

Fondazione Italiana per il Notariato
Convegno telematico
Roma, 2 dicembre 2015
Ruolo e responsabilità del notaio in materia edilizia e urbanistica

I CONSORZI DI URBANIZZAZIONE
ED IL REGIME DELLA RESPONSABILITÀ PER LE OBBLIGAZIONI DEI CONSORZIATI

di ALESSANDRO TORRONI

Sommario: 1. Nozione. - 2. Natura giuridica. - 2.1. Inquadramento. - 2.2. La posizione della giurisprudenza. - 2.3. L'analogia *legis*. Un'organizzazione di persone connotata dalla realtà. - 3. Corollari applicativi: il recesso dal consorzio, la responsabilità esterna e la responsabilità di chi subentra nel consorzio. - 4. La facoltà di recedere dal consorzio. - 5. La responsabilità per le obbligazioni dei consorziati: solidale o parziaria? - 5.1. La tesi della responsabilità solidale. - 5.2. La decisione di Cass., sezioni unite, n. 9148/2008. - 5.3. La riforma del condominio ed il nuovo art. 63, disp. att., c.c. - 5.4. La responsabilità esterna nei consorzi. - 6. La responsabilità dell'acquirente del lotto che subentra nel consorzio.

1. Nozione.

La normativa urbanistica prevede, quale condizione per consentire lo sfruttamento edilizio dei comparti edificatori, definiti dall'art. 870 c.c. "*unità fabbricabili con speciali modalità di costruzione e di adattamento*", la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria¹ e, in alcuni casi, secondaria². Dispone testualmente l'art. 28, comma 7, legge 17 agosto 1942, n. 1150 (c.d. legge urbanistica) che "*il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi*". Si tratta di un'attività con cui i privati, proprietari dei singoli lotti edificatori compresi nel comparto, assumono il ruolo di esercenti un pubblico servizio.

¹ Ai sensi dell'art. 4, comma 1, legge 29 settembre 1964, n. 847, e successive modifiche, costituiscono *opere di urbanizzazione primaria*:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

g-bis) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e successive modificazioni, e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici [lettera aggiunta dall'art. 6, comma 3-bis, legge n. 164/2014].

² Ai sensi dell'art. 4, comma 2, legge 29 settembre 1964, n. 847, e successive modifiche, costituiscono *opere di urbanizzazione secondaria*:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo [lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988];
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- h) aree verdi di quartiere.

Dispone ancora l'art. 870 c.c. che “*quando è prevista la formazione di comparti... gli aventi diritto sugli immobili compresi nel comparto devono regolare i loro rapporti reciproci in modo da rendere possibile l'attuazione del piano. Possono anche riunirsi in consorzio per l'esecuzione delle opere...*”. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione i proprietari dei singoli lotti interessati si associano creando un'organizzazione comune che ha come finalità non solo la costruzione delle opere comuni ma anche la loro gestione e manutenzione nonché l'erogazione di servizi comuni, ecc.

Contestualmente alla costituzione del consorzio i singoli partecipanti possono mettere in comunione le aree sulle quali andranno realizzate le opere di urbanizzazione (art. 1350, n. 3, c.c.).

2. Natura giuridica.

2.1. Inquadramento.

I consorzi di urbanizzazione vanno tenuti nettamente distinti da altri tipi di consorzi che hanno ricevuto una espressa disciplina dal codice civile.

In primo luogo, vanno tenuti distinti dai consorzi per il coordinamento della produzione e degli scambi di cui agli articoli 2602 e ss. c.c. che derivano da *un contratto concluso tra imprenditori* che istituiscono un'organizzazione comune per meglio disciplinare determinate fasi delle rispettive imprese oppure per regolare la reciproca produzione. L'organizzazione persegue *la finalità indiretta del conseguimento da parte dei singoli imprenditori di un maggior profitto attraverso la rispettiva attività d'impresa*. Nei consorzi di urbanizzazione difetta la necessaria qualifica di imprenditori dei singoli consorziati mentre *il legame che unisce i partecipanti è dato dalla proprietà o titolarità di un diritto reale sui singoli lotti di terreno compresi nel comparto*.

Inoltre, vanno tenuti distinti dai consorzi volontari di cui agli articoli 918 e ss. c.c., costituiti dai proprietari di fondi vicini che vogliono riunire e usare in comune le acque defluenti dal medesimo bacino di alimentazione o da bacini contigui, ai quali si applicano le norme sulla comunione. I consorzi volontari si distinguono per una finalità di godimento comune delle acque mentre nei consorzi di urbanizzazione prevale l'attività dinamica della realizzazione e della gestione delle opere di urbanizzazione³.

Sulla individuazione della natura giuridica dei consorzi di urbanizzazione si è affermato che «il fenomeno è tra le più elaborate manifestazioni dell'autonomia privata, la quale spesso è in grado di tendere la rete di schemi e categorie giuridiche sino al punto di dimostrarne l'inadeguatezza alla luce dell'affermazione prepotente di nuove esigenze meritevoli di tutela e disciplina appropriata»⁴.

Si è proposto di configurare tali organizzazioni come *associazioni non riconosciute* pur con la precisazione dell'inidoneità di tale fattispecie astratta a contenere la complessa struttura dei consorzi di urbanizzazione⁵. I consorziati, per la realizzazione e la gestione delle opere di urbanizzazione (strade, impianti, parcheggi, ecc.) creano un'organizzazione comune con dei propri organi di rappresentanza (assemblea, amministratori). L'assimilazione diviene inappagante⁶ quando si provi ad applicare la disciplina interna delle associazioni, cioè di enti che nascono per libera scelta degli associati di riunirsi per il perseguimento di scopi ideali o comunque non lucrativi, ai

³ Cfr. Cass, 6 marzo 2003, n. 3341.

⁴ C. Giuliano, *I consorzi di urbanizzazione*, in *Vita not.*, 1994, 1483.

