporre che questa efficacia vincoli i terzi, allorché si discute della situazione giuridica di costoro, dipendente rispetto a quella *pregiudicata*. Come pure, non sarebbe corretto trascurare il momento storico in cui egli vive<sup>62</sup>, in cui si afferma – per ragioni ideologiche – una visione certamente più *pubblicistica*<sup>63</sup> del processo civile (non solo sede della tutela dei diritti soggettivi, ma dell'affermazione del diritto tramite l'autorità dello Stato). Del resto, la soluzione prospettata dall'autore, coerentemente, tende a soddisfare massimamente la esigenza di coordinamento tra diritto sostanziale e risultato del processo<sup>64</sup>.

È noto poi che Allorio rettificherà significativamente, circa 40 anni dopo, la sua ricostruzione<sup>65</sup>, circoscrivendo la portata estensiva del giudicato all'ipotesi in cui il diritto dipendente sia sorto successivamente al passaggio in giudicato della pronuncia: la sentenza irrevocabile che viene dopo il sorgere del rapporto dipendente non reagisce su quest'ultimo<sup>66</sup>

---

<sup>61</sup> V. E. ALLORIO, *La cosa giudicata*, cit., 79: «nella cornice della teoria sostanziale della cosa giudicata, il fenomeno del riflettersi del giudicato sopra terzi, inteso come nuova configurazione (che può essere difforme dalla precedente) dei rapporti di questi terzi, in conseguenza del nuovo regolamento ricevuto dal rapporto pregiudiziale, trova la spiegazione più semplice e piena, una spiegazione che discende per via diretta dall'interpretazione che la teoria sostanziale dà, del fenomeno della cosa giudicata, tra le stesse parti originarie. Se la sentenza, nei suoi effetti di giudicato, opera come una fattispecie di diritto sostanziale, l'influenza sul rapporto dipendente della cosa giudicata sul rapporto pregiudiziale (che forma parte integrante della fattispecie del rapporto dipendente) non è che un caso particolare dell'influenza che qualsiasi fattispecie, cui il diritto sostanziale riconosca attitudine a modificare il rapporto pregiudiziale, esercita di riflesso su quello dipendente. Poiché le sorti dei due rapporti giuridici sono inscindibilmente legate, eccezionale è che il rapporto dipendente non reagisca, non che reagisca alle variazioni intervenute nel rapporto pregiudiziale».

<sup>62</sup> N. TROCKER, *Enrico Allorio e la dottrina della riflessione della cosa giudicata rispetto ai terzi*, in *Riv. dir. proc.*, 2001, 339 ss., spec. 340 invita a collocare l'opera di Allorio nel suo contesto culturale.

<sup>63</sup> Si veda al riguardo, in polemica con Salvatore Satta, E. ALLORIO, *Limiti di efficacia del patto «solve et repete»*, in *Riv. dir. comm.*, 1937, II, 321 ss., spec. 328 s. che rileva come «nello stadio presente, la tonalità pubblicistica assunta dagli istituti processuali (...) suggerisce di risolvere il problema nel senso del predominio della finalità pubblica nel processo»; del resto «l'interesse dello Stato, attuato nel processo, ha per oggetto l'attuazione del diritto oggettivo mediante il superamento delle liti».

Sull'impostazione ideologica retrostante alla teoria del *valore assoluto* della sentenza, v. A. CHIZZINI, *Riflessioni (per nulla innovative, ma non meno necessarie) in tema di limiti soggettivi del giudicato. Una questione sempre aperta*, in *Pensiero e azione nella storia del processo civile*, Milano, 2013, 191 ss., spec. 193 ss.

<sup>64</sup> Così A. PROTO PISANI, *Note in tema di limiti soggettivi della sentenza civile*, in *Foro it.*, 1985, I, 2385 ss., spec. 2389.

<sup>65</sup> E. ALLORIO, *Trent'anni di applicazione del Codice di procedura civile. Saggio introduttivo*, in *Commentario del codice di procedura civile* diretto da E. Allorio, vol. I, I, Torino, 1973, XI ss., spec. XLVII per il quale il giudicato deve preesistere alla nascita del rapporto dipendente perché quest'ultimo veda condizionata e conformata la propria disciplina dalla pronuncia giudiziale.

<sup>66</sup> Sempre E. ALLORIO, *Trent'anni di applicazione*, cit., XLVII.

In sostanziale contestualità con la monografia di Allorio veniva pubblicato il lavoro di Enrico Tullio Liebman dedicato all'autorità e efficacia della sentenza<sup>67</sup>; lavoro che, come noto, oltre a proporre una distinzione – emergente dalla comparazione con l'*imperatività* dell'atto legislativo o amministrativo – tra efficacia e immutabilità (autorità) della sentenza<sup>68</sup>, ricostruisce, sulla base di detta distinzione, anche il tema dei limiti soggettivi (di efficacia) della sentenza e della cosa giudicata (intesa come *immutabilità* degli effetti). Mentre l'*immutabilità* è limitata *inter partes*, dall'allora vigente 1351 cod. civ. (oggi dall'art. 2909 c.c.), l'efficacia della sentenza è destinata a riverberarsi anche sui terzi; la sentenza, come ogni atto del potere pubblico, «rivendica naturalmente di fronte a tutti il suo ufficio di formulare quale sia il comando concreto della legge, o più genericamente la volontà dello Stato, per un determinato caso singolo»<sup>69</sup> e gode di una presunzione di conformità a diritto<sup>70</sup>, ma i terzi, che siano pregiudicati in un loro interesse giuridico, possono svincolarsi dalla sua efficacia dimostrando che la sentenza è ingiusta<sup>71</sup> tramite opposizione di terzo (il cui accoglimento determina il definitivo travolgimento degli effetti della sentenza nei confronti del terzo) oppure in via incidentale, chiedendone la *disapplicazione* (laddove convenuti dalla parte vittoriosa del processo pregiudicante)<sup>72</sup>. Liebman si premura anche di indicare i vantaggi della propria ricostruzione: da un lato, consente di utilizzare nella misura massima l'attività processuale compiuta dall'organo giurisdizionale, a tutto beneficio dell'economia dei giudizi, dall'altro lato, non sacrifica i diritti dei terzi, cui è concessa ampia facoltà di reazione nel caso di pronuncia *ingiusta*<sup>73</sup>.

Per quanto qui rileva, ipotesi di estensione soggettiva degli effetti della sentenza si hanno nell'azione di regresso da parte del fideiussore (rispetto alla quale e per il caso di mancata chiamata in giudizio dell'obbligato principale,

<sup>67</sup> E.T. LIEBMAN, *Efficacia ed autorità della sentenza*, Milano, 1935.

<sup>68</sup> E.T. LIEBMAN, *Efficacia ed autorità della sentenza*, cit., 27, 39 ss.: l'autorità della cosa giudicata si può appunto definire come l'immutabilità del comando nascente da una sentenza: è una qualità speciale che investe l'atto-sentenza anche nel suo contenuto e rende così immutabili gli effetti dell'atto. «L'efficacia naturale della sentenza, con l'acquisto di questa ulteriore qualità, si trova dunque intensificata e potenziata, perché si afferma come unica e immutabile formulazione della volontà dello Stato nel regolare concretamente la fattispecie decisa».

<sup>69</sup> E.T. LIEBMAN, *Efficacia ed autorità della sentenza*, cit., 95 s. che aggiunge che «poiché il giudice è l'organo cui lo Stato attribuisce il compito di attuare la volontà della legge nel caso concreto, la sua sentenza si pone come efficace esercizio di questa funzione di fronte all'intero ordinamento giuridico e a tutti i soggetti in esso operanti» ed ancora, il giudice accerta il diritto al fine della «rigorosa e imparziale applicazione e attuazione della legge, e non si comprende come questo risultato tutto oggettivo e di interesse generale possa essere valido ed efficace solo per determinati destinatari e limitato ad essi».

<sup>70</sup> E.T. LIEBMAN, *Efficacia ed autorità della sentenza*, cit. 112.

<sup>71</sup> E.T. LIEBMAN, *Efficacia ed autorità della sentenza*, cit., 113.

<sup>72</sup> E.T. LIEBMAN, *Efficacia ed autorità della sentenza*, cit., 118.

<sup>73</sup> E.T. LIEBMAN, *Efficacia ed autorità della sentenza*, cit., 119.

Liebman propone di estendere la soluzione prevista dal codice civile per il caso del compratore che non chiama in causa il venditore ed è conseguentemente esposto al rischio che quest'ultimo dimostri l'ingiustizia e si sottragga così all'obbligo di garanzia)<sup>74</sup>. Ancora, la sentenza che accoglie la domanda del danneggiato contro l'assicurato varrà contro l'assicuratore, se questi non prova che essa è ingiusta<sup>75</sup>, così come nei rapporti tra società in nome collettivo e socio illimitatamente responsabile<sup>76</sup>.

Il pensiero dell'autore è stato poi oggetto di successivi rielaborazioni e affinamenti in altri scritti<sup>77</sup> e infine nel suo Manuale<sup>78</sup>: oltre a ribadirsi l'efficacia immediata della sentenza sulla base della natura di atto giuridico del provvedimento giurisdizionale<sup>79</sup>, l'insigne autore rinviene nel secondo comma dell'art. 337 c.p.c. (che prevede la facoltà del giudice del processo dipendente, nel quale sia invocata l'autorità di una decisione altrove impugnata, di sospendere o meno il giudizio) il riconoscimento *ex iure positivo* dell'efficacia naturale della decisione<sup>80</sup>. Sul piano dei limiti soggettivi di efficacia della sentenza

<sup>74</sup> E.T. LIEBMAN, *Efficacia ed autorità della sentenza*, cit., 124.

<sup>75</sup> Tanto più a fronte di una usuale pattuizione nelle polizze di divieto di chiamata in causa dell'assicuratore prevista al tempo in cui Liebman scriveva: E.T. LIEBMAN, *Efficacia ed autorità della sentenza*, cit., 124.

<sup>76</sup> E.T. LIEBMAN, *Efficacia ed autorità della sentenza*, cit. 125 s.

<sup>77</sup> V. ad esempio, E.T. LIEBMAN, *Sentenza e cosa giudicata: recenti polemiche*, in *Riv. dir. proc.*, 1980, 1 ss.

<sup>78</sup> E.T. LIEBMAN, *Manuale di diritto processuale civile*, cit., 213 ss., 221

<sup>79</sup> E.T. LIEBMAN, *Sentenza e cosa giudicata: recenti polemiche*, cit., 2 ss.

<sup>80</sup> E.T. LIEBMAN, *Sentenza e cosa giudicata: recenti polemiche*, cit., 7 ss.

Come noto, la tesi è stata fortemente contrastata da A. ATTARDI, ad esempio in *Ancora sulla portata dell'art. 337 capov., c.p.c.*, in *Giur. it.*, 1986, I, 1237 ss., con argomenti di indole storica (l'art. 337 c.p.c. è la rifusione di due norme dell'abrogato codice che riguardavano impugnazioni *straordinarie*: revocazione e opposizione di terzo) e sistematici (il coordinamento con gli artt. 295 c.p.c. e 297 c.p.c.). Ma v. già anche A. ATTARDI, *Il giudicato e un recente progetto di riforma*, in *Riv. dir. civ.*, 1979, 257 ss., spec. 260 ss., 265 ss.

Va segnalato che la lettura dell'art. 337 c.p.c. proposta da Liebman parrebbe essere stata infine recepita da Cass., sez. Un., 19 giugno 2012, n. 10027, seppur accolta criticamente e pubblicata ad esempio in *Giur. it.*, 2012, 2601 con nota di E. D'ALESSANDRO, *Le Sezioni unite e la tesi di Liebman sui rapporti tra artt. 295 e 337 c.p.c.: Much Ado About Nothing?*, in *Riv. dir. proc.*, 2013, 683, con nota di S. MENCHINI, *Le Sezioni Unite sui rapporti tra gli articoli 295, 297 e 337, comma 2o, c.p.c.: una decisione che non convince*, nonché in *Foro it.*, 2014, I, 936, con nota di G. TRISORIO LIUZZI, *Le sezioni unite e la sospensione del processo civile per pregiudizialità* e di A. PROTO PISANI, *Ancora sulla sospensione c.d. necessaria dei processi civili per pregiudizialità*. Ma v. comunque, per un'interpretazione critica della portata del *dictum* delle S.U. quale adesione alla tesi liebmaniana, C. CONSOLO, *Nuovi ed indesiderabili esercizi normativi sul processo civile: le impugnazioni a rischio di "svaporamento"*, in *Corr. giur.*, 2012, 1133 ss., spec. 1143 ss.: l'insigne autore peraltro ritiene che l'obbligo del giudice del processo dipendente di adeguarsi al contenuto della sentenza pregiudiziale (ovvero di sospendere) sarebbe incompatibile con l'impostazione liebmaniana che consente al terzo

viene generalizzata la portata delle norme del codice civile (segnatamente gli artt. 1485, in tema di evizione, 1952, in tema di pagamento del fideiussore, 2859, in relazione all'acquirente di bene ipotecato e 2870 per il terzo datore di ipoteca) che sembrerebbero assoggettare il terzo, parte di un rapporto dipendente, ad effetti di accertamento della sentenza pronunciata sulla relazione pregiudiziale, salvo consentire di svincolarsi da tale efficacia, ora provando che esistevano ragioni sufficienti per il rigetto della rivendica del terzo, ora opponendo, da parte del debitore principale, in sede di regresso del fideiussore, le eccezioni opponibili al creditore, ancora, eccettuando al creditore ipotecario i fatti impeditivi, modificativi ed estintivi relativi al credito esecutivamente azionato<sup>81</sup>.

In senso contrario alla tesi di Liebman – impregiudicata ogni considerazione relativa alla c.d. efficacia naturale della sentenza<sup>82</sup> – si è obiettato che anche laddove si riconoscesse alla sentenza il carattere dell'imperatività<sup>83</sup>, ciò non servirebbe a determinare nei confronti di quali soggetti l'atto è capace di

---

di sottrarsi all'efficacia naturale, dimostrando l'ingiustizia della decisione; potere che però E.T. LIEBMAN, *Sentenza e cosa giudicata: recenti polemiche*, cit., 10 non considera nell'esegesi dell'art. 337, comma 2, c.p.c. perché probabilmente riferita ad un'ipotesi in cui la sentenza pregiudiziale era stata pronunciata tra le medesime parti e non è quindi ammessa la disapplicazione incidentale.

L'adesione della S.C. sembrerebbe essere stata ritirata, o meglio significativamente ridotta, da Cass., sez. Un., 29 luglio 2021, n. 21763, pubblicata ad esempio in *Giust. proc. civ.*, 2021, 720, con nota di G. TRISORIO LIUZZI, *Le sezioni unite e la sospensione del processo civile: un'altra occasione persa*: la S.C. attribuisce infatti al giudice non solo l'alternativa liebmaniana (E.T. LIEBMAN, *Sentenza e cosa giudicata: recenti polemiche*, cit., 10, nonché ID., *Manuale di diritto processuale civile. Principi*, cit., 221) di sospendere il giudizio in presenza di impugnazione, ovvero di adeguarsi al contenuto della sentenza impugnata, ma anche (cosa che Liebman recisamente escludeva) di disattendere il contenuto di quest'ultima e proseguire il giudizio, il che mette in crisi la portata dell'efficacia naturale della sentenza, disattendibile, pure *inter partes*, anche dalla stessa autorità giurisdizionale: la soluzione di chiusura del sistema in caso di contrasto tra decisione (ad es., conferma della sentenza impugnata a fronte di una decisione dipendente che non si è adeguata al suo contenuto) sarebbe poi rappresentata da un'interpretazione ampia dell'art. 336, comma 2, c.p.c., applicato quindi come meccanismo di coordinamento *a posteriori*.

<sup>81</sup> E.T. LIEBMAN, *Sentenza e cosa giudicata: recenti polemiche*, cit., 15 s.

<sup>82</sup> Come noto diffusamente criticata da A. ATTARDI, *La cosa giudicata, I, L'accertamento giudiziale*, in *Jus*, 1961, 1 ss., spec. 6 ss., 11 ss., 47 ss. e ID., *La cosa giudicata, II, Il concetto e la natura*, in *Jus*, 1961, 184 ss., spec. 197 ss. V. anche, A. ATTARDI, *Il giudicato e un recente progetto di riforma*, cit., 277 ss., 280 ove critica severamente la compatibilità di un'efficacia di accertamento vincolante con la persistenza del potere di controllo della sua ingiustizia. V. poi la replica di E.T. LIEBMAN, *Sentenza e cosa giudicata: recenti polemiche*, cit., 17 ss., nonché le osservazioni di C. CAVALLINI, *L'efficacia (riflessa) della sentenza nel pensiero di E.T. Liebman*, in *Riv. dir. proc.*, 2007, 1221 ss., spec. 1232 s.

<sup>83</sup> V. A. CHIZZINI, *Riflessioni (per nulla innovative, ma non meno necessarie) in tema di limiti soggettivi del giudicato*, cit., 210: l'imperatività definisce solo l'idoneità dell'atto a incidere unilateralmente sulla sfera dei soggetti assoggettati al potere pubblico.

produrre i propri effetti, dovendosi guardare a tale proposito al contenuto materiale dell'atto<sup>84</sup>. Ancora, si è osservato che, se davvero la mera contestazione del terzo impone al giudice un nuovo accertamento sul rapporto pregiudiziale, la censurabilità della sentenza rende illusoria la sua efficacia<sup>85</sup>, anche ove ricondotta a un effetto di natura probatoria<sup>86</sup>. Al contempo, le norme del codice civile non appaiono generalizzabili<sup>87</sup> e si è inoltre evidenziata la difficoltà di adattare ai titolari di diritti dipendenti l'opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c., tradizionalmente e strutturalmente pensata per i terzi titolari di diritti incompatibili che si vogliono difendere dal pregiudizio (di fatto ma anche giuridico, se consente, tramite la sua esecuzione, di dar luogo ad una fattispecie acquisitiva a titolo originario del diritto del terzo) della sentenza che riconosce ad altri la titolarità del diritto<sup>88</sup>.

Anche il pensiero di Liebman va temporalmente collocato e ricondotto all'*humus* culturale degli anni '30: come visto, pure l'insigne Maestro enfatizza il ruolo pubblicistico del processo civile e dell'attività del giudice volta all'attuazione imparziale dell'ordinamento<sup>89</sup>, ma al contempo, rendendosi evidentemente conto dell'impraticabilità di una soluzione che estenda al terzo l'efficacia della decisione emessa in un procedimento al quale costui non ha partecipato,

---

<sup>84</sup> Così A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo, II, Struttura e funzione*, Padova, 1992, 679, sulle orme di F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio*, cit., 133 s. che evidenzia inoltre come Liebman svolgerrebbe «un ragionamento che sembra vicino ad una petizione di principio, poiché egli ricava dall'efficacia dell'atto nei confronti delle parti una presunzione di validità, cioè di conformità al diritto; e da quest'ultima deduce, a sua volta, l'efficacia *erga omnes* del provvedimento». L'obiezione non mi sembra però cogliere totalmente nel segno: la tesi di Liebman si regge principalmente sulla funzione della giurisdizione e sull'analogia con gli altri poteri dello Stato: se alla giurisdizione compete attuare, attraverso la tutela del diritto soggettivo, il diritto oggettivo dello Stato, non stupisce che si attribuisca al suo risultato pratico (gli effetti della sentenza) un connotato oggettivo, che si rivolge anche ai terzi, così preservando la coerenza dell'ordinamento; il tutto però non con valore *assoluto*, atteso che è consentito al terzo svincolarsi dagli effetti, dimostrandone l'ingiustizia.

<sup>85</sup> A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo, II*, cit., 681 ss.

<sup>86</sup> A. CHIZZINI, *Riflessioni (per nulla innovative, ma non meno necessarie) in tema di limiti soggettivi del giudicato*, cit., 211 s. testo e nt. 69.

<sup>87</sup> Così anche C. CAVALLINI, *L'efficacia (riflessa) della sentenza*, cit., 1234 che evidenzia come l'art. 1485 c.c. non può essere sopravvalutato nella sua portata sistematica, trattandosi di una disposizione che tiene conto delle peculiari ragioni di tutela del venditore garante, terzo rispetto al processo di evizione, e non tutelabile con i mezzi ordinari e straordinari di impugnazione del terzo medesimo (non potendo proporre opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c. contro la sentenza che ha accolto la rivendica del terzo).

<sup>88</sup> C. CAVALLINI, *L'efficacia (riflessa) della sentenza*, cit., 1241 ss. nel quadro di una ricostruzione dei rapporti tra opposizione di terzo ordinaria (volta a sostituire, e non caducare, la decisione che non ha tenuto conto del diritto del terzo) e revocatoria e delle posizioni giuridiche del terzo titolare di diritti incompatibili e di diritti dipendenti: la conclusione è peraltro che questi ultimi non sono soggetti neppure all'efficacia naturale della sentenza, potendo ottenere una rinnovata cognizione del rapporto pregiudiziale.

<sup>89</sup> Per analoghe notazioni si veda C. CAVALLINI, *L'efficacia (riflessa) della sentenza*, cit., 1224.

riduce la portata di tale estensione, consentendo un rimedio al terzo volto ad ottenere, al postutto, una nuova decisione sulla situazione pregiudiziale. Lo strumento per conciliare le opposte esigenze è una suggestiva inversione dell'onere della prova che consente di accostare l'efficacia della sentenza quasi a quella di una *prova*, secondo percorsi seguiti storicamente nel diritto comune e anche successivamente<sup>90</sup>, e presenti pure nella nostra dottrina<sup>91</sup> e riemergenti, carsicamente, anche in giurisprudenza<sup>92</sup>.

Nell'ambito della (volutamente parziale) panoramica sul tema deve poi essere richiamata la tesi, rappresentata in Italia da Francesco Paolo Luiso<sup>93</sup>, della c.d. dipendenza civilistica<sup>94</sup> (permanente) come fondamento di una (limitata) estensione dell'efficacia di giudicato nei confronti dei terzi. Il punto di partenza è una premessa che potremmo definire *ideologica*: l'equivalenza tra effetti dell'atto negoziale e sentenza, con la conseguenza che non può essere

---

<sup>90</sup> Basti pensare alla collocazione dell'art. 1351 c.c. del 1865 nel capo dedicato alla prova delle obbligazioni, tra le presunzioni stabilite dalla legge.

<sup>91</sup> V. al riguardo già P. CALAMANDREI, *La sentenza civile come mezzo di prova*, in *Riv. dir. proc. civ.*, 1938, I, 108 ss.; G.F. RICCI, *Le prove atipiche*, Milano, 1999, 264 ss., 419 ss.; ma anche A. ATTARDI, *Il giudicato e un recente progetto di riforma*, cit., 280 e 288.

<sup>92</sup> V. ad esempio, App. Milano, sez. II, 16 settembre 2022, n. 2915, in *De Jure* per la quale, nell'ipotesi in cui l'efficacia riflessa sia esclusa, «alla sentenza passata in giudicato sarebbe in ogni caso possibile attribuire efficacia di prova o di mezzo di prova documentale liberamente utilizzabile dal giudice, in relazione agli altri elementi rinvenibili negli atti di causa, nella formazione del proprio convincimento» sulla scia di Cass., sez. VI-3, 6 dicembre 2019, n. 31969 per la quale «esclusa la legittimità della nozione di matrice dogmatica di giudicato riflesso, i limiti soggettivi di efficacia (di diritto) del giudicato restano disciplinati dalle norme positive (art. 1306 c.c. ed art. 1595 c.c., comma 3; art. 404 c.p.c.), e che "all'infuori dei confini indicati non resta che l'efficacia di prova o di elemento di prova documentale che il giudicato può acquistare, considerando perciò il giudicato non quale valore giuridico (disciplina giurisdizionale del rapporto) ma quale fatto storico risultante da un documento" (citazione di Cass., sez. III, 9 luglio 2019, n. 18325 con riguardo ad un giudicato di condanna del danneggiante nei confronti del danneggiato che intendeva opporlo alla compagnia assicuratrice per la responsabilità civile)».

<sup>93</sup> Nel suo citato lavoro *Principio del contraddittorio ed efficacia della sentenza verso terzi*.

<sup>94</sup> V. A. BLOMEYER, *Rechtskrafterstreckung infolge zivilrechtlicher Abhängigkeit*, in *ZZP*, 1962, 1 ss.; K.A. BETTERMANN, *Die Vollstreckung des Zivilurteils in den Grenzen seiner Rechtskraft*, Hamburg, 1948, 79 s.

Cfr. già K. HELLWIG, *Wesen und subjektive Begrenzung der Rechtskraft: Eine prozessuale Abhandlung mit Beiträgen zum bürgerlichen Recht, insbesondere zur Lehre von der Rechtsnachfolge und der Verfügungsmacht der Nichtberechtigten*, Leipzig, 1901, 21 ss., 27 s. che tra l'altro pone come esempio (normativo) di situazione giuridica del terzo soggetta a riflessione per dipendenza sostanziale quella del socio di società di persone rispetto alla statuizione di condanna della società; la regola sostanziale delle norme è riformulabile in questi termini: ciò che il creditore può pretendere dalla società, può richiederlo anche al socio, fatte salve le eccezioni *personali* di quest'ultimo; v. anche p. 56 ss.; 62 ss. (con specifico riferimento a patrimoni autonomi rispetto ai quali l'amministratore ha il potere di vincolare i terzi) ID., *System des Deutsche Zivilprozesses*, I, Leipzig, 1912, 813 ss.

pregiudicato da una sentenza pronunciata *inter alios* il terzo che non è pregiudicato dall'attività negoziale degli stessi soggetti<sup>95</sup>: le cose starebbero ben diversamente, laddove, sulla situazione del terzo, le parti siano in grado di incidere con una loro attività negoziale. Muovendo da tale presupposto, l'autore esamina la disciplina dell'art. 1595 c.c. (norma che esplicitamente sembra assoggettare il sub-conduttore agli effetti della sentenza che dichiara la nullità o pronuncia la risoluzione del contratto di locazione, dando così luogo ad un'ipotesi di sentenza *ultra partes*)<sup>96</sup>. Se il terzo è esposto agli effetti di un atto di disposizione che si colloca sul piano del diritto sostanziale, è per lui equivalente il pregiudizio che gli deriva da un provvedimento giurisdizionale emesso contro lo stesso soggetto<sup>97</sup>: l'art. 1595 c.c. è proprio nel senso che il diritto del subconduttore, come è sensibile anche agli atti di disposizione delle parti, così è esposto agli effetti delle sentenze pronunciate nel contraddittorio tra locatore e conduttore<sup>98</sup>: «qui la sentenza opera al pari di un negozio, e non vi può essere evidentemente garanzia del contraddittorio laddove la situazione del terzo cede alla libera volontà di un altro soggetto»<sup>99</sup>. Tramite l'analisi delle fattispecie di dipendenza, Luiso elabora poi la distinzione tra pregiudizialità-dipendenza *istantanea* e *permanente*<sup>100</sup>, la quale ultima presuppone che la situazione pregiudiziale persista in vita per l'esistenza del diritto dipendente: «in un nesso di dipendenza di questo tipo, anche gli atti di disposizione del titolare principale non possono non riflettersi sul diritto dipendente»<sup>101</sup>. Luiso esamina poi le fattispecie nelle quali ricorre tale particolare nesso, che consente la riflessione del giudicato nei confronti dei terzi, soffermandosi in particolare sui sub-contratti<sup>102</sup>, e sulla posizione del creditore rispetto alle sentenze che riguardano il patrimonio del debitore<sup>103</sup>. Conferma della tesi viene poi trovata nell'art. 1306 c.c., che consente l'estensione al condebitore degli effetti favorevoli, ma lo protegge da quelli sfavorevoli: in caso di obbligazioni solidali ad interesse comune, come il condebitore non può, con una propria attività dispositiva, creare un rapporto di debito-credito con efficacia verso altri condebitori, così non può neppure vincolare questi ultimi con una propria attività processuale<sup>104</sup>. *Mutatis mutandis*

---

<sup>95</sup> F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio*, cit., 85.

<sup>96</sup> F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio*, cit., 80 ss.

<sup>97</sup> F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio*, cit., 86.

<sup>98</sup> F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio*, cit., 86 ss.

<sup>99</sup> F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio*, cit., 88 s.

<sup>100</sup> F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio*, cit., 90 s.

<sup>101</sup> F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio*, cit., 92. Aderisce a tale impostazione anche E. MERLIN, *Elementi di diritto processuale civile*, I, cit., 204 s., nonché F. DANOVÌ - L. SALVANESCHI, *Diritto processuale civile*, cit., 431.

<sup>102</sup> F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio*, cit., 97.

<sup>103</sup> F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio*, cit., 101.

<sup>104</sup> F.P. LUISO, *Principio del contraddittorio*, cit., 102.

pare all'autore risolvibile la questione relativa all'efficacia, nei confronti del fideiussore, della sentenza sul rapporto principale (rispetto alla quale ad esempio Allorio riteneva operare la riflessione<sup>105</sup>): la sentenza non sarà vincolante per il fideiussore, in quanto il debitore principale non può convenzionalmente costituire debiti, di cui il fideiussore sia garante<sup>106</sup>.

L'analisi delle fattispecie sostanziali che darebbero luogo al nesso di dipendenza sostanziale *permanente* è poi proseguita anche nell'ulteriore monografia dedicata all'esecuzione *ultra partes*<sup>107</sup>: per quanto qui interessa, giova soffermarsi, stante l' analogia con la responsabilità dei condomini per le obbligazioni condominiali, all'eventuale esecuzione contro i soci illimitatamente responsabili del titolo esecutivo ottenuto contro la società (non senza aver sinteticamente illustrato la premessa da cui muove il lavoro di Luiso, per il quale il titolo esecutivo potrà essere speso anche contro terzi quando lo stesso si è formato nei confronti di chi, con propri atti di disposizione, ha il potere di far sorgere, in capo al terzo, l'obbligo cui il titolo si riferisce<sup>108</sup>.

Trattando delle applicazioni concrete del principio così individuato, l'illustre autore si sofferma quindi sul problema se il titolo ottenuto contro la società sia utilizzabile anche nei confronti dei soci<sup>109</sup>: i presupposti per l'esecuzione *ultra partes* sono: (a) la dipendenza dell'obbligo in capo al terzo da quello consacrato nel titolo esecutivo; (b) l'efficacia del titolo anche nei confronti del socio<sup>110</sup>. La prima questione è risolta agevolmente: l'esistenza del debito sociale è fatto costitutivo dell'obbligo del socio<sup>111</sup>. In relazione al secondo tema, Luiso richiama la sua tesi della dipendenza *permanente*, come base per la riflessione degli effetti della sentenza, per concludere nel senso della sussistenza di siffatta riflessione nel caso di specie, in quanto «gli atti di disposizione, compiuti dal rappresentante della società, sono vincolanti anche per il socio: più esattamente, questi atti obbligano il socio *se e nei limiti in cui obbligano la società*»<sup>112</sup>. Né varrebbe invocare l'art. 1306 c.c. in quanto la solidarietà correrebbe tra i soci, e non con la società<sup>113</sup>. Neppure rileverebbe la questione della (all'epoca discussa) soggettività delle società di persone, atteso che la riflessione degli effetti

<sup>105</sup> E. ALLORIO, *La cosa giudicata rispetto ai terzi*, cit., 233 ss.

<sup>106</sup> F.P. LUIO, *Principio del contraddittorio*, cit., 103.

<sup>107</sup> F.P. LUIO, *L'esecuzione «ultra partes»*, Milano, 1984.

<sup>108</sup> F.P. LUIO, *L'esecuzione «ultra partes»*, cit., 193.

<sup>109</sup> F.P. LUIO, *L'esecuzione «ultra partes»*, cit., 311 ss.

<sup>110</sup> F.P. LUIO, *L'esecuzione «ultra partes»*, cit., 314.

<sup>111</sup> F.P. LUIO, *L'esecuzione «ultra partes»*, cit., 314.

<sup>112</sup> F.P. LUIO, *L'esecuzione «ultra partes»*, cit., 317 s. il quale conclude affermando che in generale, ogni atto, efficace verso la società, è efficace nella stessa misura anche nei confronti del socio.

<sup>113</sup> F.P. LUIO, *L'esecuzione «ultra partes»*, cit., 320: si legge qui l'adesione a quelle teorie – già criticate allorché si è discusso dell'obbligo accessorio del condomino *solvente* – che escludono la

presuppone proprio l'alterità tra parte del processo e terzi, mentre l'assenza di soggettività non comporta necessariamente che la pronuncia emessa contro uno dei contitolari sia efficace verso tutti gli altri, come confermerebbe la disciplina della comunione e del condominio, dovendosi piuttosto indagarsi il modo di essere dell'obbligo del socio rispetto all'attività sociale<sup>114</sup>.

La tesi di Luiso è stata oggetto di critiche ad opera di una parte della dottrina che ha innanzi tutto contestato la possibilità di spiegare l'espandersi dell'efficacia soggettiva in base ad analisi quantitative o qualitative dell'entità del nesso di pregiudizialità, ostandovi l'atipicità del diritto di azione e la tendenziale unitarietà di struttura del processo a cognizione piena<sup>115</sup>. Del resto, ciò che manca nella tesi dell'autore è la dimostrazione che lo schema prescelto per distinguere le ipotesi di riflessione sia stato assunto dalla norma processuale come fondamento di una disciplina differenziata ai fini della sfera soggettiva di incidenza del giudicato<sup>116</sup>, mentre l'ordinamento sembra aver recepito l'idea di un uniforme trattamento della dipendenza nel processo nelle norme che vi fanno riferimento e solo in ipotesi specifiche parrebbe discostarsi. Al postutto, manca una norma processuale, la quale sancisca che, in caso di ricorrenza della dipendenza *permanente*, l'accertamento incontrovertibile travalichi l'ambito soggettivo del processo, sino a coinvolgere i terzi titolari di rapporti dipendenti<sup>117</sup>. In realtà non è rinvenibile nell'ordinamento alcuna norma che, in linea generale, disponga un trattamento differente per ipotesi specifiche di pregiudizialità-dipendenza (pur potendosene effettivamente rinvenire dal punto di vista sostanziale): tale precisazione mette, inoltre, fuori campo anche una recente tesi volta a ricostruire un peculiare nesso di dipendenza tra azione del danneggiato da incidente stradale contro il danneggiante e successivo processo intentato contro l'assicurazione sulla scorta della funzione e del funzionamento del contratto di assicurazione per responsabilità civile<sup>118</sup> che giustificherebbe l'estensione «di una efficacia – per così dire – “funzionale” del giudicato, ove la funzione è indubbiamente quella di realizzare la causa del complessivo rapporto giuridico

---

*solidarietà* in caso di sussistenza del beneficio di escussione, che priverebbe il creditore della (tipica) facoltà di scelta che spetta al creditore solidale.

<sup>114</sup> F.P. LUIO, *L'esecuzione «ultra partes»*, cit., 327 s.

<sup>115</sup> Così A. PROTO PISANI, *Note in tema di limiti soggettivi*, cit., 2401. Obiezione ritenuta non dirimente da F.P. LUIO, *Irretroattività degli effetti riflessi*, in AA. VV., *Studi in onore di E. Allorio*, Milano, 1989, 375 ss., spec. 378 s.

<sup>116</sup> Così A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, II, cit., 693 ss. testo e nt. 494.

<sup>117</sup> A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, II, cit., 697 che evidenzia anche l'errore di far dipendere la riflessione esclusivamente dalla ricorrenza di nessi sostanziali (in questo caso particolarmente intensi): «la sola dipendenza non giustifica affatto l'automatica riflessione».

<sup>118</sup> S. BARONE – E. BUFANO, *Solidarietà passiva “atipica”*, cit., 680 ss.

di cui è parte anche l'assicurazione», tutelando l'interesse protetto dal legislatore di un pronto ristoro al danneggiato<sup>119</sup>. Senonché, di tale estensione non vi è traccia in alcuna norma: non solo, il danneggiato può premunirsi dal rischio di una sentenza sfavorevole nei confronti dell'assicuratore (dopo un giudicato favorevole emesso all'esito del giudizio con il danneggiante) semplicemente convenendo immediatamente in giudizio – come del resto usualmente avviene – tramite azione diretta, la compagnia assicuratrice. L'attuazione della funzione del contratto di assicurazione per r.c.a. è quindi alla portata di mano del soggetto pregiudicato che dispone appunto, eccezionalmente, di un'azione diretta.

Ragionando per analogia, si potrebbe ricostruire un'analogia relazione, come visto, tra obbligo di provvista dei condomini nei confronti del condominio, e obbligo di valuta tra condominio e terzo: la norma che consente l'escusione diretta dei condomini è certamente dettata nell'interesse del creditore ad ottenere il soddisfacimento delle proprie pretese, ma ciò ancora non implica la necessità di un'estensione del giudicato, essendo inoltre alla sua portata la possibilità, sempre tramite un'azione *diretta*, di convenire in giudizio immediatamente tutti i potenziali soggetti aggredibili (anche per il caso di incapacienza del patrimonio condominiale).

Analoghe considerazioni di indole generale si oppongono, a mio avviso, all'accoglimento del più recente tentativo di ricostruire nessi sostanziali di dipendenza che imporrebbero la riflessione del giudicato sui terzi; ipotesi in cui la cosa giudicata regolerebbe, oltre al rapporto dedotto in giudizio, rapporti connessi, implicanti continenza e coinvolgenti soggetti terzi, in virtù di un rinvio *mobile*<sup>120</sup>.

Non esclusivamente ragioni di struttura legate alla disciplina processuale della pregiudizialità-dipendenza si frappongono all'accoglimento della tesi di Luiso: è infatti di ostacolo anche al ricorso all'analogia la circostanza che il nostro ordinamento non riconosca affatto piena *equivalenza* ad atto negoziale e sentenza<sup>121</sup>.

Non solo, ma persino dell'art. 1595 c.c. è altresì possibile, in ogni caso, un'interpretazione che, lungi dal comportare l'estensione al sub-conduttore dell'efficacia di accertamento, consente semplicemente al locatore di utilizzare

<sup>119</sup> S. BARONE – E. BUFANO, *Solidarietà passiva "atipica"*, cit., 684 che osservano che il buon fine del contratto di assicurazione non sarebbe soddisfatto dalla tesi, rappresentata in giurisprudenza, del giudicato come prova documentale, in quanto nella preoccupazione del legislatore vi è la priorità di salvaguardare una prima linea di ristoro.

<sup>120</sup> È la tesi di E. ZUCCONI GALLI FONSECA, *Pregiudizialità e rinvio (contributo allo studio dei limiti soggettivi dell'accertamento)*, Bologna, 2011, 53 ss., 96 ss., 211 ss.