⁵ F. Galgano, *Autodisciplina urbanistica*, in *Contratto e impresa*, 1985, 573; cfr. F. Gazzoni, *Manuale di diritto privato*, XII ed., Napoli, 2006, 1387 e G. Marino, *Osservazioni in tema di "consorzio" residenziale*, in *Riv. not.*, 1977, I, 347 per una qualificazione del contratto di consorzio come “contratto atipico con caratteri dell'associazione di fatto”; Caccavale, *Il diritto di recesso nei consorzi di urbanizzazione*, in *Notariato*, 1995, 291 ss.; Trimarchi, *Le clausole di adesione c.d. obbligatoria ai consorzi di urbanizzazione: una questione interpretativa*, in *Notariato*, 1999, 350 ss.

⁶ De Angelis, *I consorzi per l'edificazione delle aree e il recupero del patrimonio edilizio esistente*, in *Riv. dir. civ.*, 1983, II, 457; Lener, nota a Cass. 16 novembre 1976, n. 4252, in *Foro it.*, 1977, I, 1482 hanno evidenziato la struttura “chiusa” e lo scopo economico del consorzio in antitesi, rispettivamente, con la struttura aperta e con lo scopo ideale dell'associazione.

consorzi urbanistici, organizzazioni imposte da norme edilizie ai proprietari di lotti facenti parte del comparto per consentire lo sfruttamento edilizio dei suoli. Un esempio concreto rende meglio l'idea: ai sensi dell'art. 24, comma 1, c.c. che disciplina il recesso nelle associazioni, "la qualità di associato non è trasmissibile, salvo che la trasmissione sia consentita dall'atto costitutivo o dallo statuto". Di regola gli statuti delle associazioni non consentono la trasmissione della qualità di associato né per atto *inter vivos* né *mortis causa*, stante l'*intuitus personae* che caratterizza il rapporto associativo. È compatibile questa disciplina con i consorzi di urbanizzazione dove l'appartenenza al consorzio è data dalla proprietà del lotto ricompreso nel comparto edificatorio? Ai sensi dell'art. 24, comma 2, c.c. "l'associato può sempre recedere dall'associazione se non ha assunto l'obbligo di farne parte per un tempo determinato". È compatibile la disciplina del recesso *ad nutum* con la qualità di proprietario attuale del lotto edificatorio e con la comproprietà delle aree sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione?

È stato anche evidenziato che l'atto costitutivo del consorzio comporta la costituzione di servitù reciproche tra i proprietari dei singoli lotti aventi per contenuto «una serie di specifiche limitazioni della edificabilità, analiticamente descritte nell'apposito regolamento edilizio»⁷. L'impostazione non è completamente appagante in quanto esclude quei consorzi urbanistici i che hanno come oggetto la realizzazione delle opere di urbanizzazione⁸. Com'è noto, la servitù costituisce un peso imposto su un fondo per l'utilità di un altro fondo mentre non può avere ad oggetto obblighi di *facere*, secondo il noto brocardo latino "*servitus in facere consistere nequit*". Né sembra possibile far rientrare l'obbligo di eseguire le opere di urbanizzazione nel concetto di prestazioni accessorie di cui all'art. 1030 c.c., cioè quegli atti che il proprietario del fondo servente può essere obbligato a compiere dalla legge o dal titolo costitutivo della servitù. Tali prestazioni, qualificate come obbligazioni accessorie, hanno funzione strumentale all'esercizio della servitù per cui non sembra possibile che siano rappresentative dell'intera partecipazione al consorzio⁹.

A questo punto appare evidente che le obbligazioni assunte dai partecipanti al consorzio hanno la natura di *obligationes propter rem*, essendo caratterizzate da una stretta inerenza alla *res*, cioè ai lotti edificatori ricompresi nel consorzio ed ai beni messi in comune tra i consorziati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il soggetto destinatario degli obblighi che derivano dalla convenzione con il Comune si identifica con il proprietario del lotto ricompreso nel comparto edificatorio¹⁰.

Nelle obbligazioni *propter rem* il soggetto obbligato è individuato sulla base del suo rapporto con la *res*; ad esempio, il condomino, in quanto proprietario della singola unità immobiliare, è obbligato al pagamento delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (art. 1123, comma 1, c.c.). La disciplina accennata è espressione del noto brocardo latino *cuius commoda eius et incommoda esse debent* per cui «chi gode di determinati vantaggi non può non subire gli eventuali riflessi negativi di tale godimento»¹¹.

2.2. La posizione della giurisprudenza.

⁷ F. Galgano, *Autodisciplina urbanistica*, cit., 579; cfr. S. Delle Monache, *Consorzi di urbanizzazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2008, 20557.

⁸ Cfr. C. Giuliano, *I consorzi di urbanizzazione*, cit., 1484, nota 4 dove riporta l'art. 17 del Regolamento edilizio del Consorzio Costa Smeralda: «... Si raccomanda che i corpi delle costruzioni siano in armonia con la topografia del terreno e che siano evitate forme troppo rigide che si integrano difficilmente con il paesaggio della costa» e l'art. 18: «Tutti i materiali da costruzione tradizionale ed altri sono permessi ma si raccomanda, per le facciate, pietra a vista o intonaco rustico e, per i muri di cinta in particolare, pietre locali. Si consiglia di evitare colori troppo vivaci che non si armonizzano con i colori dell'ambiente circostante... Le facciate esterne degli edifici, muri di cinta e le pareti interne visibili dovranno essere, in tutta la loro superficie, tenuti in buono stato di materiale e di tinteggiature...».

⁹ Cfr. C. Giuliano, *I consorzi di urbanizzazione*, cit., 1490.

¹⁰ Cfr. A. Lapenna, *Diritto notarile. Le lezioni del notaio Vincenzo de Paola*, Milano, 2004, 55.

¹¹ L. Bigliazzi Geri, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Tratt. di dir. civ. e comm.* diretto da Cicu Messineo, Milano, 1984, 23.

La giurisprudenza della Cassazione ha preso atto della mancanza di una disciplina specifica dei consorzi di urbanizzazione e della necessità di fare riferimento alla disciplina degli istituti affini, nei limiti della compatibilità con le caratteristiche di realtà dei consorzi, ed ha valorizzato al massimo l'autonomia privata.

Secondo il pensiero consolidato della Suprema Corte, i consorzi costituiscono figure atipiche, caratterizzate dall'esistenza di una stabile organizzazione di soggetti coordinati al raggiungimento di uno scopo non lucrativo e presentano, quindi, i tratti essenziali delle associazioni non riconosciute. Si precisa, però, che tale impostazione non risolve il problema della normativa applicabile perché, accanto all'inegabile connotato associativo, i consorzi di urbanizzazione evidenziano anche un forte profilo di realtà in quanto inserendosi con il loro acquisto nel sodalizio e beneficiando dei vantaggi dal medesimo offerti, gli associati assumono nel contempo una serie di doveri ricollegati in via immediata e diretta alla proprietà dei singoli beni e di quelli eventualmente comuni.

Tale complessità di struttura rende parimenti insoddisfacenti sia le teorie che propugnano l'applicazione generalizzata delle norme sulle associazioni non riconosciute sia le teorie che propendono, invece, per il ricorso alle sole disposizioni in tema di comunione e condominio. Trattandosi di organismi fondati sull'autonomia privata, in caso di contestazioni occorre avere in primo luogo riguardo alla volontà manifestata nello statuto e soltanto ove questo non disponga, passare ad individuare la normativa più confacente alla regolamentazione degli interessi implicati nella controversia¹².

2.3. L'analogia legis. Un'organizzazione di persone connotata dalla realtà.

Dunque bisogna prendere atto che i consorzi di urbanizzazione non hanno una compiuta disciplina normativa e che per la soluzione dei problemi giuridici occorre fare ricorso a quanto stabilito dall'autonomia privata nell'atto costitutivo e nello statuto del consorzio¹³ oppure alla disciplina normativa più confacente agli interessi in gioco.

Al fine di risolvere i problemi connessi alla responsabilità per le obbligazioni dei consorziati, qual'è la disciplina positiva che meglio si adatta alla fattispecie?

Si tratta di utilizzare il procedimento dell'analogia giuridica di cui all'art. 12 delle preleggi¹⁴, cioè «quel procedimento logico in virtù del quale l'interprete del diritto può sopperire alle deficienze di previsione legislativa (c.d. lacune dell'ordinamento giuridico) facendo ricorso alla disciplina giuridica prevista espressamente dall'ordinamento per materie analoghe a quella che interessa»¹⁵.

Elementi costitutivi del consorzio di urbanizzazione sono la presenza di un'organizzazione di soggetti accomunati dal fatto di essere proprietari esclusivi di un lotto edificabile o di una costruzione, compresi in un comparto edificatorio, e l'esigenza comune di realizzare, gestire e mantenere parti comuni quali opere di urbanizzazione, impianti, costruzioni, ecc. Abbiamo, da una parte, un'organizzazione di soggetti che perseguono uno scopo comune; dall'altra parte, un

¹² Cass., 14 maggio 2012, n. 7427; Cass., 28 aprile 2010, n. 10220; Cass., 21 marzo 2003, n. 4125 che richiama Cass. 1976/04252; Cass. 1984/04199; Cass., 14 ottobre 1992, n. 11218; Cass. 1999/04301; Cass. 2001/0366; Cass. 6 marzo 2003, n. 3341, cit.

¹³ Per una guida ragionata alla redazione dell'atto costitutivo di consorzio G. Salvador, *Atto costitutivo di consorzio di urbanizzazione*, in *Notariato*, 2003, 393.

¹⁴ Stabilisce l'art. 12 delle disposizioni sulla legge in generale «Nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, e dalla intenzione del legislatore.

Se una controversia non può essere decisa con una precisa disposizione, si ha riguardo alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe; se il caso rimane ancora dubbio, si decide secondo i principi generali dell'ordinamento dello Stato».

¹⁵ C. Falzone – A. Alibrandi, *Dizionario enciclopedico del notariato*, VII edizione, Roma, voce Analogia, 100.

collegamento reale tra appartenenza all'organizzazione e proprietà di un bene alla cui valorizzazione è preordinata tutta l'attività dell'organizzazione¹⁶.

Appare in tutta la sua evidenza l'analogia con il condominio negli edifici caratterizzato dalla coesistenza delle proprietà solitarie sulle singole unità immobiliari (appartamenti, uffici, negozi) con la comproprietà sulle parti comuni che sono al servizio delle singole unità immobiliari (tetti, scale, cortili, strade di accesso, ecc.). Com'è noto, accanto al condominio verticale, è conosciuto nella prassi ed è disciplinato dal codice civile, il condominio orizzontale o supercondominio, nel quale la comproprietà delle parti comuni condominiali è al servizio di costruzioni autonome oppure di più condomini¹⁷. Il condominio orizzontale è la figura giuridica che più si avvicina alla struttura del consorzio di urbanizzazione¹⁸.

Nel condominio l'amministratore non rappresenta un soggetto giuridico compiuto con un suo patrimonio autonomo e separato da quello dei singoli condomini, essendo il rapporto tra condomini ed amministratore qualificabile come mandato collettivo, con la conseguenza che i rapporti giuridici che derivano dall'attività dell'amministratore sono riferibili *direttamente* ai singoli condomini, per quota millesimale di rispettiva competenza¹⁹. L'amministratore non è un organo del

¹⁶ Per la qualificazione del contratto di consorzio quale atto negoziale a causa mista: la causa della messa in comunione sarebbe commista a quella della costituzione dell'associazione non riconosciuta, Greco, *Sulla natura dei consorzi volontari di urbanizzazione*, in *Contr.*, 2001, 1006 ss.; per l'applicazione in prevalenza delle discipline della comunione e del condominio, Russo, *Consorzio tra proprietari di immobili e obbligo di pagamento dei contributi consortili*, in *Giust. civ.*, 1985, 75 ss.