<sup>121</sup> A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, II, cit., 702 s. che evidenzia il ruolo dell'opposizione di terzo revocatoria ex art. 404, comma 2, c.p.c. contro il pregiudizio che deriva dalla sentenza al terzo titolare di rapporto dipendente; rimedio non previsto in Germania e che attesta che il nostro sistema ha previsto una specifica tutela nei confronti della sentenza.

il titolo esecutivo ottenuto contro il conduttore anche nei confronti del sub-conduttore al fine di attuare il rilascio del bene locato<sup>122</sup>, senza che ciò impedisca al sub-conduttore di discutere con il proprio sub-locatore dell'esistenza del rapporto principale di locazione, quale elemento pregiudiziale dei propri diritti di sub-conduttore<sup>123</sup>, ad eccezione del diritto di mantenere il godimento del bene (definitivamente travolto *di fatto*<sup>124</sup> e per il futuro<sup>125</sup> dalla sentenza *inter alios*<sup>126</sup>).

In conclusione, i tentativi di individuare nel nostro ordinamento una generalizzata *riflessione* della cosa giudicata sui rapporti di terzi non appaiono soddisfacenti, mentre gli artt. 24 (e oggi, 111 cost.), come anche interpretato

---

<sup>122</sup> Tenuto conto che il terzo detentore di un bene può opporsi all'attuazione di una sentenza per consegna o rilascio di un bene – tramite opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c. - soltanto quando vanti un diritto autonomo rispetto a quello consacrato dal titolo esecutivo: v. ad es., Cass., sez. III, 2 aprile 1997, n. 2869, in *Foro it.*, 1997, I, 2119, con nota adesiva di G. SCARSELLI, *La tutela del terzo avverso l'esecuzione per consegna*; cfr. anche, più di recente, Cass., sez. III, 20 novembre 2018, n. 29850 (che ribadisce la legittimazione del terzo che vanti un diritto autonomo alla proposizione della sola opposizione ex art. 404, comma 1, c.p.c.); Cass., sez. III, 20 marzo 2017, n. 7041.

<sup>123</sup> V. al riguardo le penetranti osservazioni di A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, II, cit., 707 ss., testo e nt. 519 e 520, nonché 710 ss.

<sup>124</sup> V. innanzi tutto C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, II, *Il processo di primo grado e le impugnazioni delle sentenze*, Torino, 2019, 50 s. che osserva come il venir meno del rapporto pregiudiziale non si riflette sull'esistenza di quello dipendente, ma solo «sulla sua fisiologica attuabilità»; il diritto del subconduttore non si estingue, ne è piuttosto impedita l'esecuzione in forma specifica.

Cfr. anche, convincentemente, G. BALENA, *Sentenza contro società di persone ed effetti per il socio*, in *Giusto proc. civ.*, 2009, 35 ss., spec. 51 s. per il quale, non esistendo una relazione diretta tra locatore e sub-conduttore e, atteso che quest'ultimo vanta il suo diritto di godimento nei soli confronti del conduttore, il diritto di quest'ultimo non dipende giuridicamente al godimento del conduttore, piuttosto trova in esso «un mero presupposto di fatto». Di conseguenza, si può pensare che «il sub-conduttore abbia un interesse di *mero fatto* alla conservazione del rapporto di locazione, giacché da questo materialmente dipende la sua possibilità di godere della cosa locata»; v. anche p. 53, nt. 40 che ritiene assimilabile la posizione del subconduttore a quella del creditore. Nello stesso senso, L. BACCAGLINI, *Debito condominiale ed espropriazione forzata*, cit., 454, nt. 24 che osserva come il diritto del subconduttore, più che dipendere dallo speculare diritto del conduttore, trova in questo «un semplice presupposto di fatto».

<sup>125</sup> Osserva F.P. LUISO, *Irretroattività degli effetti*, cit., 388 s., interrogandosi sulla retroattività o meno degli effetti riflessi, che il terzo dovrà assestarsi per il futuro sul nuovo assetto sostanziale che la sentenza ha prodotto *inter partes*.

<sup>126</sup> Il che però conduce a ritenere che la questione non riguardi più l'efficacia di accertamento (fisiologicamente retrospettiva, seppur proiettata verso il futuro) della sentenza, ma piuttosto la presa d'atto che il terzo subisce gli effetti conseguenti sul piano sostanziale all'estinzione della situazione giuridica *madre*; per consimili osservazioni A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, II, cit., 712 s., nt. 528. V. anche C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, cit., 113 s.

dalla nota pronuncia della Corte costituzionale 22 marzo 1971 n. 55<sup>127</sup> - inducono ad aderire a ricostruzioni dei limiti soggettivi del giudicato fedeli alla lettera dell'art. 2909 c.c., che lo limita alle parti del processo: non vi sono giustificazioni nella nostra *Grundnorm* a che il vincolo (così grave) del giudicato colpisca soggetti rispetto ai quali sono assenti quei presupposti (la partecipazione ad un procedimento in contraddittorio<sup>128</sup>) indispensabili per la formazione del provvedimento giurisdizionale idoneo a divenire incontrovertibile, salvo che ricorrano interessi di pari grado tutelabili esclusivamente con un'estensione *ultra partes*<sup>129</sup>. Nel nostro sistema costituzionale, l'inopponibilità del giudicato ai terzi è un'implicazione quasi obbligata, mentre il coordinamento delle situazioni sostanziali è un interesse recessivo rispetto alla garanzia della partecipazione del soggetto al processo<sup>130</sup>; tale interesse al coordinamento può trovare tutela soltanto nel caso di norme espresse che trovino la propria giustificazione nella tutela di valori di rango costituzionale<sup>131</sup>.

Fissati questi presupposti, la risposta alla domanda avanzata all'inizio del presente paragrafo – se la sentenza di condanna del condominio sia efficace nei confronti dei condomini *morosi* e solventi dovrebbe apparire scontata: nessuna estensione è possibile per chi, come lo scrivente, ritiene che il condominio

---

<sup>127</sup> La sentenza ha, come noto, dichiarato l'illegittimità dell'art. 28 c.p.p. Rocco nella parte in cui disponeva che nel giudizio civile o amministrativo, l'accertamento dei fatti materiali, oggetto di giudizio penale, fosse vincolante anche nei confronti di coloro che rimasero ad esso estranei, perché non posti in condizione di intervenire.

La sentenza è pubblicata ad esempio in *Foro it.*, 1971, I, 824 e 1797, con nota di L. MONTESANO, *Giudicato sui fatti, efficacia riflessa della sentenza e tutela giurisdizionale dei diritti nella pronuncia costituzionale sull'art. 28 cod. proc. penale*. V. anche L.P. COMOGLIO, *L'incostituzionalità dell'art. 28 cod. proc. pen. E la decisione "overruling" della Corte Costituzionale*, in *Riv. dir. proc.*, 1971, 716 ss.

<sup>128</sup> Osserva A. CHIZZINI, *Riflessioni (per nulla innovative, ma non meno necessarie) in tema di limiti soggettivi del giudicato*, cit., 195 che se ciò che distingue il processo dal procedimento è l'essenzialità del contraddittorio (aggiungiamo noi, innanzi ad un giudice terzo e imparziale), il processo civile si ridurrebbe a mero procedimento se si generalizzasse un'estensione del giudicato su terzi dipendenti che non abbiano partecipato al giudizio

<sup>129</sup> A. CHIZZINI, *Riflessioni (per nulla innovative, ma non meno necessarie) in tema di limiti soggettivi del giudicato*, cit., 196.

<sup>130</sup> Così anche S. MENCHINI – A. MOTTO, *Cosa giudicata*, in S. BONILINI – A. CHIZZINI, *Della tutela dei diritti*, in *Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, vol. III, Milano, 2016, *sub art.* 2909, 21 ss., spec. 132.

<sup>131</sup> La limitazione degli effetti del giudicato alle parti, salvo espresse disposizioni soggette a scrutinio di compatibilità con i diritti costituzionali, è seguita in Italia, oltre che dagli autori già citati, ad esempio da G. VERDE, *Diritto processuale civile*, I., cit., 225 s. (che osserva anche come l'attuale soluzione prevista dall'art. 1595 c.c. è sospetta di incostituzionalità); G. MONTELEONE, *I limiti soggettivi del giudicato civile*, Padova, 1978, 155 ss.; ID., *Manuale di diritto processuale civile*, vol. I, cit., 538 s.

sia un centro di interessi autonomo che, anche solo processualmente, si frappona tra terzi e singoli condomini<sup>132</sup>. Né, francamente, pare sufficiente per determinare una riflessione del giudicato, il fatto che – opinando diversamente – il creditore potrebbe aggredire in via immediata esclusivamente il patrimonio del condominio; patrimonio che sarebbe però strutturalmente inidoneo ad essere suscettibile di esecuzione forzata, in quanto si ridurrebbe esclusivamente al conto corrente condominiale. Conto condominiale il quale sarebbe oggetto di aggressione proprio nelle ipotesi di inadempimento del condominio, con tutta

---

<sup>132</sup> Coerentemente adesivo anche A. SCARPA, *La natura giuridica*, cit., 28 s. secondo il quale, riconosciuta al condominio una sua autonoma soggettività, rilevante pure sotto il profilo processuale, come soggetto dell'azione e della lite, andrebbe rimeditato l'orientamento secondo cui la sentenza recante condanna del condominio, per chi abbia contratto con l'amministratore, equivalga a sentenza di condanna nei confronti di tutti i condomini. Se il singolo condomino non è parte del giudizio, non potrà più intendersi la sentenza resa nei confronti dell'amministratore come pronunciata in un giudizio in cui abbiano partecipato anche i condomini.

Anche L. BACCAGLINI, *Debito condominiale ed espropriazione forzata*, cit., 452 parrebbe riconoscere che la sentenza che abbia condannato il condominio costituisce titolo esecutivo solo verso quest'ultimo; v. anche p. 454 ss. ove, seppur critica in relazione alla tesi della riflessione del giudicato per dipendenza di diritto sostanziale abbracciata da Luiso, ritiene che la giurisprudenza, anche laddove veda nel condominio un soggetto di diritto, seguirebbe i medesimi percorsi utilizzati per ritenere aggredibile il socio di s.n.c. da una sentenza che ha condannato la società. Nello specifico, peraltro, l'autrice nega che la sentenza possa essere utilizzato come titolo esecutivo contro i condomini, atteso che il titolo non conterrebbe l'accertamento del presupposto – titolarità della proprietà condominiale – indispensabile per l'esistenza dell'obbligo del condomino, fermo restando che – laddove si riconoscesse l'efficacia riflessa – il creditore potrebbe ottenere un decreto ingiuntivo contro il condomino, producendo la sentenza stessa come prova scritta (così p. 457).

Ritiene che il titolo esecutivo ottenuto nei confronti dell'amministratore, obbligando quest'ultimo a adempiere con il fondo comune (richiedendone eventualmente l'integrazione) non sia spendibile contro i condomini L. SALIS, *Efficacia di titolo esecutivo, nei confronti dei condomini, della sentenza di condanna, ottenuta da un terzo nei confronti dell'amministratore*, in *Riv. giur. ed.*, 1973, I, 34 ss., spec. 36.

In Germania, in forza della capacità giuridica riconosciuta alla WEGem, si esclude che il titolo esecutivo pronunciato contro quest'ultimo sia efficace nei confronti dei singoli comproprietari: M. SUILMANN, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., § 9a, Rn. 190 in applicazione analogica del § 129, comma 4, dell'HGB, che esclude espressamente l'estensione soggettiva ai soci del titolo ottenuto contro la *offene Handelsgesellschaft* (equivalente alla nostra s.n.c.). Peraltro, proprio in virtù del § 129, comma 1, HGB che preclude la proposizione al socio la proposizione di eccezioni che non siano più opponibili dalla società, si ritiene che, una volta pronunciata una sentenza di condanna contro la società, il socio non possa più contestare l'inesistenza dell'obbligazione in capo all'ente (così I. DESCHER, in K. SCHMIDT, *Münchener Kommentar zum Handelsgesetzbuch*, vol. 2, 5a ed., München, 2022, *sub* § 129, Rn. 13 discutendosi peraltro se ciò discenda da un effetto di preclusione o da un'estensione, anche *sui generis*, dell'efficacia del giudicato; v. anche M.A. MÜLLER, in J. HOGENSCHURZ, *BeckOK WEG*, cit., § 9a, 385): tale soluzione trova sicuramente un significativo appoggio nella norma che preclude al socio le facoltà di difesa, cosa che non è invece dato riscontrare nel nostro sistema.

Al riguardo, peraltro, anche la giurisprudenza del BGH, seppur non con riferimento al condominio, ha affermato la natura eccezionale dell'estensione del giudicato di cui al § 129 HGB (v. BGH; 15 giugno 1993, in *NJW-RR*, 1993, 1266).

probabilità derivante dall'omesso versamento dei contributi condominiali; sicché il creditore finirebbe per poter aggredire – quanto meno in prima battuta – un patrimonio per definizione insufficiente a far fronte all'obbligazione assunta; il che contrasterebbe con il principio di effettività della tutela giurisdizionale (anche esecutiva). Non resterebbe altro, per rendere compatibile con l'art. 24 cost. la *soggettività* del condominio, che riconoscere un'efficacia riflessa sia del giudicato sia del titolo esecutivo nei confronti dei condomini, in modo da consentire al creditore di aggredire direttamente questi ultimi e il loro patrimonio<sup>133</sup>.

Come visto, ogni estensione deve, oltre ad essere resa esplicita dal legislatore, giustificarsi in base a principi costituzionali di pari grado rispetto al diritto di difesa: nel caso di specie non vi è alcuna necessità di ricorrere alla riflessione contro i condomini per consentire la soddisfazione dei creditori e la tutela del loro diritto. Il legislatore, come accennato, ha infatti strumenti per sopperire al rischio di incapienza del condominio, consentendo al creditore di aggredire giudizialmente – riteniamo anche *ab initio* in forma cumulata – i condomini *morosi* e quelli *solventi*; senza necessità che questi ultimi debbano subire gli effetti di un giudicato *inter alios*. Il che mette fuori campo ogni censura relativa alla violazione del diritto di azione derivante dall'infruttuosità strutturale dell'esecuzione nei confronti del (magro) patrimonio del condominio.

Soluzione opposta è recepita ovviamente da chi ritiene che invece il singolo condomino sia parte del giudizio, rappresentato dall'amministratore e che quindi la sentenza, seppur non nominativamente, sia pronunciata anche contro i partecipanti individualmente<sup>134</sup>.

La ricostruzione è stata già scartata nel primo capitolo del presente lavoro: in questa sede, basti rilevare come la tesi che i singoli condomini siano parti del giudizio conduca a risultati significativamente incongrui con riguardo all'oggetto del giudizio, non più costituito da un obbligo dell'(inesistente) condominio, ma dagli obblighi dei condomini, laddove si aderisca alla tesi della *parziarietà* di dette obbligazioni. In relazione all'ipotesi (qui rigettata) che i

---

<sup>133</sup> Per la tesi della riflessione, giustificata dalla necessità di garantire al creditore, in funzione della tutela del suo diritto di azione, un patrimonio seriamente aggredibile v. G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 633 ss.

<sup>134</sup> V. al riguardo, da ultimo, G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 646 (parti in senso sostanziale e processuale del giudizio sono i singoli condomini, mentre l'amministratore riveste solo il ruolo di parte formale), 652 (i singoli condomini sono legittimati ad impugnare la sentenza sfavorevole pronunciata nei confronti del solo amministratore avvalendosi dei mezzi di impugnazione della parte e non dell'opposizione di terzo ex 404 c.p.c.).

condomini siano solidalmente obbligati, l'oggetto del giudizio può essere agevolmente ricondotto all'obbligazione solidale gravante su tutti i condomini<sup>135</sup>, peraltro non individuati nel titolo pronunciato *in incertam personam*<sup>136</sup>.

Ben più complessa è la vicenda laddove, muovendo dalla natura *parziaria* (anche qui accolta), si cerchi di individuare l'oggetto del processo negli obblighi di contribuzione gravanti su *tutti* i condomini (sia *morosi* sia solventi)<sup>137</sup>: tale impostazione costringerebbe i singoli condomini a "intervenire" per spendere le proprie difese personali (difficilmente deducibili dall'amministratore) relative all'obbligo di contribuire ex art. 1123 c.c., pena altrimenti la preclusione derivante dai limiti del giudicato, atteso che, accogliendo la domanda contro il condominio, il giudice finirebbe per accertare che tutti i condomini sono obbligati, ovvero che tutti i condomini sarebbero morosi<sup>138</sup>. Nel caso invece di accoglimento delle difese (*recte*, eccezioni) da parte dei condomini solventi, il giudice rigetterebbe la domanda di condanna nei loro confronti, accogliendola solo nei confronti di quelli risultati *morosi*<sup>139</sup> (e assolvendo quindi i condomini *virtuosi*). Nonostante ciò, il creditore potrebbe – escussi preventivamente i morosi – agire esecutivamente anche contro i condomini in regola<sup>140</sup>. La ricostruzione proposta dall'autore citato appare invero assai (troppo) complicata, per non dire macchinosa: innanzi tutto, non si comprende come – espunta la posizione del condomino *solvente* dal dispositivo di condanna (perché la domanda viene nei suoi confronti rigettata) – il creditore possa poi comunque procedere esecutivamente, in caso di escussione infruttuosa dei condomini morosi, contro quelli in regola con i pagamenti<sup>141</sup>. Inoltre, pensare che il beneficio di escussione debba essere eccepito dal condomino (o dall'amministratore per suo conto) nel giudizio di cognizione, pena l'accertamento di una obbligazione di detto condomino pari a quella dei *morosi* non corrisponde, si direbbe, alla *ratio* del beneficio di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. (che risulta più opportunamente spendibile in via esecutiva). Mi pare che – una volta riconosciuta la *parziarietà* – sia più agevole ritenere che il giudice si limiti ad accertare (salvo

---

<sup>135</sup> G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 654.

<sup>136</sup> Per questa notazione cfr. anche A. SCARPA, *Titolarietà ed attuazione*, cit., 3262.

<sup>137</sup> Così G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 657 ss. che scarta (p. 655 ss.) l'ipotesi che oggetto del giudizio possano essere solo gli obblighi dei condomini morosi, atteso che una simile sentenza non avrebbe i requisiti di certezza e liquidità richiesti dall'art. 474 c.p.c.: il riferimento nella sentenza al condominio non direbbe nulla su quali e quanti siano i condomini morosi e non sarebbe quindi neppure possibile determinare la somma da richiedere a ciascun condomino.

<sup>138</sup> G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 659 s.

<sup>139</sup> G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 664.

<sup>140</sup> G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 664.

<sup>141</sup> Come ipotesi di lavoro si potrebbe eventualmente ipotizzare che il creditore possa chiedere una condanna condizionata anche dei condomini in regola, subordinata all'infruttuosa escussione dei *morosi*; sì che l'obbligazione dei primi venga accertata dal giudice.

coinvolgimento diretto dei condomini *morosi* e non) l'esistenza dell'obbligazione tra collettività condominiale e terzo, con una sentenza opponibile nei confronti di tutti i condomini, perché (secondo la tesi *individualista*) rappresentati dall'amministratore, lasciando alla fase esecutiva l'eventuale opposizione ex art. 615 c.p.c. in relazione all'omessa escussione. Al requisito della liquidità del credito azionabile contro i singoli condomini si potrà pervenire con il ricorso alle tabelle millesimali o ai criteri *ex lege*, eventualmente veicolate dalla doverosa comunicazione da parte dell'amministratore dei dati dei condomini morosi (e ferma restando la facoltà anche per questi ultimi di eccepire, in sede di opposizione all'esecuzione, la sussistenza del beneficio di escussione, perché "in regola con i pagamenti").

Per proseguire sul tema dei limiti soggettivi del giudicato, occorre affrontare un'ulteriore questione: di recente, si è prospettato<sup>142</sup> che la giurisprudenza, pur muovendo dall'attribuzione al condominio di un'autonoma soggettività, potrebbe confermare il proprio orientamento favorevole all'estensione dell'efficacia della sentenza pronunciata nei confronti del condominio anche contro i condomini, ricorrendo per analogia alla disciplina della responsabilità dei soci di s.n.c.

Con riguardo alla questione specifica dell'estensione soggettiva delle pronunce contro il condominio, Luiso – pur ritenendo, come si vedrà, irrilevante per la soluzione della questione l'attribuzione o meno di una distinta soggettività con riguardo alle società di persone<sup>143</sup> – ha ritenuto operante nella nostra materia il medesimo principio di riflessione per ragioni di ordine sostanziale, applicato nei rapporti tra società in nome collettivo e socio: nei limiti in cui l'amministratore abbia il potere di impegnare con la propria attività i singoli condomini, la condanna emessa contro il condominio sarebbe vincolante ed esecutiva anche nei confronti di questi ultimi<sup>144</sup>.

---

<sup>142</sup> L. BACCAGLINI, *Debito condominiale ed espropriazione forzata presso terzi*, cit., 455 s. che pure ritiene che, laddove si ritenesse di aderire a tale tesi estensiva della portata del giudicato (mi pare, non condivisa dall'autrice) il creditore debba munirsi di un titolo separato nei confronti dei condomini, anche solo per il fatto che la sentenza di condanna del condominio non accerterebbe l'obbligo del condomino che, pur dipendente dall'obbligazione condominiale, è una situazione sostanziale distinta.

<sup>143</sup> V. sin d'ora F.P. LUIO, *L'esecuzione «ultra partes»*, cit., 329 s.

<sup>144</sup> Ci si riferisce ovviamente a F.P. LUIO, *L'esecuzione «ultra partes»*, cit., 331, nt. 336. Ammette l'estensione anche ai condomini degli effetti della sentenza pronunciata nei confronti del condominio anche C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 33 s.: la sentenza di condanna del condominio si riverbera, infatti, a carico di tutti i condomini, in conformità della massima consolidata per la quale i singoli sono direttamente responsabili per i debiti condominiali; ancora, anche il titolo esecutivo ottenuto contro il condominio è spendibile contro i condomini, secondo l'autore, in virtù del parallelismo con la disciplina della responsabilità dei soci di s.n.c., considerando che l'obbligazione sociale implica necessariamente la responsabilità del singolo socio.

Si sono visti i motivi per i quali la tesi della riflessione sui rapporti permanentemente dipendenti non è accettabile, per ragioni di ordine sia innanzi tutto costituzionale sia sistematico: ciò precisato, alla luce della larga applicazione da parte della giurisprudenza dell'estensione del giudicato contro la società di persone nei confronti dei soci (che costituisce quindi il *diritto vivente* della materia<sup>145</sup>) appare utile, nel complesso della presente trattazione, soffermarsi sulla questione e verificare se – anche muovendo dalla tesi formulata in

---

La ricostruzione di Luiso è richiamata, implicitamente, anche dalla giurisprudenza: così, ad esempio, Cass., sez. III, 6 ottobre 2004, n. 19946, cit., motiva la sua adesione rilevando che «l'esistenza dell'obbligo della società (...) è costitutiva dell'obbligo del socio» e «sul piano processuale, inoltre, la sentenza emessa nei confronti della società in nome collettivo spiega, come titolo esecutivo, effetti riflessi anche nei confronti del socio, la posizione del quale dipende da quella della società, nel senso che qualunque obbligo sociale, in qualsiasi modo sorto, fa nascere in lui l'obbligo corrispondente. Quindi, la sentenza emessa contro la società produce effetti nei confronti del socio e per questi è indifferente essere pregiudicato da un atto compiuto dal rappresentante sociale o da un processo condotto per lui».

<sup>145</sup> Sulla questione v. innanzi tutto lo scritto di G. BALENA, *Sentenza contro società di persone*, cit., 37 s. che pure sottolinea l'esistenza di un contrasto silente tra terza sezione della Corte di cassazione (che si occupa di esecuzione) e le altre sezioni (in particolare la prima che tratta la materia societaria).

Ritiene che la sentenza di condanna nei confronti della società sia utilizzabile come titolo esecutivo (e parrebbe, anche come giudicato) nei confronti dei singoli soci, ad esempio, Cass., sez. III, 6 ottobre 2004, n. 19946, in *Riv. dir. proc.*, 2005, 1095, con nota di G. TOTA, *Sull'efficacia contro il socio illimitatamente responsabile della condanna emessa nei confronti della società*; Cass., sez. III, 15 luglio 2005, n. 15036, in *Foro it.*, 2006, I, 2408, con nota adesiva di V. TRIPALDI, *Sull'efficacia esecutiva del titolo giudiziale reso in confronto della società di persone anche nei riguardi del socio illimitatamente responsabile*; Cass., sez. I, 16 gennaio 2009, n. 1040: «la sentenza di condanna pronunciata in un processo tra il creditore della società ed una società di persone costituisce titolo esecutivo anche contro il socio illimitatamente responsabile, in quanto dall'esistenza dell'obbligazione sociale deriva necessariamente la responsabilità del socio e quindi ricorre una situazione non diversa da quella che, secondo l'art. 477 c.p.c., consente di porre in esecuzione il titolo in confronto di soggetti diversi dalla persona contro cui è stato formato» (nel caso di specie, il principio viene invocato *ad adiuvandum* per rilevare che, in un giudizio in cui erano presenti sia la società sia i soci, la proposizione della domanda di condanna in via cumulativa, invece che inizialmente alternativa, nei confronti dei soci non realizzava alcun ampliamento dell'oggetto del giudizio); Cass., sez. lav., 19 dicembre 2017, n. 30441 (che assimila il rapporto tra socio e società a quelli che consentono di porre in esecuzione il titolo contro terzi ex art. 477 c.p.c., in ragione dell'imperfetta soggettività della società e della normale coincidenza del potere di gestione e della responsabilità illimitata in capo ai soci, sicché i debiti della società finiscono con l'essere dei secondi); Cass., sez. I, 18 giugno 2009, n. 14165 (ove l'argomento risolutivo è peraltro il fatto che il socio illimitatamente responsabile aveva comunque partecipato al giudizio e quindi aveva il potere di intervenire per far valere ragioni non spese dalla società); Cass., sez. III, 14 giugno 1999, n. 5884 che, affermata l'estensione dell'efficacia del decreto ingiuntivo non opposto al socio, ha ritenuto irrilevante verificare, in sede di opposizione all'esecuzione, se il titolo esecutivo giudiziale fosse stato formato contro la società o contro il socio.

Nella giurisprudenza di merito si veda, ad esempio, Trib. Arezzo, 1° ottobre 2020, n. 445, in *De Jure* che ritiene sussistente una vicenda successoria rilevante ex art. 477 c.p.c., reputando in ogni caso che il giudicato (nel caso di specie, del decreto ingiuntivo non opposto) si estenda oltre i limiti formali

via generale da Luiso – la conclusione in tema di opponibilità della sentenza ai soci sia fondata.

Il presupposto di tale teoria è – si è visto – che la parte del processo che ha dato origine alla sentenza possa, con un proprio atto di autonomia negoziale, determinare la nascita o l'estinzione di situazioni giuridiche in capo al terzo (parte del rapporto dipendente): il modello di riferimento, come rammentato sopra, è l'art. 1595 c.c. in tema di sublocazione; norma che si è detto dar luogo ad una relazione non riconducibile ad una classico rapporto di pregiudizialità-dipendenza, essendo la (permanente) esistenza del diritto di godimento del conduttore un presupposto *di fatto* del diritto del sub-conduttore<sup>146</sup>.

Al contrario, la relazione sussistente tra obbligo della società e obbligo del socio pare inquadrabile nel classico schema della pregiudizialità-dipendenza in senso tecnico<sup>147</sup> (tanto più laddove si riconosca, com'è pacifico, quanto meno la *soggettività* anche delle società di persone).

Certamente, il sorgere dell'obbligazione in capo alla società (e qui, al condominio), determina un parallelo obbligo solidale in capo ai soci, ma il nesso sussistente non è diverso da quello che contraddistingue la pregiudizialità-dipendenza nel caso di responsabilità per debiti (in qualche modo) altrui<sup>148</sup>. Il fenomeno non sembra infatti dissimile dall'obbligo del fideiussore<sup>149</sup>, rispetto al quale, come visto, Luiso stesso ritiene che non operi l'efficacia riflessa della

---

del titolo, in ragione della soggettività imperfetta della società di persone; App. Brescia, sez. lav., 4 maggio 2018, n. 96, in *De Jure* (in un'ipotesi, peraltro, in cui il socio era stato comunque convenuto in giudizio

<sup>146</sup> Così G. BALENA, *Sentenza contro società di persone*, cit., 52 s.

<sup>147</sup> G. BALENA, *Sentenza contro società di persone*, cit., 54 che evidenzia come il socio – a differenza del sub-conduttore – ha un rapporto giuridico *diretto* con il creditore (che vede tra i suoi fatti costitutivi l'esistenza del credito nei confronti della società).

<sup>148</sup> Rileva che nelle obbligazioni solidali ad interesse unisoggettivo sussiste un rapporto di pregiudizialità-dipendenza anche U. COREA, *Processo civile e obbligazioni solidali*, Pisa, 2018, 165; v. anche L. BACCAGLINI, *Il processo sulle obbligazioni solidali "paritarie" e l'azione di regresso*, Padova, 2015, 70. V. però già S. MENCHINI, *Il processo litisconsortile. Struttura e poteri delle parti*, I, Milano, 1993, 554 s.

G. TOTA, *Sull'efficacia contro il socio illimitatamente responsabile*, cit., 1103 conferma l'esistenza di un legame di pregiudizialità-dipendenza che sarebbe però più intenso, traendo «origine dalla circostanza che la responsabilità dei membri non è che la conseguenza del medesimo fatto giuridico da cui scaturisce l'obbligo sociale, sì che quest'ultimo si risolve – al ricorrere di ulteriori condizioni previste dalla legge – in obbligo del socio». L'autore però ritiene che tale legame – che non è, a mio avviso, strutturalmente difforme da quello della fideiussione – giustifichi una disapplicazione dell'art. 2909 c.c., «in applicazione della disciplina sostanziale, la quale sancisce la diretta responsabilità per tutte le obbligazioni del gruppo».

<sup>149</sup> Favorevoli a tale accostamento anche A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, II, 855 ss., testo e nt. 139, nonché G. BALENA, *Sentenza contro società di persone*, cit., 54 che osserva come la nascita del debito in capo al socio dipende dall'esistenza del contratto di società e dall'esistenza dell'obbligazione in capo a quest'ultima, così nella fideiussione il fideiussore risponde del debito, in quanto sussista la fideiussione e sia insorto l'obbligo del debitore principale nei confronti del creditore.

sentenza che abbia accertato l'obbligazione principale (seppur sul presupposto che il debitore principale non possa far nascere, con un proprio atto negoziale, un nuovo obbligo in capo al fideiussore<sup>150</sup>, cosa che non corrisponde a ciò che accade per la fideiussione di obblighi futuri<sup>151</sup> c.d. *omnibus*, seppur oggi limitata nel *quantum* dall'art. 1938 c.c.).

Del resto, neppure l'analogia con il potere della società di *vincolare* i soci con i propri atti di autonomia privata appare persuasiva<sup>152</sup>: al di là della circostanza che gli atti del socio-amministratore di s.n.c., come ad esempio i contratti, non producono direttamente effetti negoziali nei confronti dei soci, i quali rimangono estranei alla fattispecie negoziale (tanto da non essere in alcun modo legittimati – se non amministratori – a far valere in giudizio i diritti di titolarità della società<sup>153</sup>) mentre gli effetti invocati da Luiso sono per gran parte compatibili con un vincolo di solidarietà<sup>154</sup>, resta il fatto che la relazione intercorrente tra obbligo della società e obbligo del socio pare inquadrabile negli schemi della pregiudizialità-dipendenza istantanea e, segnatamente, in quelli della solidarietà.

Occorrono alcune precisazioni: innanzi tutto, il sorgere del debito in capo al socio dipende esclusivamente da due eventi (*recte*, effetti giuridici) che devono coesistere in un determinato momento; si tratta della nascita dell'obbligazione in capo alla società e della qualità di socio (ovvero dell'esistenza di un valido ed efficace contratto di società vincolante per quest'ultimo). Tale ultima qualità non deve neppure permanere successivamente, alla luce dell'art. 2290 c.c., che mantiene la responsabilità solidale del socio cessato per le obbligazioni

<sup>150</sup> F.P. LUIO, *Principio del contraddittorio*, cit., 103.

<sup>151</sup> G. BALENA, *Sentenza contro società di persone*, cit., 54 evidenzia l'analogia tra posizione dei soci e quella del fideiussore che abbia prestato garanzia per obbligazioni future.

<sup>152</sup> Così invece, per giustificare l'estensione ai soci del giudicato ottenuto nei confronti della società, G. TOTA, *Sull'efficacia contro il socio illimitatamente responsabile*, cit., 1104

<sup>153</sup> Questione pacifica: v. comunque, in giurisprudenza, ad esempio, Trib. Latina, 8 giugno 2022, n. 1205, in *De Jure*.

<sup>154</sup> F.P. LUIO, *L'esecuzione «ultra partes»*, cit., 318 rileva che gli atti del legale rappresentante obbligano il socio se e nei limiti in cui vincolano la società e pone come esempio alcune ipotesi in cui la giurisprudenza ha esteso l'efficacia dell'atto compiuto dalla società, senza però interrogarsi sulla loro correttezza: così per quanto riguarda la confessione resa dalla società, non vi è norma specifica che consenta il vincolo di prova legale anche nei confronti del socio (anzi se si ritiene che oggetto del giudizio sia un rapporto unitario, dovrebbe applicarsi l'art. 2733 c.c., mentre per il resto è comune l'affermazione che la confessione vincola soltanto il litisconsorte che l'ha resa; v. anche il principio sottostante all'art. 1309 c.c.); ancora, quanto agli effetti della costituzione in mora, giova rammentare che nella fideiussione (tipicamente) estesa agli accessori, il fideiussore risponde comunque degli effetti della mora (v. però anche il principio dell'art. 1308 c.c., fatto salvo l'art. 1310 c.c.); ancora da dimostrare è che la rinuncia alla prescrizione da parte della società vincoli anche il socio, applicazione che sarebbe ancora una volta in contrasto con l'art. 1310 c.c.

insorte durante la sussistenza del rapporto societario<sup>155</sup>. La struttura dei legami sostanziali, si è visto, non è diversa da quella intercorrente tra fideiussore e debitore principale nella garanzia per obbligazioni future, rispetto alla quale anche Luiso non dubita dell'impossibilità di estendere il giudicato nei confronti del fideiussore rimasto estraneo al giudizio. Peraltro, come visto, la relazione di pregiudizialità-dipendenza non è sufficiente per dedurne che operi la riflessione del giudicato, in difetto di una specifica norma che tale effetto disponga, in deroga al principio di cui all'art. 2909 c.c. (e ai principi costituzionali di cui agli artt. 24 e 111 cost.). E tale norma non è presente, tanto più ove si riconosca che società e socio sono soggetti distinti, sì che la società ha, pacificamente, un'autonoma capacità di essere parte, come risulta indirettamente dall'art. 75, ult. comma, c.p.c.<sup>156</sup>.

Il fatto poi che – perché il debito del socio sussista – occorre altresì che il debito della società non sia estinto indica l'esistenza di un legame tra situazioni giuridiche che ricorre in presenza di obbligazioni solidali<sup>157</sup>, riguardo alle quali non è peraltro individuabile una regola sostanziale per cui gli atti del condebitore vincolino, con effetti pregiudizievoli, gli altri: anzi, è vigente la regola opposta.

Si ricorderà poi che nel paragrafo precedente si è preso atto che la *sussidiarietà* dell'obbligazione (in questo caso del socio) non esclude la sussistenza di un vincolo di solidarietà, posto che lo *ius eligendi* rimane comunque intatto (seppur attenuato dal beneficio di escussione a favore del socio<sup>158</sup>). Solidarietà che implicherebbe l'applicazione dell'art. 1306 c.c. e della conseguente regola

---

<sup>155</sup> Al riguardo F.P. LUISO, *L'esecuzione «ultra partes»*, cit., 325 s. ritiene che, una volta cessata la qualità di socio, venga meno anche il nesso di dipendenza permanente, atteso che il rappresentante della società non potrebbe più vincolare il socio con una transazione o con un atto di disposizione in genere. La realtà è che – come visto – non pare che il rappresentante della società (*recte*, la società) possa vincolare (contrattualmente) il socio, potendo piuttosto compiere atti che impegnano la società, i quali, nel momento in cui danno luogo ad obbligazioni, si riflettono sul patrimonio dei soci, in virtù del loro generale obbligo di rispondere solidalmente dei debiti sociali.

<sup>156</sup> Si veda, ad esempio, Cass., sez. II, 6 dicembre 2011, n. 26245 che ha escluso la legittimazione ad impugnare la sentenza contro la società in capo al socio, rilevando che «la sentenza pronunciata nei confronti di una società in nome collettivo - la quale, ancorché priva di personalità giuridica, costituisce, in ragione della propria autonomia patrimoniale, un centro di imputazione di rapporti distinto da quello riferibile a ciascun socio e fonte di una propria capacità processuale - non fa stato nei confronti dei soci che non siano stati parte del relativo giudizio o e che, pertanto, non sono legittimari ad impugnare la sentenza stessa (cfr. sent. 28 luglio 1997 n. 7021; in senso sostanzialmente conforme cfr. sent. 15 marzo 1995 n. 30469)».

<sup>157</sup> Accettandosene la definizione in termini di pluralità di rapporti funzionalmente collegati dalla ricorrenza della medesima prestazione: sui termini del dibattito relativa struttura dell'obbligazione solidale, si veda, *ex multis*, l'ampia ricostruzione di L. BACCAGLINI, *Il processo sulle obbligazioni solidali "paritarie"*, cit., 73 ss.

<sup>158</sup> V. gli autori citati *retro* al capitolo II, nt. 101.

che esclude l'opponibilità del giudicato contro il condebitore solidale<sup>159</sup>, anche nell'estremo caso, peraltro, di obbligazioni ad interesse unisoggettivo<sup>160</sup>. Orbene, si è osservato che appare incomprensibile che una norma di favore per uno dei debitori – il beneficio di escussione – possa andare a detrimento dello stesso, sottraendolo all'applicazione delle altre norme sulla solidarietà che, come noto, proteggono i condebitori dagli effetti pregiudizievoli di atti e provvedimenti relativi ad uno degli stessi<sup>161</sup>.

Ricostruito il debito del socio come obbligazione solidale (con la società) verso i terzi creditori<sup>162</sup>, non risulta quindi esservi spazio per un'estensione di effetti riflessi (per dipendenza sostanziale) del giudicato, già non ammissibile in difetto di una previsione che tale riflessione consenta (e impregiudicato ogni scrutinio di costituzionalità) e ancor più a fronte di una disposizione (l'art. 1306 c.c.) che ogni estensione espressamente esclude<sup>163</sup>.

Tale norma peraltro consente, da un lato di respingere l'efficacia pregiudizievole del giudicato che abbia condannato la società al pagamento di

<sup>159</sup> U. COREA, *Processo civile e obbligazioni solidali*, cit., 199 per il quale la sussidiarietà non esclude la solidarietà, con conseguente applicazione della regola sui limiti soggettivi di cui all'art. 1306 c.c.: il *beneficium ordinis* può essere agevolmente ricondotto alle diverse modalità di soddisfazione di cui all'art. 1293 c.c.

<sup>160</sup> V. al riguardo A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, II, cit., 853, nt. 132; U. COREA, *Processo civile e obbligazioni solidali*, cit., 162; nonché C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, cit., 278.