¹⁷ Ai sensi dell'art. 1117-*bis* c.c. (aggiunto dall'art. 2, legge n. 220/2012) «Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117». Prima del riconoscimento legislativo, il c.d. supercondominio ha formato oggetto di ampia letteratura giuridica, cfr. *ex multis* R. Corona, *Il super-condominio. Condominio negli edifici, complessi immobiliari ed edifici complessi*, Milano, 1985; E. Ditta, *Sulla disciplina applicabile al complesso immobiliare costituito da più edifici (il c.d. «supercondominio»)*, in *Arch. loc. e cond.*, 1985, 860; T. Galletto, *Appunti sul condominio complesso o «supercondominio»*, in *Riv. giur. edil.*, 1983, parte II, 334; P. Rolleri, *Il supercondominio: una galassia non ancora esplorata dal legislatore italiano*, in *Riv. giur. edil.*, 2001, parte II, 211; A. Torrioni, *Il «Supercondominio» tra comunione, condominio, autonomia privata e prospettive di riforma*, in *Riv. not.*, 2006, 385; Vincenti, *Comunione residenziale, supercondominio, condominio complesso, condominio orizzontale, complesso residenziale*, Padova, 1995.

¹⁸ R. Corona, *Consorzi urbanistici e comunione di godimento*, in *Riv. giur. sarda*, 2010, 124 sostiene l'applicazione in via analogica delle norme sul condominio alla comunione tra i partecipanti al consorzio, ancorché abbiano ceduto la proprietà delle opere di urbanizzazione al Comune; cfr. Terzago, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 1992, 1069; P. Morozzo della Rocca, *Le forme giuridiche dell'adesione al consorzio di urbanizzazione*, in *Corriere giur.*, 2009, 97.

¹⁹ È stato giustamente evidenziato che «il diritto di condominio – meglio, la situazione soggettiva di condominio, consistente nella titolarità dei rapporti attivi e passivi – continua a fare capo non al gruppo, ma ai singoli. L'indisponibilità da parte dell'assemblea dei diritti e delle obbligazioni riguardanti le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, derivanti dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, corrisponde al difetto, in capo al gruppo, della titolarità dei diritti e delle obbligazioni, la cui attribuzione ai singoli resta regolata dagli artt. 1118, comma 1, e 1123, comma 1, c.c. sostanzialmente immutati. Avuto riguardo a questo aspetto, non assumono rilevanza né la costituzione obbligatoria di un fondo speciale di pari importo all'ammontare dei lavori (art. 1135, n. 4), c.c.), né l'indicazione dell'eventuale denominazione, dell'ubicazione e del codice fiscale (art. 2659 c.c.), i quali non sono incompatibili con la titolarità in capo ai singoli dei rapporti attivi e passivi e raffigurano semplicemente degli strumenti per la migliore organizzazione pluralistica e individualistica del gruppo» (R. Corona, *Profili della riforma delle norme sul condominio*, in *Giur. it.*, 2013, 7). Nel disegno di legge n. 71 degli Atti del Senato (XVI legislatura) si prevedeva di agevolare ai condomini l'assolvimento dei loro compiti far l'altro dotandoli di una distinta capacità giuridica e quindi di proprie situazioni soggettive. La Commissione Giustizia del Senato, nell'unificare i diversi disegni di legge in materia (cfr. la Relazione al testo proposto dalla Commissione, comunicata alla Presidenza del Senato il 24 gennaio 2011), non ha recepito la previsione ritenendo che accogliendo tale soluzione sarebbe stata messa in pericolo 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 oggetto del condominio; sarebbe nella grandissima parte dei casi onotologicamente impossibile l'attribuzione di un autonomo patrimonio al condominio, presupposto dell'attribuzione ad esso della capacità giuridica; l'estensione ai condomini di un regime gestionale analogo a quello previsto per le società avrebbe potuto determinare il pericolo di una gravissima compressione del diritto di proprietà per i condomini in minoranza (cfr. M. Basile, *Le modifiche al regime condominiale (legge 220/2012)*, in *Riv.*

condominio ma un mandatario, assimilabile ad un libero professionista, che agisce in piena autonomia ed indipendenza rispetto al condominio.

Il condominio è espressione dell'interesse di cui sono portatori i singoli proprietari, ossia il miglior godimento della proprietà individuale per il tramite della proprietà comune. Si differenzia nettamente dagli enti collettivi dotati di soggettività o personalità giuridica (associazioni, società di persona, società di capitali) «per la semplice ragione che il condominio, rispetto ad essi, non persegue finalità autonome e distinte da quelle dei singoli in quanto titolari delle situazioni di appartenenza»²⁰.

L'art. 1135, n. 4, c.c. (aggiunto dall'art. 13, comma 2, lett. a), legge n. 220/2012) impone all'assemblea, contestualmente alla delibera di opere di manutenzione straordinaria o di innovazioni, di costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se il contratto prevede pagamenti graduali a stati di avanzamento lavori, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti. Questa prescrizione va evidentemente nella direzione di rafforzare la garanzia di coloro che contrattano con il condominio i quali possono fare affidamento su un obbligo legale di accantonamento della provvista corrispondente all'obbligazione assunta. Non si assiste, però, alla creazione di un vero e proprio patrimonio separato con destinazione immodificabile; tale strumento svolge una innegabile funzione di garanzia, seppure *generica*²¹.

È stato affermato in maniera esemplare che l'espressione usata spesso dalla Cassazione del condominio come ente di gestione «è solo una metafora ma nulla di più; non avrà un valore scientifico dire che la comunione, il condominio, il consorzio di manutenzione mette capo ad un ente di gestione, perché sarà una pura metafora o meglio una ipostasi che, pur essendo o potendo essere riassuntiva di un fenomeno, il giurista non potrà utilizzare al di là del dato descrittivo: nella realtà normativa infatti anche se si usasse il termine “ente”, mancherebbe una soggettivizzazione, una entificazione di quella struttura che rimane sempre sul piano dell'oggetto del diritto, cioè una spettanza in comune a più persone di una certa situazione giuridica»²².

Le caratteristiche del condominio che portano ad escludere una autonomia patrimoniale perfetta o una soggettività giuridica si riscontrano anche nei consorzi.

Anche nei consorzi l'attività dell'organo di rappresentanza, qualificabile come mandato collettivo²³, è riferibile direttamente ai singoli consorziati per il valore corrispondente ai singoli lotti rapportati al valore dell'intero comparto, secondo quanto specificato dall'autonomia privata nell'atto costitutivo e nello statuto del consorzio.

Anche nei consorzi difetta un interesse unitario dell'ente: l'amministratore persegue l'interesse dei singoli consorziati e la sua attività giuridica comporta l'acquisto di diritti ed obblighi direttamente in capo ai singoli consorziati.

Anche nei consorzi manca un patrimonio autonomo di destinazione che non possa essere distratto dalla sua finalità, tipico degli enti dotati di autonomia patrimoniale.

3. Corollari applicativi: il recesso dal consorzio, la responsabilità esterna e la responsabilità di chi subentra nel consorzio.

La forte connotazione in termini di realtà del consorzio nel quale è evidente il nesso inscindibile tra, da una parte, la proprietà del singolo lotto o costruzione e, dall'altra parte, la

dir. civ., 2013, 10617, che non condivide gli argomenti contrari a riconoscere la soggettività del condominio ed anzi ritiene che dalla riforma del condominio risulti rafforzata l'autonomia soggettiva dell'organizzazione condominiale).

²⁰ G. Di Rosa, *Profili ricostruttivi della nuova disciplina del condominio negli edifici*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 10789.

²¹ 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.*, 2014, 20115; Scarpa, *Le spese*, in *Il nuovo condominio*, a cura di Triola, Giappichelli, 2013, 948 s.

²² A. Lapenna, *op. cit.*, 32 s.

²³ Secondo A. Lapenna, *op. cit.*, 59, lo statuto del consorzio è assimilabile al regolamento della comunione in cui l'amministrazione del consorzio coincide con l'amministrazione della comunione ai sensi degli artt. 1004-1105 c.c.

comproprietà dei beni comuni, che influenza in maniera determinante anche l'interesse del consorzio alla partecipazione al consorzio ed alle sue attività, porta a privilegiare la qualificazione dei consorzi in termini di comproprietà qualificata, affine al supercondominio, piuttosto che in termini di soggetto giuridico autonomo²⁴. Questa connotazione influenza in maniera determinante anche la disciplina giuridica applicabile ai rapporti interni ed esterni al consorzio per quanto riguarda il recesso dei consorziati, la responsabilità esterna per le obbligazioni consortili in termini di solidarietà o parziarietà e la ripartizione di responsabilità interna tra cedente e cessionario del lotto compreso nel comparto.

4. La facoltà di recedere dal consorzio.

Il forte profilo di realtà connota in maniera del tutto peculiare la facoltà per i consorziati di recedere dal consorzio, facoltà espressamente riconosciuta agli associati dall'art. 24 c.c.

La giurisprudenza nega la facoltà di recesso per i consorziati, facendo applicazione analogica degli articoli 1104 e 1118²⁵ c.c., sul presupposto che nessuno può pretendere di liberarsi dagli oneri connessi a determinati beni o servizi ove continui a trovarsi in una situazione tale da beneficiare comunque degli stessi. Una volta entrati a fare parte del consorzio, con l'acquisto delle rispettive unità immobiliari, i consorziati dovranno rimanere nello stesso finché non abbiano trasmesso ad altri il loro diritto di proprietà, perché come non è possibile entrare a far parte del consorzio se non nella qualità di titolare di un lotto o di un fabbricato, così non è consentito uscirne se non dismettendo tale condizione con il contestuale subingresso di un altro soggetto²⁶.

È stato chiarito in dottrina che «l'obbligo di partecipare al consorzio di urbanizzazione deriverà direttamente dalla previsione di legge che considera la riduzione dei privati in consorzio come elemento indefettibile per la stipula della convenzione di lottizzazione: data la tipicità della previsione di legge – con fonte quindi legale e non negoziale, con valore reale e non obbligatorio –, l'adesione al consorzio rappresenta una vera e propria obbligazione *propter rem*, come tale funzionale all'esercizio dei diritti reali e caratterizzata dal principio dell'inerenza al diritto reale: così l'adesione al consorzio non sarà volontaria ma obbligatoria derivando – come obbligazione reale unitamente al peso imposto degli oneri di urbanizzazione – dall'intero sistema di lottizzazione convenzionata [...] Dal consorzio il singolo consorziato potrà sciogliersi o con l'ipotesi dell'abbandono liberatorio ovvero, dato il principio dell'inerenza, cedendo la proprietà del lotto o del fabbricato ad una terza persona che subentrerà al dante causa nell'ambito reale della relativa obbligazione, subentrerà cioè obbligatoriamente nel rapporto di consorzio che è sì un rapporto obbligatorio però con i caratteri della inerenza e quindi della realtà delle obbligazioni reali»²⁷.