<sup>161</sup> Per questa osservazione, G. BALENA, *Sentenza contro società di persone*, cit., 56 s. Si veda anche U. COREA, *Processo civile e obbligazioni solidali*, cit., 13

<sup>162</sup> Così anche E. ZUCCONI GALLI FONSECA, *Pregiudizialità e rinvio*, cit., 290.

<sup>163</sup> Esclude il vincolo del socio al giudicato negativo pronunciato nei confronti della società anche A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, I, cit., 856 s., nt. 139 sia per le ragioni che hanno indotto l'autore a rifiutare la tesi di Luiso, sia per la ritenuta applicabilità dell'art. 1306 c.c. alle obbligazioni solidali ad interesse unisoggettivo, alla quale viene ricondotta l'obbligazione del socio (concorde, su questo punto, anche C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, cit., 278). V. anche, G. BALENA, *Sentenza contro società di persone*, cit., 57; nonché E. ZUCCONI GALLI FONSECA, *Pregiudizialità e rinvio*, cit., 290 che ritiene ricorrere un'ipotesi di rinvio fisso (nel quale non si verifica riflessione) sia che si opini sussistente un'ipotesi di coobbligazione ad interesse plurisoggettivo, sia che si preferisca una ricostruzione in termini di coobbligazione di interesse unisoggettivo (v. anche p. 311 ss. con riguardo all'obbligo del fideiussore, anch'esso rapporto giuridico con rinvio fisso al debito principale).

In senso opposto, G. TOTA, *Sull'efficacia contro il socio illimitatamente responsabile*, cit., 1102 che ritiene non applicabile (neppure) analogicamente l'art. 1306 c.c. in quanto la responsabilità del socio non avrebbe natura fideiussoria.

in giurisprudenza, ad esempio, Cass., sez. lav., 19 dicembre 2017, n. 30441 che ritiene inapplicabile l'art. 1306 c.c. alla solidarietà tra soci e società in quanto tale ultima norma postulerebbe un'effettiva pluralità di soggetti, dotati di autonomia patrimoniale, pluralità che difetterebbe tra società personale e socio; argomento che però non pare decisivo, una volta che si riconosca alla società la capacità di essere parte e si escluda la necessaria partecipazione dei soci al relativo giudizio, dando la tesi della S.C. luogo ad una (non consentita dall'art. 2909 c.c. e dagli artt. 24 e 111 cost.) estensione del giudicato a soggetti terzi rispetto al giudizio.

quanto preteso dal creditore, dall'altro lato permette al socio (titolare di un rapporto dipendente) di invocare la sentenza (ritenuta) favorevole nei confronti del creditore anche in relazione al proprio obbligo solidale, in quanto la pronuncia ha risolto una questione pregiudiziale rispetto all'(a quel punto) insussistente obbligazione del socio<sup>164</sup>.

Né – sul piano della *convenienza* pratica (seppur argomento ovviamente non risolutivo – risulta un eccessivo onere a carico del creditore, che ben potrebbe, *ab origine*, convenire immediatamente anche i soci, dovendosi interpretare il beneficio di escussione come ostacolo all'azione esecutiva<sup>165</sup> e non alla proposizione di una domanda di condanna (condizionata nell'esecuzione) in sede di cognizione (il che, *mutatis mutandis*, dovrebbe valere anche per i condomini *solventi*, laddove si ritenga – come si vedrà *infra* – che il beneficio di escussione di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. sia opponibile nella fase dell'esecuzione forzata e non già in quella di cognizione).

Al riguardo non appare nemmeno decisiva la (suggestiva) obiezione espressa talvolta dalla S.C., secondo la quale non vi sarebbe alcuna anomalia nell'estensione soggettiva del giudicato al socio nel caso in cui lo stesso fosse stato comunque convenuto come *rappresentante* (organico) della società, in quanto quest'ultimo sarebbe stato in grado «volendo - di intervenire nel giudizio per far valere eventuali ragioni in contrasto anche con la società»<sup>166</sup>: le ragioni di equità e di correttezza che fondano la posizione della Corte sono evidenti: appare abusivo che possa giovare di un ulteriore giudizio chi ha – nella sua qualità di rappresentante della società – sostanzialmente condotto la linea difensiva del soggetto coobbligato. Ciò nonostante, la soluzione non è corretta dal punto di vista sistematico: non è dato infatti confondere la qualità di parte in senso formale (come soggetto che compie gli atti processuali per conto della società) con quella di parte in senso sostanziale (che è assunta solo dalla società) per concludere che anche il rappresentante (che sta in giudizio *per* un'altra parte) subisca gli effetti del giudicato (o li subisca perché, notiziato del processo, potrebbe intervenire). In tal modo, sembra di tornare indietro di oltre un secolo, quanto l'estensione del giudicato a terzi era giustificata (inammissibilmente) in forza di una (insussistente<sup>167</sup>) *rappresentanza* dei terzi ad opera della parte; cosa che mi pare inaccettabile laddove, al contrario, ogni estensione a terzi incontra il limite del principio costituzionale del contraddittorio. Tale ultimo argomento, in ogni caso, non dovrebbe essere spendibile nei confronti del

---

<sup>164</sup> Rileva che la sentenza sull'obbligo della società viene invocata in quanto ha risolto una questione pregiudiziale per l'esistenza dell'obbligazione del socio, G. BALENA, *Sentenza contro società di persone*, cit., 57, nt. 49.

<sup>165</sup> Così, condivisibilmente, anche, G. BALENA, *Sentenza contro società di persone*, cit., 58 s.

<sup>166</sup> Così, ad esempio, in motivazione, Cass., sez. I, 18 giugno 2009, n. 14165, cit.

<sup>167</sup> L'art. 2266 c.c. limita la rappresentanza alla società e non ai soci.

condomino, il quale – salvo che rivesta anche il ruolo di amministratore – non sarà *parte*, neppure in senso formale, del procedimento.

In conclusione, non pare dimostrata – tanto meno in virtù di una norma di diritto positivo (che si è visto essere indispensabile per il superamento del principio di cui all'art. 2909 c.c.) – l'estensione ai soci della sentenza pronunciata nei confronti della società di persone; sicché tale soluzione neppure pare trasponibile, per le ragioni già illustrate, ai rapporti tra debito del condominio e responsabilità dei condomini.

Escluso, sia per ragioni di ordine sistematico (rifiuto dell'estensione del giudicato a situazioni *permanentemente* dipendenti), sia per ragioni specifiche legate alla struttura della fattispecie, il vincolo del giudicato ai condomini, resta da affrontare per completezza l'ipotesi (qui esclusa) che l'obbligazione gravante sui condomini sia solidale.

La risposta dovrebbe essere a questo punto agevole: non vi è estensione degli effetti del giudicato, con la conseguenza che la sentenza ottenuta nei confronti del condominio non è comunque utilizzabile contro i singoli condomini che non hanno partecipato al giudizio (per non essere stati convenuti, od essere intervenuti, tipicamente in via adesiva). Osta a tale estensione, con sicurezza, l'art. 1306 c.c., norma che, si è visto, riguardare ogni fenomeno di solidarietà (anche a interesse unisoggettivo, laddove si aderisca alla tesi che il condominio è centro autonomo di interessi e *parte* del giudizio promosso dal creditore).

La soluzione sarebbe naturalmente di segno opposto, laddove – negata la qualità di *parte* del condominio – l'amministratore fosse un mero rappresentante (senza spendita individuale del nome) dei condomini, parti in senso sostanziale del procedimento, i quali subirebbero l'efficacia diretta del giudicato<sup>168</sup>.

Una volta limitata al condominio, anche in ragione della sua qualità di *parte*, l'efficacia soggettiva della sentenza (senza riflessione/estensione sui condomini), e individuata una relazione di pregiudizialità dipendenza tra diritto del terzo e obbligo del singolo condomino, ci si può chiedere se questi possa comunque intervenire nel processo e in quale forma.

La risposta è positiva e la forma dell'intervento utilizzabile dal comproprietario è quella dell'intervento adesivo dipendente<sup>169</sup>: l'interesse che muove

<sup>168</sup> Così infatti G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 654 che evidenzia come, seguendo tale impostazione, tutti i condomini sono obbligati in solido tra loro e tutti i condomini sono ugualmente soggetti "in via diretta" all'efficacia di accertamento, nonché all'efficacia esecutiva della sentenza di condanna, salva l'applicazione, in sede di esecuzione forzata, del *beneficium excussionis* in favore dei condomini in regola con i pagamenti.

<sup>169</sup> Nella parallela fattispecie attinente alla responsabilità dei soci di società di persona, ammette che il socio possa intervenire in via adesiva A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, II, cit., 856 in analogia con la soluzione prescelta in tema di intervento del fideiussore. V. anche G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 627, nonché C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, cit., 36.

l'intervento del condomino moroso – derivante dall'indicata relazione di pregiudizialità-dipendenza – è di ottenere una sentenza di assoluzione del condominio che, accertando l'inesistenza del debito condominiale, escluda, in relazione a tale debito, il correlativo (e proporzionale) debito di contribuzione ex art. 1123 c.c., così da pregiudicare un eventuale giudizio promosso dal condominio al fine di recuperare quanto apparentemente non versato dal condomino recalcitrante. Tra l'altro, anche chi afferma che il condomino (come il socio di s.n.c.) sia soggetto all'efficacia riflessa del giudicato, ritiene comunque quest'ultimo legittimato ad intervenire in via adesiva<sup>170</sup>.

Analoga risulta la posizione del condomino in regola con i pagamenti, il cui obbligo *sussidiario* discende comunque da una doppia pregiudizialità-dipendenza: l'esistenza del debito condominiale e la *morosità* di qualche condomino. Anche in questo caso, la sentenza che metta fuori campo la responsabilità del condominio esclude la sussistenza dell'obbligo del comproprietario *solvente* per le obbligazioni intra-condominali dedotte in giudizio dal creditore terzo.

La soluzione non dovrebbe mutare ove si aderisca alla natura solidale dell'obbligazione dei singoli condomini (morosi o solventi), purché si predichi la capacità di essere parte del condominio: i comproprietari – pur protetti dall'art. 1306 c.c. dalla riflessione del giudicato sfavorevole – potranno intervenire in giudizio al fine di far conseguire al condominio una sentenza favorevole che escluda ogni ricaduta sul loro (solidale, ma dipendente) obbligo di pagamento<sup>171</sup>.

Parimenti ammissibile, ma non certo frequente, anche l'intervento litisconsortile del singolo condomino volto a far accertare l'inesistenza di un proprio obbligo, non già nei confronti del creditore, ma del condominio (con ogni conseguenza relativa alla capacità di tale decisione, eventualmente favorevole, di paralizzare l'azione diretta del terzo creditore, che sia vittorioso nei confronti del condominio).

Mentre con l'intervento adesivo non viene allargato l'oggetto del processo (che rimane confinato alla situazione sostanziale dedotta in giudizio dalle parti originarie), tramite l'intervento litisconsortile si verificherebbe un allargamento di tale oggetto anche alla posizione debitoria del condomino nei confronti del condominio, con conseguente instaurarsi di un cumulo oggettivo, oltre che soggettivo.

---

<sup>170</sup> Così F.P. LUISO, *Diritto processuale civile*, I, Milano, 2021, 329 seppur con riferimento specifico al socio di società in nome collettivo in relazione al processo relativo all'obbligazione della società.

<sup>171</sup> In questo senso, seppur riferito al fideiussore, C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, II, cit., 55

### 3.3. L'azione diretta del creditore contro i condomini.

Si passa quindi a trattare l'azione con la quale il creditore condominiale può agire contro i condomini *morosi* e *in regola*, secondo quanto previsto dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.

Una premessa appare necessaria: si è già accennato, in occasione dell'esame della natura delle obbligazioni ricadenti sui soci, che l'interpretazione della norma è significativamente influenzata dalla risoluzione di due questioni cardine, affrontate nel presente studio: (i) la natura del condominio, se costituisca o meno patrimonio autonomo o comunque soggetto giuridico distinto; (ii) la natura dell'obbligazione ricadente sui singoli condomini, se solidale o parziaria.

Si è visto altresì che, laddove si ritenga – come qui è avvenuto – che il condominio abbia una sua *identità* distinta da quella dei suoi membri – si possono discernere due rapporti obbligatori: il credito *condominiale* del terzo e il credito del condominio ai contributi di cui all'art. 1123 c.c. nei confronti dei singoli condomini.

Ancora, se si aderisce alla tesi della parziarietà dell'obbligazione gravante sul condominio, l'oggetto dell'azione del terzo creditore è, giocoforza, limitato alla quota di responsabilità di cui all'ultima norma citata.

In ragione della prospettiva qui accolta, il creditore agisce quindi nei confronti del condomino moroso per ottenere il pagamento diretto da quest'ultimo della somma che egli non ha versato al condominio.

Si tratta ovviamente di una ricostruzione non (troppo) lineare dei mezzi di tutela del creditore, ma che pare l'unica possibile, tenendo conto de: (i) l'interpretazione letterale e sistematica dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c.; (ii) l'intenzione del legislatore storico che, nei pochi cenni al regime di responsabilità dei singoli condomini, ha dichiaratamente voluto recepire i risultati della giurisprudenza della S.C. in punto parziarietà.

Dal primo punto di vista, occorre soffermarsi sulla concatenazione dell'art. 63, disp. att. c.c.: certo, ci si potrà lamentare che la soluzione di un tema cruciale per il fenomeno condominiale sia stata “relegata” in una norma delle disposizioni di attuazione, ma ciò non dovrebbe stupire se si considera la (non entusiasmante) qualità del nostro legislatore storico e la tendenza dello stesso a non risolvere specificamente le questioni critiche, adottando soluzioni ambigue che dovrebbero apparire di compromesso.

In ogni caso, giova rilevare innanzi tutto che l'art. 63, comma 1, si occupa in prima battuta della riscossione dei contributi dovuti dai condomini morosi, consentendo all'amministratore di condominio di ottenere, senza bisogno di autorizzazione dell'assemblea (si tratta sicuramente di attribuzione dell'organo condominiale), decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

Sempre lo stesso comma si preoccupa poi del profilo esterno del fenomeno della morosità dei singoli condomini, imponendo all'amministratore di comunicare ai creditori (evidentemente del condominio) non ancora soddisfatti i dati dei condomini morosi.

Tale obbligo è stato – correttamente – ritenuto dalla giurisprudenza che si è pronunciata in materia coercibile, tramite un provvedimento, usualmente richiesto nelle forme del rito sommario (ieri) e del rito semplificato (da oggi in poi)<sup>172</sup>, che ordini all'amministratore<sup>173</sup> (che non abbia risposto alla richiesta)

---

<sup>172</sup> Dai precedenti editi in materia, risulta che trattasi di controversia ove i fatti – mancato adempimento all'obbligo di comunicare i dati – sono sostanzialmente pacifici, discutendosi principalmente in diritto se l'eventuale risposta data dall'amministratore sia o meno sufficiente all'assoluzione dell'obbligo normativo: si tratta quindi di fattispecie che rappresentano il campo di elezione del (novellato) rito semplificato.

<sup>173</sup> Si discute tra l'altro se legittimato passivo nel presente procedimento sia l'amministratore, come titolare passivo dell'obbligo *ex lege* nei confronti dei creditori (in questo senso, ad es., Trib. Catania, sez. III, 16 gennaio 2018, in *De Jure*; Trib. Napoli, sez. VI, ord. 1° febbraio 2017 e ord. 5 settembre 2016, con nota di A. SCARPA, *Condanna alla comunicazione dei dati dei condòmini morosi e legittimazione passiva*, in *Arch. cond. loc.*, 2017, 325; Trib. Napoli, 5 novembre 2016; Trib. Palermo, 5 maggio 2016, in *One Legale*, che nega peraltro l'ammissibilità del ricorso per decreto ingiuntivo;), oppure il condominio (Trib. Massa, ord. 29 luglio 2020, in *De Jure*; Trib. Torre Annunziata, sez. I, ord. 28 giugno 2017, in *De Jure*; Trib. Roma, 1° febbraio 2017, cit.; Trib. Tivoli, 16 novembre 2015, reperibile all'url <https://www.anc-ravenna.it/images/PDF/InformSoci/2016-02-14%20Condominio.pdf>).

Il primo orientamento si fonda sul fatto che l'obbligo deriverebbe direttamente dalla legge che quest'ultima pone a carico dell'amministratore; al contempo, in caso di inadempimento, si vuole evitare che sia il condominio a risponderne per una condotta imposta direttamente dalla legge.

Il secondo orientamento rileva invece che l'adesione alla tesi opposta non risolve la questione della potenziale cessazione dell'incarico intervenuta *medio tempore*, mentre evidenzia che l'obbligazione *ex lege* si colloca nel contesto di un rapporto contrattuale tra condominio mandante e amministratore mandatario, integrandone il contenuto obbligatorio.

La seconda tesi si lascia maggiormente apprezzare da chi – come chi scrive – ritiene che il condominio sia *parte* del rapporto processuale e l'amministratore sia titolare di una rappresentanza che si è efficacemente definita "peri-organica"; fermo restando che non può con ciò, a mio avviso, necessariamente escludersi una responsabilità dell'amministratore, quanto meno ex art. 2043 c.c. (anche *sub specie* di concorso nella lesione del credito), nei confronti del creditore, nel caso di omissione della dovuta comunicazione dei dati necessari per consentire al terzo di agire, utilmente, contro i condomini morosi.

In adesione alla prima tesi, proprio in relazione alla fonte *ex lege* dell'obbligo, che non rientrerebbe tra quelli contrattuali riguardanti il rapporto amministratore-condominio, v. invece A. SCARPA, *Condanna alla comunicazione dei dati*, cit., 328 che però – a mio avviso, incoerentemente – ritiene poi applicabili i principi in materia di lesione del credito (che dovrebbero prescindere da un'obbligazione, seppur *ex lege*, diretta nei confronti del danneggiato).

Nel secondo senso, v. ad es., M. CAVALLARO, *Il condominio negli edifici. Condominio, amministratore e assemblea. La nuova disciplina*, cit., *sub* art. 1130, 150 per la quale l'amministratore ottempera, nella veste di esecutore materiale, a un obbligo di legge che grava sul condominio, il quale risponde per il danno derivante dall'omessa o errata o parziale comunicazione: la fonte della responsabilità viene infatti rinvenuta nell'originario rapporto obbligatorio con il terzo creditore che si declina

di comunicare i dati cui alla norma in analisi; il tutto assistito dall'imposizione di una somma di denaro per ogni giorno di ritardo, quale misura coercitiva indiretta di cui all'art. 614*bis* c.p.c.<sup>174</sup>

Immediatamente dopo aver disciplinato l'obbligo dell'amministratore, il secondo comma si occupa dei (a mio avviso, conseguenti) strumenti di tutela: seppur con una formulazione che riguarda l'escussione dei condomini *in regola* (contro i quali i creditori non possono agire «se non dopo l'escussione degli altri condomini»), la disposizione disciplina, implicitamente, due rimedi spettanti al creditore: l'azione contro il condomino *moroso* e l'azione (*sussidiaria*) nei confronti del condomino *in regola*.

Ora, pare evidente a chi scrive che l'azione nei confronti del condomino moroso ha ad oggetto proprio (ed esclusivamente) la quota che quest'ultimo deve al condominio, in relazione al credito vantato dall'attore e che è stata oggetto di comunicazione ai sensi del I comma.

Tale lettura è congruente, come detto, con: (a) un'interpretazione logico-sistematica delle norme che si leggono una insieme all'altra nella loro concatenazione (tanto più quando si chiariscano reciprocamente nella loro successione testuale); (b) la natura parziaria dell'obbligazione.

Ancora, non a caso il terzo comma – in funzione evidentemente compulsiva dell'adempimento da parte del condomino moroso – consente all'amministratore di sospendere quest'ultimo, laddove la mora si sia protratta per oltre sei mesi, dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Il centro dell'attenzione dei primi tre commi dell'art. 63 disp. att. c.c. è quindi la quota dovuta dal condomino moroso al condominio e la, soltanto consequenziale, soddisfazione del creditore del condominio,

Coerentemente del resto, nell'ordinare ex art. 63, comma 1, i giudici di merito<sup>175</sup> hanno condannato il condominio, e per esso l'amministratore *pro tempore*, a comunicare non solo le generalità dei condomini *morosi* e l'indirizzo di questi, ma soprattutto «le somme dovute da ciascuno di questi *in ragione* [nel caso di specie, *n.d.r.*] del decreto ingiuntivo» non opposto che il creditore aveva ottenuto contro il condominio, così rendendo evidente – nel rispetto implicito

---

anche nel dovere di correttezza sancito dall'art. 1175 c.c.; l'amministratore inadempiente sarà ovviamente responsabile nei confronti del condominio per i danni che quest'ultimo dovesse risarcire al terzo.

<sup>174</sup> Così, ad esempio, *ex multis*, Trib. Roma, sez. V, ord. 1° febbraio 2017 in *De Jure*, che ha fissato un *astreinte* di 2.000 euro per ogni mese di ritardo, decorrente dalla data di notifica del provvedimento, nell'adempimento dell'obbligo di consegna dei dati dei condomini morosi, contestualmente accertato ed oggetto di statuizione di condanna; Trib. Avezzano, 1° marzo 2016, in *De Jure* che osserva come si ricade nell'alveo degli obblighi di fare infungibile, insuscettibili di esecuzione per surrogazione della condotta di un terzo (analogamente, Trib. Pescara, 23 febbraio 2016, in *De Jure*).

<sup>175</sup> Ci si riferisce ad esempio a Trib. Massa, ord. 29 luglio 2020, in *De Jure*.

della *parziarietà* – la necessaria correlazione tra debito del condomino *moroso* ed oggetto della successiva azione del creditore<sup>176</sup>: «la norma va interpretata nel senso che la morosità deve riguardare specificamente il debito del creditore istante»<sup>177</sup>. La parte finale del I comma costituisce quindi, all’evidenza, il ponte per la successiva azione contro i condomini morosi, azione che ha ad oggetto proprio la quota di contributi che costoro non hanno versato *in relazione* al credito vantato dal terzo.

Ma se così stanno le cose, il creditore, allorché agisca contro i condomini *morosi*, deduce in giudizio non solo il suo diritto di credito nei confronti del condominio, ma anche l’obbligazione del singolo condominio di contribuire, *in relazione* al credito azionato, alle spese condominiali.

Ovviamente, la lettura è completamente diversa da parte di chi ritenga che: (a) il condominio non abbia alcuna individualità e parti (sia del rapporto sostanziale, sia del processo) siano esclusivamente i condomini (rappresentati dall’amministratore); (b) l’obbligazione dei singoli condomini (semplicemente rappresentati dall’amministratore) sia quindi indirizzata nei confronti del creditore e, per di più, solidale (quanto meno in relazione ai condomini morosi, che risponderebbero in prima battuta dei debiti condominiali). L’oggetto del giudizio, in tal caso, rimarrebbe l’obbligazione solidale di tutti i condomini eventualmente coinvolti nel giudizio dal creditore.

Si sono già espone nelle precedenti pagine le ragioni che militano in senso diametralmente opposto: in questa sede, giova solo rilevare che, laddove si aderisca integralmente a tale tesi, il creditore potrebbe utilizzare il titolo esecutivo pronunciato nei confronti del “condominio” (quale rappresentante dei condomini) contro questi ultimi (innanzi tutto morosi, e poi, in via *sussidiaria*, in regola con i pagamenti), senza bisogno di passare da un’azione di cognizione; la norma avrebbe quindi semplicemente la funzione di limitare la portata esecutiva del titolo innanzi tutto ai condomini morosi e, solo subordinatamente all’insoddisfacente escussione dei condomini inadempienti (e a seguito di eccezione al riguardo), ai condomini *in regola* con i pagamenti). Tale lettura sembrerebbe però contrastare con la lettera della norma che si riferisce genericamente

---

<sup>176</sup> Nello stesso senso, Trib. Torre Annunziata, sez. I, ord. 28 giugno 2017, in *De Jure* che ha condannato il condominio a consegnare ai creditori «un elenco completo delle generalità dei condomini morosi *in relazione* al credito vantato dagli stessi e delle quote di debito che sono singolarmente a carico sulla base delle tabelle millesimali in vigore»; Trib. Roma, sez. V, ord. 1° febbraio 2017, cit.; Trib. Tivoli, ord. 21 aprile 2016, in *Arch. loc. cond.*, 2017, 75 ha ritenuto che l’amministratore debba fornire le generalità di tutti i condomini su cui gravano le spese richieste.

<sup>177</sup> Così, espressamente, Trib. Monza, sez. II, ord. 9 giugno 2015, in *Arch. loc. cond.*, 2015, 534 che precisa anche come l’espressione “dati” dell’art. 63, comma 1 disp. att. deve intendersi comprensiva anche delle quote millesimali (cioè, quindi, a mio avviso, della somma concretamente dovuta dal condomino al condominio in relazione al credito azionato dal terzo).

mente ad un'azione contro i condomini; azione che pare immediatamente riferibile all'esercizio della tutela di cognizione, piuttosto che all'esecuzione forzata<sup>178</sup>, non dovendosi peraltro dimenticare che, come si vedrà meglio *infra*, l'azione diretta, pur mantenendo la sua strutturale natura di azione di cognizione, ha spiccate analogie, sia funzionali sia strutturali, con l'espropriazione forzata di crediti<sup>179</sup>

Tornando alla ricostruzione del rimedio attribuito ai creditori nei confronti dei condomini morosi, chi aderisce alla tesi qui seguita, ritiene che il terzo creditore eserciti, in via surrogatoria, ex art. 2900 c.c., un diritto spettante al condominio: la tesi - già affacciata alla luce dell'arresto delle S.U. del 2008, che aveva sancito la natura *parziaria* dell'obbligazione *condominiale*<sup>180</sup> - è stata ribadita anche immediatamente dopo l'entrata in vigore della riforma del 2012<sup>181</sup> e poi anche successivamente<sup>182</sup>. Il punto di partenza è ovviamente l'esclusione di una relazione contrattuale diretta tra creditore e singolo condomino: la conseguenza è che l'azione concessa dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. - norma letta in correlazione con il precedente I comma e con il correlativo obbligo di riscossione in capo all'amministratore di cui all'art. 1129, comma 9, c.c. - attribuirebbe quindi al creditore un'azione surrogatoria nel caso in cui l'amministratore sia rimasto inerte rispetto al suo dovere di riscossione<sup>183</sup>. Una norma, quindi, che riserverebbe al «creditore una legittimazione sostitutiva, di carattere eccezionale, all'esercizio di un diritto altrui (il diritto dell'amministratore di riscuotere i contributi), individuando così tassativamente i casi e le condizioni di tale sostituzione *extra ordinem*»<sup>184</sup>, con la conseguenza che, se l'amministratore

---

<sup>178</sup> Va onestamente riconosciuto che è possibile una lettura opposta, per la quale l'azione nei confronti dei condomini in regola, considerata dal secondo comma come oggetto principale della disciplina, è riferita alla tutela esecutiva, tant'è che è accessibile - in analogia con la disciplina del beneficio di escussione del socio di s.n.c. - soltanto previa insoddisfacente esecuzione forzata nei confronti dei condomini morosi.

<sup>179</sup> V. per ora G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, Bari, 1990, 65 ss. ove ampi riferimenti sia all'accostamento funzionale sia a quello strutturale.

<sup>180</sup> Così A. SCARPA, *Titolarietà ed attuazione*, cit., 3262 che, sulla base, ovviamente, del diritto ante-riforma del condominio del 2012, osserva che, riconosciuta la natura parziaria dell'obbligazione e, al contempo, la natura di *oggetto* giuridico, titolare di un patrimonio, del condominio, suggerisce, come rimedio riequilibratore, il riconoscimento al creditore di una legittimazione ad agire, in via surrogatoria, ai creditori, al fine di riscuotere i contributi dei condomini morosi, in luogo dell'amministratore rimasto inerte.

<sup>181</sup> V. A. SCARPA, *I debiti del condominio verso i terzi*, cit., 592 ss.

<sup>182</sup> A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, in A. CELESTE - A. SCARPA, *Il condominio negli edifici*, cit., 899 ss., spec. 998 s.

<sup>183</sup> A. SCARPA, *I debiti del condominio verso i terzi*, cit., 592: l'azione sarebbe diretta a consentire al creditore di neutralizzare gli effetti negativi dell'inerzia dell'amministratore che non si curi di incrementare, attraverso l'azione di riscossione dei crediti nei confronti dei condomini, il *patrimonio* del condominio.

<sup>184</sup> A. SCARPA, *I debiti del condominio verso i terzi*, cit., 592.

non fosse inerte, «verrebbe a mancare il presupposto perché a lui possa sostituirsi il creditore»<sup>185</sup>; il tutto al dichiarato fine di coordinare le azioni del condominio e del creditore, sì da evitare una duplicazione di titoli esecutivi. Le conseguenze processuali sarebbero: (i) l'amministratore (*recte*, il condominio) risulterebbe litisconsorte necessario; (ii) si applicherebbe l'art. 23 c.p.c. quale regola di competenza territoriale individuata in relazione al diritto (del condominio) dedotto in giudizio<sup>186</sup>.

La ricostruzione non appare convincente: da un lato, l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. non condiziona affatto all'inerzia dell'amministratore, l'azione del creditore nei confronti del condomino *moroso*. Dall'altro lato, il rischio di "duplicazione" dei procedimenti nei confronti di costui (la cui posizione non merita poi nemmeno un'eccessiva tutela) viene innanzi tutto controllato attraverso gli ordinari strumenti di coordinamento dei processi aventi ad oggetto situazioni soggettive identiche o connesse, ovvero con il ricorso agli istituti della litispendenza (o più propriamente) della continenza<sup>187</sup>, nonché, alla riunione tra procedimenti pendenti innanzi allo stesso giudice di cui agli artt. 273 e 274 c.p.c. Anche laddove tali meccanismi non funzionassero e venissero emanati due titoli esecutivi giudiziali per lo stesso "debito contributivo", il coordinamento si realizzerebbe agevolmente in sede esecutiva, atteso che – una volta adempiuta una condanna (nei confronti del creditore<sup>188</sup>) – il condomino potrebbe legittimamente opporsi all'esecuzione dell'altro titolo per avvenuta estinzione, in ragione di fatto successivo ai limiti cronologici della decisione, dell'obbligazione.

Conclusivamente, l'azione del creditore condominiale contro i condomini morosi pare riconducibile al *genus* dell'azione diretta<sup>189</sup>. Al riguardo, non pare convincente l'obiezione che l'art. 63, comma 2, c.c. non prevedrebbe un'azione diretta, né tale ricostruzione potrebbe desumersi dal comma precedente, atteso che il I comma non specificherebbe a che scopo l'amministratore

<sup>185</sup> A. SCARPA, *I debiti del condominio verso i terzi*, cit., 592.

<sup>186</sup> A. SCARPA, *I debiti del condominio verso i terzi*, cit., 593. V. anche A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, cit., 999.

<sup>187</sup> La relazione tra causa avente ad oggetto l'azione del creditore *ex* art. 63, comma 2, disp. att. c.c. – che, come si vedrà *infra*, vede come oggetto del giudizio (e non solo come situazione legittimante) anche il credito del terzo – e quella promossa dal condominio nei confronti del condomino moroso appare riconducibile ad una relazione di *continenza* quantitativa, atteso che l'azione del creditore contiene anche il giudizio promosso dall'amministratore per la riscossione dei contributi non versati.

<sup>188</sup> L'azione del creditore nei confronti del condomino moroso, se qualificata come azione diretta, determina una forma di indisponibilità del credito vantato dal debitore (in questo caso il condominio) nei confronti del suo debitore, assimilabile al pignoramento: v. al riguardo G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 6.

<sup>189</sup> Così espressamente – non si è certi della consapevolezza delle conseguenze derivanti dalla qualificazione – anche Cass., sez. VI-2, 9 giugno 2017, n. 14530, (rel. A. Scarpa), cit., in motivazione.

dovrebbe comunicare i dati dei condomini morosi<sup>190</sup>. Con riguardo a tale ultimo argomento, mi pare che la successione logica dei due commi induca a ritenere che lo scopo della trasmissione dei dati da parte dell'amministratore sia funzionale ad iniziative giudiziali da parte del creditore contro questi ultimi, non vedendosi altra ragione. È pur vero che il secondo comma nomina soltanto l'azione contro i condomini *in regola*, ma per specificare che la stessa è proponibile – vedremo nel seguito in che forma – soltanto dopo l'escussione infruttuosa dei condomini *morosi*. La norma dà quindi per implicito che il creditore possa esercitare un rimedio contro questi ultimi, un rimedio necessariamente *diretto*, piuttosto che un'azione surrogatoria<sup>191</sup>, per ottenere la soddisfazione del suo credito.

Ritenuto quindi che la domanda nei confronti del condomino moroso abbia natura di azione diretta, va osservato che, com'è stato efficacemente rilevato da chi ha dedicato al tema un approfondito studio monografico, tale azione è uno strumento di tutela differenziato<sup>192</sup>, concesso per la protezione di situazioni giuridiche meritevoli di speciale tutela<sup>193</sup>. Da un punto di vista meramente

<sup>190</sup> Così A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, cit., 1001.

<sup>191</sup> Va segnalato che A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, cit., 1001, a difesa della sua ricostruzione dell'azione contro i condomini morosi nei termini di un'azione surrogatoria, evidenzia che vi sono opinioni per le quali l'attore in surrogatoria sia legittimato a ricevere per sé la prestazione altrimenti spettante al debitore surrogato, quel che appunto sarebbe consentito al creditore del condominio; con il che l'autore finisce per raggiungere lo stesso risultato pratico dell'azione diretta, seppur ricorrendo all'azione surrogatoria c.d. *satisfattiva* (al riguardo, v. C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, cit., 568 s. che evidenzia come si tratti di una creazione pretoria che riguarda ipotesi in cui il credito dell'attore verso il surrogato ha per oggetto una cosa o una prestazione specifica, che risulti essere la stessa dovuta al surrogato dal suo debitore, sì che quest'ultimo possa essere condannato, senza mediazione, ad adempiere al creditore surrogante attore; l'autore peraltro esclude che a questo schema si possa ricorrere allorché la prestazione abbia ad oggetto – come spesso accade – il pagamento di una somma di denaro: in tal caso, se l'attore temesse che, una volta che il *debitor debitoris* paghi il debitore surrogato, quest'ultimo disperda ciò che ha conseguito, non resterebbe che il sequestro conservativo; va comunque evidenziato che, con riguardo allo schema dell'azione oggetto del presente paragrafo, seppur si possa sostenere che la prestazione che deve rendere il condomino è la stessa che il condominio deve al creditore, non vi è bisogno di ricorrere alla costruzione, invero artificiosa, della surrogatoria *satisfattiva*, atteso che la norma sembra consentire un'azione, appunto, *diretta* nei confronti dei condomini morosi).

<sup>192</sup> P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 8 osserva che l'azione diretta è attribuita in situazioni in cui la posizione creditoria è meritevole di una tutela speciale, che, secondo l'autore, consentirebbero al creditore di sottrarsi al concorso degli altri creditori.

<sup>193</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 1 che rileva anche come il legislatore abbia introdotto tali figure che hanno incidenza su situazioni di considerevole rilevanza economica e sociale; osservazione che si attaglia benissimo al fenomeno condominiale e alla tutela del credito dei terzi. V. anche pag. 71 ove l'autore supera i dubbi di costituzionalità della tutela differenziata per violazione dell'art. 3 cost., rilevando, correttamente, che le varie ipotesi di azione diretta, vuoi alla luce delle peculiarità della situazione sostanziale, vuoi alla luce del particolare collegamento sussistente tra i due crediti, appaiono superare il vaglio della conformità al principio di uguaglianza,

descrittivo l'azione diretta viene proposta nei confronti di un terzo, cui l'attore non è legato da alcun rapporto obbligatorio, al fine di ottenere da detto terzo ciò che avrebbe potuto ottenere dal proprio debitore, a sua volta creditore del terzo<sup>194</sup>: l'azione diretta rappresenta quindi una forma di garanzia che viene attribuita a categorie creditorie considerate particolarmente meritevoli di tutela<sup>195</sup>. Ancora, caratteristica dell'azione diretta è data dalla circostanza che essa presuppone l'esistenza di due distinti rapporti obbligatori, il cui elemento di connessione è determinato dal fatto che il soggetto passivo di un rapporto risulta soggetto attivo dell'altro<sup>196</sup>.

Come accennato, lo strumento è stato spesso accostato, dal punto di vista sia funzionale sia strutturale all'espropriazione dei crediti<sup>197</sup>, con la peculiarità che mentre l'espropriazione richiede un titolo esecutivo già formatosi nei confronti del debitore, l'azione diretta prescinde da tale requisito<sup>198</sup>: da ciò si è dedotta la necessità logica che detta azione sia tenuta ad accertare anche l'esistenza *attuale*<sup>199</sup> del credito nei confronti del debitore principale (in questo caso, il condominio), il quale dovrebbe necessariamente partecipare al giudizio<sup>200</sup>; l'azione diretta ha quindi (anche) lo scopo di assicurare al creditore un titolo esecutivo contro il suo debitore, oltre che l'effetto di produrre *ab initio* (*sub*

---

*sub specie* di ragionevolezza delle discriminazioni introdotte dal legislatore a favore di specifici creditori. L'autore sottolinea piuttosto il rischio che l'azione diretta, come autotutela esecutiva, rischi di comportare la violazione – nella fase attuativa del credito – dell'ordine legale delle cause di prelazione, laddove si ritenga che la stessa, in quanto ricostruita come avente ad oggetto un diritto già appartenente al creditore diretto (anche a seguito di trasferimento conseguente all'atto di esercizio dell'azione e non della sentenza di accoglimento) prevalga sulle azioni esecutive collettive e individuali (v. p. 86 ss.).

Consonante nel senso della natura di tutela *differenziata* dell'azione diretta anche, di recente, A. BUONAFEDE, *La nuova "azione diretta" contro le imprese assicuratrici*, in C. CONSOLO (coordinato da), *Il contenzioso sulla nuova responsabilità sanitaria (prima e dopo il processo)*, Torino, 2018, 127 ss., spec. 136.

<sup>194</sup> Per questa definizione v. FRANCESCO BENATTI, *Appunti in tema di azione diretta (artt. 1595, 1676, 2867)*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1964, 624 ss., spec. 624. Così anche P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 1, 9.

<sup>195</sup> P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 226.

<sup>196</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 5.

<sup>197</sup> Su tale assimilazione v. P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 66 ss.

<sup>198</sup> P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 68.

<sup>199</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 101 esclude pertanto che l'azione diretta possa tutelare un credito inesigibile.

<sup>200</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 92 s. il quale osserva che, opinare diversamente, consentirebbe al creditore di soddisfarsi concretamente, con il pagamento da parte del *debitor debitoris*, senza che il proprio credito abbia acquistato quel grado di certezza derivante da una cognizione giudiziale, con ciò violando l'art. 24 cost. nei limiti in cui non si prevedesse l'obbligatoria partecipazione del debitore principale.