È consigliabile, al fine di evitare controversie derivanti da una pretesa applicazione dell'art. 24 c.c. in tema di associazioni, escludere espressamente nell'atto costitutivo la facoltà di recesso del

²⁴ Secondo G. De Rosa, *op. cit.*, «Il condominio indica una situazione (del tutto particolare e irriducibile ai consueti schemi) di determinazione di un rapporto intermedio tra l'idea della persona fisica e quella della persona giuridica, nel senso cioè di definire uno stato di contitolarità (collettiva) del diritto di proprietà delle parti comuni; pertanto risulterebbe alquanto singolare, se si optasse per la soggettività giuridica del condominio, la coesistenza di singoli soggetti (persone fisiche) titolari della proprietà individuale e di un (nuovo) soggetto dotato di capacità giuridica (o mera soggettività) titolare (in quanto tale) della proprietà (di parti) in comune». In giurisprudenza, per l'applicazione ai consorzi di urbanizzazione delle disposizioni sul condominio Cass., 14 marzo 2001, n. 3665, in *Contr.*, 2002, 789 ss.

²⁵ Ai sensi dell'art. 1118, commi 2 e 3 «Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali».

²⁶ Cass. 14 maggio 2012, n. 7427, cit; Cass., 28 aprile 2010, n. 10220, cit; Cass., 21 marzo 2003, n. 4125, cit.

²⁷ A. Lapenna, *op. cit.*, 56, 58 e 59. Esclude la possibilità di recedere dal consorzio indipendentemente dal venir meno della qualità di associato, F. Galgano, *Trattato di diritto civile e commerciale*, Bologna, 1993, vol. I, 233; cfr. anche Basile, *I complessi residenziali*, in *Riv. dir. civ.*, 1992, 37 ss.

consorziato dal consorzio per tutta la durata dello stesso²⁸. Il singolo consorziato potrà uscire dal consorzio mediante l'alienazione del lotto o della costruzione inseriti nel comparto edificatorio.

Secondo la giurisprudenza, l'alienazione del terreno del consorziato comporta il trasferimento automatico in favore dell'acquirente della qualità di membro del consorzio in considerazione della stretta connessione tra la qualità di proprietario dei terreni e la qualità di membro del consorzio che comporterebbe l'applicazione diretta dell'art. 1104 c.c.²⁹.

5. La responsabilità per le obbligazioni dei consorziati: solidale o parziaria?

Riconosciuta al consorzio la funzione precipua di valorizzazione delle singole proprietà individuali, tramite la realizzazione e la gestione delle opere di urbanizzazione che costituiscono il presupposto indispensabile per lo sfruttamento edificatorio dei singoli lotti, risulta chiara l'analogia con la proprietà condominiale che consente di estendere al consorzio i risultati dell'ampia elaborazione dottrinale e giurisprudenziale in materia di responsabilità dei condomini verso i terzi e nei rapporti interni.

5.1. La tesi della responsabilità solidale.

Secondo la tesi che prevaleva in giurisprudenza prima della decisione delle sezioni unite n. 9148/2008³⁰, la responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni assunte dal "condominio" verso i terzi avrebbe natura solidale sulla base del principio generale stabilito dall'art. 1294 c.c. per l'ipotesi in cui più debitori siano tenuti alla medesima prestazione³¹; tale principio non sarebbe derogato dall'art. 1123 c.c.³² che avrebbe la esclusiva funzione di ripartire pro quota gli oneri tra i condomini all'interno del condominio. L'amministratore, nei limiti delle attribuzioni conferitegli dalla legge oppure nell'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, avrebbe il potere di impegnare tutti i condomini in forza del rapporto di mandato collettivo con gli stessi intercorrente.

5.2. La decisione di Cass., sezioni unite, n. 9148/2008.

Rispetto all'indirizzo maggioritario secondo il quale i singoli condomini rispondono solidalmente e non pro quota verso i terzi per le obbligazioni condominiali, si è creato un contrasto giurisprudenziale con Cass., 27 settembre 1996, n. 8530 che ha riconosciuto, come principio generale, quello della parziarietà ovvero della ripartizione tra i condomini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote di partecipazione al condominio stesso.

²⁸ G. Salvador, *op. cit.*

²⁹ Cass. 6 marzo 2003, n. 3341, cit.; Cass., 4 ottobre 1992, n. 11218, cit.

³⁰ Cfr. Cass., 31 agosto 2005, n. 17563; Cass., 30 luglio 2004, n. 14593, in *Giust. civ.*, 2005, I, 114 e in *Rass. locaz.*, 2005, 200, con nota di De Tilla; Cass., 17 aprile 1993, n. 4558, in *Giust. civ.*, 1993, 2683, con nota di De Tilla; Cass., 5 aprile 1982, n. 2085; Cass., 11 novembre 1971, n. 3235.

³¹ Dispone l'art. 1294 (Solidarietà tra condebitori): «I condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente».

³² Dispone l'art. 1123 (Ripartizione delle spese): «Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità».

Cass., sezioni unite, 8 aprile 2008, n. 9148³³ nell'affrontare e comporre il contrasto giurisprudenziale ha proposto un'analisi delle obbligazioni solidali che si caratterizzano per tre requisiti: la pluralità di debitori (o di creditori), l'unicità della causa dell'obbligazione (*eadem causa obligandi*) e l'unicità della prestazione (*eadem res debita*). Con riferimento a quest'ultimo requisito, secondo le sezioni unite “se l'obbligazione è divisibile, salvo che dalla legge (espressamente) sia considerata solidale, il principio della solidarietà (passiva) va temperato con quello della divisibilità stabilito dall'art. 1314 cod. civ., secondo cui se più sono i debitori ed è la stessa la causa dell'obbligazione, ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte”.