Conforme parrebbe anche F. BENATTI, *Appunti in tema di azione diretta*, cit., 646 testo e nt. 58 laddove afferma la necessaria partecipazione del debitore e che la condanna del terzo presuppone l'accertamento del credito per cui la condanna viene richiesta.

*specie* di vincolo di indisponibilità) e in conclusione (nella forma del trasferimento del credito, non diversamente dall'assegnazione in sede esecutiva) gli effetti dell'espropriazione forzata<sup>201</sup>.

Individuato l'oggetto dell'accertamento, sia nella situazione attiva vantata dall'attore nei confronti del suo debitore, sia nel diritto di quest'ultimo nei

---

<sup>201</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 100. V. anche p. 103 ove il provvedimento di accoglimento dell'azione diretta ha effetti costitutivi, sostanzialmente espropriativi del credito appartenente al debitore. Tale ricostruzione consente all'autore di superare alcuni rilievi relativi alla costituzionalità di una protezione differenziata del creditore diretto (v. riportati a p. 74 ss.) che, ove l'effetto traslativo venisse riferito direttamente alla proposizione della domanda, si vedrebbe assicurata una posizione prevalente rispetto agli altri creditori, sottraendosi al concorso di questi ultimi con una mera domanda giudiziale e senza alcun accertamento del suo diritto nei confronti del debitore principale.

Ritiene invece che tale *preferenza* del creditore diretto (respinta da Balena) non sia in contrasto con le tutele costituzionali, P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit. 15 s. che rileva come la prevalenza sul concorso degli altri creditori corrisponderebbe ad una tradizione consolidata, da farla ritenere entrata a far parte del diritto effettivo e che le deroghe al concorso contribuiscano alla più compiuta attuazione dell'ordinamento costituzionale.

L'autore peraltro critica la ricostruzione di Balena anche dal punto di vista della (contestata) esistenza di un diritto potestativo ad esercizio giudiziale: secondo P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 70 ss. la necessità dell'esercizio giudiziale non sarebbe affatto sicura, non potendosi fondare solo sull'elemento letterale (atteso che il legislatore molto spesso fa uso del termine azione anche per regolare aspetti del diritto sostanziale); al contrario (p. 73) l'ordinamento sembrerebbe ammettere l'esercizio dell'azione diretta anche al di fuori del processo.

confronti del suo obbligato<sup>202</sup> (diritto che viene trasferito, con sentenza tipicamente costitutiva<sup>203</sup>, all'attore soltanto in caso di accoglimento della domanda<sup>204</sup>, che è anche di condanna al pagamento), risulta evidente che l'attore

<sup>202</sup> Conforme anche C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, cit., 573.

<sup>203</sup> Concorda sul fatto che la sentenza di accoglimento dell'azione diretta c.d. *pura* determina il trasferimento del credito del *debitor debitoris* in capo all'attore e che perciò la pronuncia ha natura, anche, costitutiva pure C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, cit., 573. Cfr. anche F. PINTO, *Profili processuali del contratto di leasing finanziario*, in *Riv. dir. proc.*, 2022, 1284 ss., spec. 1302, nonché A. BUONAFEDE, *La nuova "azione diretta" contro le imprese assicuratrici*, cit., 139.

Tale ricostruzione viene usualmente riferita solo alle c.d. azioni dirette *pura*, tra le quali non rientrerebbe l'azione diretta contro l'assicurazione per r.c. in materia di circolazione stradale nella quale l'attore dedurrebbe in giudizio un diritto proprio nei confronti dell'assicurazione, che sorgerebbe immediatamente in conseguenza del fatto dannoso e che si sovrapporrebbe ai diritti, rispettivamente, del danneggiato nei confronti del danneggiante e di quest'ultimo nei confronti della compagnia assicurativa: per la distinzione tra azione diretta *pura* e azione diretta nei confronti dell'assicurazione r.c.a. v. C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, cit., 572, 573 s. e, adesivamente, anche F. PINTO, *Profili processuali del contratto di leasing finanziario*, cit., 1297 s. La distinzione si fonda principalmente (v. G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 18 ss.) sull'autonomia del diritto del danneggiato rispetto al diritto del danneggiante nei confronti dell'assicurazione (che è limitata nell'opporre al danneggiato eccezioni derivanti dal contratto di assicurazione, né clausole che prevedano obblighi di contribuzione a carico dell'assicurato, fermo il diritto di rivalsa nei confronti di quest'ultimo).

Al riguardo, si veda però P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 7 che rileva come un fenomeno di inopponibilità è dato rinvenire anche nelle ipotesi *pura* di azione diretta quale quella di cui all'art. 1595 c.c., il cui secondo comma impedisce al subconduttore di eccepire al locatore il pagamento anticipato del canone. Si veda anche p. 409 ove l'autore propone la distinzione tra azioni dirette *perfette* indifferenti al rapporto tra debitore principale e terzo debitore (l'esempio classico è l'azione contro l'assicurazione per la responsabilità civile da circolazione stradale) e le azioni c.d. *imperfette* che subiscono l'influenza di tutte le vicende del diritto del debitore principale anteriori al suo esercizio (quali la tradizionale azione ex art. 1676 c.c. e 1595 c.c.).

La natura costitutiva è ovviamente negata da chi ritenga che l'azione diretta determini l'attribuzione semplicemente di uno *ius exigendi in rem suam*, ovvero il potere di far condannare il debitore diretto a pagare nelle sue mani (così F. BENATTI, *Appunti in tema di azione diretta*, cit., 647) o ancora chi ritenga che sia l'esercizio stesso dell'azione a determinare, immediatamente, il trasferimento del diritto di credito (v. ad es., G. ANDREOLI, *La tutela rafforzata dei crediti dei lavoratori dipendenti dell'appaltatore*, Milano, 1961, 25 s.) o infine chi afferma che l'esercizio dell'azione diretta dà luogo ad un rapporto giuridico autonomo tra attore e *debitor debitoris* (P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 269, 274 s. per la natura di diritto potestativo) senza che vi sia necessità di trasferire il diritto di credito del debitore intermedio.

<sup>204</sup> Aderendo a questa ricostruzione si pone però il problema della possibilità di pervenire, stragiudizialmente, al medesimo risultato economico: in altre parole, ci si chiede se l'azione diretta (a quel punto, diritto sostanziale) possa essere esercitata in via stragiudiziale e, se in tal caso, il *debitor debitoris* possa adempiere al proprio debito nei confronti del creditore, così estinguendo la propria obbligazione nei confronti del suo diretto creditore (e contestualmente il credito del terzo richiedente). La risposta credo possa essere positiva, previo coinvolgimento del debitore intermedio: nulla (al di là di eventuali pignoramenti del credito intervenuti *medio tempore*) sembra porre ostacoli a che la disciplina prevista dal meccanismo dell'azione diretta possa trovare soddisfazione tramite un comportamento conforme trilatero di tutti i soggetti coinvolti di attuazione del diritto potestativo giudiziale sottostante, non trattandosi di azione costitutiva c.d. necessaria.

deduce in giudizio, da un lato una propria situazione giuridica, dall'altro pone ad oggetto del giudizio un diritto altrui<sup>205</sup>, così dando luogo ad un (parziale)

---

<sup>205</sup> A meno di non ritenere che l'oggetto del giudizio sia limitato al diritto potestativo di ottenere una sentenza costitutiva di trasferimento del credito, rispetto al cui accertamento l'esistenza di detto ultimo credito (come pure del diritto dell'attore nei confronti del suo debitore) sarebbe mera questione pregiudiziale in senso tecnico; ricostruzione che pare alquanto artificiosa rispetto a quanto è chiesto di accertare al giudice e con il rischio di esporre le parti ad un eventuale secondo giudizio avente ad oggetto l'effettiva esistenza del credito, ad esempio tra *debitor debitoris* che abbia pagato in esecuzione di una sentenza emessa ad esito dell'azione diretta e suo creditore nei cui confronti sia proposta un'azione di ripetizione/arricchimento ingiustificato fondata sull'asserita inesistenza del credito oggetto dell'azione di condanna: è anche vero che le parti potrebbero sopperire all'assenza di effetti di accertamento derivanti dalla ricostruzione qui non condivisa, proponendo domanda di accertamento incidentale dell'esistenza/inesistenza del rapporto obbligatorio tra debitore principale e *debitor debitoris*.

Peraltro, se si considera che l'adempimento alla sentenza di condanna dovrebbe provocare l'estinzione di entrambi i diritti, pare che, se si vuole riconoscere (com'è necessario) stabile portata attributiva alla sentenza di condanna, non vi dovrebbe essere dubbio in ordine al fatto che la sentenza di condanna accerti anche l'esistenza di entrambe le situazioni giuridiche soggettive creditorie implicate nel procedimento.

Al riguardo, va segnalato che – in tema di azione diretta contro l'assicurazione r.c.a. nella quale viene spesso affermata l'esistenza di un autonomo rapporto sostanziale tra attore e assicurazione – si ritiene comunque che il giudice debba accertare con efficacia di giudicato ex art. 34 c.p.c. la questione pregiudiziale relativa al diritto risarcitorio del danneggiato nei confronti del danneggiante e che pertanto la necessaria partecipazione del responsabile del danno si giustifichi, per ragioni non tanto di mera opportunità (di avere in causa il responsabile, in quanto, a differenza della compagnia assicurativa, a conoscenza diretta dei fatti di causa) ma di indole sostanziale (seppur derivanti dal particolare strumento processuale utilizzato) conseguenti al fatto che anche il suo obbligo risarcitorio è parte dell'oggetto del processo (v. ad es., G. TARZIA, *Aspetti processuali dell'assicurazione obbligatoria della responsabilità civile automobilistica*, II, in *Riv. dir. proc.*, 1974, 29 ss., spec. 34 ss. per il quale la necessità del litisconsorzio sta a significare che la questione relativa alla responsabilità del danneggiante è assurda dalla legge a causa pregiudiziale, con conseguente cumulo anche oggettivo; conforme anche M. BOVE, *Azione diretta per la responsabilità sanitaria*, in *Giusto proc. civ.*, 2020, 743 ss., spec. 757; in senso opposto, ritenendo che, nell'azione diretta contro l'assicurazione per responsabilità sanitaria, l'esistenza delle situazioni debitorie sia questione pregiudiziale, oggetto di mera cognizione *incidenter tantum*, salvo diversa domanda di parte, A. BUONAFEDE, *La nuova "azione diretta" contro le imprese assicuratrici*, cit., 142).

Il litisconsorzio mi pare nel nostro caso rispondere ad esigenze di diritto sostanziale (seppur conseguenti ad un peculiare meccanismo processuale) che attengono alla tutela dell'interesse dell'attore e del debitore terzo, quanto al creditore principale, alla stabilità dell'attribuzione patrimoniale, e, quanto al *debitor debitoris*, a non vedersi domandata due volte la stessa prestazione: laddove infatti non venga fissata, anche nei confronti del debitore principale, pure l'esistenza dell'obbligo risarcitorio del responsabile, ci si potrebbe chiedere se quest'ultimo – tanto più nell'azione diretta *pura* – non possa ripetere (*sub specie* di ingiustificato arricchimento) il pagamento effettuato dal terzo debitore, contestando l'esistenza della sua obbligazione (discutendosi se il pagamento possa essere qualificato come proveniente dal terzo ex art. 1180 c.c., con conseguente attribuzione dell'azione di ripetizione piuttosto al terzo, in concreto preclusa però dal giudicato) o – quale esterno al processo – invece pretendere dal suo debitore nuovamente la prestazione che è stata adempiuta nelle mani del terzo (così mettendo in pericolo la libertà dall'obbligazione conseguita dal *debitor debitoris* con l'adempimento all'azione di condanna diretta).

fenomeno di legittimazione straordinaria o sostituzione processuale di cui all'art. 81 c.p.c.<sup>206</sup>, rispetto al quale il sostituito (cioè il debitore principale, nel nostro caso, il condominio) è litisconsorte necessario per ragioni di ordine processuale<sup>207</sup>.

---

Non solo, ma in ipotesi in cui l'azione diretta sia rigettata (per inesistenza dell'obbligazione del *debitor debitoris*), la partecipazione del creditore-debitore intermedio (nel nostro caso, il condominio) consentirà al condomino di eccepire il giudicato ed evitare quindi di essere oggetto di un ulteriore giudizio promosso dal suo creditore.

L'estensione dell'oggetto del giudizio anche alla situazione creditoria dell'attore protegge poi il debitore principale (*i.e.*, il condominio) dal rischio di reiterazione dei giudizi ad opera dell'attore che si sia vista rigettare l'azione diretta proprio in ragione dell'inesistenza della situazione sostanziale di sua titolarità.

<sup>206</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 137 s. raggiunge tale risultato anche sulla base di un'assimilazione della posizione dell'attore a quella del creditore precedente nell'ambito dell'espropriazione presso terzi rispetto al giudizio di accertamento dell'obbligo del terzo allora previsto dall'art. 549 c.p.c.

<sup>207</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 139.

Ritiene che il debitore dell'attore sia litisconsorte necessario anche C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, cit., 573. Si veda pure A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, cit., 999 seppur in ragione della qualificazione dell'azione del creditore come azione *surrrogatoria*, nella quale il litisconsorzio necessario del debitore surrogato (in questo caso il condominio) è espressamente previsto dall'art. 2900, comma 2, c.c.

In senso contrario, P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 321 s. che esclude che l'azione diretta incida direttamente su una situazione soggettiva del debitore principale: in particolare, l'azione svolgerebbe la sua rilevanza immediata esclusivamente nella sfera giuridica del terzo debitore, che verrebbe sottoposto all'obbligazione diretta nei confronti del creditore principale: gli effetti che l'azione diretta svolgerebbe sul diritto di cui è titolare il debitore principale sarebbero solo «una conseguenza che, se pure appartiene alla struttura tipica della figura, incide nei rapporti con il debitore principale soltanto in maniera mediata, attraverso la realizzazione del diritto del creditore principale, in modo che non solo una sentenza pronunciata senza l'intervento del debitore principale appare senz'altro idonea a produrre i propri effetti nei confronti del terzo debitore, e pertanto non può essere considerata *inutiliter data*, ma il rapporto intercorrente fra questi ed il debitore principale, rappresentando soltanto un elemento della fattispecie costitutiva della pretesa invocata dal primo creditore, che fa capo ad un rapporto diverso e autonomo, si presenta anche come del tutto scindibile da questo». Prosegue poi l'autore che la sentenza intervenuta tra creditore e debitore terzo non farebbe stato nei confronti del debitore principale, mentre il sub-debitore ben potrebbe proteggersi dal rischio di pagare male chiamando in causa il debitore principale. Per considerazioni analoghe (con riguardo all'inopportunità della scelta del legislatore delle azioni dirette assicurative di imporre il litisconsorzio necessario) v. F. COSSIGNANI, *L'azione diretta*, in A.D. DE SANTIS (a cura di), *I profili processuali della nuova disciplina sulla responsabilità sanitaria*, Roma, 2017, 25 ss., spec. 41 per il quale la responsabilità del danneggiante ben potrebbe essere conosciuta *incidente tantum* senza necessità di suo coinvolgimento nel giudizio.

Al riguardo, la soluzione difesa dall'autore (Vecchi) è ovviamente influenzata dalla ricostruzione di natura prettamente sostanziale dell'azione diretta, in forza del cui esercizio, anche stragiudiziale, sorgerebbe un obbligo in capo al *debitor debitoris* di rendere la sua prestazione nelle mani del creditore principale. Così elaborata la situazione giuridica, non vi è ovviamente necessità di litisconsorzio

Al riguardo, ci si potrebbe inoltre chiedere se nel contesto di tale giudizio il creditore possa anche chiedere la condanna, oltre che del *debitor debitoris* (il condomino moroso), anche quella del debitore principale (il condominio): al riguardo, non pare che vi possano essere ostacoli particolari a tale cumulo processuale<sup>208</sup>, tanto più laddove si ritenga – come qui si ritiene – che entrambe le situazioni giuridiche siano oggetto di accertamento con efficacia di giudicato,

---

necessario, mentre sia il diritto di credito principale sia quello tra debitore e *debitor debitoris* finirebbero per assumere certamente natura di questione pregiudiziale conoscibile dal giudice *incidenter tantum* ex art. 34 c.p.c.

Tale tesi – seppur seguita anche in giurisprudenza in materia, ad esempio, di azione ex art. 1676 c.c. (v. Cass., sez. lav., 4 settembre 2000, n. 11607) – non appare convincente, nel momento in cui: (a) crea artificiosamente un'ulteriore obbligazione che duplica i rapporti originari; (b) esclude dall'oggetto del processo i diritti di credito che – tramite l'adempimento da parte del debitore diretto nei confronti del creditore – determinano l'estinzione dei due diritti di credito implicati. Sarebbe invero piuttosto singolare che, laddove il legislatore abbia strutturato un rimedio che comporta, pacificamente, il venir meno (per adempimento in esecuzione di un provvedimento di condanna idoneo al giudicato), di obbligazioni, non produca effetti di giudicato proprio su quei diritti di credito che con detto adempimento vengono soddisfatti. Ci pare che l'efficacia di accertamento debba necessariamente cadere su entrambi i diritti di credito, che altrimenti non si giustificerebbe la portata (duplicemente) estintiva del pagamento nelle mani del creditore, o meglio tale portata estintiva potrebbe essere messa in discussione da chi non abbia partecipato al procedimento, mettendo così in crisi uno degli effetti tipici della cosa giudicata ovvero la stabilità dell'attribuzione patrimoniale disposta dalla sentenza.

Se quindi il giudicato sull'azione diretta fissa necessariamente entrambi i rapporti di debito-credito, ci sembra giocoforza ammettere che ciò debba avvenire nei confronti dei soggetti titolari di detti rapporti, onde garantire all'attore l'effetto *utile* ricercato, ovvero la stabile attribuzione del bene della vita costituito dalla prestazione resa (eccezionalmente) da un terzo. In difetto dell'opponibilità del giudicato anche al suo debitore, quest'ultimo potrebbe mettere in discussione detta attribuzione, sostenendo la carenza dei presupposti che hanno portato alla condanna diretta (seppur, dal punto di vista pratico, il debitore agirebbe, con tutta probabilità, nei confronti del *debitor debitoris* per ottenere la prestazione, nella sua prospettiva, pagata nelle mani di chi non doveva riceverla). Si vedano inoltre le considerazioni svolte alla precedente nota 205 ove si è evidenziato anche come il litisconsorzio necessario è previsto per ragioni di ordine processuali (conseguenti alla legittimazione straordinaria a dedurre in giudizio situazioni sostanziali altrui) e tutela il *debitor debitoris* dal rischio di dover subire un altro processo da parte del debitore intermedio (nel caso in cui lo stesso non partecipasse); il che esclude che ci si trovi di fronte ad un'ipotesi di litisconsorzio necessario per ragioni di opportunità, come invece ritenuto, seppur con riferimento all'azione risarcitoria contro l'assicurazione per responsabilità sanitaria, da A. BUONAFEDE, *La nuova "azione diretta" contro le imprese assicuratrici*, cit. 147 sul presupposto che il giudice si limiti ad una *cognitio incidenter tantum* del rapporto danneggiato-danneggiante. L'autrice riconosce però (p. 147, nt. 35) che nelle azioni dirette *pure* (tra le quali rientra, a nostro avviso, la fattispecie qui in esame) il creditore deduce in giudizio due situazioni sostanziali e, ricorrendo un'ipotesi di legittimazione straordinaria ex art. 81 c.p.c., la presenza del debitore intermedio risulta necessitata in virtù di ragioni di ordine processuale, al fine di evitare che il *debitor debitoris* possa subire più processi in relazione al medesimo diritto.

<sup>208</sup> P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit. 83 che osserva come il diritto verso il debitore principale rimane comunque esigibile, anche dopo che sia stata proposta l'azione diretta (azione diretta che ha però ad oggetto una situazione sostanziale esistente in capo al creditore a pretendere la prestazione dovuta dal terzo debitore al debitore principale; situazione sostanziale che nasce – quale ulteriore rapporto obbligatorio – attraverso un comportamento unilaterale del creditore).

di talché ben può la tutela di condanna essere estesa al credito principale; il coordinamento tra le due condanne – posto che ovviamente non vi potrà essere duplicazione di prestazione – avverrà in sede esecutiva e di opposizione ex art. 615 c.p.c., laddove – per l'ipotesi in cui il credito sia stato estinto tramite l'adempimento di uno dei debitori dopo la condanna – l'altro avrà la facoltà di eccepire il fatto estintivo della concorrente obbligazione rappresentato dall'avvenuto pagamento<sup>209</sup>.

Ancora, si è identificato l'effetto tipico della (mera) proposizione dell'azione diretta nell'impedimento al pagamento da parte del *debitor debitoris* a favore del terzo<sup>210</sup>: la domanda proposta dall'attore nei confronti di debitore principale e suo debitore sarebbe assimilabile, negli effetti, all'opposizione del creditore di cui all'art. 2906, comma 2, c.c.<sup>211</sup>, rendendo inefficace nei confronti

---

<sup>209</sup> Osserva P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 372 (seppur muovendo da una ricostruzione per la quale l'azione diretta crea una nuova situazione giuridica in capo all'attore) che l'adempimento di uno dei debitori dà luogo alla liberazione anche dell'altro, sicché si intravede la funzione di rafforzamento del vincolo obbligatorio da parte dell'azione diretta che si affianca a quello originario (del creditore principale nei confronti del suo debitore), riproponendo così lo schema dell'obbligazione solidale (su questo schema, v. anche p. 385 ss. ove ritiene sussistente un vincolo di solidarietà ad interesse unisoggettivo).

<sup>210</sup> P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 11 s.: sono inopponibili (*recte*, relativamente inefficaci rispetto) al creditore da parte del terzo *debitor debitoris* tutte le vicende del diritto di credito del debitore principale nei confronti di quest'ultimo occorse dopo la domanda. L'autore osserva come detta inefficacia non sia espressamente prevista da alcuna norma ma sia stata ritenuta sempre correlata a tale forma di tutela, ché altrimenti la soddisfazione del diritto del creditore sarebbe facilmente ostacolabile con un atto di disposizione del proprio diritto di credito da parte del debitore principale.

Ancora (p. 339) evidenzia che dopo che il creditore principale ha dato luogo all'azione diretta, solo quest'ultimo è legittimato a ricevere la prestazione, mentre un adempimento effettuato nelle mani del suo debitore non gli può essere opposto. Il tutto ovviamente presupponendo – secondo la tesi dell'autore – che la proposizione, anche in forma stragiudiziale, dell'azione diretta dia origine ad una relazione obbligatoria diretta tra creditore e *debitor debitoris*.

<sup>211</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 151 s. seguendo gli spunti provenienti da V. COLESANTI, *Appunti sull'opposizione al pagamento*, in *Riv. dir. proc.*, 1962, 46 ss., spec. 54 ss. e ID., *Il terzo debitore nel pignoramento di crediti*, vol. II, Milano, 1965, 294 ss., 296 ss. assimila gli effetti dell'intimazione al terzo contenuta nell'atto di pignoramento presso terzi all'opposizione al pagamento, pena l'inefficacia della *solutio*: l'autore evidenzia poi l'analogia di effetti tra pignoramento dei crediti, sequestro e opposizione al pagamento che sono quelli di determinare l'*arresto* del credito

di quest'ultimo il pagamento del *debitor debitoris* nei confronti del suo creditore<sup>212</sup> nonché, si ritiene, gli atti di disposizione di quest'ultimo<sup>213</sup>. Di conseguenza, dopo la notificazione della domanda da parte del creditore, il condomino non dovrebbe più pagare nelle mani dell'amministratore<sup>214</sup> (non potendo peraltro neppure pagare nelle mani del terzo, finché la sentenza non abbia accolto la domanda di quest'ultimo<sup>215</sup>).

Quanto al profilo della competenza – una volta correttamente individuata un'ipotesi di una causa necessariamente cumulata riguardante entrambi i

---

<sup>212</sup> Per una prospettiva diversa, ma convergente negli effetti, v. P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 398 s. che osserva come l'azione diretta deve necessariamente comportare, nel concorso tra creditore e debitore principale nei confronti del *debitor debitoris*, una prevalenza del primo, dovendosi assegnargli una legittimazione prevalente rispetto a quella del primo debitore «la quale si concreta appunto nell'inopponibilità al primo degli atti di disposizione che il secondo ha compiuto sul proprio diritto»; di conseguenza il conflitto tra diritti viene risolto dal rango primario attribuito alla pretesa diretta, la cui soddisfazione non può essere pregiudicata dalle vicende del diritto del debitore principale.

<sup>213</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 172; M. BOVE, *Azione diretta per la responsabilità sanitaria*, cit., 761 afferma che la proposizione dell'azione diretta determina l'*arresto del credito* del debitore intermedio nel senso che il credito diviene *indisponibile*.

<sup>214</sup> In senso contrario, Cass., sez. VI-2, 9 giugno 2017, n. 14530, (rel. A. Scarpa), cit., che ritiene che presupposto per l'accoglimento dell'azione diretta del creditore, che deve sussistere al momento della pronuncia della decisione, è la circostanza che il debitore non abbia ancora pagato nelle mani dell'amministratore; il che lascia presupporre che il condomino possa – nonostante la notifica della domanda del creditore – ancora pagare al condominio il suo debito ex art. 1123 c.c. Tale soluzione rischia però di rendere inane l'azione del creditore che si vedrebbe costretto ad avviare, se munito di titolo, un'ulteriore espropriazione (rispetto a quelle già precedentemente tentate), senza dimenticare che se il creditore fosse già *titolato*, avrebbe ben potuto procedere con espropriazione contro il condominio presso i terzi condomini *morosi*. In caso di mancanza di titolo, il terzo dovrebbe invece procurarsene uno, correndo poi il rischio che, *medio tempore*, le somme incassate dal condomino *moroso* siano distratte verso adempimenti di altri debiti.

<sup>215</sup> Così G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 184 che rileva che il debitore che invece paghi nelle mani del terzo prima della pronuncia della sentenza adempie, quale terzo, ad un'obbligazione del proprio creditore (nel nostro caso, del condominio), assumendosi quindi il rischio dell'effettiva esistenza del credito azionato dall'attore. Di conseguenza pare che tale pagamento non possa essere liberatorio, fatti salvi indicazione proveniente dal condominio ovvero, *ex post*, l'accoglimento dell'azione diretta del creditore.

La posizione è opposta per chi ritiene che già con l'esercizio (anche stragiudiziale) dell'azione diretta, il creditore diventa titolare di un diritto di credito nei confronti del terzo debitore (che si tratti del medesimo diritto del debitore principale trasferito al creditore o di un'autonoma situazione giuridica che sorge a seguito del comportamento del creditore – così ad esempio P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 269 s. che si esprime nei termini di efficacia costitutiva della richiesta dell'adempimento al sub-debitore; v. p. 274 s. ove l'autore riconosce la natura di diritto potestativo dell'azione diretta nei confronti del sub-debitore sulla cui sfera giuridica l'azione inciderebbe in via immediata). Da tale punto di vista il debitore terzo che paga nelle mani del creditore paga bene, se ed in quanto vi siano tutti i presupposti per la nascita, in capo al creditore, della pretesa diretta; laddove non sussistano, invece, il sub-debitore non avrà estinto la propria obbligazione nei confronti del debitore principale e, al contempo, avrà azione di ripetizione nei confronti del creditore per indebito *oggettivo* (così P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 317).

rapporti obbligatori<sup>216</sup> che si trovano in rapporto di pregiudizialità-dipendenza<sup>217</sup> - dovrebbe applicarsi l'art. 33 c.p.c., con riguardo al criterio di riparto riferito al territorio, con conseguente concorso dei fori generali dei convenuti<sup>218</sup>. Quanto alla competenza per valore si determinerà l'assorbimento della causa di competenza del giudice di pace in quella di competenza del Tribunale, dovendosi peraltro tenere conto del credito nei confronti del *debitor debitoris* nei limiti del credito principale, che costituirà quindi il riferimento per l'individuazione del giudice competente<sup>219</sup>.

Con riferimento alla competenza per materia, non pare che vi sia, nel caso concreto di credito condominiale, spazio per l'applicazione di criteri che, ai sensi dell'art. 7 c.p.c., al di fuori di quello per valore, conducano al giudice di pace, riferiti né al credito condominiale né al credito per contributi (i quali non sembrano rientrare nella controversia attinente alla misura e alla modalità d'uso dei servizi comuni)<sup>220</sup>.

Potrebbe peraltro porsi una questione relativa alla competenza per materia, nel caso in cui il terzo creditore vanti nei confronti del condominio pretese nascenti da un rapporto di lavoro subordinato, dovendosi in tal caso agire innanzi al Tribunale in funzione di giudice del lavoro<sup>221</sup>.

In ordine al rito, si applicheranno le regole di prevalenza di cui all'art. 40, comma 3, 4 e 5, c.p.c.; ciò comporterà, ad esempio, l'applicazione del rito del lavoro nel non infrequente caso in cui ad esempio, sia un dipendente del condominio (il portiere) ad agire in giudizio per ottenere la soddisfazione del suo credito.

Il fatto che con l'azione del creditore venga dedotto anche il rapporto contributivo tra condomino e condominio importa la necessità di rispettare la condizione di procedibilità della preventiva mediazione di cui al d.lgs. 28/2010.

<sup>216</sup> Nel senso che, quanto alla competenza, invece si dovrebbe fare riferimento esclusivamente al diritto del debitore principale vantato nei confronti del *debitor debitoris*, C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, cit., 573.

<sup>217</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 234.

<sup>218</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 236 testo e nt. 11

<sup>219</sup> Nel caso di specie, il credito nei confronti del condomino, in quanto rispondente ad un regime *parziario* di responsabilità, dovrebbe essere sempre logicamente inferiore al credito azionato dal creditore del condominio.

<sup>220</sup> G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 239 evidenzia che in ogni caso dovrebbe prevalere la causa pregiudiziale (sul credito nei confronti del debitore principale) ai sensi degli artt. 31 e ss. c.p.c. e oggi 40 c.p.c.

<sup>221</sup> Nell'azione diretta ex art. 1676 c.c. contro il committente è comune l'affermazione che la competenza per materia si determina in base alla natura del credito dei lavoratori, dipendenti dell'appaltatore, sicché sussiste la competenza del giudice del lavoro: così ad esempio, Cass., sez. lav., 14 dicembre 1998, n. 12551; Cass., sez. lav., 20 aprile 1998, n. 4007; Cass., sez. II, 6 giugno 1983, n. 3855 che evidenzia come l'azione diretta trovi causa nel rapporto di lavoro e non in quello di appalto. Cfr. anche M. SPADARO, *Fallimento dell'appaltatore e azione diretta degli ausiliari verso il committente ex art. 1676 c.c.*, in *Fall.*, 2016, 544 ss., spec. 547

In relazione ai poteri delle parti, occorre evidenziare che solo il debitore principale (il condominio) ha, in quanto parte sostanziale di entrambi i rapporti, ogni più ampio potere processuale con riguardo a entrambe le situazioni giuridiche oggetto del processo.

Al contrario, il *debitor debitoris* assume, rispetto al credito vantato dal terzo, la posizione quanto meno dell'interventore adesivo dipendente<sup>222</sup>, il quale può interloquire in ordine alla situazione pregiudiziale nei limiti delle conclusioni prese dal condominio e con facoltà di introdurre e provare fatti, ma non di compiere atti processuali (indirettamente) dispositivi della situazione sostanziale. Rimanendo discusse le questioni relative al se possa o meno proporre eccezioni in senso stretto non rilevate dalla parte<sup>223</sup> e impugnare autonomamente la sentenza sfavorevole sul diritto pregiudiziale.

A proposito di quest'ultima, mi pare che la soluzione debba essere nel senso di riconoscere al condomino la facoltà di impugnazione: il potere monopolistico della parte di disporre (anche indirettamente attraverso il processo) del rapporto sostanziale pregiudiziale, a mio avviso, viene meno, nel momento in cui tale situazione viene dedotta in giudizio e il terzo titolare del rapporto dipendente partecipa (o perché intervenuto o, *a fortiori*, perché chiamato *ab initio* in causa dall'attore stesso). Se il terzo interviene perché ha diritto di partecipare, in virtù della posizione sostanziale, alla formazione di una sentenza che è in grado di esplicare effetti pregiudizievoli, ma pure *favorevoli*, sulla propria situazione sostanziale, mi pare che lo stesso diritto debba poter essere coltivato sino al giudicato. Insomma, se le parti del rapporto pregiudiziale hanno certamente il potere monopolistico di avviare, quando meglio ritengono, il giudizio

---

<sup>222</sup> Così G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 245.

<sup>223</sup> In senso negativo, con riguardo alla natura subordinata dell'interventore adesivo, si esprime, come noto, la giurisprudenza: v., da ultimo, seppur con specifico riferimento al potere di proporre regolamento di giurisdizione ex art. 41 c.p.c., ma con considerazioni che riguardano esplicitamente anche le eccezioni in senso stretto, Cass., sez. Un., 19 febbraio 2020, n. 4250.

In dottrina, si ritiene che l'interventore adesivo sia legittimato a sollevare siffatte eccezioni, v. invece M. BOVE, *Lineamenti di diritto processuale civile*, cit., 317 il quale evidenzia che la legge prevede espressamente all'art. 2939 c.c., per la prescrizione, tipica eccezione in senso stretto, il rilievo ad opera di chiunque vi abbia interesse.

Nel senso che siano precluse all'interveniente adesivo le eccezioni in senso stretto, con l'esclusione dell'eccezione di compensazione e dell'eccezione di prescrizione, la cui rilevanza ad opera anche del terzo è contemplata, dagli articoli, rispettivamente 1247 e 2939 del codice civile, C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, II, cit., 59.

Peraltro, come si vedrà meglio *infra*, la posizione del singolo condomino pare ulteriormente accostabile a quella del garante, chiamato in giudizio ex art. 106 c.p.c. rispetto al quale la giurisprudenza delle S.U. sembra ricorrere (seppur a mio avviso impropriamente) alla figura dell'interventore adesivo autonomo, dovendo avere la stessa tutela, rispetto all'accertamento del rapporto di molestia, che il garante avrebbe avuto se fosse stato convenuto in giudizio dal garantito, dopo l'accertamento della responsabilità di quest'ultimo (nel qual caso, il garante avrebbe potuto mettere in discussione il detto accertamento sfavorevole, in quanto reso *inter alios*).

avente ad oggetto le loro rispettive situazioni giuridiche, tale potere, una volta esercitato con la proposizione della domanda giudiziale, viene meno nel momento in cui partecipa al giudizio un terzo che, in quanto titolare dell'interesse di cui all'art. 105, comma 2, c.p.c., ha diritto di interloquire in ordine al diritto pregiudiziale, dedotto in giudizio dalle parti originarie per tutto il *cursus* processuale che il nostro ordinamento garantisce alle parti del giudizio. L'interveniente adesivo, nel momento in cui si assoggetta agli effetti (anche riflessi) del giudicato, deve fruire - pena la violazione dell'art. 24 e 111 cost. e ferma la delimitazione dell'ambito oggettivo operata dalle parti originarie - delle stesse possibilità difensive dei titolari del diritto sostanziale controverso<sup>224</sup>, ivi incluso l'accesso alle impugnazioni (come del resto, era stato ad esempio riconosciuto, seppur con norma speciale, dall'art. 15, comma 2, d. lgs. 5/2003 in materia di - abrogato - rito societario)<sup>225</sup>. Ciò non significa ovviamente che le parti, tramite la deduzione in giudizio, abbiano perduto il loro potere *dispositivo* sulla situazione sostanziale: significa soltanto che nel momento in cui viene richiesto l'intervento della giurisdizione - e si dà quindi al terzo, titolare di una situazione dipendente, la possibilità di interloquire al riguardo, tramite l'intervento adesivo - tale possibilità deve essere garantita sino alla formazione del giudicato, senza che la condotta acquiescente di una delle parti (al di fuori di quanto consentito

---

<sup>224</sup> Osserva A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, II, cit., 921 che dal coinvolgimento dell'acceduto al vincolo del giudicato deve conseguire sul piano processuale un'adeguata tutela mediante la concessione di reali poteri per incidere sul contenuto del provvedimento.

<sup>225</sup> Favorevole a riconoscere all'interveniente adesivo il potere di impugnare, tenuto conto che quest'ultimo esercita un'autonoma azione avente ad oggetto il rapporto pregiudiziale è anche A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, II, cit., 963 ss., 967 che evidenzia come laddove si ritenga che l'assoggettamento del terzo al giudicato sia momento interpretativo fondamentale della sua partecipazione al processo e, al contempo, che elemento imprescindibile della tutela offerta dal nostro ordinamento sia la graduazione della cognizione in più gradi, è gioco forza apprestare anche per l'interventore - che assume una posizione paritaria nel processo - le tutele che derivano dalla possibilità di ottenere più gradi di giudizio, e quindi il potere di impugnare autonomamente la sentenza.

Conforme anche C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, II, cit., 59 s., seppur, a differenza di Chizzini, ritiene che all'interveniente competa una legittimazione secondaria e che egli sia parte accessoria; ciò nonostante, gli è riconosciuto il potere di impugnare la sentenza.

Si veda però, nel senso che l'interventore adesivo non possa proporre impugnazione in caso di acquiescenza della parte adiuvata, da ultimo Cass., sez. II, 22 luglio 2022, n. 22972. Il principio viene ripetuto tralaticciamente, senza che ormai la S.C. si senta in dovere di spiegarne le ragioni. V. anche Cass., sez. II, 4 febbraio 2021, n. 2636 con riguardo all'intervento adesivo di condomini assenzienti in relazione ad una sentenza di accoglimento di un'impugnazione di delibera condominiale; Cass., sez. I, 6 febbraio 2018, n. 2818; Cass., sez. I, 31 luglio 2015, n. 16224. Si veda però, con riguardo alla posizione del garante (all'epoca, improprio), Cass., sez. III, 13 marzo 2012, n. 3969 che ha ritenuto quest'ultimo legittimato ad impugnare le statuizioni della sentenza relative al rapporto principale, sia pure al solo fine di sottrarsi agli effetti riflessi che la decisione spiega sul rapporto di garanzia.

dalle norme sostanziali ed, eventualmente, dalle norme processuali che ne costituiscono il riflesso<sup>226</sup>) possa pregiudicare la situazione giuridica del terzo.

Del resto, la situazione del condomino che partecipa all'azione diretta promossa dal creditore del condominio sembra assimilabile – in ragione degli stressi nesi sostanziali sussistenti tra le due situazioni giuridiche oggetto del processo – a quella del garante chiamato in causa: al riguardo, la giurisprudenza – seppur distinguendo (incoerentemente) la posizione del garante da quella dell'interventore adesivo dipendente - ammette l'impugnazione del garante anche contro il capo di sentenza che abbia riconosciuto la responsabilità del garantito, pure in assenza di impugnazione da parte di quest'ultimo (il quale però non si potrà giovare sul piano sostanziale dell'eventuale riforma del capo riguardante la sua responsabilità ottenuta dal garantito, nel caso in cui abbia accettato espressamente il contenuto della pronuncia come regolatrice del suo rapporto<sup>227</sup>). Come ha correttamente osservato la S.C., a Sezioni Unite<sup>228</sup>, tramite la chiamata in garanzia, nel suo contenuto minimo di chiamata *non innovativa*, viene attribuita al terzo preteso garante una legittimazione a contraddire riguardo ad un rapporto al quale è estraneo, con la conseguenza che i poteri processuali funzionali alla gestione della lite diventano riferibili anche al terzo<sup>229</sup>

---

<sup>226</sup> Mi riferisco, ad esempio, all'efficacia della confessione e del giuramento decisorio e alla disciplina relativa alla legittimazione a rendere confessione e a deferire e riferire il giuramento decisorio: v. al riguardo C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, II, cit., 59 che esclude, in capo all'interveniente adesivo, anche il potere di prestare giuramento.