La sentenza prosegue affermando che “la solidarietà viene meno ogni qual volta la fonte dell'obbligazione comune è intimamente collegata con la titolarità delle *res*”. Paradigmatica, al riguardo, sarebbe la disciplina della responsabilità dei coeredi, i quali rispondono dei debiti ereditari in proporzione delle loro quote ereditarie (artt. 752, 754 e 1295 c.c.). Secondo la tesi della Cassazione “laddove si riscontra lo stesso vincolo tra l'obbligazione e la quota nella struttura dell'obbligazione, originata dalla medesima causa per una pluralità di obbligati, [e] non sussiste il carattere dell'invisibilità della prestazione, è ragionevole inferire che rispetto alla solidarietà non contemplata (espressamente) prevalga la struttura parziaria del vincolo”.

Applicando questi principi generali alle obbligazioni solidali, le sezioni unite ritengono che nelle obbligazioni condominiali, pur essendo presenti la pluralità dei debitori e la *eadem causa obligandi*, cioè il contratto da cui l'obbligazione ha origine, difetterebbe il requisito dell'unicità della prestazione che consiste per il debitore nel pagamento di una somma di denaro. La parziarietà, nelle obbligazioni condominiali, deriverebbe dall'art. 1123 c.c., interpretato valorizzando la relazione tra la titolarità della obbligazione e quella della cosa. “Si tratta di obbligazioni *propter rem*, che nascono come conseguenza dell'appartenenza in comune, in ragione della quota, delle cose, degli impianti e dei servizi e, solo in ragione della quota, a norma dell'art. 1123 cit., i condomini sono tenuti a contribuire alle spese per le parti comuni. Per la verità, la mera valenza interna del criterio di ripartizione raffigura un espediente elegante, ma privo di riscontri nei dati formali”.

La tesi delle sezioni unite sarebbe avvalorata anche dal rapporto esistente tra l'amministratore ed il condomini. Il condominio non è titolare di un patrimonio autonomo né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti ed i servizi comuni fanno capo ai condomini; agli stessi sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono a favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti. L'amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza. In giudizio l'amministratore rappresenta i singoli condomini, i quali sono parti in causa nei limiti della loro quota. Nel caso in cui l'amministratore agisca o sia convenuto in giudizio per la tutela di un diritto, il quale fa capo solo a determinati condomini, soltanto i condomini interessati partecipano al giudizio ed essi soltanto rispondono delle conseguenze della lite. Pertanto, l'amministratore non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota.

Sulla base di questa ricostruzione, le obbligazioni e la responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà. Ai singoli condomini si imputano, in proporzione delle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel cosiddetto “interesse del condominio”.

Come chiarisce la sentenza citata, la soluzione adottata risponde anche ad esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio negli edifici: è evidente che la solidarietà costringerebbe il singolo condominio ad anticipare somme a volte rilevantissime in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore.

La sentenza delle sezioni unite della Cassazione desta più di una perplessità nella ricostruzione dogmatica del rapporto tra obbligazioni solidali ed obbligazioni divisibili nel

³³ In *Foro it.*, 2008, I, 3258, con nota di A. Scarpa, *Titolarità ed attuazione delle obbligazioni di gestione del condominio*; in *Corriere giur.*, 2008, 9148, con nota di N. Izzo, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno – l'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del favor debitoris?*

passaggio in cui richiede, in presenza di una prestazione divisibile, quale quella pecuniaria, di individuare una norma espressa derogatoria della solidarietà. Dalla lettura dell'art. 1314 sembra che l'applicazione della divisibilità presupponga, come *prius*, l'accertamento che l'obbligazione non sia solidale e, dal lato passivo, la solidarietà è la regola generale se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente (art. 1294)³⁴. Più convincente risulta la motivazione della sentenza nell'analizzare i possibili risultati del collegamento tra solidarietà e natura *propter rem* delle obbligazioni condominiali.

A prescindere da valutazioni tecniche della sentenza, è innegabile che la stessa abbia avuto un grande impatto sociale sull'operatività dell'istituto del condominio negli edifici ed abbia originato un dibattito giuridico che ha influito nella riforma della disciplina del condominio negli edifici³⁵.

5.3. La riforma del condominio ed il nuovo art. 63, disp. att., c.c.

La riforma del condominio, attuata con legge 11 dicembre 2012, n. 220, entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha ritenuto di intervenire nella disciplina della responsabilità per obbligazioni condominiali, tenuto conto che né la soluzione della responsabilità solidale dei condomini né quella della responsabilità parziaria sono soddisfacenti per un equo temperamento degli interessi in gioco³⁶.

Il legislatore ha integrato il regime condominiale con un precetto volto ad evitare le incongruenze della rigida applicazione ai debiti verso i terzi tanto del principio della solidarietà quanto della norma derogatrice che predica la parziarietà³⁷. Ha stabilito infatti che “i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini” (art. 63, comma 2, disp. att., c.c.). Ha, inoltre, previsto un sistema di comunicazione più trasparente da parte dell'amministratore dello stato dei pagamenti con la previsione, da una parte, dell'obbligo di comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei morosi (art. 63, comma 1, disp. att. c.c.); dall'altra, l'obbligo di fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti dei contributi e delle eventuali liti in corso (art. 1130, n. 9), c.c.).

Per effetto della nuova disciplina il condomino che ha effettuato regolarmente il pagamento dei contributi richiesti dall'amministratore non è completamente liberato dalla sua obbligazione poiché può essere chiamato a rispondere della parte di debito di un altro condomino insolvente, a condizione che il creditore abbia preventivamente escusso il patrimonio del condomino moroso.

Secondo un'interpretazione, il legislatore con la nuova disciplina contenuta nell'art. 63, comma 2, disp. att., c.c. avrebbe ripristinato il regime di solidarietà tra i condomini, seppur temperato dal beneficio della preventiva escussione del condomino moroso. La preventiva escussione del condomino moroso non sarebbe incompatibile con la solidarietà che non è esclusa dal fatto che i singoli debitori siano tenuti ciascuno con modalità diverse (art. 1293 c.c.)³⁸.