<sup>227</sup> Cass., sez. III, 5 maggio 2021, n. 11724.

V. anche Cass., sez. I, 1° ottobre 2012, n. 16669 con riguardo alla posizione del fideiussore che abbia sollevato questioni relative al capo di sentenza pronunciatosi sul rapporto di debito principale, rispetto al quale il debitore aveva prestato acquiescenza.

<sup>228</sup> Ci si riferisce alla nota Cass., sez. Un., 4 dicembre 2015, n. 24707, pubblicata ad esempio, in *Foro it.*, 2016, I, 2169 con note di B. GAMBINERI, *Una sentenza storica in tema di chiamata in garanzia* e A. PROTO PISANI, *Appunti sui profili processuali della garanzia*, nonché in *Giur. it.*, 2016, 580 con note di A. CARRATTA, *Requiem per la distinzione tra garanzia propria e impropria in sede processuale* e di C. CONSOLO – L. BACCAGLINI – F. GODIO, *Le Sez. un. e il venir meno della distinzione tra “garanzia propria” e “garanzia impropria”: cosa muta (e cosa no) nella dinamica processuale*.

<sup>229</sup> Sul punto le S.U. citate riconducono (punto 9.3) la posizione del garante a quella dell'interventore adesivo autonomo, con una non comprensibilissima individuazione – pare – di un ulteriore sottotipo di intervento del terzo rispetto ai tre tradizionali (principale, litisconsortile, adesivo dipendente); il tutto all'evidente fine di non mettere in crisi la tradizionale esclusione del potere di impugnativa della sentenza in capo all'interventore adesivo. Sul punto v. anche C. CONSOLO – L. BACCAGLINI – F. GODIO, *Le Sez. un. e il venir meno della distinzione tra “garanzia propria” e “garanzia impropria”*, cit., 598 che evidenziano come, privato pacificamente del potere di disporre dell'unico rapporto dedotto in giudizio, l'interventore adesivo autonomo rappresentato dalle S.U. finisce per accostarsi al “classico” interveniente adesivo dipendente. V. anche A. CARRATTA, *Requiem per la distinzione tra garanzia propria e impropria*, cit., 592 che correttamente osserva che la posizione del garante, in caso di chiamata in causa non innovativa, va assimilata a quella dell'interventore adesivo dipendente. Sul punto v. anche A. CHIZZINI, *L'intervento adesivo*, II, cit., 859 s. e, con riguardo alla

(salvo che si tratti di poteri di disporre dell'oggetto del processo originario, come ad esempio con la confessione).

Coerentemente, in caso di soccombenza del garantito in ordine alla domanda principale (nel nostro caso, del condominio rispetto alla richiesta di condanna da parte del creditore), il garante chiamato in causa (nella fattispecie oggetto del nostro studio, il condomino) sarebbe qualificabile come *soccombente*, seppur rispetto al rapporto altrui, e conseguentemente legittimato ad impugnare<sup>230</sup>, dovendosi peraltro domandare se l'effetto dell'accoglimento dell'impugnazione si dispieghi solo in relazione all'obbligo dipendente, con conseguente applicazione dell'art. 332 c.p.c. e potere del garantito di proporre, a sua volta, impugnazione incidentale tardiva<sup>231</sup>, oppure anche nei confronti della relazione tra attore e parte garantita, con conseguente applicazione dell'art. 331 c.p.c.<sup>232</sup>, come ritenuto, a mio avviso correttamente, dalle S.U. citate.

Sulla base di queste premesse deve essere risolta anche la questione del potere del condomino di sollevare eccezioni in senso stretto in relazione al credito vantato dal terzo attore: mi pare che debba riconoscersi al condomino tutti i poteri idonei ad incidere sulla formazione del convincimento del giudice circa l'esistenza e il modo di essere del rapporto pregiudiziale alla sua obbligazione, ivi inclusa la proposizione di eccezioni in senso stretto, tranne forse quelle che corrispondono ad un diritto potestativo ad esercizio giudiziale<sup>233</sup> – si pensi

---

garanzia impropria, p. 862: l'autore ritiene che il garante (anche improprio) sia titolare di una situazione dipendente (o di simil-dipendenza) che lo legittima all'intervento adesivo, nonché B. GAMBINERI, *Garanzia e processo*, I, *Fattispecie e struttura*, Milano, 2002, 160 s., 177 s. (per la garanzia impropria), 307 ss. (con riguardo all'equivalenza di effetti tra chiamata in causa e intervento adesivo, in presenza di un rapporto di pregiudizialità-dipendenza tecnica) e ID., *Una sentenza storica*, cit., §2, nt. 12.

<sup>230</sup> Osservano giustamente C. CONSOLO – L. BACCAGLINI – F. GODIO, *Le Sez. un. e il venir meno della distinzione tra "garanzia propria" e "garanzia impropria"*, cit., 600 che, laddove le S.U., nel riconoscere la legittimazione ad impugnare del garante, evidenziano che anche quest'ultimo deve dirsi interessato a porre in discussione l'esito del giudizio nella sua qualità di parte del rapporto al quale è esteso l'accertamento sul rapporto di *molestia* e che lo stesso risente un pregiudizio dall'esito del giudizio, rappresentato dall'essere vincolato dalla sentenza, utilizzano argomenti che sono estensibili anche all'interventore adesivo dipendente.

<sup>231</sup> In questo senso B. GAMBINERI, *Una sentenza storica*, cit., §3.

<sup>232</sup> Così C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, II, cit., 172 s.

<sup>233</sup> Sempre che se ne accetti la tradizione configurazione, in contrasto con le tesi ampiamente esposte da I. PAGNI, *Le azioni di impugnativa negoziale. Contributo allo studio della tutela costitutiva*, Milano, 1998, 266 ss. che riconosce matrice strettamente sostanziale al diritto potestativo, il cui esercizio determina la caducazione del rapporto giuridico, con la conseguenza che la successiva sentenza accerta la già intervenuta modificazione giuridica.

all'annullabilità del contratto – il cui esercizio è riservato alla parte<sup>234</sup> e, certamente, l'eccezione di annullabilità per incapacità richiamata dall'art. 1945 c.c. di cui *infra*.

Del resto, con riguardo alla principale eccezione in senso stretto – la prescrizione – la questione sembrerebbe già risolta dall'art. 2939 c.c. che consente a soggetti titolari di un rapporto dipendente (creditori e chiunque vi abbia interesse<sup>235</sup>) di opporre la prescrizione, qualora la parte non la faccia valere e pure se quest'ultima vi abbia rinunciato. Al riguardo, di recente, anche la giurisprudenza della S.C. ha preso atto che l'eccezione proposta dal terzo interessato deve avere efficacia nei confronti non solo del rapporto tra debitore e terzo, ma pure dell'obbligazione creditore-debitore: eccepita dall'assicurazione per responsabilità civile la prescrizione del diritto risarcitorio dedotto in giudizio dall'attore danneggiato contro il convenuto assicurato, la decisione che accoglie tale eccezione (nonostante l'inerzia di quest'ultimo) dichiara l'estinzione del credito con efficacia anche tra le parti del rapporto principale<sup>236</sup>.

---

<sup>234</sup> Per l'individuazione della particolare categoria di eccezioni in senso stretto che hanno come sottostante un diritto potestativo sostanziale (o comunque un'azione costitutiva), eccezione che – ci si scusi il bisticcio di parole – *eccezionalmente* libera un effetto estintivo senza l'intermediazione della sentenza costitutiva v. E. MERLIN, *Compensazione e processo*, I, Milano, 1991, 232 ss. 241s. che evidenzia anche come la struttura di tali diritti potestativi (e della correlativa eccezione) impedisce di illustrare il funzionamento della fattispecie estintiva con la formula del “verificarsi di diritto”. La previsione del potere di opporre il vizio del rapporto fondamentale in via di eccezione sembra tradursi nella possibilità di sottoporre la fattispecie (estintiva) ad accertamento giudiziale pur se essa non abbia ancora esplicato la sua efficacia.

Nel senso che il garante non possa proporre eccezioni con cui si fanno valere vizi genetici o funzionali dei rapporti fondamentali, in quanto occorre la manifestazione di volontà dell'interessato perché gli effetti impeditivi, modificativi o estintivi si producano B. GAMBINERI, *Garanzia e processo*, II, *Il procedimento*, Milano, 2002, 548 s.

Peraltro, come si evidenzierà *infra*, ove si osservi l'analogia strutturale sussistente tra obbligo di garanzia e obbligo del condomino a versare i contributi relativi al credito azionato dal terzo, sarebbe ipotizzabile un'applicazione analogica dell'art. 1945 c.c., con conseguente possibilità per il condomino di eccepire anche l'annullabilità e rescindibilità del contratto titolo del credito azionato dal terzo attore nell'azione diretta.

<sup>235</sup> Il titolare di un obbligo dipendente è pacificamente riconducibile alla definizione di chiunque vi abbia interesse di cui all'art. 2939 c.c.: così B. GAMBINERI, *Garanzia e processo*, II, cit., 550 testo e nt. 334 ove ampi riferimenti.

<sup>236</sup> Cfr. Cass., sez. III, 28 novembre 2019, n. 31071 che motiva rilevando che «l'interesse tutelato dall'art. 2939 c.c., là dove consente “ai terzi interessati” di sollevare l'eccezione di prescrizione, è quello di evitare che si produca nella loro sfera giuridica un effetto riflesso e pregiudizievole, in caso di sopravvivenza del rapporto principale tra il creditore ed il debitore che non abbia eccepito la prescrizione; e che l'unico limite al principio di “ultrattività” dell'eccezione di prescrizione sollevata dal terzo sia quello della rinuncia espressa alla prescrizione da parte del debitore principale». Continua la S.C. che «l'assicuratore della responsabilità civile, infatti, subisce un effetto “riflesso e pregiudizievole” nella propria sfera giuridica per effetto della permanenza del debito dell'assicurato-danneggiante verso il terzo danneggiato, giacché il debito di questi è presupposto giuridico dell'obbligo indennitario

gravante sull'assicuratore. All'assicuratore della responsabilità civile, infatti, il giudicato di condanna formatosi a carico dell'assicurato-danneggiante non è opponibile soltanto se sia rimasto estraneo al giudizio promosso dal danneggiato nei confronti del danneggiante-assicurato (Sez. 3, Sentenza n. 18325 del 09/07/2019, Rv. 654774-01). Ma se l'assicuratore, come è avvenuto nel caso di specie, venga chiamato in causa e partecipi al giudizio, negando non solo o non tanto la validità e l'efficacia del contratto, ma anche la sussistenza d'una responsabilità aquiliana in capo al proprio assicurato, si costituisce tra l'attore, il convenuto ed il terzo chiamato in causa un litisconsorzio necessario processuale, con la conseguenza che la statuizione di condanna dell'assicurato diviene opponibile anche all'assicuratore, come stabilito dalle Sezioni Unite di questa Corte (Sez. U, Sentenza n. 24707 del 04/12/2015, Rv. 638109-01 e Sez. U., Sentenza n. 7700 del 19/04/2016, Rv. 639281-01). Ne consegue che nel caso di specie l'assicurato, se condannato al risarcimento del danno in favore del terzo, avrebbe diritto di invocare il contratto di assicurazione e pretendere la manleva dal proprio assicuratore: e ciò costituisce una ipotesi tipica di sussistenza dell'interesse dell'assicuratore ad eccepire la prescrizione ex art. 2939 c.c., con effetto non solo nei rapporti tra sé e l'assicurato, ma anche nei rapporti tra l'assicurato e il terzo creditore».

Si veda anche, seppur con riguardo al (differente) ambito delle obbligazioni solidali, ma con motivazione che pare attagliarsi anche all'interventore adesivo e al condomino, titolare di un rapporto obbligatorio dipendente da quello dedotto in giudizio dall'attore, Cass., sez. III, 28 giugno 2019, n. 17420 per la quale gli effetti della prescrizione sollevata tempestivamente da un coobbligato si estendono anche agli altri obbligati solidali tutte le volte in cui la mancata estinzione del rapporto obbligatorio nei loro confronti possa generare effetti pregiudizievoli per il soggetto eccipiente, come nel caso dell'assicuratore per r.c.a., coobbligato solidale con il responsabile del sinistro; per un'analoga fattispecie – estensione degli effetti dell'eccezione di prescrizione sollevata dall'assicuratore r.c.a. anche al responsabile civile coobbligato in solido, rimasto contumace, v. Cass., sez. III, 13 giugno 2019, n. 15869; Cass., sez. III, 20 marzo 2017, n. 7055; Cass., sez. III, 22 marzo 2007, n. 6934 (che chiarisce come si abbia rinuncia a valersi della prescrizione anche nel caso in cui, sollevata da un terzo – assicurazione r.c.a. – l'eccezione di prescrizione, il convenuto nulla eccepisca nel corso del procedimento).

Il tema degli effetti dell'eccezione in senso stretto proposta dal terzo è ampiamente trattato da E. MERLIN, *Compensazione e processo*, I, cit., 391 ss. al dichiarato fine di trovare conferma alla ricostruzione dell'eccezione quale potere processuale (e non sostanziale) di rilievo dell'efficacia impeditiva, modificativa o estintiva del fatto oggetto di eccezione. L'autrice si sofferma, seppur incidentalmente, sul tema dell'eventuale limitazione dell'efficacia dell'eccezione alla relazione intersoggettiva in capo al terzo e sulla compatibilità esclusivamente della ricostruzione *processuale* dell'eccezione con tale (non certa) *relatività soggettiva* dell'estinzione conseguente, ad esempio, al rilievo dell'eccezione di prescrizione da parte del terzo creditore (p. 398 s.). Il fenomeno della *relatività* si lascia del resto ben apprezzare nelle controversie distributive di cui all'art. 512 c.p.c., laddove il creditore che sollevi la prescrizione non eccepita dal debitore esecutato, intende esclusivamente ottenere la soddisfazione del suo credito, sicché l'eccezione è fisiologicamente limitata – in sede di concorso tra creditori – alla misura del credito vantato dall'eccepiente (p. 405 testo e nt. 357).

Che poi la *relatività* degli effetti dell'eccezione proposta da terzi sia esclusivamente compatibile con una (condivisibile) ricostruzione in termini processuali del potere di eccezione in senso stretto, non significa ancora, a mio avviso, che la *relatività* debba applicarsi anche nelle ipotesi in cui il terzo partecipi al processo in una posizione di titolare di un rapporto giuridico strettamente dipendente, qual è il garante o, nel nostro caso, il condomino (rispetto all'obbligazione del condominio nei confronti del terzo). In tema di azione diretta, la stretta connessione tra i due rapporti giuridici oggetto del processo renderebbe alquanto singolare una decisione che accerti, ad esempio, la prescrizione del diritto di credito (non eccepito dal condominio) nei soli confronti del condomino moroso eccipiente, rigettando per ciò solo l'azione diretta (pur affermando, nei rapporti creditore-condominio, l'esistenza

Analogamente, con riguardo all'altra eccezione rispetto alla quale il legislatore si è preoccupato di rilevare la disciplina della rilevanza su istanza di parte – la compensazione - l'art. 1247 c.c. consente al garante (fideiussore), nonché al creditore pignoratizio e ipotecario, di eccepire nei confronti del creditore principale, il debito che quest'ultimo ha nei confronti del debitore principale.

Ed ancora, viepiù significativamente, l'art. 1945 c.c. permette al fideiussore, in linea generale, di opporre al creditore tutte le eccezioni che competono al debitore, salvo quelle derivanti dall'incapacità<sup>237</sup>, risultando quindi la norma enunciativa di un principio generale attinente ai rapporti di stretta connessione per pregiudizialità-dipendenza, tipici della garanzia<sup>238</sup>. In relazione all'art. 1945 c.c. si afferma, del resto, correntemente che il fideiussore sia legittimato ad eccepire ogni fatto relativo alla validità, esigibilità ed efficacia dell'obbligazione garantita, addirittura anche laddove l'obbligato principale vi abbia rinunciato<sup>239</sup>.

Analogamente dovrebbe quindi ritenersi consentita la proposizione, da parte del singolo condomino, di eccezioni in senso stretto<sup>240</sup>, con il predetto

del credito). Si veda, per simili considerazioni, contrarie alla *relatività* degli effetti dell'eccezione sollevata dal terzo con riguardo al giudizio unico che abbia ad oggetto il rapporto di molestia e quello di garanzia, B. GAMBINERI, *Garanzia e processo*, II, cit., 551 ss. testo e nt. 334 che evidenzia come la *relatività* contraddice lo scopo primario del processo simultaneo in materia di connessione per pregiudizialità-dipendenza, cioè di assicurare coordinamento decisorio. Non solo, ma uno dei capisaldi del processo cumulato è assicurare l'attuazione del diritto di difesa delle parti.

<sup>237</sup> L'incapacità ricomprende non solo quella naturale e legale, ma, per gli enti, anche la legittimazione ad obbligarsi: così G. BISCONTINI, *Eccezioni opponibili al fideiussore*, in D. VALENTINO (a cura di), *Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, *Dei singoli contratti*, vol. IV, Torino, 2011, *sub art.* 1945, 551.

<sup>238</sup> V. anche A. CHIZZINI, *Intervento adesivo*, II, cit., 937 testo e nt. 285 che evidenzia come l'art. 1945 c.c. rileva per identificare non solo lo spazio di autonomia del fideiussore quando sia convenuto in giudizio singolarmente, ma anche le sue possibilità di difesa quando, nella veste di interventore, si aggrega a difesa del debitore in una causa avente ad oggetto il debito principale.

<sup>239</sup> G. BISCONTINI, *Eccezioni opponibili al fideiussore*, cit., 551 s. che osserva anche come sono considerate ammissibili le eccezioni che riguardano la validità, la risoluzione, la rescissione del contratto costitutivo dell'obbligazione garantita o la novazione, la compensazione, la confusione la remissione quali vicende riguardanti il debito principale.

<sup>240</sup> Seppur con riguardo ad una ricostruzione dell'obbligazione del condomino in termini di *accessorietà*, si ritiene, nell'ordinamento tedesco, che lo stesso possa opporre tutte le eccezioni (*Einwendungen und Einreden*) relative al rapporto con il creditore: così, ad esempio, M. SUILMANN, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., § 9a, Rn. 170 che evidenzia come «Der WEer kann also sowohl alle rechtshindernden (zB mangelnde Geschäftsfähigkeit, Verstoß gegen gesetzliches Verbot, Sittenwidrigkeit) als auch rechtsvernichtenden Einwendungen (zB Erfüllung, Hinterlegung, Erlass, auflösende Bedingung, Verwirkung, Rücktritt, erfolgte Anfechtung und Aufrechnung) geltend machen» ed ancora «der WEer kann ferner Einreden erheben, welche der Durchsetzung des Anspruchs vorübergehend oder dauernd entgegenstehen, wie zB Verjährung, Leistungsverweigerungs- oder Zurückbehaltungsrechte». Ancora, il condomino può far valere nei confronti del creditore le eccezioni

esclusivo limite – laddove si enfatizzi la connessione per pregiudizialità-dipendenza tra rapporti sussistente nel caso di specie, assimilabile a quella sussistente nell'ambito della fideiussione - dell'incapacità, che è eccezione riservata esclusivamente alla parte. Tale assimilazione appare quanto mai corretta se si considera che, nelle azioni c.d. *pure* (come la nostra), il contenuto della sentenza di condanna diretta si adegua necessariamente all'esistenza/inesistenza del diritto del creditore principale e alla sua consistenza<sup>241</sup>. Di conseguenza, si conferma che saranno proponibili da parte del condomino tutte le eccezioni relative alla relazione creditore-condominio che il fideiussore potrebbe proporre, non solo quindi quelle relative ai rimedi sinallagmatici, ma anche quelle impingenti nell'annullabilità del contratto, con l'ovvia limitazione che lo stesso potrà solo ottenere il rigetto della domanda nei suoi confronti, ma non ottenere una pronuncia di caducazione del rapporto contrattuale tra creditore e condominio<sup>242</sup>, atteso che il rimedio costitutivo spetta solo a quest'ultimo (dovendosi peraltro dubitare che, attesa la natura *legale* e non volontaria, dell'obbligazione del condomino *moroso*, venga in considerazione il limite dell'incapacità<sup>243</sup>, di rado invocabile nelle vicende che ci interessino, se si espunga dall'incapacità la sussistenza o meno del potere rappresentativo in capo a chi ha agito per il condominio).

Quanto alla prospettiva inversa, relativa ai poteri del creditore rispetto alla situazione sostanziale facente capo al condominio nei confronti del singolo

---

personali (ad es., compensazione con un proprio credito o la c.d. *Verwirkung*) ma non potrebbe proporre – in applicazione analogica del § 129 HGB in materia societaria – eccezioni che siano già state rigettate nei confronti della WEGem.

Va evidenziato che il condomino non può però opporre al creditore eccezioni *interne* relative al suo rapporto con l'associazione dei comproprietari (ad esempio, l'intervenuto pagamento della sua quota di contribuzione): così M. SUILMANN, in J. BÄRMANN (gegr), *WEG Kommentar*, cit., § 9a, Rn. 173.

<sup>241</sup> P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 435, seppur muovendo dalla sua particolare ricostruzione dell'azione diretta, evidenzia che il suo contenuto non si cristallizza al momento dell'esercizio dell'azione, ma si modifica al modificarsi del diritto garantito (*i.e.*, quello del creditore), adeguandosi al suo contenuto che assume (aggiungerei, sino al limite cronologico della pronuncia che ne accerta l'esistenza/inesistenza).

L'autore (p. 435 s.) rileva che l'azione diretta presenta un nesso di accessorietà (e perciò di dipendenza sostanziale) ancora più intenso di quello sussistente in caso di fideiussione, atteso che l'obbligazione diretta, a differenza di quella fideiussoria, risente anche degli aggravamenti del diritto del creditore principale

<sup>242</sup> Così anche P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 438 s.

<sup>243</sup> P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 439 osserva che il limite dell'incapacità appare strettamente legato all'assunzione volontaria dell'obbligazione di garanzia: quando invece è la legge ad imporre un obbligo di garanzia che si distingue perciò dall'obbligazione fideiussoria, non appare necessario estendere la norma propria di quest'ultima figura, che è un'eccezione rispetto ai generali principi di accessorietà.

condomino, giova rammentare che, con l'azione di cui si discute, l'attore deduce in giudizio, nella forma della sostituzione processuale, un diritto altrui, rispetto al quale dovrebbe possedere tutti i poteri processuali che spettano alla parte (di impulso processuale, di allegazione e probatori), senza essere limitato, nell'esercizio di tali prerogative, dal comportamento processuale del sostituito; il tutto ad eccezione del compimento di quegli atti processuali per i quali è richiesta la titolarità e disponibilità della situazione sostanziale (quali, ad esempio, la confessione, il deferimento o il riferimento del giuramento decisorio). Fermo restando che, trattandosi di ipotesi di litisconsorzio necessario o comunque di causa unica per ragioni di ordine processuale, dovrebbero applicarsi gli artt. 2733, comma 3, c.c. e 2738, comma 3, c.c. che assoggettano al libero apprezzamento del giudice la confessione e il giuramento resi da uno solo dei litisconsorti<sup>244</sup>.

Altra questione fondamentale riguarda il potere del debitore *diretto* di eccepire nei confronti dell'attore fatti riguardanti il proprio rapporto con il proprio creditore: ovviamente, il mutamento di titolarità del credito (conseguente al fruttuoso esercizio della domanda di condanna diretta) non dovrebbe privare il terzo debitore della facoltà di opporre tutte le eccezioni invocabili nei confronti del suo creditore, non potendo il primo essere danneggiato da un mutamento del destinatario del pagamento cui non abbia acconsentito<sup>245</sup>, mentre sono escluse quelle eccezioni che riguardano fatti successivi alla notificazione dell'atto introduttivo in conseguenza del vincolo di indisponibilità *recte* inopponibilità relativa che si è visto conseguire alla proposizione della domanda<sup>246</sup>.

---

<sup>244</sup> Così G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 256. Il punto non è peraltro pacifico, atteso che in dottrina si ritiene che le predette norme, che limitano l'efficacia di prova legale del giuramento e della confessione, siano applicabili soltanto alle ipotesi di litisconsorzio necessario per ragioni di ordine sostanziale, perché attinenti a rapporti plurisoggettivi che non possono essere definiti dalla decisione se non in maniera unitaria: si veda al riguardo G. COSTANTINO, *Contributo allo studio del litisconsorzio necessario*, Bari, 1979, 146 s. testo e nt. 6, nonché M.G. CIVININI, *Note per uno studio del litisconsorzio «unitario», con particolare riferimento al giudizio di primo grado*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 1983, 429 ss., spec. 434 s.

Al riguardo, seppur con riguardo all'azione diretta contro l'assicurazione r.c., si è sostenuta l'applicabilità di dette norme in ragione della struttura *unitaria* che il giudizio comunque assume (così M. BOVE, *Azione diretta per la responsabilità sanitaria*, cit., 772 testo e nt. 77 ove viene riferita anche la posizione della giurisprudenza che ricorre alla figura del litisconsorzio unitario con riguardo all'azione nei confronti dell'assicurazione r.c.a. in ragione dell'inscindibilità dei rapporti dedotti in giudizio).

<sup>245</sup> P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 409 s.

<sup>246</sup> P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 410 che evidenzia come il terzo debitore non possa opporre né l'adempimento effettuato nelle mani del suo creditore, né gli atti di disposizione che quest'ultimo abbia effettuato sul diritto; al contrario, sono eccepibili tutti quei fatti e atti di disposizione verificatisi prima della domanda giudiziale (o dell'atto di esercizio in via stragiudiziale della stessa, ove se ne ammetta l'ammissibilità): si pensi ad esempio, ad una dilazione di pagamento concessa dall'amministratore nei confronti del condomino *moroso*.

Problematica è anche la questione relativa alla proponibilità delle eccezioni che riguardano il rapporto fondamentale dal quale origina il credito nei confronti del *debitor debitoris*: mentre non si dubita che sia opponibile la nullità del rapporto giuridico (ad eccezione delle ipotesi di azione diretta *non pura* in cui origina un rapporto obbligatorio autonomo tra creditore e terzo debitore come nell'azione contro l'assicurazione per r.c.a. la quale ha limitati poteri di eccepire questioni relative al contratto di assicurazione), si è posta in dubbio la spendibilità delle eccezioni di annullabilità o rescindibilità sulla base però di una ricostruzione che fa conseguire alla creazione dell'azione diretta il sorgere di un rapporto di credito-debito tra attore e *debitor debitoris*<sup>247</sup>. Laddove invece si ritenga che oggetto del giudizio rimanga l'obbligazione di quest'ultimo, non vi dovrebbero essere limitazioni alle eccezioni spendibili da parte del debitore convenuto relative alla validità ed efficacia del rapporto fondamentale<sup>248</sup>, atteso che il coinvolgimento del terzo debitore nell'azione diretta non dovrebbe porre il debitore in una condizione peggiore. La questione si potrebbe porre – con riguardo all'azione diretta promossa dal creditore *condominiale* – in relazione all'invalidità della delibera assembleare che costituisca il titolo dell'obbligazione di contribuzione a carico del singolo condomino. Occorre ovviamente distinguere tra nullità e annullabilità della delibera: nel primo caso, attesa l'inefficacia *ipso iure* della delibera nulla (che ad esempio, abbia addebitato ad un comproprietario spese in violazione dei criteri di legge<sup>249</sup>, non vi sono limitazioni all'opponibilità del vizio della deliberazione; al contrario, non sembra consentito al condomino far valere in via incidentale l'eventuale annullabilità della deliberazione (potendo piuttosto porsi una questione di sospensione del

---

<sup>247</sup> P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 413 ss. che ritiene che una volta esercitata l'azione diretta si è perfezionata la fattispecie costitutiva del diritto del creditore diretto nei confronti del *debitor debitoris*, con la conseguenza che l'eccezione di annullabilità (e la conseguenziale caducazione dell'obbligazione) non sarebbe più in grado di influire sulla permanenza della pretesa diretta in capo al creditore principale

<sup>248</sup> La soluzione dovrebbe essere identica anche laddove si enfatizzi la natura di tutela espropriativa dell'azione diretta ma si ritenga comunque che il credito nei confronti del *debitor debitoris* sia trasferito all'attore solo con la pronuncia di accoglimento dell'azione. Si veda, per l'analoga questione che si pone in caso di pignoramento di crediti, le nitide riflessioni di V. COLESANTI, voce *Pignoramento presso terzi*, in *Enc. dir.*, XXXIII, Milano, 1983, 834 ss., spec. 856 ss., 859 che ritiene eccepibile, ad esempio, l'inadempimento con riguardo a fatti che si siano verificati prima del perfezionamento del pignoramento. Più di recente, M. BOVE, *Modifiche in materia di espropriazione del credito nel d.l. n. 132 del 2014 convertito in l. n. 162 del 2014*, in [www.juidcium.it](http://www.juidcium.it), 8 per il quale il pignoramento non può alterare il c.d. sinallagma funzionale.

<sup>249</sup> Ad esempio, Trib. Napoli, sez. IV, 10 maggio 2022, n. 4588, in *De Jure* con riguardo ad una deliberazione che aveva addossato alla parte vittoriosa le spese legali sostenute dal condominio soccombente in un giudizio contro il condomino stesso. V. anche Cass., sez. VI, 20 gennaio 2022, n. 1798 per la quale sono nulle «le delibere condominiali attraverso le quali si stabiliscano o modifichino a maggioranza i criteri di ripartizione delle spese comuni in maniera difforme rispetto a quanto previsto dall' art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale»,

giudizio per pregiudizialità-dipendenza costitutiva in caso di pendenza del procedimento di impugnativa, tema che sarà oggetto di trattazione nel capitolo seguente).

Indubbia è anche la spendibilità dell'eccezione di compensazione da parte del debitore terzo con riguardo ad un controcredito nei confronti del proprio creditore, allorché la coesistenza tra le due obbligazioni preesista all'esercizio dell'azione diretta<sup>250</sup>.

Infine, una questione interessante concerne il tema della necessità o meno della *data certa* nei confronti dell'attore-creditore con riguardo al pagamento effettuato dal condomino o ad altri fatti modificativi o estintivi del diritto: si è visto infatti che con l'azione di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. il creditore attua coattivamente il trasferimento del credito (di cui ottiene il pagamento con condanna a suo favore), realizzando, inoltre, con la proposizione della domanda un effetto di inopponibilità a lui, ex art. 2906 c.c., dei fatti estintivi successivi alla stessa. A tale proposito, peraltro, l'art. 2704, comma 3, c.c. consente, in caso di quietanza, al giudice di ammettere qualsiasi mezzo di prova della data (il che depotenzia notevolmente la questione). Al contempo, la ritenuta applicazione del terzo comma degli artt. 2733 e 2738 c.c. consentirebbe comunque al creditore di provare che l'estinzione è in realtà posteriore al sorgere dell'indisponibilità del credito<sup>251</sup>.

La sentenza che accoglie la domanda del creditore condannerà dunque il condomino a corrispondere direttamente all'attore la sua quota di contribuzione<sup>252</sup>.

La pronuncia, come visto, sarà impugnabile da tutte le parti, anche dal condomino in punto di sussistenza del credito del terzo nei confronti del condominio.

---

<sup>250</sup> P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 419 s.

<sup>251</sup> Così G. BALENA, *Contributo allo studio dell'azione diretta*, cit., 264.

<sup>252</sup> Si discute peraltro se, ai fini della proposizione dell'azione diretta, sia necessario il requisito dell'esigibilità e liquidità del credito: in senso favorevole alla proposizione dell'azione anche in assenza di liquidità v. P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 302 che osserva come in tal modo si consente al creditore di realizzare immediatamente la destinazione della prestazione dovuta dal sub-debitore alla soddisfazione del proprio interesse, senza rischiare che il debitore principale sottragga, con atti dispositivi, il credito nei confronti del *debitor debitoris*. Peraltro, non vi è dubbio che con la pronuncia della sentenza che accoglie l'azione diretta, deve essere determinata anche la prestazione dovuta al creditore principale, con la conseguenza che al momento della sentenza il credito sarà certamente liquido.

Al contrario, P.M. VECCHI, *L'azione diretta*, cit., 302 s. ritiene però che sia indispensabile la ricorrenza del requisito dell'esigibilità, non essendo ancora attuale l'interesse del creditore che giustifica la tutela differenziata offerta dall'azione diretta (con l'esclusione della distrazione dei redditi a tutela dei crediti di mantenimento, per i quali l'esigibilità è esclusa dal legislatore con riguardo alle prestazioni alimentari future).

Ricostruita la sentenza che accoglie l'azione (diretta) del creditore come avente ad oggetto l'emanazione di un provvedimento costitutivo (di trasferimento del credito) oltre che di condanna, si apre la questione relativa al momento in cui la pronuncia produce i suoi effetti: è noto, infatti, che la modificazione giuridica abbisogna del passaggio in giudicato della sentenza, mentre discusso è il tema concernente il momento del prodursi degli effetti esecutivi del capo condannatorio c.d. consequenziale, per i quali ci si chiede se operi l'art. 282 c.p.c. o, al contrario, sia necessario attendere lo stabilizzarsi della cosa giudicata.

Al riguardo, pare condivisibile l'orientamento che vuole esplicitarsi immediatamente l'efficacia esecutiva dei capi condannatori consequenziali alla pronuncia costitutiva, con l'eccezione di quelle statuizioni che – come, ad esempio, nell'azione ex art. 2932 c.c. – si pongano in rapporto di sinallagmaticità con la decisione costitutiva<sup>253</sup>; eccezione che non ricorre nella nostra azione, ove la condanna a favore del creditore-attore è sviluppo conseguente dell'effetto di trasferimento del credito a suo favore.

### **3.4. L'azione del creditore nei confronti del condomino in regola con i pagamenti**

Come ultimo tema da trattare nel presente capitolo rimane l'azione nei confronti del condomino in regola con i pagamenti o, altrimenti detto, solvente.

Si è già esposto, nei precedenti paragrafi nei quali si è esaminata la natura dell'obbligazione del condominio e della responsabilità dei comproprietari, che il condomino *solvente* risponde in via sussidiaria delle quote di debito rimaste insoddisfatte dal condominio e dai condomini *morosi*, rispetto ai quali, peraltro, l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. impone al creditore una preventiva escussione prima di agire – a nostro avviso, in via esecutiva – nei confronti dei comproprietari in regola con i pagamenti.

A tale ultimo riguardo, è pur vero che la norma invocata sembrerebbe subordinare all'insoddisfacente escussione dei condomini morosi, ogni azione in giudizio, atteso il termine generico ed onnicomprensivo utilizzato dal legislatore – di talché si è sostenuto che il creditore non potrebbe neppure proporre una domanda in sede di cognizione nei confronti dei solventi, se non dopo aver

---

<sup>253</sup> Così C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, 53 s.

dimostrato l'infruttuosità dell'aggressione esecutiva nei confronti di quelli inadempienti.<sup>254</sup> Ciò nonostante, una simile interpretazione non si rivela affatto necessitata, in difetto di specifiche indicazioni contrarie provenienti dalla norma (quali invece sono rinvenibili dall'art. 1944 c.c., con riguardo alla fideiussione, laddove il secondo comma, regolando il patto di preventiva escussione, chiarisce che, in tal caso – e verrebbe da aggiungere, salvo diverso accordo tra le parti – il fideiussore che sia *convenuto in giudizio* e intenda avvalersi del beneficio, debba indicare i beni del debitore che siano aggredibili; con tale terminologia il legislatore appare effettivamente essersi riferito al fideiussore convenuto in un processo di cognizione)<sup>255</sup>. Non solo, il beneficio di escussione nella disciplina della fideiussione pare avere natura, esplicitamente, sostanziale: la prima parte del primo comma dell'art. 1944 c.c. prevede appunto una pattuizione con le quali le parti stabiliscono che il fideiussore non è *tenuto* a pagare, prima dell'escussione del debitore principale: nell'uso dell'espressione “tenuto” vi è quindi il ricorso a presupposti di diritto sostanziale; in altre parole, l'esigibilità del credito è subordinata all'infruttuosa preventiva escussione del debitore principale<sup>256</sup>. Ciò giustifica pertanto la *communis opinio* che la preventiva escussione rappresenti un elemento della fattispecie costitutiva in senso ampio (fatto

---

<sup>254</sup> Così A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, cit., 1006 secondo il quale il beneficio di preventiva escussione esclude come attualmente esistente l'azione del creditore verso il condomino in regola, con la conseguenza che il debito (di garanzia) di quest'ultimo sorgerebbe soltanto al momento dell'esito infruttuoso dell'azione nei confronti del condomino moroso.

<sup>255</sup> Così, ad esempio, A. GIUSTI, *La fideiussione e il mandato di credito*, in *Trattato di diritto civile e commerciale* diretto da A. Cicu e F. Messineo e continuato da L. Mengoni, XVIII, t. 3°, Milano 1998, 180 ss. che però ricostruisce il beneficio di escussione come oggetto di un diritto potestativo del fideiussore che dà luogo ad un'eccezione dilatoria; analogamente, M. FRAGALI, *Delle obbligazioni-Fideiussione e mandato di credito*, in A. SCIALOJA – G. BRANCA, *Commentario del codice civile*, Bologna-Roma 1960, *sub* art. 1944, 269.

<sup>256</sup> G. BISCONTINI, *Obbligazioni del fideiussore*, in D. VALENTINO (a cura di), *Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, *Dei singoli contratti*, vol. IV, cit., *sub* art. 1944, 548 s. per sostenere che il beneficio di escussione sarebbe incompatibile con la solidarietà. L'autore rileva peraltro che l'art. 1944, comma 2, c.c. impone di mantenere distinte le previsioni della prima parte da quella della seconda: la prima parte specifica appunto che il fideiussore non è tenuto a adempiere se il creditore non ha preventivamente escusso il debitore principale, la seconda parte si indicano le condizioni a carico del fideiussore per la proposizione della relativa eccezione. Di conseguenza, mentre in un primo tempo l'esigibilità è condizionata da un onere che grava sul creditore (e di conseguenza, la dimostrazione sembrerebbe – aggiungiamo noi – appartenere alla fattispecie costitutiva del diritto di credito nei confronti del fideiussore), in un secondo momento, è invece il fideiussore che, per valersi del beneficio, deve indicare i beni utilmente aggredibili. Un coordinamento delle due disposizioni è possibile, se si ritiene che innanzi tutto il creditore debba dimostrare di aver aggredito infruttuosamente il patrimonio del debitore principale (*i.e.* la sua insolvenza in senso civilistico, e non fallimentare, legata all'incapienza del patrimonio apparente) per agire in giudizio contro il fideiussore, il quale può paralizzare l'azione – con una tipica eccezione – soltanto indicando e dimostrando l'esistenza di ulteriori beni utilmente espropriabili (perché ad esempio, la loro esistenza risulta sconosciuta al creditore).

costitutivo nella prima parte della norma, fatto impeditivo nella seconda) del diritto a pretendere l'adempimento nei confronti del fideiussore.

Al contrario, con riguardo all'interpretazione dell'altra ipotesi di beneficio di preventiva escussione – l'art. 2268 c.c. in tema di società semplice e l'art. 2304 c.c. in tema di società in nome collettivo e accomandita semplice – si ritiene comunemente che tale beneficio possa essere fatto valere soltanto in sede esecutiva (e non di cognizione)<sup>257</sup> tramite l'opposizione all'esecuzione *ex art.* 615 c.p.c.<sup>258</sup>, e non impedisca, quindi, l'immediata proposizione di una domanda di condanna nei confronti dei soci, cumulata con quella contro la società,

---

<sup>257</sup> V. ad esempio, G. BALENA, *Sentenza contro società di persone*, cit., 56; V. TRIPALDI, *Sull'efficacia esecutiva del titolo giudiziale reso in confronto della società di persone*, cit., 2410.

Cfr. anche G.L. NIGRO, *Escussione preventiva del patrimonio sociale*, in D.U. SANTOSUOSSO (a cura di), *Delle società – Dell'azienda – Della Concorrenza, Commentario del codice civile* diretto da E. Gabrielli, vol. I, Torino, 2015, *sub art.* 2268, 251 s. che ritiene 251 s. che ritiene che, laddove si opini che il giudicato nei confronti della società non sia efficace nei confronti dei soci, questi ultimi dovrebbero eccepire il beneficio nel giudizio di cognizione; la soluzione opposta – rilievo in sede esecutiva, tramite opposizione all'esecuzione *ex art.* 615 c.p.c. – si imporrebbe se si aderisce all'orientamento prevalente che estende ai soci l'efficacia del titolo ottenuto contro la società; salvo poi ammettere che anche nella prima ipotesi, il socio potrebbe eccepire il beneficio di escussione in sede esecutiva, nel caso di beni sopravvenuti.

La tesi sopra esposta non mi pare convincente: il fatto che il beneficio di escussione sia oggetto, nell'art. 2268 c.c., di un'eccezione non dimostra ancora che la sede propria sia quella di cognizione: non si vedono, infatti, ostacoli perché il creditore possa agire immediatamente, in sede di cognizione, contro i soci per ottenere un titolo spendibile, solo effettivamente dopo l'insufficiente escussione del patrimonio sociale. Si tratterebbe, in fondo, di una sentenza di condanna (legalmente) condizionata ad un presupposto (preventiva escussione) che la controparte esecutata potrebbe benissimo contestare in sede di opposizione *ex art.* 615 c.p.c. Opinare diversamente obbligherebbe il creditore a duplicare i giudizi: dovrebbe prima ottenere un titolo contro la società, esperire l'esecuzione forzata e solo dopo agire in giudizio, nelle forme del processo di cognizione, per ottenere un nuovo titolo efficace nei confronti dei soci. Così ricostruito, il beneficio di escussione diverrebbe un ostacolo insormontabile alla realizzazione del cumulo soggettivo che – mi pare – è un buon temperamento, nel momento in cui si esclude – come si è qui ritenuto – l'estensione soggettiva del giudicato (e dell'efficacia esecutiva) ai soci illimitatamente responsabili che non abbiano partecipato al giudizio. Se l'art. 2909 c.c. e gli artt. 24 e 111 cost. impongono che – per assoggettare un soggetto agli effetti del giudicato – questi debba essere parte, non si vedono ragioni per le quali non sia consentito al (nel nostro caso) creditore di agire in giudizio coinvolgendo sin da subito tutti i soggetti potenzialmente aggredibili; dopo di che, il beneficio di escussione potrà ben essere fatto valere in sede esecutiva, e ciò più propriamente, posto che solo *ex post*, una volta ottenuto un titolo esecutivo, si può concretamente verificare se il patrimonio sociale sia incapiente o meno. Al contrario, pretendere che l'azione di cognizione contro i soci sia proposta solo dopo l'escussione dei beni della società introduce un ulteriore elemento di dilazione nel soddisfacimento del creditore sociale, che non pare rispondere ad alcun interesse meritevole di tutela, una volta che si ammetta il condizionamento *ex lege* dell'efficacia esecutiva nei confronti del socio illimitatamente responsabile all'effettiva preventiva escussione.

<sup>258</sup> Così Cass., sez. III, 14 novembre 2011, n. 23749 che pur ritiene che la preventiva escussione è una condizione dell'azione esecutiva, la cui mancanza deve essere fatta valere con l'opposizione all'esecuzione (e non con l'opposizione agli atti esecutivi); Cass., sez. III, 15 luglio 2005, n. 15036 che pur parlando di condizione dell'azione esecutiva, più correttamente riconduce la preventiva escussione a elemento indispensabile per ravvisare l'esigibilità del credito.

non solo al fine di procurarsi un titolo per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale, ma anche per disporre di una sentenza esecutiva da attuare nelle forme dell'espropriazione forzata, laddove l'escussione del patrimonio sociale dovesse risultare insoddisfacente<sup>259</sup>.

Tra l'altro, le due norme non sono immediatamente sovrapponibili: mentre l'art. 2268 c.c. condiziona l'operare del beneficio della preventiva escussione ad un'esplicita richiesta (eccezione), subordinata all'indicazione di beni facilmente aggredibili<sup>260</sup>, l'art. 2304 c.c. sembra invece attribuire all'escussione natura di elemento costitutivo dell'esigibilità della prestazione da parte del socio illimitatamente responsabile<sup>261</sup>. La questione ha una rilevanza anche pratica, quanto meno ai fini della regola di giudizio di cui all'art. 2697 c.c.: se infatti si ritiene che la preventiva escussione sia un elemento della fattispecie costitutiva del diritto di esigere dal socio illimitatamente responsabile la prestazione, l'incertezza in ordine all'esistenza di beni aggredibili in capo alla società andrà a svantaggio del creditore (con conseguente impossibilità per il creditore di procedere esecutivamente), se al contrario si opina che la preventiva escussione sia oggetto di eccezione di merito, in caso di incertezza sull'esistenza di beni espropriabili, l'azione esecutiva proseguirà.

La struttura della norma sembra francamente far propendere nel primo senso, tanto più che l'art. 2304 c.c. neppure impone al socio di indicare (come avviene con l'art. 1944 c.c. e l'art. 2368 c.c.) beni utilmente aggredibili; tali ultime norme, infatti, nel momento in cui addossano al debitore l'onere di specificare l'esistenza di attivi espropriabili, dimostrano che l'azione del creditore viene paralizzata dall'esistenza di fatti che sono specificamente introdotti (e la loro efficacia è invocata) dal convenuto, ciò che contraddistingue tipicamente

---

<sup>259</sup> Il principio è costantemente affermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte: v. ad es., di recente, Cass., sez. III, 16 ottobre 2020, n. 22629 (in relazione all'art. 2304 c.c.): «il beneficio d'escussione previsto dall'art. 2304 c.c. 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 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., sez. III, 12 ottobre 2018, n. 25378; Cass., sez. I, 10 gennaio 2017, n. 279; Cass., sez. I, 16 gennaio 2009 n. 1040.

<sup>260</sup> Così G.L. NIGRO, *Escussione preventiva del patrimonio sociale*, cit., 251.

<sup>261</sup> Così sempre G.L. NIGRO, *Escussione preventiva del patrimonio sociale*, cit., 251. In senso opposto F. TASSINARI, *Responsabilità dei soci*, in D.U. SANTOSUOSSO (a cura di), *Delle società – Dell'azienda – Della Concorrenza*, cit., sub art. 2304, 481 s. che, pur affermando che la norma prevede una disciplina assai diversa da quella della società semplice, ritiene che la preventiva escussione del patrimonio sociale non costituisce una condizione di procedibilità dell'azione esecutiva contro il singolo socio, ma «una possibilità meramente eventuale in capo al socio di opporre al creditore sociale l'eccezione di preventiva escussione del patrimonio sociale al fine di paralizzare l'azione esecutiva promossa nei suoi confronti».

l'eccezione di merito. La ripartizione tra fatto costitutivo ed eccezione sembra poi anche coerente con il principio di vicinanza della prova, atteso che il socio (tanto più di una società semplice, nella quale il potere amministrativo è diffuso ex art. 2257 c.c., salvo patto contrario) è certo maggiormente in grado di conoscere la consistenza del patrimonio sociale rispetto al creditore, tanto più con riguardo ad una società non iscritta nel registro delle imprese.

Al contrario, l'art. 2304 c.c. non impone alcuna indicazione ad opera del socio, ma sembra condizionare l'azione esecutiva (*recte*, l'esigibilità del credito<sup>262</sup>) contro quest'ultimo all'effettiva escussione del patrimonio sociale, ovvero, come ritenuto in giurisprudenza, alla (*dimostrata*) sostanziale incapacità di quest'ultimo (anche senza necessità di aggressione esecutiva, ove la stessa si presenti, *ex ante*, inutile<sup>263</sup>, come nell'ipotesi di apertura di una procedura di insolvenza<sup>264</sup>, ferma restando l'estensione della stessa ai soci illimitatamente responsabili), non essendo sufficiente, peraltro, a tal fine l'esito negativo di un pignoramento presso terzi<sup>265</sup> o, tanto meno, dell'intimazione di un mero precetto<sup>266</sup>. L'escussione sembra quindi qui appartenere alla fattispecie costitutiva del diritto di pretendere il pagamento da parte del socio illimitatamente

---

<sup>262</sup> La giurisprudenza (v. ad es., Cass., sez. Un., 16 dicembre 2020, n. 28709) parla spesso di condizione di procedibilità dell'azione esecutiva o di condizione della suddetta azione (Cass., sez. III, 14 novembre 2011, n. 23749; App. Cagliari, 6 maggio 2002, in *Riv. giur. sarda*, 2002, 609), ma mi pare corretto esprimersi in termini di condizione di esigibilità (sostanziale) del credito nei confronti del socio illimitatamente responsabile.

<sup>263</sup> Si veda ad es. App. Milano, 29 novembre 2002, in *DL Riv. crit. dir. lav.*, 2003, 200 che evidenzia come l'onere della preventiva escussione debba considerarsi assolto allorché il creditore provi l'inesistenza o l'insufficienza del patrimonio sociale al soddisfacimento totale o parziale del credito; cfr. anche Cass., sez. I, 8 luglio 1983, n. 4606: «la preventiva escussione del patrimonio sociale, richiesta dall'art. 2304 c.c. perché il creditore di una società in nome collettivo possa pretendere il pagamento dei singoli soci illimitatamente responsabili, non comporta la necessità per il creditore di sperimentare in ogni caso l'azione esecutiva sul patrimonio della società, tale necessità venendo meno quando risulti *aliunde* dimostrata in modo certo l'insufficienza di quel patrimonio per la realizzazione anche parziale del credito»; cfr. anche Trib. Reggio Emilia, 10 settembre 2014, in *De Jure*: la necessità di preventiva aggressione esecutiva del patrimonio sociale viene meno quando risulti *aliunde* dimostrata in modo certo l'insufficienza di quel patrimonio; Trib. Verona, 28 marzo 1987, in *Inf. prev.*, 1987, 1584; Trib. Bologna, 4 ottobre 1983, in *Giur. comm.*, 1984, II, 423.

Per una fattispecie in cui si è ritenuta inutile l'aggressione esecutiva perché il liquidatore aveva attestato per iscritto di non essere in grado di soddisfare la massa debitoria, se non sollecitando ulteriori apporti dei soci, Trib. Pavia, 26 giugno 1993, in *Soc.*, 1993, 1380.

<sup>264</sup> Si veda però Cass., sez. trib., 14 gennaio 2022, n. 998 che ha ritenuto che l'ammissione della società debitrice alla procedura di concordato preventivo non costituisce di per sé prova dell'insufficienza del patrimonio sociale, tale da giustificare l'esecuzione nei confronti del socio.

Cfr. anche Cass., sez. I, 20 settembre 1984, n. 4810 che non ha ritenuto sufficiente la dichiarazione di fallimento della società (sempre che il socio non sia stato dichiarato anch'egli fallito), ma è necessario che egli dimostri di non potersi soddisfare, in tutto o in parte, nel procedimento concorsuale.

<sup>265</sup> Cass., sez. lav., 3 marzo 2011, n. 5136.

<sup>266</sup> Trib. Terni, sez. I, 20 luglio 2021, n. 601, in *De Jure*.

responsabile<sup>267</sup>, ciò coerentemente con la circostanza che il socio risponde illimitatamente, anche se l'amministrazione sia conferita, dall'atto costitutivo, ad altri soggetti e il singolo socio potrebbe quindi non essere a precisa conoscenza della situazione patrimoniale della società. Al contempo, trattandosi di società iscritta al registro delle imprese, il creditore è in grado di conoscere, attraverso la pubblicità del contratto sociale e delle sue modificazioni, gli eventuali conferimenti dei soci<sup>268</sup>.

Restano però così difficilmente comprensibili quelle pronunce che – probabilmente suggestionate dall'uso invalso dell'espressione “beneficio di escussione” – ritengono che il socio possa rinunziarvi<sup>269</sup>, a meno di non ritenere che il beneficio di escussione svolga la medesima funzione, in punto di esigibi-

---

<sup>267</sup> Nel senso che l'onere della prova spetti al creditore v. Cass., sez. Un., 16 dicembre 2020, n. 28709, cit. che evidenzia la sussistenza di un differente trattamento rispetto alla società semplice: secondo le S.U., infatti, sul socio di quest'ultima incombe l'onere di provare che il creditore può agevolmente soddisfarsi sul patrimonio sociale, mentre nel caso delle s.n.c., delle s.a.s. e delle s.a.p.a. «l'onere della prova si inverte: qui è il creditore a dover provare l'insufficienza del patrimonio sociale».

Va evidenziato, per vero, che la pronuncia delle S.U. appare particolarmente confusa, perché, da un lato, qualifica il beneficio di escussione come, in ogni caso, oggetto di eccezione da parte del socio illimitatamente responsabile (il che dovrebbe condurre, come noto, ad addossare, in ogni caso, l'onere della prova e il rischio della mancata prova sul convenuto), dall'altro lato, l'onere della prova grava invece sul creditore laddove venga invocato il beneficio di escussione ex art. 2304 c.c. (il che presuppone ricollocare la previa escussione tra i fatti costitutivi del diritto del creditore). Ancora, le S.U. si esprimono in termini di «improcedibilità dell'azione esecutiva» promossa nei confronti del socio, senza rispetto dell'onere di escussione, che può essere fatta valere da quest'ultimo, quasi fosse un'eccezione processuale invocabile solo dalla parte interessata (richiamando Cass., sez. lav., 11 giugno 1987, n. 5106 che aveva utilizzato l'argomento della rilevabilità della questione soltanto *ad abundantiam*, dopo aver correttamente rilevato che in sede di cognizione non si poneva alcuna questione di beneficio di escussione, atteso che il creditore può agire anche contro il socio illimitatamente responsabile, per ottenere un titolo idoneo all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale o per avviare l'azione esecutiva, una volta fallita l'escussione del patrimonio sociale).

L'orientamento delle S.U. è seguito, ad esempio, da Trib. Patti, sez. I, 22 febbraio 2021, n. 158, in *De Jure*

<sup>268</sup> Così Cass., sez. Un., 16 dicembre 2020, n. 28709, cit.

<sup>269</sup> Così Trib. Teramo, 26 gennaio 2017, n. 54, in *De Jure* che cita, in senso conforme, Cass., sez. I, 26 giugno 1992, n. 8011 (la quale, invero, afferma la rinunciabilità del beneficio di escussione soltanto come argomento *ad abundantiam* a sostegno della possibilità, per il creditore, di agire in sede di cognizione anche contro i soci illimitatamente responsabili, prima dell'escussione del patrimonio sociale; osserva la Corte che «i soci non possono essere chiamati a rispondere, nel senso dell'art. 2740 c.c., e cioè in via esecutiva, prima della società dotata di autonomia patrimoniale, senza per questo precludere al creditore sociale di chiedere, o stragiudizialmente, o nel processo cognitivo, al socio l'adempimento della prestazione, o per provocarne l'adempimento diretto con rinuncia al beneficio dell'art. 2304 c.c., o per garantirsi il titolo all'iscrizione ipotecaria ed alla pronta esecuzione in caso di inadempimento dell'obbligata principale (la società)»).

lità, del termine di adempimento che, come disposto dall'art. 1184 c.c., si presume nell'interesse del debitore ed è perciò pacificamente rinunciabile<sup>270</sup>: il credito è sorto, è eseguibile ma non è *esigibile*<sup>271</sup>, spettando peraltro all'attore di dimostrare che il termine è elasso<sup>272</sup>, con la conseguenza che il debitore può liberarsi prima della scadenza (salvi i casi in cui il termine è previsto nell'interesse del creditore) estinguendo così l'obbligazione<sup>273</sup>, ma non può essere costretto ad adempiere.

*Mutatis mutandis*, l'obbligazione verso il creditore sociale è immediatamente *eseguibile*, ma non *esigibile* da quest'ultimo se non dimostra l'infruttuosa escussione del patrimonio sociale; il socio può rinunciare al beneficio di escussione e pagare immediatamente.

\*

Dopo aver esaminato le altre fattispecie in cui è previsto, a favore del co-obbligato, un beneficio di preventiva escussione, appare più semplice ricavare, per confronto, la disciplina applicabile ai condomini in regola con i pagamenti dei contributi condominiali.

Innanzitutto, ci pare che, anche per l'art. 63 disp. att. c.c., il beneficio di escussione sia opponibile soltanto in sede esecutiva: l'utilizzo del termine *agire* non sembra infatti indicativo di una volontà di imporre al creditore di escutere i condomini morosi, prima di poter addirittura agire in giudizio contro i condomini adempienti.

In difetto di elementi normativi univoci, va considerato che l'interesse tutelato dalla norma sembra essere quello di proteggere semplicemente il condomino *solvente* da un'aggressione esecutiva, prima che il creditore non abbia seriamente tentato di recuperare quanto dovuto dai condomini inadempienti all'obbligo di contribuzione.

Il non consentire al creditore di agire immediatamente in giudizio anche contro i condomini *solventi*, eventualmente cumulando nel medesimo giudizio la richiesta di condanna, sia del condominio, sia dei condomini *morosi* (con

---

<sup>270</sup> A. DI MAJO, voce *Termine b) Diritto privato*, in *Enc. dir.*, vol. XLIV, Milano, 1992, 187 ss., spec. 212.

<sup>271</sup> Per la distinzione tra obbligazione *eseguibile* ma non ancora *esigibile*, in pendenza del termine pattuito a favore del debitore, v. A. DI MAJO, voce *Termine b) Diritto privato*, cit., 210.

<sup>272</sup> Nel senso che la scadenza del termine sia un fatto costitutivo dell'obbligazione, della cui esistenza l'onere della prova grava sull'attore, v. già G. CHOVEDA, *Principii di diritto processuale civile*, Napoli, 1923, 661 (seppur evidenzia che l'esistenza di un termine è invece fatto impeditivo del diritto di credito); ma si veda, di recente, anche M. FORNACIARI, *Obbligazioni pecuniarie, ritardo, mora del debitore e interessi*, in M. BOVE (a cura di), *Scritti offerti dagli allievi a Francesco Paolo Luiso per il suo settantesimo compleanno*, Torino, 2017, 205 ss., spec. 214: l'esigibilità ha due fatti costitutivi: l'esistenza di un termine e la sua scadenza.

<sup>273</sup> Sul punto si veda U. BRECCIA, *Le obbligazioni*, in G. IUDICA – P. ZATTI (a cura di), *Trattato di diritto privato*, Milano, 1991, 513 s.

l'azione diretta della quale ci siamo occupati nel precedente paragrafo), sia dei condomini *solventi* con una richiesta di sentenza di condanna, la cui efficacia esecutiva è *ex lege* condizionata alla preventiva escussione dei consorti di lite *morosi*, pregiudicherebbe inutilmente il creditore che – attesi i limiti soggettivi del giudicato (e una volta riconosciuta la natura di idonea parte del condominio e presupposta la distinta individualità dei singoli condomini) – sarebbe costretto ad affrontare un separato giudizio, nel quale la precedente sentenza che, come visto, abbia accertato la responsabilità del condominio e quella del condomino moroso, non esplicherebbe alcuna efficacia di accertamento ex art. 2909 c.c.

Il condomino *solvente*, come visto nel paragrafo 2.2., si trova infatti, attesa la sua posizione di garante *ex lege* dell'obbligazione contributiva dei condomini *morosi*, nella stessa condizione del fideiussore con riguardo alla pronuncia di condanna del debitore principale: al riguardo, esclusa, come visto nel par. 3.2., ogni praticabilità *costituzionale* di una riflessione degli effetti del giudicato sui terzi titolari di un rapporto dipendente – e fermo il ricorso in giurisprudenza ad anodine espressioni che assegnano alla sentenza un'efficacia simil-probatoria dell'obbligazione principale – il creditore che non potesse immediatamente convenire in giudizio, insieme ai condomini morosi, anche il condomino *in regola*, si troverebbe di fronte al concreto rischio di dover ridiscutere nuovamente di tutti i presupposti (e situazioni giuridiche) che hanno condotto all'accoglimento della sua azione diretta, senza che peraltro sussista un forte interesse del condomino *solvente* a non essere coinvolto in un giudizio di cognizione prima che sia avvenuta l'insoddisfacente escussione del condomino moroso.

Un'interpretazione costituzionalmente conforme al diritto di azione (parimenti tutelato dall'art. 24 cost.) impone quindi, a mio avviso, di consentire al creditore di dedurre nello stesso processo – se lo vuole – in forma cumulata (eventualmente condizionata all'accoglimento delle pretese nei confronti del condominio innanzi tutto e poi dei condomini *morosi*) le sue pretese creditorie nei confronti di condominio, condomini *morosi* e condomini solventi (sempre che ovviamente, egli si sia procurato, direttamente o per il tramite dell'interpello dell'amministratore di condominio, i dati degli uni e degli altri).

Il beneficio di preventiva escussione dovrà quindi essere speso soltanto in sede esecutiva<sup>274</sup>, non essendo preclusa la proposizione di un'azione di cognizione contro il condomino *in regola*.

Ancora, contrariamente all'art. 1944 e 2268 c.c., l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., non impone al condomino *solvente* di indicare i beni degli altri condomini sui quali il creditore possa (agevolmente) soddisfarsi: da ciò mi pare

---

<sup>274</sup> In questo senso anche M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale*, cit., 632.

debba conseguire che il condomino *in regola* non abbia l'onere, per valersi del beneficio, di precisare l'esistenza di beni aggredibili.

La struttura della norma – che non sembra affatto riferirsi alla proposizione di un'eccezione da parte del comproprietario adempiente – è poi compatibile con una ricostruzione per la quale la preventiva escussione del condomino *moroso* è un elemento della fattispecie costitutiva (*sub specie* di *esigibilità*) del credito del terzo nei confronti del condomino *solvente*; la conseguenza immediata è che, in caso di incertezza in ordine all'esistenza di beni utilmente aggredibili in capo al/ai condomino/i *moroso/i*, il creditore non potrà aggredire esecutivamente il comproprietario *fedele* alle sue obbligazioni.

La sede nella quale il condomino potrà far valere la violazione del beneficio di preventiva escussione è quella dell'opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c., eventualmente anche a precetto (che dovrebbe dare atto dell'intervenuta infruttuosa escussione), contro l'esecuzione avviata con riguardo alla sentenza che abbia condannato (condizionatamente *ex lege*) l'esecutato a corrispondere quanto non pagato dai condomini *morosi*: un'opposizione che attiene al merito della pretesa creditoria (nei confronti del *moroso*) e in particolare alla sua attuale *esigibilità*.

Analogamente al beneficio del termine, il debitore può rinunciarvi: in tale contesto, ci si potrebbe chiedere se tale rinuncia sia desumibile dal fatto che il condomino non proponga opposizione all'esecuzione, o se piuttosto il difetto del requisito di *esigibilità* possa essere rilevato anche d'ufficio dal giudice. La soluzione che mi sembra più equilibrata è quella che consente al giudice dell'esecuzione – laddove non lo si ritenga generalmente inammissibile<sup>275</sup> - il rilievo officioso dell'assenza della preventiva escussione<sup>276</sup>, salvo il caso in cui il debitore abbia proposto opposizione all'esecuzione per motivi differenti da quello relativo al rispetto del *beneficium excussionis*, potendosi interpretare tale

---

<sup>275</sup> In senso contrario B. CAPPONI, *Manuale di diritto dell'esecuzione civile*, Torino, 2017, 166 s. che pur riconosce come, nella prassi, il giudice dell'esecuzione si sia attribuito sempre maggiori poteri di controllo sui presupposti della procedura esecutiva, quali legittimazione, esistenza del titolo, permanenza del diritto di procedere nell'intero arco dell'esecuzione, con la conseguenza che, se tali presupposti sono ritenuti inesistenti, il g.e. adotta un provvedimento atipico di arresto (estinzione) della procedura. Secondo l'autore, ogni contestazione relativa alla sussistenza delle condizioni per procedere all'esecuzione forzata dovrebbe trovare spazio esclusivamente nell'opposizione all'esecuzione promossa dal debitore. Cfr. anche F.P. LUISO, *Diritto processuale civile*, III, *Il processo esecutivo*, 11<sup>a</sup> ed., Milano, 2021, 63 s. che evidenzia come la posizione della giurisprudenza che consente il rilievo d'ufficio della carenza del titolo comporta che contro il rifiuto a provvedere viene ammessa l'opposizione agli atti esecutivi, sicché la medesima questione può divenire, incoerentemente, oggetto di due strumenti diversi (opposizione ex art. 615 c.p.c. se il g.e. procede, opposizione ex art. 617 c.p.c. se invece arretra il procedimento).

<sup>276</sup> Certamente il rilievo mi pare consentito nella (certamente remota) ipotesi in cui sia lo stesso creditore procedente a non aver affermato, nel precetto, di aver escusso il patrimonio del condomino *moroso*, e voglia, ciò nonostante, agire esecutivamente contro i condomini *in regola* con i pagamenti.

comportamento come condotta concludente intesa a rinunciare al predetto beneficio.

In caso di incertezza – come detto – in ordine alla sussistenza di beni utilmente aggredibili in capo ai condomini *morosi* (rispetto ai quali è efficace l'obbligo sussidiario dei condomini *solventi*), il giudice dovrà accogliere l'opposizione all'esecuzione promossa dal condomino esecutato, fermo restando che – in ragione dei limiti cronologici del giudicato – il creditore potrà ben far valere in altro procedimento esecutivo un'escussione infruttuosa avvenuta successivamente.

Venendo all'azione di cognizione volta a far valere la responsabilità sussidiaria del condomino in regola con i pagamenti, va ribadito che la stessa può essere proposta, in cumulo soggettivo, con quella contro i condomini morosi, il cui debito è dai primi garantito.

La condanna dei condomini *adempienti* è, come detto, subordinata *ex lege* (nella sua efficacia esecutiva) alla preventiva escussione dei condomini morosi e, al contempo, condizionata anche nel contenuto all'accertamento, da un lato, dell'esistenza del credito del terzo nei confronti del condominio, dall'altro lato, della morosità dei condomini.

Presupposto dell'accoglimento della domanda nei confronti dei condomini *in regola* è infatti che vi sia un debito del condominio e che al contempo vi siano comproprietari che non hanno adempiuto ai loro obblighi di contribuzione, rispetto ai quali i condomini *solventi* sono obbligati, in via sussidiaria, rivestendo, come visto, una posizione di garanzia assimilabile alla fideiussione.

Il giudice, per poter condannare i condomini *in regola*, dovrà quindi conoscere, *incidenter tantum*, se in un giudizio separato, dell'esistenza dell'obbligazione – diretta – dei condomini morosi nei confronti del creditore (eventualmente e facilmente oggetto del medesimo procedimento). La posizione di garante dei condomini *solventi* pare infatti riguardare detta obbligazione che vede come titolari attivi i creditori del condominio: non ci pare, in altre parole, che i condomini adempienti possano essere chiamati a rispondere dal condominio per le quote non versate dai condomini morosi; tale legittimazione è infatti attribuita dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. esclusivamente ai creditori.

L'eventuale provvedimento di condanna sarà poi condizionato, *ex lege*, come visto alla preventiva escussione dei condomini di cui è stata accertata la mora nel versamento dei condomini e al contempo determinerà l'ampiezza quantitativa dell'obbligazione sussidiaria dei *solventi* nella misura della prestazione contributiva accertata come inadempita dagli altri comproprietari: la sentenza costituirà titolo esecutivo ma al contempo i condomini *solventi* potranno far valere il beneficio di escussione, tramite la proposizione dell'opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c.

Nello stesso tempo, il creditore che voglia aggredire esecutivamente i condomini *adempienti* dovrà dare atto, nella formulazione della propria domanda esecutiva nel precetto a loro rivolto, degli esiti infruttuosi dell'escussione dei condomini *morosi*.

Va poi qui considerata infine anche l'ipotesi in cui, a seguito dell'omessa comunicazione da parte dell'amministratore dei dati dei condomini *morosi*, il preteso creditore intenda agire: in questo caso, è presumibile che egli possa convenire in giudizio tutti i condomini<sup>277</sup>. Spetterà poi ai singoli comproprietari eccepire e dimostrare – ai fini di poter beneficiare, in sede esecutiva, della preventiva escussione degli altri compagni di sventura – di aver regolarmente corrisposto quanto dovuto in base agli obblighi di contribuzione<sup>278</sup>, in ciò facilitati, da un lato, dalla necessaria partecipazione, nell'azione diretta, del condominio quale parte rappresentata dall'amministratore, dall'altro lato, dall'obbligo dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, comma 1, nr. 9, di fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali. Attestato che peraltro – provenendo da una delle parti necessarie del giudizio – nei limiti in cui abbia portata confessoria (perché nega l'esistenza dell'obbligo contributivo che invece il creditore ha interesse a vedere accertato) – non dovrebbe avere fede privilegiata, ma solo quella di prova liberamente valutabile dal giudice (in uno con maggiormente corroboranti elementi probatori, quali, ad esempio, la documentazione bancaria attestante i versamenti).

---

<sup>277</sup> Così anche G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 639 s., seppur muovendo dall'idea che la sentenza di condanna del condominio sia titolo esecutivo anche contro i singoli condomini, ritiene che il creditore, in caso di omessa comunicazione dei nominativi dei condomini *morosi* da parte dell'amministratore, possa agire nei confronti di qualsiasi condomino.

<sup>278</sup> Al contrario, G. SANTAGADA, *Espropriazione forzata e condominio*, cit., 640 ritiene che – in caso di omessa comunicazione dei dati - i condomini *in regola con i pagamenti* non potrebbero opporre il beneficio della preventiva escussione dei morosi, mentre potrebbero rivalersi nei confronti dei condomini effettivamente morosi, oltre che dell'amministratore per i danni subiti in conseguenza dell'inadempimento dell'obbligo di comunicazione gravante su quest'ultimo.

La ricostruzione non è convincente atteso che: (a) l'obbligo di comunicazione è, come visto, (indirettamente) coercibile con un provvedimento dell'autorità giudiziaria munito di *astreinte* ai sensi dell'art. 614bis c.p.c.; (b) la norma prevede il beneficio di escussione con riguardo al condomino effettivamente *in regola* con i pagamenti, indipendentemente dal fatto che l'amministratore abbia o meno comunicato i dati; di conseguenza, non sembra che vi sia ragione per la quale il condomino *adempiente* debba essere privato del beneficio di escussione; piuttosto si potrebbe ipotizzare che il comportamento negligente dell'amministratore sia valutabile al fine dell'allocatione del carico delle spese giudiziali, fermo restando che – nella prospettiva qui seguita per la quale il condomino *in regola* è destinatario innanzi tutto di un'azione di cognizione – l'accertamento dell'esistenza del beneficio di escussione, in conseguenza del pagamento regolare dei contributi, non escluderà la condanna del condomino *solvente* (seppur condizionata alla preventiva escussione dei condomini *morosi*).

L'esito di questa (singolare) azione proposta dal creditore *erga omnes* (in conseguenza dell'omessa comunicazione dei dati dei condomini *morosi*) dovrebbe essere la pronuncia di una sentenza di condanna *diretta, pro quota*, nei confronti dei comproprietari *inadempienti*, assistita da una condanna *n* via sussidiaria dei condomini *in regola* con i pagamenti.

#### **4.1. L'azione dell'amministratore per la riscossione dei contributi dei condomini.**

Al fine di garantire una gestione funzionale del condominio, il legislatore si è preoccupato sin dalle prime norme emanate in tema, di assicurare all'amministratore di condominio un accesso a forme di tutela differenziate del diritto di credito del condominio nei confronti dei condomini a titolo di contribuzione dovuta ai sensi dell'art. 1123 c.c.

Già l'art. 17 r.d. 15 gennaio 1934, n. 56 prevedeva che l'amministratore dovesse redigere un preventivo delle spese ordinarie di custodia, nettezza, illuminazione, riscaldamento etc. con relativo progetto di ripartizione, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei condomini. Una volta approvato lo stato di ripartizione, e decorsi 20 giorni, i condomini erano obbligati al versamento di quanto stabilito. Non solo, lo stesso costituiva titolo per ottenere l'ingiunzione di pagamento, introdotta nel nostro ordinamento dalla l. 1035 del 1922.

Il codice civile ha recepito l'istituto mantenendo lo strumento del decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi dovuti dai condomini ed anzi rafforzandolo imponendo la concessione della provvisoria esecutività<sup>1</sup>: l'art. 63 disp. att. c.c., nella formulazione precedente alla riforma del 2012, prevedeva infatti che per le somme dovute in virtù dello stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore potesse (richiedere ed) ottenere «decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Il giudice – riscontrata la presenza dello stato di ripartizione debitamente approvato – è vincolato alla concessione della provvisoria esecutività: così Cass., sez. II, 23 maggio 1972, n. 1588.

<sup>2</sup> Corte Cost., 19 gennaio 1988, n. 40 ha dichiarato manifestamente infondata la questione di costituzionalità dell'art. 63 disp. att. c.c., rilevando che «la previsione di un mezzo di riscossione coattivo rapido ed incisivo per le spese comuni dei condominii rappresenta una risposta razionale rispetto

La norma, tra l'altro, non ha subito sul punto significativa modifica da parte della riforma del 2012, se non nella parte in cui il legislatore ha ritenuto di precisare che l'ingiunzione può essere richiesta anche senza autorizzazione dell'assemblea dei condomini.

Lo strumento privilegiato del decreto ingiuntivo, immediatamente esecutivo, è peraltro utilizzabile soltanto con riguardo a quei contributi che trovano il proprio fondamento in una deliberazione assembleare che abbia approvato o il preventivo delle spese<sup>3</sup> o, terminato il periodo annuale al quale le spese si riferiscono, il rendiconto consuntivo annuale delle medesime<sup>4</sup>, permanendo peraltro in vigore l'efficacia del preventivo sino a che lo stesso non sia stato sostituito dall'approvazione del consuntivo<sup>5</sup>. Analogamente, per la riscossione delle spese straordinarie, sarà utilizzabile il procedimento monitorio, nel caso, con riguardo alle stesse, sia stato approvato un riparto preventivo ovvero un consuntivo<sup>6</sup>.

Laddove non vi sia preventivo o consuntivo approvato, occorre distinguere tra spese di manutenzione ordinaria, riguardo alle quali l'obbligo contributivo discende direttamente dall'art. 1123 c.c. e la delibera dell'assemblea ha valore soltanto dichiarativo-ricognitivo, con la conseguenza che – non disponendo di uno stato di riparto approvato ma dovendosi ritenere che l'obbliga-

---

alle peculiari esigenze dell'amministrazione condominiale, nella quale è necessario che l'amministratore possa tempestivamente disporre dei fondi destinati alle spese comuni (ripartite con delibera dell'assemblea condominiale)». Ancora, l'art. 63 «non ha l'effetto di rendere inammissibile l'opposizione proposta dal condomino che non abbia ancora provveduto al pagamento della quota condominiale e pertanto non si traduce in negazione o in indebito condizionamento del diritto del singolo condomino di agire in giudizio per contestare l'an o il quantum delle spese condominiali».

<sup>3</sup> Cass., sez. II, 29 settembre 2008, n. 24299.

<sup>4</sup> Cass., sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1789 che richiama Cass., sez. II, 7 ottobre 1964, n. 2527.

<sup>5</sup> Cass., sez. II, 29 settembre 2008, n. 24299 per la quale l'amministratore può «riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo, sino a quando questo non sia sostituito dal consuntivo regolarmente approvato». Si veda anche Trib. Cosenza, sez. I, 3 settembre 2019, n. 1744, in *De Jure* che ben chiarisce che l'anno va inteso come riferimento al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, con la precisazione che è legittima la riscossione dei contributi dovuti in base al preventivo regolarmente approvato sino a quando non sia stato sostituito dal consuntivo

<sup>6</sup> Trib. Frosinone, 28 gennaio 2020, n. 81, in *De Jure*, con riguardo alla delibera di approvazione di un preventivo di spese straordinarie (pur in assenza di uno stato di riparto); App. Milano, sez. III, 7 maggio 2019, n. 1989, in *De Jure* ha precisato che l'approvazione del riparto è indispensabile ai soli fini della concessione della provvisoria esecutività, essendo invece sufficiente la delibera di approvazione delle spese per la concessione del provvedimento di ingiunzione.

zione di contribuzione sorge nel momento in cui viene compiuto l'atto gestionale da parte dell'amministratore<sup>7</sup> – quest'ultimo potrà comunque agire in giudizio usando tutti gli strumenti processuali a sua disposizione<sup>8</sup>, ma non facendo ricorso alla speciale procedura di cui all'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. Fermo restando che – ove ne ricorrano i presupposti – il condominio potrà ottenere un'ingiunzione di pagamento (sulla base della prova scritta della spesa sostenuta e delle tabelle millesimali), ma non immediatamente esecutivo<sup>9</sup> (salvo non ricorrano i presupposti di cui all'art. 642 c.p.c.).

Più problematica è la questione in relazione alle spese per manutenzione straordinaria o per innovazioni, riguardo alle quali la delibera assembleare (che quanto meno approvi la spesa<sup>10</sup>) appare elemento *costitutivo* per l'insorgere di un debito in capo al singolo condomino<sup>11</sup>.

Nonostante il decreto ingiuntivo debba essere emanato munito di provvisoria esecutività, il giudice dell'eventuale opposizione dispone del potere di sospensione di cui all'art. 649 c.p.c.<sup>12</sup>.

---

<sup>7</sup> Così A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, cit., 912. V. anche Trib. Roma, sez. V, 8 ottobre 2019, n. 19191, in *De Jure*: «in materia di spese condominiali, per quanto riguarda quelle relative alla manutenzione ordinaria, per l'insorgenza dell'obbligazione deve aversi riguardo al momento in cui viene a compiersi concretamente l'attività gestionale relativa alla manutenzione, alla conservazione ed al godimento dei beni comuni o alla prestazione dei servizi sul presupposto che l'erogazione delle inerenti spese non richiede la preventiva autorizzazione dell'assemblea (bensì soltanto l'approvazione del consuntivo) trattandosi di esborsi aventi carattere fisso e rientranti nei poteri dell'amministratore».

<sup>8</sup> A. CIATTI CÀIMI, *Condominio negli edifici*, cit., sub art. 1130, 246.

<sup>9</sup> Cass., sez. II, 29 marzo 2001, n. 4638 che ha ritenuto ammissibile un decreto ingiuntivo emesso sulla base, non già della delibera di approvazione del preventivo o del consuntivo, ma di ricevute di pagamento mensili; così anche Cass., sez. II, 10 aprile 1996, n. 3296.

<sup>10</sup> App. Palermo, sez. II, 16 giugno 2021, n. 977, in *De Jure* che chiarisce come la delibera che approva i lavori straordinari rappresenta il momento costitutivo dell'obbligazione di contribuzione alle spese, mentre l'approvazione del riparto ha valore esclusivamente dichiarativo, seppur costituisce condizione indispensabile per la concessione della provvisoria esecutività al decreto ingiuntivo.

<sup>11</sup> V sempre A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, cit., 912 s. Cfr. anche Cass., sez. II, 30 giugno 2022, n. 20836: «ove si tratti lavori di manutenzione straordinaria o che consistano in un'innovazione, la delibera di approvazione assembleare dell'intervento ha valore costitutivo della obbligazione di contribuzione alle relative spese, sicché l'annullamento della stessa priva la pretesa creditoria di un indispensabile requisito di fondatezza»; cfr. pure Cass., sez. II, 14 ottobre 2019, n. 25839: la deliberazione dell'assemblea «chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione in capo a ciascun condomino».

<sup>12</sup> Cass., sez. II, 4 giugno 1991, n. 6326: «la disposizione dell'art. 649 c.p.c. concernente la facoltà di disporre la sospensione dell'esecuzione provvisoria del decreto ingiuntivo trova applicazione anche nel caso di decreto immediatamente esecutivo ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. attuaz. c.c. per la riscossione dei contributi condominiali, e ciò indipendentemente dal fatto che la deliberazione dell'assemblea del condominio di approvazione dello stato di ripartizione dei contributi sia stata o meno impugnata nei modi di legge»; conforme anche A. SCARPA, *Le spese e le obbligazioni*, cit., 986.

L'azione volta al recupero dei crediti contributivi va proposta innanzi al giudice competente ai sensi dell'art. 23 c.p.c.<sup>13</sup>, ovvero il giudice del luogo ove si trovano le cose comuni. Si tratta di foro *esclusivo*<sup>14</sup> ma derogabile<sup>15</sup> e perciò non rilevabile d'ufficio *ex art.* 28 c.p.c.<sup>16</sup>.

La controversia rientra nell'ambito della materia condominiale soggetta a mediazione obbligatoria, con la particolarità che – ove il giudizio di cognizione consegua all'emissione di un decreto ingiuntivo – la condizione di procedibilità dovrà essere assolta, come condivisibilmente chiarito dalle S.U. con pronuncia 18 settembre 2020, n. 19596<sup>17</sup> e recepito dalla riforma Cartabia con il nuovo art. 5-*bis* del d. lgs. 28/2010<sup>18</sup>, dal condominio creditore; il tutto nel momento successivo alla pronuncia da parte del giudice sulle istanze di cui all'art. 648 c.p.c. e, più di frequente, 649 c.p.c. in relazione alla provvisoria esecutività del decreto opposto.

In relazione all'opposizione a decreto ingiuntivo eventualmente proposto dal condomino debitore, è usualmente affermato in giurisprudenza che con la produzione del verbale della delibera assembleare di approvazione delle spese e di riparto il condominio soddisfa il suo onere probatorio<sup>19</sup>, con la conseguenza che l'ambito dell'opposizione è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza e validità della deliberazione assembleare<sup>20</sup> la quale è fornita, *ex art.* 1137 c.c., dell'efficacia vincolante degli atti collegiali; di conseguenza, il giudice potrebbe accogliere l'opposizione soltanto se la delibera abbia perduto la sua efficacia, perché sospesa dal giudice della sua impugnazione ovvero annullata anche con sentenza non passata in giudicato<sup>21</sup>.

Al riguardo, si pone quindi il problema de: (a) la possibilità per la parte e per il giudice per rilevare l'eventuale invalidità della deliberazione assembleare; (b) i rapporti con il giudizio di impugnazione della delibera che costituisca il titolo del credito monitoriamente azionato.

<sup>13</sup> Cass., sez. VI, 20 maggio 2015, n. 10419; Cass., sez. II, 24 giugno 2005, n. 13640

<sup>14</sup> Cass., sez. Un., 18 settembre 2006, n. 20076. V. anche Cass., sez. II, 18 settembre 2009, n. 3937; Cass., sez. II, 18 aprile 2003, n. 6319.

<sup>15</sup> Ad esempio, dal regolamento di condominio: cfr. Cass., sez. VI, 25 agosto 2015, n. 17130.

<sup>16</sup> Così anche A. CIATTI CÀIMI, *Condominio negli edifici*, cit., *sub art.* 1130, 245.

<sup>17</sup> Pubblicata ad esempio, in *Foro it.*, 2020, 3424 con nota adesiva di D. DALFINO, *La (persuasiva) soluzione delle Sezioni Unite in tema di mediazione e opposizione a decreto ingiuntivo* e di A. ZANELLO, *la "joint venture" di processo e mediazione*. Si veda anche al riguardo E. GABELLINI, *Mediazione nelle cause di opposizione a decreto ingiuntivo: le Sezioni Unite imputano al creditore-opposto l'onere di attivare la procedura di mediazione*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2021, 585 ss.

<sup>18</sup> Applicabile dal 30 giugno 2023.

<sup>19</sup> *Ex multis*, Cass., sez. VI, 12 ottobre 2021, n. 27849.

<sup>20</sup> Cass., sez. VI, 24 settembre 2020, n. 20003; Cass., sez. VI, 27 marzo 2014, n. 7262; Cass., sez. II, 12 novembre 2012, n. 19605.

<sup>21</sup> Cass., sez. VI, 27 agosto 2020, n. 17863.

Ovviamente le soluzioni che si offriranno nei seguenti paragrafi presuppongono la risoluzione della questione di diritto sostanziale relativo al regime di invalidità delle deliberazioni assembleari (che, in particolare, abbiano approvato le spese e il relativo stato di ripartizione), che può oscillare tra annullabilità e nullità, a seconda del vizio denunciato<sup>22</sup>.

Senza affrontare *funditus* la questione (cosa che esula dai limiti del presente lavoro), giova innanzi tutto rammentare che nonostante la lettera dell'art. 1137 c.c. sembrerebbe limitare il fenomeno dell'invalidità alle sole delibere annullabili, in quanto «contrarie alla legge o al regolamento di condominio», e perciò impugnabili entro un termine di decadenza di 30 giorni dalla data della deliberazione o dalla comunicazione della stessa per gli assenti, è *ius receptum* che le delibere possano anche essere *nulle*, oltre che inefficaci. La nullità si presenta comunque come eccezionale, atteso che il legislatore ha comunque inteso tutelare, in via principale, l'interesse alla certezza dei rapporti giuridici all'interno del condominio. Osserva una recente sentenza delle S.U., la n. 9839 del 2021<sup>23</sup>, di cui si dirà anche *infra*, che «esistono categorie, nel mondo del diritto, che non sono monopolio del legislatore, ma scaturiscono spontaneamente dal sistema giuridico, al di fuori e prima della legge. Quanto detto vale per il concetto di “nullità” degli atti giuridici, concetto di teoria generale del diritto elaborato dalla pandettistica tedesca in contrapposizione a quello di annullabilità».

Ciò detto, in applicazione del principio di *residualità* della nullità, quest'ultima ricorrerebbe, secondo le S.U. citate, in caso di: (a) mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali (volontà della maggioranza, oggetto, causa, forma)<sup>24</sup>; (b) impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico (quest'ultima da valutarsi in relazione alle attribuzioni proprie dell'assemblea<sup>25</sup>, sicché sarà nulla la delibera che straripi dalle sue attribuzioni); (c) illiceità, nei

---

<sup>22</sup> Per una ricognizione della tematica, in dottrina e in giurisprudenza, si veda D. MELANO BOSCO, *Sulla distinzione tra delibere assembleari nulle e annullabili in ambito condominiale*, in *Corr. giur.*, 2021, 1493 ss., spec. 1494 ss., 1497 ss.

<sup>23</sup> Cass., sez. Un., 14 aprile 2021, n. 9839, pubblicata ad esempio in *Riv. giur. ed.*, 2021, I, 765; in *Foro it.*, 2021, I, 2798, nonché in *Corr. giur.*, 2021, 1489, con nota di D. MELANO BOSCO, *Sulla distinzione tra delibere assembleari nulle e annullabili in ambito condominiale*.

<sup>24</sup> Sarebbe il caso della deliberazione adottata senza votazione o della deliberazione priva di oggetto o di causa «carente cioè di una ragione pratica giustificativa della stessa che sia meritevole di tutela giuridica», o ancora della deliberazione non risultante dal verbale e perciò sprovvista della necessaria forma scritta.

<sup>25</sup> La quale può occuparsi solo di gestione dei beni e dei servizi comuni, e non dei beni di proprietà esclusiva

casi in cui la delibera ha contenuto illecito perché contrario a norme imperative<sup>26</sup>, all'ordine pubblico<sup>27</sup> o al buon costume. Tutti i restanti vizi procedurali e sostanziali ricadrebbero nell'annullabilità (ad eccezione delle ipotesi limite di *inesistenza*).

Calati i detti principi con riguardo alle delibere che approvano le spese e ne determinano il riparto, rilevanti per la presente trattazione, si è affermato ad esempio, che sarà nulla, per impossibilità giuridica dell'oggetto (per difetto assoluto di attribuzioni), la deliberazione che modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge<sup>28</sup> o in via convenzionale da tutti i condomini, con determinazione da valere anche per il *futuro*. Al contrario, sarà meramente annullabile la delibera che violi i detti criteri per la singola vicenda concreta, oggetto di decisione assembleare<sup>29</sup>. Criterio che appare di agevole applicazione, salvo il caso di delibera oscura in cui non sia chiaro se l'assemblea abbia inteso (più o meno consapevolmente) derogare *una tantum* ai criteri di legge e dei regolamenti condominiali e delle tabelle millesimali c.d. contrattuali, oppure introdurre, *ex novo*, un criterio differente da quello di legge, da valere anche per il futuro.

#### **4.2. Il potere della parte e del giudice di rilievo della nullità della delibera assembleare di approvazione dello stato di riparto.**

In relazione alla rilevabilità dei vizi di nullità va innanzi tutto segnalato che la questione è stata ampiamente dibattuta in giurisprudenza tanto da condurre alla citata decisione delle S.U., la n. 9839 del 2021 che ha definito un contrasto giurisprudenziale riprodotto negli anni: un più risalente orientamento della S.C. – suffragato da due decisioni della medesima massima formazione<sup>30</sup> – affermava infatti che il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo

<sup>26</sup> Le norme inderogabili sono identificate dall'art. 1128 c.c. e 72 disp. att. c.c.

<sup>27</sup> Tale sarebbe una deliberazione che introducesse discriminazioni di sesso o di razza o di orientamento sessuale tra i condomini nell'uso delle cose comuni. Si veda App. Napoli, 12 gennaio 2023, n. 97, in *De Jure* che ha dichiarato nulla la delibera di nomina di un amministratore privo dei requisiti previsti dall'art. 71bis, comma 1, disp. att. c.c., quest'ultima qualificata come norma di ordine pubblico.

<sup>28</sup> Viene ad esempio ritenuta nulla la delibera che abbia imposto il pagamento di spese per il riscaldamento a proprietari di locali non serviti dall'impianto, trattandosi di delibera che inerisce ai diritti individuali dei condomini, Trib. Busto Arsizio, sez. III, 5 gennaio 2022, n. 8, in *De Jure* (sulla scia di Cass., sez. II, 3 ottobre 2013, n. 22634).

<sup>29</sup> Cass., sez. Un., 14 aprile 2021, n. 9839 seguita, ancor più di recente, da Cass., sez. II, 28 dicembre 2022, n. 37857.

<sup>30</sup> Viene citata Cass., sez. Unite, 18 dicembre 2009, n. 26629, pubblicata ad esempio in *Il civilista*, 2010, 12, 58 con nota di R. BATTAGLIA, *Opposizione a decreto ingiuntivo e impugnazione di delibera assembleare*. Peraltro, la S.C. era stata investita del ricorso in relazione ad altra questione – consistente

emesso per la riscossione di contributi condominiali dovesse limitarsi a verificare l'esistenza e la permanente efficacia delle relative deliberazioni assembleari, senza poter esercitare in via incidentale, sulla loro validità, il sindacato che sarebbe riservato invece al giudice davanti al quale esse siano state impugnate. La conclusione di tale orientamento era quindi che il giudice potesse accogliere l'opposizione a d.i. soltanto se la deliberazione fosse stata precedentemente annullata o sospesa.

In senso opposto, era emerso, più di recente, un orientamento che, quanto meno con riguardo a vizi di nullità, consentiva al giudice di esaminare la questione di *nullità* della delibera che costituisce il titolo della pretesa creditoria del condominio, sollevata dalla parte o rilevata d'ufficio<sup>31</sup>.

Giova evidenziare che effettivamente il precedente delle s.u. del 2007 non sembrava attagliarsi completamente alle delibere nulle: invero, gli argomenti spesi allora dalle Sezioni Unite, con le quali peraltro neppure si è confrontata la successiva pronuncia a S.U., riguardavano specificamente le delibere *annullabili*, fondandosi l'impossibilità per il giudice dell'opposizione di conoscere *incidenter tantum* della validità della delibera presupposto sulla particolare efficacia riconosciuta alla delibera assembleare dall'art. 1137 c.c. e 63 disp. att. c.c. come titolo necessario e sufficiente per l'emissione di decreto ingiuntivo esecutivo e sull'autonomia del giudizio di impugnazione delle delibere condominiali *ex art.* 1137 c.c., unica sede deputata a conoscere i vizi della delibera, rispetto al giudizio di opposizione a d.i. il cui oggetto rimarrebbe circoscritto «all'accertamento dell'idoneità formale (validità del verbale) e sostanziale (pertinenza della pretesa azionata alla deliberazione allegata) della documentazione

---

nello stabilire se le tabelle millesimali dovessero necessariamente essere adottate con il consenso di tutti i proprietari delle unità immobiliari – in concreto non esaminata, perché la relativa statuizione del giudice territoriale non era stata impugnata da nessuno, con conseguente giudicato interno. Sul punto rilevante, peraltro, la Corte si limita a richiamare adesivamente Cass., sez. Unite, 27 febbraio 2007, n. 4421, pubblicata ad esempio in *Corr. giur.*, 2007, 478 con nota di N. IZZO, *Il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo per il pagamento dei contributi condominiali non può essere sospeso per la pendenza del giudizio di impugnazione della relativa delibera*, nonché in *Giur. it.*, 2008, 390, con nota di R. CONTE, *Sul rapporto di pregiudizialità tra il processo d'impugnazione di delibera assembleare condominiale che approva il piano di riparto delle spese e il procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo del condomino contro la pretesa creditoria del condominio*.

<sup>31</sup> Cass., sez. II, 12 gennaio 2016, n. 305, pubblicata in *Foro it.*, 2016, I, 1758, con nota redazionale di D. PIOMBO, per la quale «ben può il giudice rilevare di ufficio la nullità quando, come nella specie, si controverta in ordine all'applicazione di atti (delibera d'assemblea di condominio) posta a fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo, la cui validità rappresenta elemento costitutivo della domanda», richiamando altresì, come precedenti conformi, Cass., sez. II, 6 novembre 2014, n. 23688 e Cass., sez. II, 23 gennaio 2014, n. 1439. V. anche, sempre richiamata dalle S.U. del 2021, Cass., sez. II, 23 luglio 2019, n. 19832 che a sua volta invoca, in termini adesivi, Cass., sez. II, 10 gennaio 2019, n. 470; Cass., sez. VI, 20 dicembre 2018, n. 33039 e Cass., sez. VI, 12 settembre 2018, n. 22157.

posta a fondamento dell'ingiunzione». Senonché, in motivazione<sup>32</sup>, le S.U. del 2007 si erano effettivamente sbilanciate nell'affermare che il sistema del recupero dei crediti condominiali, connotato da specialità in ragione della necessità di far fronte alle esigenze economiche della collettività organizzata, sarebbe da ricondurre a quella categoria di disposizioni che «nell'attribuire a sentenze, negozi, diritti, il carattere dell'immediata esecutività pur in pendenza di controversia (...) si pongono con carattere derogatorio nei confronti del principio di inesecutività ove impugnato con allegazione della sua originaria invalidità assoluta (nullità-inesistenza)». Con ciò, sembrando ricondurre ad una regola unitaria – impossibilità di conoscere dell'invalidità – le delibere sia annullabili, sia nulle.

In ogni caso, le S.U. del 2021 hanno aderito, con sicurezza, al secondo orientamento, favorevole alla possibilità per giudice e parti di rilevare/eccepire la *nullità* della deliberazione, rilevando in particolare che: (a) il giudizio di opposizione a d.i. ha ad oggetto l'esistenza del credito e quindi anche dei suoi fatti costitutivi, ivi inclusa, pertanto la validità del titolo (*i.e.*, la delibera); (b) ragioni di economia processuale, rilevanti anche dal punto di vista della ragionevole durata del processo, impongono di consentire al giudice di sindacare, se richiesto, la validità della delibera nello stesso processo, così da evitare la proliferazione dei giudizi e il contrasto tra giudicati.

L'affermazione appare pienamente condivisibile: in base ai principi generali, del resto, il giudice del diritto di credito ha sempre il potere di conoscere (e addirittura rilevare d'ufficio) la nullità del negozio/atto che ne costituisce la *causa petendi*. E del resto, anche nel sistema – in assoluto più attento alle esigenze di stabilità delle decisioni collettive – dell'impugnazione delle delibere assembleari di società per azioni (che costituisce il modello, a mio avviso applicabile, se non esplicitamente derogato e salva verifica di compatibilità, a tutti i fenomeni deliberativi di gruppi associativi), l'art. 2379, comma 2, consente – nei casi<sup>33</sup> e nei termini<sup>34</sup> di cui al primo comma – il rilievo officioso del giudice; rilievo officioso che non solo – secondo certa giurisprudenza<sup>35</sup> – può avere ad oggetto, in un giudizio di nullità, un motivo diverso da quello dedotto in giudizio dall'impugnante – ma certamente legittima il giudice (e *a fortiori* la parte, anche eventualmente tramite domanda principale o riconvenzionale) a rilevare

---

<sup>32</sup> Non è chiaro se con un *obiter dictum* o meno: dal testo della sentenza non si comprende infatti se il giudizio pregiudiziale di impugnativa della delibera assembleare avesse ad oggetto un deliberato annullabile o nullo.

<sup>33</sup> Mancata convocazione, mancanza del verbale e impossibilità o illiceità dell'oggetto della delibera.

<sup>34</sup> Tre anni per tutte le delibere nulle ad eccezione di quelle che modificano l'oggetto sociale prevedendo attività illecite o impossibili, che sono impugnabili in ogni tempo.

<sup>35</sup> Sul punto si può rinviare, *si vis*, a S.A. VILLATA, *Il rilievo d'ufficio della nullità delle deliberazioni assembleari*, in *Soc.*, 2021, 1111 ss.

la nullità della delibera che costituisca il titolo della situazione sostanziale (diritto soggettivo) dedotta in giudizio, quale ad esempio, nel caso in cui una deliberazione determini l'insorgenza di un diritto o di un obbligo in capo al socio/associato<sup>36</sup>.

Invero, non vi sono neppure ragioni (ad eccezione di incompetenze inderogabili di cui si dirà *infra*) per le quali, nel contesto di un giudizio avente ad oggetto originario (o anche solo principale) il diritto o l'obbligo nascente dalla deliberazione, non possa essere dedotta in giudizio (tramite domanda principale o riconvenzionale connessa per titolo *ex art.* 36 c.p.c.) la questione di nullità del deliberato, determinandosi così un processo cumulato con una duplicità di oggetti di giudizio.

Con riguardo alla *nullità* è del resto anche debole l'argomento speso dalle S.U. del 2007, che tentavano di individuare un *proprium* della tutela del credito nel condominio nell'insensibilità dell'esecutività della delibera alla mera proposizione dell'impugnativa. Al di là dell'opinabilità di trasporre una categoria (*provvisoria efficacia* di delibere/atti invalidi nonostante impugnativa), con certezza<sup>37</sup> legislativamente riscontrabile solo con riguardo a deliberazioni assembleari e atti amministrativi *annullabili*<sup>38</sup>, anche alle delibere nulle – che tradizionalmente non producono effetti – non si vede perché tale supposto principio dovrebbe impedire al giudice di *accertare*, su richiesta, nel giudizio sul credito, che la delibera, *causa petendi* del diritto, è effettivamente nulla e priva di effetti. Del resto, anche chi ritiene che l'efficacia di accertamento/constitutiva della sentenza si produca solo con il passaggio in giudicato della sentenza, riconosce che tale principio dovrebbe valere solo per l'efficacia c.d.

---

<sup>36</sup> Si veda, per una fattispecie, in cui il giudice – in una controversia relativa al pagamento da parte del socio cooperatore di contribuzioni a favore della cooperativa – aveva rilevato la nullità della delibera che aveva accettato il recesso del socio (e che era stata invece posta a fondamento dell'opposizione a decreto ingiuntivo proposta dal socio), di recente Cass., sez. I, 28 aprile 2021, n. 11224 che ritiene in linea teorica ammissibile tale rilievo, nella fattispecie però precluso in conseguenza del decorso del termine triennale di cui al secondo comma dell'art. 2379 c.c.

<sup>37</sup> Nei limiti in cui si possa parlare di *certezza* nel XXI secolo con riguardo a qualsiasi questione, non solo giuridica, ma anche scientifica.

<sup>38</sup> L'argomento dell'efficacia del negozio annullabile, anche a seguito di impugnativa/eccezione di annullabilità è ovviamente troppo vasto anche per una sola nota. Basti qui ricordare gli studi recenti (ai quali, nella sostanza, sembrerebbero avere aderito le S.U. nel 2014 in tema di impugnativa negoziale) che negano natura costitutiva all'azione, nell'assimilazione della stessa ad un potere sostanziale stragiudiziale in grado, con il suo solo esercizio, di determinare l'estinzione delle situazioni giuridiche create dal contratto annullabile (si veda I. PAGNI, *Le azioni di impugnativa negoziale*, cit., 197 ss., 237 ss., 280 ss.; per una recente critica cfr. A. MOTTO, *Poteri sostanziali e tutela giurisdizionale*, Torino, 2012, 257 ss., 268 ss.). Ricostruzione che dovrebbe quindi mettere in crisi l'idea che il contratto annullabile – sinché non annullato – produca comunque i suoi effetti, anche allorché la parte "impugnante" ne abbia invocato l'annullabilità.

esterna e non certo *interna* cioè all'interno di quel medesimo giudizio<sup>39</sup> e nel contesto dell'unitaria decisione cumulata del giudice che presupponga la risoluzione della questione pregiudiziale (invalidità della delibera) rispetto all'esistenza del diritto/obbligo dalla stessa creato<sup>40</sup>.

Né può valere a sostenere la soluzione in allora seguita dalle S.U. una limitazione – non riscontrabile in alcuna norma di legge – dell'oggetto del giudizio sul credito condominiale all'accertamento dell'idoneità formale (validità del verbale) e sostanziale (pertinenza della pretesa azionata alla deliberazione allegata) della documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ché tale limitazione potrebbe al limite valere solo per la fase monitoria, priva del contraddittorio, ma non certo per quella a contraddittorio pieno. Peraltro, tale posizione dovrebbe anche essere rimeditata in relazione al procedimento *inaudita altera parte*, ove il giudice non è esonerato dall'esercitare il suo potere (secondo alcuni, anche dovere<sup>41</sup>) di rilevare la nullità del negozio o titolo (e quindi della delibera) che dovrebbe fondare la pretesa creditoria azionata dal creditore, tanto più laddove si ritenga che il decreto ingiuntivo non opposto produca, sull'esistenza e validità del negozio (*recte*, «non nullità»), gli stessi effetti dichiarativi (anche impliciti) che discendono dalla sentenza passata in giudicato che abbia affermato l'esistenza del diritto<sup>42</sup>, secondo i noti insegnamenti delle sentenze gemelle del 2014. In altre parole, se si ritiene che il decreto non opposto produca, sul negozio (qui sulla delibera?), gli stessi effetti di accertamento della

---

<sup>39</sup> Cfr. A. ATTARDI, *La cosa giudicata*, II, cit. 184 s. testo e nt. 126 *bis*, anche con specifico riguardo all'efficacia costitutiva, riconosce che nessuno dubita che una decisione di merito abbia immediatamente una forza vincolante, esplicitandosi nell'ambito del processo e limitatamente al giudice che l'ha emanata. Adesivo pure C. CONSOLO, *Il cumulo condizionale di domande*, I, *Struttura e funzione*, Padova, 1985, 291.

<sup>40</sup> Evidenzia C. CONSOLO, *Il cumulo condizionale*, I, cit., 292 che in presenza di pregiudizialità costitutiva il cumulo di domande all'interno dello stesso processo diventa scelta necessitata per chi vuole ottenere una decisione sollecita (da un lato, non potendo il giudice conoscere *incidenter tantum* dell'azione costitutiva, dall'altro lato, dovendosi, in alternativa al cumulo, esperire prima l'azione costitutiva e, solo dopo il passaggio in giudicato, l'azione consequenziale).

<sup>41</sup> In relazione alla sussistenza di un mero potere e non di un dovere di rilevare le eccezioni in senso lato, si veda M. FORNACIARI, *Presupposti processuali e giudizio di merito. L'ordine di esame delle questioni nel processo*, Torino, 1996, 111 ss. testo e nt. 218 ove anche ampie citazioni dell'orientamento opposto maggioritario che ritiene invece ricorrere una situazione di dovere (così, ad esempio, G. FABBRINI, *L'eccezione di merito nello svolgimento del processo di cognizione*, in *Scritti giuridici*, I, *Studi sull'oggetto del processo e sugli effetti del giudicato*, Milano, 1989, 333 ss., spec. 358 ss., 362 testo e nt. 33).

<sup>42</sup> V. ad esempio, Cass., sez. III, 26 giugno 2015, n. 13207: «la pronuncia di condanna al pagamento d'una prestazione contrattuale (come il pagamento del canone di locazione) presuppone necessariamente l'accertamento dell'esistenza e della validità del credito e della sua fonte. Pertanto, il decreto ingiuntivo divenuto inoppugnabile, ed avente ad oggetto la condanna al pagamento di canoni di locazione, preclude all'intimato la possibilità di invocare, in un diverso giudizio, la nullità della clausola contrattuale di determinazione della misura del canone. Tale questione resta infatti coperta dal c.d. 'giudicato per implicazione discendente'».

sentenza, non vi è ragione per escludere che il giudice possa (secondo alcuni, debba) rilevare d'ufficio la nullità, anche del deliberato. Incidentalmente, si osserva che il confortante parallelismo *quoad* estensione dell'efficacia del giudicato sul titolo tra decreto ingiuntivo non opposto e sentenza passata in giudicato è stato di recente messo in crisi dalla Corte di Giustizia UE, sent. 17 maggio 2022 C-693/19 e C-831/19 la quale ha ritenuto violare il diritto euro-unitario (e in particolare la direttiva contro le clausole abusive) la disciplina del giudicato (implicito) nella parte in cui non consente al giudice/consumatore di rilevare, in sede di opposizione all'esecuzione contro un decreto ingiuntivo non opposto, la nullità di protezione di una clausola<sup>43</sup>. Sul punto, sono poi intervenute di recente le stesse S.U.<sup>44</sup> introducendo nel nostro sistema una nuova serie di norme processuali in relazione alle nullità di protezione, rispetto alle quali ci si potrebbe provocatoriamente chiedere se non debbano riguardare anche la nullità per violazione delle norme imperative: il giudice del monitorio dovrà infatti svolgere d'ufficio il controllo dell'abusività della clausola e, in caso di esito negativo, dovrà rigettare il ricorso, in caso opposto, verrà accolto e il decreto conterrà lo (speciale) avvertimento che in mancanza di opposizione l'ingiunto non potrà più far valere l'eventuale carattere abusivo della clausole<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> In particolare «una normativa nazionale secondo la quale un esame d'ufficio del carattere abusivo delle clausole contrattuali si considera avvenuto e coperto dall'autorità di cosa giudicata anche in assenza di qualsiasi motivazione in tal senso contenuta in un atto quale un decreto ingiuntivo può, tenuto conto della natura e dell'importanza dell'interesse pubblico sotteso alla tutela che la direttiva 93/13 conferisce ai consumatori, privare del suo contenuto l'obbligo incombente al giudice nazionale di procedere a un esame d'ufficio dell'eventuale carattere abusivo delle clausole contrattuali».

La sentenza ha generato un ampio dibattito in dottrina in ordine alle modalità di adeguamento del nostro ordinamento processuale: si vedano i contributi di L. BACCAGLINI, *Nullità di protezione, decreto ingiuntivo non opposto e giudicato implicito*, in *Riv. dir. banc.*, 2023, 58 ss.; A. GIUSSANI, *Decreto ingiuntivo non opposto del consumatore: la lettura della Corte di Giustizia*, in *Riv. dir. proc.*, 2023, 294 ss.; C. RASIA, *Giudicato, tutela del consumatore, ruolo del giudice in sede monitoria ed esecutiva*, in *Riv. trim. dir. proc. civ.*, 2023, 63 ss.; B. CAPPONI, *La Corte di Giustizia stimola una riflessione su contenuto e limiti della tutela monitoria*, in *Rass. es. forz.*, 2023, 126 ss.

<sup>44</sup> Cass., sez. Un., 6 aprile 2023, n. 9479.

<sup>45</sup> In assenza di motivazione in riferimento al profilo dell'abusività della clausola (ipotesi assai frequente per tutti i decreti pronunciati prima della sentenza della Corte di Giustizia), il giudice dell'esecuzione avrebbe il dovere di controllare la presenza di eventuali clausole abusive e all'esito, sia positivo sia negativo, avviserà il debitore esecutato che entro 40 giorni potrà proporre opposizione tardiva ai sensi dell'art. 650 c.p.c. che avrà ad oggetto esclusivamente l'abusività della clausola; fino alle determinazioni del giudice dell'opposizione sul decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 649 c.p.c., il giudice dell'esecuzione dovrebbe soprassedere dalla vendita/assegnazione del bene o del credito pignorati; se il debitore ha proposto opposizione ex art. 615, comma 1, c.p.c., il giudice la riquilificherà quale opposizione tardiva al decreto ex art. 650 c.p.c. e rimetterà le parti al giudice di questa. Se è stata proposta un'opposizione all'esecuzione sempre per far valere abusività, il giudice assegnerà il termine di 40 giorni per l'opposizione tardiva e non procederà alla vendita e assegnazione.

La pronuncia della Corte a S.U. del 2021 appare nella sostanza condivisibile, pure se – va detto – non si confronta con il principale argomento che aveva indotto la massima formazione, nel 2007, ad esprimersi in senso diametralmente opposto.

Ci si riferisce in particolare all'evidenziazione dei profili di specialità del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo in materia condominiale che riguarderebbero: a) la possibilità per l'amministratore condominiale di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo sulla sola base di una deliberazione di approvazione dello stato di ripartizione; b) l'efficacia della deliberazione assembleare, anche invalida, sino a che la stessa non sia stata sospesa o caducata. Al contrario, le S.U. si soffermano sull'ultimo argomento relativo alla (correttamente contestata) autonomia del giudizio di impugnativa della delibera, non essendovi nessun principio che imponga tale forma.

Quanto al primo profilo, può richiamarsi quanto esposto in relazione alla delibera nulla: il fatto che nel procedimento monitorio il giudice emetta il decreto ingiuntivo sulla base della delibera nulla dice in ordine all'estensione della cognizione del giudice dell'opposizione.

Con riguardo al secondo argomento, la delibera nulla non dovrebbe produrre effetti e comunque la rilevabilità d'ufficio è espressamente contemplata dall'art. 2379 c.c. con riguardo alle delibere assembleari delle società per azioni.

### **4.3. Il rilievo dell'annullabilità della delibera assembleare.**

Risolta positivamente la questione relativa al rilievo, innanzi tutto di parte e poi officioso, dell'eventuale questione di nullità, più problematica è la soluzione del quesito attinente all'annullabilità della deliberazione assembleare che costituisce il titolo della pretesa contributiva del condominio.

Al riguardo, la Suprema Corte, nella pronuncia a S.U. del 2021, non ha fermato il suo argomentare e le sue conclusioni alle delibere nulle: non vi sarebbe infatti nessuna norma e nessun principio che impedirebbe al giudice del credito di conoscere/decidere anche dell'annullabilità della deliberazione che costituisce il titolo del credito azionato dal condominio.

Ed invero, l'art. 1137 c.c. non prevede alcuna riserva dell'esercizio dell'azione di annullamento ad un autonomo giudizio, sicché l'opponente ben

---

Per un primo commento si veda B. CAPPONI, *Il G.E. e la Cass., SS.UU., 6 aprile 2023, n. 9479*, reperibile all'url <https://www.judicium.it/il-g-e-e-la-cass-ss-uu-6-aprile-2023-n-9479/> nonché le osservazioni critiche di G. SCARSELLI, *La tutela del consumatore secondo la CGUE e le Sezioni Unite, e lo Stato di diritto secondo la civil law*, reperibile all'url <https://www.judicium.it/la-tutela-del-consumatore-secondo-la-cgue-e-le-sezioni-unite-e-lo-stato-di-diritto-secondo-la-civil-law/>.

potrebbe richiedere la caducazione della deliberazione con domanda riconvenzionale contenuta nell'atto di opposizione a d.i.

Purché ovviamente – verrebbe da dire – la domanda sia stata proposta entro il termine di decadenza,

Più discutibile è la questione relativa alla possibilità di dedurre l'annullabilità della delibera in via di eccezione: invero, l'art. 1137 c.c. – ma verrebbe da dire, il sistema delle impugnative delle delibere assembleari invalide – è sorretto dalla *ratio* di assicurare certezza e stabilità ai rapporti condominiali, quale collettività organizzata, tant'è che la delibera o è vincolante per tutti (se non impugnata o non annullata) o perde ogni effetto nei confronti di tutti i condomini (se caducata).

Al contrario, la possibilità di eccepire l'annullabilità – al solo fine di paralizzare la pretesa creditoria monitoriamente azionata – produrrebbe un effetto di disallineamento degli effetti della delibera, che sarebbe valida per tutti, tranne che per il condomino che abbia (fondatamente) proposto l'eccezione di annullabilità, con conseguente disarticolazione dell'unitario rapporto di contribuzione condominiale fondato sulla determinazione di quote (che rimarrebbero ferme per i condomini non eccepienti, senza possibilità di ripartire la quota del condomino vittorioso nel giudizio di opposizione). In sostanza, l'art. 1137, comma 2, c.c., quale norma speciale di ordine pubblico (posta a tutela dell'interesse pubblico della collettività condominiale) impone la proposizione, in via principale o riconvenzionale, della domanda di annullamento, quale unico modello con il quale detta invalidità può essere dedotta in giudizio.

In caso di pluralità di opposizioni a decreto ingiuntivo proposte da diversi condomini che proponano, in via riconvenzionale, la medesima impugnativa per annullamento della delibera assembleare, si dovrà poi procedere alla riunione dei giudizi, a mente dell'art. 2378, comma 5, c.c. attuando così una tipica situazione processuale di litisconsorzio unitario (ed analogamente si dovrebbe provvedere nel caso in cui le concorrenti impugnative fossero proposte autonomamente da altri condomini, a prescindere dalla contestazione del credito, perché ad esempio hanno pagato con riserva di ripetizione).

In conclusione: (a) il giudice del credito può sindacare l'invalidità della deliberazione; (b) la nullità può essere dedotta anche in via di eccezione mentre l'annullabilità solo in via di azione (evidentemente tramite domanda riconvenzionale dell'opponente contenuta nella citazione introduttiva); (c) l'eccezione di annullabilità è inammissibile e tale inammissibilità è rilevabile d'ufficio dal giudice.

Anche per l'annullabilità il punto più delicato riguarda la provvisoria efficacia della delibera (pur invalida) non sospesa o non annullata.

Ma ancora una volta, se e nei limiti in cui l'invalidità sia stata dedotta (tempestivamente) in via di azione (con domanda principale o riconvenzionale),

non si vedono ostacoli giuridici a che il giudice dell'opposizione a d.i. conosca e decida, innanzi tutto in sede cautelare di pronuncia di inibitoria del decreto poi con cognizione piena, anche dell'annullabilità del deliberato, con un'unitaria sentenza che consente anche un perfetto coordinamento decisorio.

Maggiori incertezze solleva semmai la questione relativa al potere del giudice di sospendere il decreto opposto, sulla scorta della (quanto meno a livello di *fumus boni iuris*) ritenuta invalidità della delibera. In particolare, ci si può chiedere se il giudice dell'opposizione possa sospendere il d.i. soltanto se sia stata richiesta e pronunciata anche la sospensione dell'efficacia della delibera contestualmente impugnata o possa limitarsi a conoscere *incidenter tantum* della validità della delibera (anche se la sua sospensione non sia stata richiesta), in una sorta di *disapplicazione* incidentale della delibera invalida.

La soluzione più equilibrata mi pare sia quella che consente al giudice dell'opposizione di sospendere l'esecutività del decreto soltanto se la delibera annullabile sia stata da lui (o da altro giudice innanzi al quale venga impugnata) sospesa. È infatti l'efficacia interinale della delibera invalida – efficacia che non pare disconoscibile con strumenti diversi dall'inibitoria di cui all'art. 1137, comma 3, c.c. – che, dando luogo alla fattispecie del *riparto approvato*, legittima la pronuncia giudiziale di accertamento dell'esistenza del credito condominiale e la concessione della provvisoria esecutività. E finché tale efficacia non sia stata o temporaneamente paralizzata (attraverso l'inibitoria) o rimossa (attraverso la sentenza di annullamento), il giudice deve riconoscerla.

Ovviamente, in sede di pronuncia della sentenza, ben potrà far dipendere dal capo di decisione che annulli la delibera portante il riparto delle spese condominiali, in virtù dell'efficacia *interna* della decisione, anche costitutiva, l'accertamento dell'inesistenza del credito monitoriamente azionato, con conseguente revoca del decreto ingiuntivo opposto (e fatte salve eventuali domande di condanna del condominio fondate sull'esborso effettivamente sostenuto dal condominio, ad es., con riguardo a spese ordinarie, per le quali la deliberazione assembleare ha natura meramente dichiarativa).

Rimane aperta la problematica relativa al fatto che, in caso di opposizione a d.i. davanti al giudice di pace, quest'ultimo non può certo conoscere dell'azione di annullamento proposta in via riconvenzionale la quale appartiene alla competenza del Tribunale.

Il che apre poi ulteriormente il tema a due questioni: la necessità per il giudice di pace di separare le cause e rimettere la domanda di annullamento della delibera al Tribunale competente, (attesa la competenza funzionale del giudice di pace per l'opposizione a un decreto emesso dalla medesima autorità

giudiziaria)<sup>46</sup>; il rapporto tra i due giudizi così pendenti, a seguito di separazione o anche in conseguenza della disgiunta proposizione dell'opposizione a decreto ingiuntivo e dell'impugnativa della delibera assembleare.

Con riguardo alla prima questione – necessità di separare o meno la riconvenzionale dall'opposizione – la soluzione sembra consolidata, nel senso che, attesa la competenza funzionale del giudice che ha emesso il decreto ingiuntivo a conoscere del giudizio di opposizione, l'intera controversia non può essere rimessa al giudice superiore, né il giudice di pace può conoscere di riconvenzionali di competenza del giudice superiore<sup>47</sup>. Con la conseguenza che l'eventuale domanda di annullamento/nullità della delibera, proposta in via riconvenzionale dall'opponente, dovrà essere rimessa al Tribunale competente<sup>48</sup>. Più complessa e meritevole di approfondimento è invece la disciplina dei rapporti tra i due giudizi, autonomamente pendenti innanzi a giudici diversi.

Ci si chiede in altri termini se, per coordinare gli esiti decisori, si possa o meno ricorrere alla sospensione del processo per pregiudizialità oppure tale coordinamento si debba realizzare, anche *ex post*, solo sul piano sostanziale, attraverso, ad esempio, l'azione di ripetizione dell'indebito da parte di chi abbia onorato un decreto ingiuntivo emesso sulla base di una delibera (non sospesa) successivamente caducata.

Occorre innanzi tutto immaginare quali sono le fattispecie in campo e valutare le conseguenze, a seconda che si ritenga o meno di attuare il coordinamento attraverso la sospensione, che, senza dubbio, assicura la corretta attuazione del diritto sostanziale, a spese ovviamente della dilatazione dei tempi della sua attuazione.

Se il procedimento di opposizione a d.i. viene sospeso in attesa della definizione dell'impugnativa della delibera, ciò significa che il giudice del credito riterrà di non poter conoscere, neppure *incidenter tantum*, della validità del deliberato<sup>49</sup>: con la conseguenza che avrà sospeso o meno l'efficacia esecutiva del decreto opposto sulla scorta della perdurante o meno efficacia della delibera

---

<sup>46</sup> Così anche G. DELLA PIETRA, *Spigolature processuali intorno a Cass., SS.UU., 14 aprile 2021 n. 9839*, cit., 182 s.

<sup>47</sup> V. ad es., Cass., sez. VI, 17 marzo 2022, n. 8693.

<sup>48</sup> Tale questione non dovrebbe sussistere allorquando (e se) entrerà in vigore la riforma della magistratura onoraria che novellerebbe l'art. 7 c.p.c. affidando al giudice di pace la competenza a conoscere tutte le cause condominiali.

<sup>49</sup> Così anche R. CONTE, *Sul rapporto di pregiudizialità tra il processo di impugnazione di delibera assembleare condominiale che approva il piano di riparto delle spese e il procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo del condòmino contro la pretesa creditoria del condominio*, in *Giur. it.*, 2008, 390 ss., spec. 393 assimilando l'ipotesi in questione all'opposizione all'esecuzione, nella quale il giudice non può conoscere di motivi attinenti alla formazione del titolo giudiziale.

(a seconda che quest'ultima, a sua volta, sia stata sospesa dal giudice dell'impugnativa)<sup>50</sup>.

Schematizzando:

Caso A: la delibera è stata sospesa, il processo sul credito è stato sospeso *ex art. 295 c.p.c.*, dopo aver accolto l'istanza di sospensione del decreto ingiuntivo *ex art. 649 c.p.c.*; se la validità della delibera viene confermata, il processo di opposizione proseguirà e l'esito decisorio, fatti salvi altri motivi di contestazione dell'opponente, sarà la conferma del decreto opposto; se il Tribunale accoglie l'impugnativa, il giudice dell'opposizione dovrebbe, a questo punto, revocare il decreto;

Caso B: la delibera non è stata sospesa, il processo sul credito è stato sospeso *ex art. 295 c.p.c.*, senza pronuncia di inibitoria *ex art. 649 c.p.c.*; il condomino ha quindi pagato; se la validità della delibera è confermata, il giudizio di opposizione si concluderà con la conferma del decreto; se la delibera è annullata, il decreto andrà revocato, con condanna del condominio alla restituzione del *perceptum* (se il decreto è stato effettivamente eseguito);

Caso C: delibera non sospesa – processo non sospeso senza inibitoria del decreto; in caso di accoglimento dell'impugnativa che sopravvenga dopo il passaggio in giudicato della pronuncia sul credito (che evidentemente avrà confermato il decreto opposto), il coordinamento può passare attraverso un'estensione analogica dell'effetto espansivo esterno<sup>51</sup> – quale sembrerebbe emergere

---

<sup>50</sup> Fatte salve ovviamente le ipotesi in cui abbia disposto la sospensione *ex art. 649 c.p.c.* per motivi differenti dalla (in)validità della delibera, quali ad esempio, profili processuali riguardanti l'emanazione del decreto ingiuntivo (incompetenza, legittimazione ad agire, etc.) o sostanziali riguardanti la qualità di *condomino* obbligato. Per questa notazione v. R. CONTE, *Sul rapporto di pregiudizialità*, cit., 393.

Si veda anche G. DELLA PIETRA, *Spigolature processuali intorno a Cass., SS.UU., 14 aprile 2021 n. 9839*, in *Dir. proc. civ. it. com.*, 2021, 180 ss., spec. 185 secondo il quale, il giudice che accorda la sospensione *ex art. 1137 c.c.* non può negare pari provvedimento per il decreto opposto, atteso che la censura di invalidità – positivamente delibata con l'inibitoria – è motivo più che grave per impedire che il credito contributivo venga portato ad attuazione.

<sup>51</sup> In questo senso sembrerebbe R. CONTE, *Sul rapporto di pregiudizialità*, cit., 394. Resta il fatto che nel caso di specie non vi sarebbe alcuna pronuncia (sul credito) che dipende dall'altra (sull'impugnazione) la cui riforma/cassazione possa espandersi alla prima, posto che il giudizio di opposizione è stato definito a prescindere dall'esito decisorio. In altre parole, l'art. 336 c.p.c. sembra attagliarsi – a tutto voler concedere – alle ipotesi in cui la sentenza sulla dipendente abbia recepito la decisione sulla pregiudiziale, sicché la caducazione di quest'ultima si espande alla dipendente, ma non certo alle fattispecie in cui la sentenza sulla dipendente sia stata addirittura pronunciata prima della decisione sulla pregiudiziale. Sull'ambito di applicazione dell'art. 336 cpv. c.p.c. si veda il classico studio di A. CERINO CANOVA, *L'effetto espansivo della cassazione o della riforma sulle pronunce di altri processi (art. 336, cpv. cod. proc. civ.)*, in *Riv. dir. proc.*, 1975, 463 ss., spec. 479 ss. che nega qualsiasi ripercussione della riforma della sentenza pregiudiziale sulla decisione dipendente. Cfr. anche F.P. LUISO, *Diritto processuale civile, II; Il processo di cognizione*, Milano, 2021, 371 che pur ammettendo

da S.U. 29 luglio 2021, n. 21763<sup>52</sup> – o attraverso un’azione di ripetizione dell’indebito, laddove la caducazione della delibera farebbe venir meno – successivamente al giudicato, seppur retroattivamente – il titolo dell’attribuzione patrimoniale al condominio, coperto dal decreto confermato con giudicato<sup>53</sup>; in caso di rigetto dell’impugnativa, *nulla quaestio* laddove il decreto sia stato confermato.

Caso D: delibera sospesa – processo non sospeso con inibitoria del decreto; la costellazione è ovviamente più ampia: nessun problema laddove il giudizio di impugnativa si concluda prima di quello sul credito: in tal caso quest’ultimo dovrebbe adeguarsi, nel suo esito decisorio, al giudicato sulla delibera<sup>54</sup>; laddove invece il processo sul credito venga definito prima, innanzi tutto, può

---

l’effetto espansivo *extraprocessuale* con riguardo a sentenze che abbiano risolto la questione pregiudiziale adeguandosi a precedente pronuncia, evidenza che non vi è spazio di applicazione dell’art. 336 c.p.c. laddove la dipendenza sia rimasta solo a livello sostanziale e non derivi dal recepimento ad opera del processo dipendente del contenuto della decisione pregiudiziale.

<sup>52</sup> Pubblicata ad esempio in *Riv. dir. proc.*, 2022, 283, con nota di A. GIUSSANI, *Sulla ratio della sospensione per pregiudizialità*. Si veda anche A. GIUSSANI, voce *Sospensione del processo (civile)*, in *Dig. IV disc. priv. sez. civile*, XVIII, Torino, 1998, 603 ss. II che pare favorevole ad un utilizzo esteso dell’effetto espansivo esterno come rimedio *a posteriori* dei contrasti di giudicato. V. anche A. GIUSSANI, *Efficacia della sentenza impugnabile in via ordinaria e sospensione per pregiudizialità*, in *Riv. dir. proc.*, 2013, 1528 ss., spec. 1530 che ritiene che nella fattispecie ricorra un’ipotesi di pregiudizialità *logica* e non tecnica, con conseguente applicazione estensiva dell’art. 336 c.p.c. e caducazione automatica del giudicato sul credito. Chi scrive non ritiene di poter aderire alla qualificazione in termini di pregiudizialità *logica* del rapporto tra i giudizi in questione: non pare infatti che corra tra delibera e credito la stessa relazione di compenetrazione che ricorre tra contratto e diritto dallo stesso nascente, né vi sono le stesse necessità di coordinamento sostanziale legate alla presenza del vincolo sinallagmatico che avvinca i diversi diritti nascenti dal negozio giuridico.

<sup>53</sup> Secondo una prospettiva affacciata, in dottrina, ad esempio da L. MONTESANO, *La sospensione per dipendenza di cause civili e l’efficacia dell’accertamento contenuto nella sentenza*, in *Riv. dir. proc.*, 1983, 385 ss., spec. 403 ss. per il quale gli effetti modificativi della sentenza costitutiva sarebbero in grado di eliminare, anche retroattivamente, gli effetti di giudicato *ex art.* 2909 c.c. La sentenza costitutiva in particolare sarebbe la fattispecie (completa solo con il passaggio in giudicato) di effetti che si produrrebbero (quando previsto) retroattivamente similmente agli effetti nascenti da una fattispecie di diritto sostanziale subordinati a condizione sospensiva. Retroattività ben diversa da quella che invece caratterizza l’accertamento di cui all’art. 2909 c.c. che fissa una fattispecie già esistente. Si veda anche S. RECCHIONI, *Appunti in tema di incompatibilità fra situazioni giuridiche soggettive, pregiudizialità e processo*, in *Riv. dir. proc.*, 1996, 182 ss., spec. 239. In senso opposto A. ATTARDI, *Conflitto di decisioni e sospensione necessaria del processo*, in *Giur. it.*, 1987, IV, 417 ss., spec. 427 ss., 431 che ritiene che il giudicato, con la relativa preclusione del dedotto e del deducibile e la tassatività dei motivi di revocazione di cui all’art. 395 c.p.c., impedisca di far valere la decisione costitutiva (nel nostro caso, di annullamento della delibera) che pure comporti l’ingiustizia della sentenza dipendente. V. anche A. GIUSSANI, *Sulla ratio della sospensione*, cit., 293 ss. Ritiene che la caducazione della delibera comporti perdita di efficacia del decreto ingiuntivo, in giurisprudenza, ad es., Cass., sez. II, 7 ottobre 2005, n. 19519, in *Foro it.*, 2006, I, 754 anche fondandosi sull’idea che il credito condominiale non nasce con la delibera ma è inerente alla gestione dei beni comuni.

<sup>54</sup> Per una fattispecie in cui la S.C. ha ritenuto che il giudice del monitorio si dovesse adeguare anche ad una sentenza di annullamento non ancora passata in giudicato v. Cass., sez. II, 14 novembre 2012, n. 19938, in *Riv. dir. proc.*, 2013, 1526 con nota di A. GIUSSANI, *Efficacia della sentenza impugnabile in via ordinaria e sospensione per pregiudizialità*.

accadere che l'opposizione sia accolta, sulla base della ritenuta inefficacia della delibera (in quanto sospesa): *nulla quaestio* se la delibera viene annullata, mentre, se l'impugnativa viene rigettata, il coordinamento tra situazioni sostanziali si potrebbe avere solo immaginando che il giudicato di rigetto sul credito sia delimitato, quale motivo portante, dall'inefficacia della delibera e che, una volta che la sospensione sia stata caducata dalla sentenza di rigetto dell'impugnativa, vi sia un fatto nuovo idoneo a superare tale motivo di rigetto. Può anche accadere – anche se non dovrebbe, attesa l'assenza di potere di conoscere *incidenter tantum* dell'annullabilità della delibera – che l'opposizione sia invece rigettata con accertamento del credito (sulla base di una cognizione *incidenter tantum* della validità della delibera): se l'impugnativa viene infine rigettata, non sorge alcun problema; se invece la delibera viene annullata il coordinamento può avvenire o attraverso un'estensione analogica dell'effetto espansivo esterno (anche laddove la sentenza pregiudicata non si sia affatto adeguata alla pronuncia pregiudiziale non ancora intervenuta) o immaginandosi ancora una volta un'azione di ripetizione del condomino, fondata sul venir meno, *post rem iudicatam*, del titolo che sorreggeva l'originaria attribuzione patrimoniale. In difetto, si potrebbe sostenere che il contrasto tra giudicati è solo logico (o al limite semipratICO) e che quindi il decreto debba *rimanere in piedi*: senonché si produrrebbe quella disarticolazione dell'unitario rapporto contributivo – nascente dalla necessità logica della delibera efficace *erga omnes* – che pure le S.U. del 2011 sembrano accuratamente voler evitare

Non vi è chi non veda che in caso di omessa sospensione e contrasto tra esiti decisori, le alternative sono: (a) o un faticoso coordinamento sostanziale *ex post* attraverso lo «stiracchiamento» di istituti giuridici quali l'effetto espansivo esterno *ex art. 336 c.p.c.*, la cosa giudicata e l'azione di ripetizione dell'indebito; (b) o un conflitto tra giudicati, a tutto voler concedere, almeno logico, ma rischiosamente *pratico*, tenuto conto della necessità di uniforme disciplina dell'unitario rapporto contributivo che lega tutti i condomini in funzione di quanto ciascuno è tenuto a pagare.

È quindi il caso di chiedersi se vi sia spazio per l'applicazione dell'art. 295 c.p.c., ben sapendo che gli inconvenienti che si sono sopra descritti si ripresentano comunque in ogni caso in cui la sospensione, pur *in thesi* doverosa, non sia stata pronunciata.

#### **4.4. Sospensione del procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo in attesa della definizione del giudizio sull'impugnativa.**

Il tema della sospensione del processo dipendente da una pronuncia costitutiva (quale quella di annullamento della deliberazione) è tra i più classici:

non vi è ovviamente possibilità di ripercorrere, in questa sede, l'intero dibattito (principalmente) dottrinale.

Basti ricordare che sul punto hanno discusso, negli anni '80 del secolo scorso, Maestri compianti quali Aldo Attardi e Luigi Montesano.

Già Claudio Consolo del resto evidenziava, nello stesso periodo la necessità di distinguere dalla tradizionale pregiudizialità-dipendenza tra situazioni già esistenti, l'ipotesi di dipendenza allorché la causa pregiudicante sia di natura costitutiva, sicché nel giudizio dipendente si domandi la tutela di una situazione non ancora nata, perché fondata sull'esito costitutivo del giudizio pregiudiziale, senza peraltro negare la sussistenza di una dipendenza di cause per ragioni di diritto sostanziale, intendendo con ciò il fenomeno per il quale la decisione sulla fondatezza della prima domanda influisce in modo determinanti su quella da assumere con riguardo alla fondatezza dell'altra azione<sup>55</sup>.

Nel caso di specie, peraltro, pare ricorrere un'ipotesi di c.d. pregiudizialità costitutiva c.d. negativa<sup>56</sup>, atteso che l'esistenza del diritto di credito condominiale dipende dalla "persistenza" della delibera impugnata, la cui caducazione giudiziale determinerebbe l'inesistenza del credito.

Al riguardo, senza ripercorrere l'intero dibattito, va certamente ricordata la posizione ostile ad ogni ipotesi di sospensione per pregiudizialità negativa, in quanto non vi sarebbe nesso di pregiudizialità-dipendenza tra gli oggetti dell'*accertamento ex art. 2909 c.c.*; l'eventuale sentenza costitutiva (la quale accerterebbe il diritto o potere di produrre la modificazione), che caducasse il titolo posto a fondamento del diritto oggetto del giudizio dipendente, non accerterebbe un elemento della fattispecie del secondo giudizio ma opererebbe solo come una fattispecie modificativa *ex art. 2908 c.c.* di diritto sostanziale (che si perfezionerebbe solo con il passaggio in giudicato della sentenza costitutiva), capace di far venir meno, anche *ex tunc*, il diritto dipendente già accer-

---

<sup>55</sup> Cfr. C. CONSOLO, *Il cumulo condizionale*, I, cit., 289 ss.

<sup>56</sup> Secondo la terminologia adottata ad esempio da S. RECCHIONI, *Appunti in tema di incompatibilità*, cit., 234 che esemplifica l'ipotesi della relazione tra giudizi nei quali, in uno viene chiesto l'adempimento del contratto, nell'altro di quello stesso contratto viene domandato l'annullamento.

tato *ex art. 2909 c.c.* (senza che il fenomeno del giudicato risulti perciò intaccato)<sup>57</sup>. Di conseguenza, non si potrebbe negare tutela al diritto dipendente, in attesa del passaggio in giudicato della sentenza costitutiva<sup>58</sup>.

Su posizioni opposte – favorevole a riconoscere una pregiudizialità-dipendenza tra oggetti di accertamento anche in ipotesi di pregiudizialità costitutiva (pure negativa) – è chi invece ricostruisce l'oggetto del giudizio costitutivo, non solo nella produzione della modifica giuridica, ma anche nell'accertamento del rapporto giuridico che la sentenza produce, con la conseguenza che la decisione dichiara il modo di essere di quei rapporti sostanziali che essa stessa ha costituito, modificato od estinto<sup>59</sup>. Di conseguenza, si potrebbe ipotizzare di applicare l'istituto della sospensione *ex art. 295 c.p.c.* allorché il rapporto definito, con efficacia di accertamento, dalla sentenza costitutiva sia un elemento della fattispecie costitutiva del diritto dell'altro giudizio<sup>60</sup> e il rapporto pregiudiziale

---

<sup>57</sup> In questo senso L. MONTESANO, *La sospensione*, cit., 403 ss., seguito da S. RECCHIONI, *Appunti in tema di incompatibilità*, cit., 235. Non ritiene vi sia una previa pregiudizialità-dipendenza fra situazioni sostanziali, entrambe già sorte, in questi casi anche C. CONSOLO, *Il cumulo condizionale*, I, cit., 290 che però riconosce comunque un nesso di pregiudizialità (processuale) determinato da ragioni di diritto sostanziale che impone al giudice di decidere sulla seconda solo dopo la definizione della prima.

<sup>58</sup> L. MONTESANO, *La sospensione*, cit., 406. Va evidenziato che Montesano sembrerebbe ammettere la sospensione nel caso in cui tra i due giudizi vi sia una relazione tale per cui l'oggetto dell'accertamento della sentenza costitutiva (che per l'autore si è visto essere l'esistenza del diritto potestativo) sia rilevante anche nel giudizio di accertamento dipendente ovvero vi sia «identità di elementi, destinati ad essere oggetto della cosa giudicata, tra la fattispecie di quel diritto e la fattispecie del diritto o del potere di modificazione sostanziale» accertato dalla sentenza costitutiva, come quando nella causa dipendente sia eccepito il vizio del consenso dedotto nella causa pregiudicante come motivo di annullamento del contratto «e in genere in ogni caso in cui il medesimo fatto giuridico sia insieme costitutivo di un diritto all'eliminazione o modificazione sostanziale di un rapporto e di una eccezione opponibile a domanda che abbia nel medesimo rapporto la propria *causa petendi*, cioè, sul piano sostanziale, impeditivo nell'ambito della fattispecie sulla quale si formerà l'accertamento previsto nell'art. 2909». In tali casi la sospensione *potrebbe e non dovrebbe* aver luogo se il giudice si convinca che nelle cause ipotizzate come pregiudiziali sono perseguiti beni diversi ed ulteriori rispetto a quelli contesi nelle cause di cui si chiede la sospensione (e ciò al fine di evitare che la sospensione sia conseguenza di una pregiudizialità artificialmente creata al solo fine di lucrare la dilazione dovuta all'arresto del procedimento dipendente). Adesivo anche S. RECCHIONI, *Appunti in tema di incompatibilità*, cit., 237 che evidenzia che in tal caso emergerebbe la dipendenza *giuridica* tale da integrare una vera relazione di pregiudizialità-dipendenza. La tesi esposta in questa nota ovviamente non troverebbe applicazione nel nostro caso, con riguardo all'annullabilità della delibera ove, si è visto, non è possibile dedurre in via di eccezione tale vizio.

<sup>59</sup> Così la nota tesi di S. MENCHINI, esposta in origine ne *I limiti oggettivi del giudicato*, Milano, 1987, 185 ss.

<sup>60</sup> V. S. MENCHINI, voce *Sospensione del processo civile. a) Processo civile di cognizione*, in *Enc. dir.*, vol. XLIII, Milano, 1990, 1 ss., spec. 28 s. testo e nt. 158. Per vero Menchini (pag. 29) ritiene che la questione non muterebbe anche se si aderisse ad una diversa ricostruzione dell'oggetto della sentenza costitutiva, atteso che sarebbe pacifico che, nel corso del giudizio dipendente, può sorgere, a seguito di domanda incidentale del convenuto volta al mutamento del rapporto giuridico che funge

non possa, *ex lege*, essere oggetto di cognizione *incidenter tantum* da parte del giudice della causa dipendente<sup>61</sup>; ipotesi che ricorrerebbe, ad esempio, anche allorché il giudice civile, investito di una controversia su diritti dipendente dall'impugnativa di un atto amministrativo, non ne possa sindacare la legittimità<sup>62</sup>. Fattispecie non diversa da quella oggetto delle presenti annotazioni, laddove al giudice del credito non è consentito conoscere *incidenter tantum* dell'annullabilità della delibera che costituisce la *causa petendi* del diritto monitoriamente azionato.

Favorevole alla sospensione – tanto da ritenere che la pregiudizialità costitutiva ne rappresenti il campo di elezione – è anche Aldo Attardi<sup>63</sup>: se *dipendenza* rilevante ai sensi dell'art. 295 c.p.c. si ha quando l'esito di un processo può influire sul *modo* di definizione dell'altra, tale situazione si presenta quando uno dei due processi è volto a realizzare una modificazione giuridica di un elemento che si presenta tra i presupposti della decisione del secondo giudizio. Ciò accade quando il processo pregiudiziale abbia ad oggetto l'impugnativa di un atto; in alcune ipotesi di questo gruppo, la questione relativa all'invalidità dell'atto non può neppure essere fatta valere in via di eccezione nel giudizio dipendente<sup>64</sup>. Ebbene, laddove il secondo processo si sia concluso sulla base di un presupposto (ad es., validità della delibera) che risulti successivamente inesistente, non si avrebbe un contrasto logico tra giudicati, ma la sentenza sulla pregiudiziale, laddove quella sul diritto dipendente sia passata in giudicato, determinerebbe l'*ingiustizia* della prima pronuncia, con conseguente *conflitto di decisioni*, senza che peraltro vi siano – in conseguenza della preclusione del dedotto e del deducibile e della tassatività dei motivi di revocazione, istituti che proteggono l'intangibilità del giudicato – rimedi successivi. In queste ipotesi – al fine di evitare l'ingiustizia della decisione dipendente – è quindi pensabile ricorrere alla sospensione necessaria del processo *ex art.* 295 c.p.c.

---

da fatto costitutivo del diritto soggettivo fatto valere, una causa costitutiva pregiudiziale e che le relazioni tra le due controversie sono, a tutti gli effetti, di pregiudizialità.

<sup>61</sup> Così sempre S. MENCHINI, voce *Sospensione*, cit., 36 accogliendo le suggestioni, contrarie ad un'applicazione generalizzata della sospensione necessaria, già di F. CIPRIANI, *Le sospensioni del processo civile per pregiudizialità*, in *Riv. dir. proc.*, 1984, 239 ss., spec. 273 e di G. TRISORIO LIUZZI, *La sospensione del processo civile di cognizione*, Bari 1987, 558 ss.

<sup>62</sup> S. MENCHINI, voce *Sospensione*, cit., 41 s., 43 s. che osserva che: a) il giudice non ha il potere di disapplicare l'atto illegittimo; b) il provvedimento, finché non rimosso, produce i suoi effetti ed impedisce al privato di ottenere la tutela richiesta innanzi al giudice civile; c) per ottenere la tutela occorre quindi rimuovere l'atto illegittimo; d) l'unico strumento utilizzabile per evitare una soccombenza certa davanti al giudice civile, sinché l'atto non sia stato rimosso, è la sospensione del processo civile dipendente.

<sup>63</sup> A. ATTARDI, *Conflitto di decisioni e sospensione necessaria del processo*, in *Giur. it.*, 1987, IV, 417 ss., spec. 426.

<sup>64</sup> A. ATTARDI, *Conflitto di decisioni*, cit., 427.

Il vantaggio competitivo di quest'ultima ricostruzione è la riduzione del campo applicativo della sospensione alla sola pregiudizialità costitutiva negativa: del resto, si è anche di recente osservato, in tali ipotesi sussiste l'interesse della parte (auspicabilmente) vittoriosa del giudizio costitutivo ad ottenere la sospensione e attendere la cosa giudicata per poter invocare un effetto costitutivo eccezionalmente producibile solo con la formazione del giudicato ma ciononostante operativo *ex tunc*<sup>65</sup>.

Ancora, tra le tesi negative, deve essere richiamato l'insegnamento delle S.U. 4421 del 2007 per le quali, tra i giudizi in questione (impugnativa di delibera condominiale e opposizione a d.i.) non ricorrerebbe un'ipotesi di pregiudizialità tecnica idonea a consentire la sospensione, atteso che l'effetto di annullamento non sarebbe incompatibile con la sua efficacia *medio tempore*; salva restando, peraltro, la retroattività *inter partes* con i connessi obblighi di restituzione delle prestazioni già eseguite. Richiamando poi le peculiarità del giudizio di opposizione a d.i. per contributi condominiali – vincolato alla sola efficacia/inefficacia della delibera assembleare e incapace di attingere, neppure con cognizione *incidenter tantum*, alla validità di quest'ultima.

Seppur le S.U. del 2021 abbiano accantonato tale ultima *singolare* tesi relativa alla limitazione dell'oggetto del giudizio alla verifica della sola efficacia della delibera che costituisce il presupposto del riconoscimento del credito, resta a questo punto da verificare se la sospensione *ex art. 295 c.p.c.* trovi o meno applicazione nella vicenda *de quo*.

Come visto, sinché la relazione sia tra giudizio (di accertamento) della nullità della delibera e giudizio sul credito, è difficile contestare che sussista un rapporto di pregiudizialità/dipendenza, potendo semmai discutersi se ci si trovi innanzi ad una pregiudiziale logica (ricostruendo il rapporto tra delibera e credito in termini analoghi a quello tra negozio e singolo diritto, cosa che, in altra sede, si è rifiutato, attesa la natura non negoziale e piuttosto espressiva di un potere della maggioranza del fenomeno deliberativo<sup>66</sup>) o, secondo quanto qui opinato, ad una pregiudiziale in senso tecnico<sup>67</sup> ove la validità/legittimità della delibera è questione eccezionalmente idonea ad assurgere ad oggetto del giudizio che costituisce elemento della fattispecie costitutiva del credito monitoriamente azionato.

L'applicazione della sospensione dipenderà dalla ricostruzione che si preferirà in tema di art. 295 c.p.c.: in linea con i più recenti orientamenti che escludono la sospensione laddove il giudice della dipendente possa conoscere

<sup>65</sup> Così A. GIUSSANI, *Sulla ratio della sospensione*, cit., 297.

<sup>66</sup> Vedi le argomentazioni, *si vis*, in S.A. VILLATA, *Impugnazioni di delibere assembleari e cosa giudicata*, cit., 41 ss.

<sup>67</sup> Così, sembrerebbe, anche Cass., sez. Un., 27 febbraio 2007, n. 4421, cit.

*incidenter tantum* della questione pregiudiziale, vi sarà spazio per la sospensione ove si ritenga che la nullità della delibera – ove dedotta in via autonoma – sia pregiudiziale esigente accertamento incidentale *ex lege*; ipotesi per nulla peregrina se si considera la necessità che sulla validità della delibera venga pronunciata una decisione unitaria efficace nei confronti di tutti i condomini<sup>68</sup>, pena la disarticolazione dell'unitario rapporto contributivo dei condomini<sup>69</sup>.

Con riguardo alla relazione tra azione di annullamento e opposizione a decreto ingiuntivo, si è visto che la sussistenza di un rapporto di pregiudizialità-dipendenza è negata da alcuni (Montesano e Recchioni, ad es.)<sup>70</sup> e affermata da altri (Menchini e Attardi seppur per diverse ragioni<sup>71</sup>). Se sul piano degli oggetti di accertamento chi scrive ritiene che effettivamente non possa costruirsi pregiudizialità sostanziale in senso tecnico tra questione di legittimità della delibera e credito (laddove occorre – perché tale invalidità si rifletta sui diritti di credito – che la stessa sia invocata tempestivamente e infine pronunciata con sentenza costitutiva), non può negarsi che la sentenza di annullamento sia idonea ad incidere sulla situazione giuridica oggetto del secondo processo, facendone venir meno un presupposto<sup>72</sup>. Come pure, è innegabile che l'annullabilità della delibera sia questione non conoscibile *incidenter tantum* dal giudice ed esigente una pronuncia con efficacia di giudicato; il che imporrebbe la sospensione del processo<sup>73</sup>, pure alla luce delle tesi restrittive che si sono affermate in ordine al campo di applicazione dell'art. 295 c.p.c.

Non ci si può però nascondere che la generalizzata sospensione determinerebbe una lunga stasi dei processi di recupero dei crediti condominiali (fermo restando che il decreto ingiuntivo nasce ordinariamente esecutivo).

Ci si potrebbe quindi chiedere se anche *de iure condendo*, accantonato l'art. 295 c.p.c., non possa immaginarsi uno spazio per la sospensione, in applicazione analogica dell'art. 337, comma 2, c.p.c.

---

<sup>68</sup> Non a caso l'art. 2379, ult. comma, c.c. estende anche alle delibere nulle il settimo comma dell'art. 2377 c.c. per il quale l'annullamento della deliberazione ha effetto rispetto a tutti i soci.

<sup>69</sup> È pur vero che l'art. 2379 c.c., come visto, consente il rilievo ufficioso – e quindi nella forma dell'eccezione – della nullità, ma laddove la questione di nullità sia dedotta tramite domanda (principale o riconvenzionale), non si vede spazio perché il giudice del credito possa limitarsi a risolvere la questione *incidenter tantum*; risoluzione *incidenter tantum* che, in ragione dei limiti soggettivi della pronuncia, potrebbe disarticolare l'unitario rapporto.

<sup>70</sup> In giurisprudenza aveva negato l'applicabilità dell'art. 295 c.p.c., come riportato sopra, Cass., sez. Un., 27 febbraio 2007, n. 4421, cit.

<sup>71</sup> In giurisprudenza si veda ad esempio Cass., sez. II, 11 febbraio 2005, n. 2759.

<sup>72</sup> Così anche C. CONSOLO, *Il cumulo condizionale*, I, cit., 289 ss.

<sup>73</sup> Così anche G. DELLA PIETRA, *Spigolature processuali intorno a Cass., SS.UU., 14 aprile 2021 n. 9839*, cit., 183.

Se infatti tale norma può essere oggi letta, con lenti liebmaniane, come un archetipo di sospensione *discrezionale*<sup>74</sup> quale strumento che consente di respingere provvisoriamente l'efficacia imperativa di una sentenza, quale atto promanante da un potere, laddove questa venga invocata in un processo dipendente ma il giudice ritenga che l'impugnazione proposta abbia margini di successo<sup>75</sup>, così non parrebbe peregrino ipotizzare che analogo potere *discrezionale* di sospensione spetti al giudice del credito di fronte al condominio che invochi l'efficacia della propria delibera (atto di esercizio di un potere), tempestivamente impugnata in altro processo, allorché ritenga che le ragioni di impugnativa abbiano ragionevoli probabilità di successo (in ciò evidentemente facilitato da eventuali interventi sospensivi del giudice dell'impugnativa).

Tale lettura – dichiaratamente forzata rispetto alla consueta interpretazione del diritto vigente – consentirebbe un efficiente impiego delle risorse giudiziarie, atteso che – fatto salvo un margine di errore – le impugnative (delibate) fondate precluderebbero una condanna destinata a cadere. Al contrario, le impugnative (delibate come) infondate consentirebbero un celere recupero del credito condominiale.

In caso di sospensione pronunciata per errore (perché l'impugnativa viene infine rigettata), l'arresto procedimentale potrebbe limitarsi al primo grado (come oggi riconosciuto proprio in relazione ai rapporti tra 295 e 337 c.p.c.).

Rimane aperta la questione di come risolvere il conflitto di decisioni, in ipotesi di omessa sospensione e di conferma del decreto ingiuntivo, seguito da

---

<sup>74</sup> Per una rivalutazione della c.d. sospensione *discrezionale* come strumento di economia processuale in grado di evitare spreco di risorse sulla base di una prognosi dell'esito del processo pregiudiziale v. già A. GIUSSANI, voce *Sospensione*, cit., par. 2 e 5 (con riferimento alla disciplina di cui all'art. 337, comma 2, c.p.c.). Cfr. anche A. GIUSSANI, *Efficacia della sentenza impugnabile*, cit., 1530 che ritiene che non riconoscere al giudice dell'opposizione la facoltà di delibare la fondatezza dell'impugnativa, assicurerebbe tutela privilegiata al condominio, ma non la più efficiente allocazione delle risorse giurisdizionali, atteso che la tesi opposta renderebbe necessaria – in caso di accoglimento dell'impugnativa successiva al passaggio in giudicato del decreto – un'ulteriore azione di ripetizione. Sempre Andrea Giussani (p. 1531) propone quindi di valutare un ritorno in auge della sospensione facoltativa discrezionale quale strumento preventivo all'applicazione estensiva – evidentemente ritenuta non particolarmente entusiasmante – dell'art. 336 c.p.c. e connessa azione di ripetizione (v. anche p. 1535 s. che evidenzia come la sospensione discrezionale permetterebbe di allocare le risorse in maniera più efficiente rispetto a quanto avverrebbe se si negasse *tout court* la sospensione: si eviterebbe infatti sia di rallentare la definizione del giudizio pendente – laddove l'impugnativa appaia al giudice del credito infondata – sia di rendere pronunce foriere di azioni di ripetizione nel caso in cui la prognosi sia favorevole all'accoglimento dell'impugnativa).

<sup>75</sup> Va segnalato che, come osserva A. GIUSSANI, *Sulla ratio della sospensione*, cit., 297 nei casi in cui si desideri invocare la futura efficacia modificativa (legata al passaggio in giudicato) di una sentenza che abbia accolto un'azione costitutiva, sarà piuttosto la parte vincitrice a richiedere la sospensione ex art. 337 c.p.c. e la sospensione sarà concessa qualora il giudice si convinca non (come avviene ordinariamente) dell'accoglimento ma del rigetto dell'impugnativa della decisione.

una pronuncia che annulli la delibera. La caducazione *erga omnes* della delibera che approva il riparto rende giuridicamente poco praticabile la tutela indiscriminata del giudicato che ha ritenuto sussistente il credito sulla base di un presupposto (efficacia della delibera) rivelatosi infondato. Difficile anche estendere l'ambito di applicazione dell'art. 336 c.p.c., atteso che, nel caso di specie, la sentenza sul credito non dipende dalla sentenza sull'impugnativa (avendo anzi dichiaratamente prescisso dalla decisione sulla delibera).

Non resta che immaginare che l'effetto costitutivo di caducazione della delibera rappresenti un fatto nuovo, successivo al referente temporale del giudicato, tale da far venir meno retroattivamente un fatto costitutivo e consentire così la messa in discussione dell'esistenza del credito<sup>76</sup>. Risultato non esaltante, ma che ricompone la giustizia sostanziale della vicenda; proprio perché si pone in tensione con la stabilità attributiva del giudicato, dovrebbe essere limitata agli errori di valutazione del giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo in sede di delibazione ai fini della sospensione, e non già generalizzato come strumento di ricomposizione da utilizzarsi espellendo la sospensione dal sistema e contando solo sul rimedio *a posteriori*.

Seppur, per evidenti ragioni di tenuta *sociale*, il credito condominiale necessita di una tutela privilegiata, il ritenere che l'accertamento con efficacia di giudicato dell'esistenza di un credito (con conseguente definitiva attribuzione patrimoniale al condominio) fondato su una delibera efficace sia sistematicamente, o meglio fisiologicamente, superabile da una successiva sentenza di annullamento (con conseguente nuovo spostamento patrimoniale in senso inverso) non rende un grande servizio all'idea di giustizia come luogo ove si forma, seppur a costo di lunghe attese, almeno la certezza incontrovertibile sulle proprie situazioni sostanziali.

---

<sup>76</sup> In questo senso, sembrerebbe anche G. DELLA PIETRA, *Spigolature processuali intorno a Cass.*, *SS.UU.*, 14 aprile 2021 n. 9839, cit., 183 che, in difetto di sospensione, ritiene il raccordo *ex post* possa essere realizzato con un'azione di ripetizione dell'indebitato o di opposizione all'esecuzione del decreto ingiuntivo, procedimenti nei quali spendere la pronuncia di annullamento della delibera; il che sembra far emergere una caducazione del giudicato sul credito (atteso che l'azione di ripetizione costituisce, come noto, *opposto contraddittorio* precluso dalla dichiarazione di esistenza, con efficacia di giudicato, di un diritto di credito).