Sembra preferibile qualificare il nuovo regime di responsabilità dei condomini come *obbligo legale di garanzia*³⁹; rispetto ai requisiti delle obbligazioni solidali difettano due elementi costitutivi: la *eadem causa obligandi* e l'*eadem res debita*. Difetta la *eadem causa obligandi*, poiché

³⁴ Cfr. N. Izzo, *op. cit.*; 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. e impr.*, 2008, 587.

³⁵ Secondo S. Pellegatta, *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.*, 2009, 20137, sul piano fattuale, la soluzione prescelta appare tutto sommato soddisfacente. Le ragioni pratiche poste alla base della decisione appaiono condivisibili.

³⁶ G.A. Parini, *op. cit.*

³⁷ M. Basile, *Le modifiche al regime condominiale (legge 220/2012)*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 10617.

³⁸ M. Basile, *I diritti e i doveri dei condomini*, in *Riforma del condominio, 2013*, in *Trattato dei diritti reali a cura di Basile*, Milano, 2013, 65; G. De Rosa, *op. cit.*; Mistò, *La riforma del condominio 2012*, Torino, 2012, 138.

³⁹ A. Scarpa, *Condomini morosi, condomini garanti e “doppia parziarietà” nella riforma del condominio*, in *Immobili e proprietà*, 2013, 216.

l'obbligo dei condomini in regola con i pagamenti di soddisfare la parte inadempita dei condomini morosi non deriva, quale obbligazione *propter rem*, dall'obbligo di contribuzione di cui agli artt. 1118 e 1123 c.c. ma dall'inadempimento dei condomini morosi e presuppone l'avvenuta escussione dei condomini morosi. Difetta l'*eadem res debita*, poiché l'obbligo dei condomini in regola con i pagamenti non ha ad oggetto l'intera prestazione – caratteristica tipica delle obbligazioni solidali – ma solamente la parte rimasta inadempita⁴⁰.

Si può quindi concludere che l'attuale disciplina delle obbligazioni condominiali è informata al principio della parziarietà delle obbligazioni dei singoli condomini⁴¹, che possono essere chiamati a rispondere solamente per la parte di debito che si riferisce alla propria quota millesimale, mentre il sistema di garanzia previsto a favore dei creditori, i quali possono agire nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti solamente dopo l'escussione dei condomini morosi, integra un obbligo legale di garanzia a tutela dei creditori.

5.4. La responsabilità esterna nei consorzi.

Una volta riconosciuto che i consorzi di urbanizzazione, in quanto organizzazioni per la realizzazione, manutenzione e gestione di parti comuni funzionali alla valorizzazione di proprietà esclusive (i lotti edificatori o le singole costruzioni), hanno una struttura giuridica analoga a quella del condominio negli edifici e che la dinamica dei rapporti tra partecipanti e terzi creditori si atteggia in maniera del tutto simile, si può applicare ai consorzi di urbanizzazione la stessa disciplina della responsabilità dei condomini per debiti contratti dall'amministratore di condominio. E quindi il regime giuridico della responsabilità sarà quello della responsabilità parziaria dei singoli consorziati per le obbligazioni contratto dall'amministratore del consorzio. Si aggiunga che la presunzione della solidarietà dei condebitori è pienamente disponibile dall'autonomia privata come risulta testualmente dall'art. 1294 c.c. in base al quale «I condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente». Sarà, quindi, opportuno che gli atti costitutivi dei consorzi contengano una previsione sul punto, con una specificazione contenuta nel mandato all'amministratore del consorzio che lo stesso, ogni qualvolta stipuli un contratto per conto dei consorziati, preveda la responsabilità parziaria dei consorziati per le obbligazioni del consorzio⁴².

6. La responsabilità dell'acquirente del lotto che subentra nel consorzio.

L'aver individuato nel condominio negli edifici la normativa di riferimento per l'applicazione analogica del regime di responsabilità, consente di risolvere in maniera lineare anche il problema della successione nel contratto di consorzio e del rapporto tra alienante ed acquirente.

Il rapporto tra alienante ed acquirente per il pagamento delle spese condominiali arretrate è disciplinato espressamente dall'art. 63, comma 2, disp. att., c.c. che costituisce una specificazione, in materia condominiale, dell'art. 1104, comma 3, c.c. che dispone «*Il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati*». Tale norma, considerata il principio generale della materia⁴³, prevede una responsabilità solidale dell'acquirente

⁴⁰ Per un approfondimento delle motivazioni che valgono ad escludere la solidarietà, anche alla luce della novella legislativa, cfr. R. Corona, *Profili della riforma delle norme sul condominio*, in *Giur. it.*, 2013, 7.

⁴¹ La natura "parziaria", o pro quota, del debito assunto nei confronti del terzo nell'interesse del condominio, debito imputabile ai singoli soltanto in proporzione alle rispettive quote è stata confermata da Cass. n. 6282/2015.

⁴² Secondo Cass., 21 luglio 2009, n. 16920 il "titolo" che può escludere la solidarietà va inteso come la fonte negoziale del rapporto, nella quale le parti ben possono diversamente normare la fase dell'adempimento, con la rinuncia del creditore alle agevolazioni che gli derivano dalla possibilità di chiedere e ottenere da uno solo dei soggetti passivi il pagamento dell'intero suo credito.

⁴³ L'art. 1104 c.c., pur essendo una disposizione dettata in tema di comunione, non è diretto a disciplinare il vincolo comunitario o i rapporti tra i comunisti ma la posizione dell'acquirente. Ciò consente di considerarlo espressione di un principio generale in materia di obbligazioni *propter rem* (L. Bigliazzi Geri, *op. cit.*, 126).

della quota che subentra nella comunione (*id est* dell'acquirente del lotto che subentra nel consorzio) per *i contributi dovuti e non versati*. Si tratta di un obbligo legale di garanzia a tutela della comunione/condominio/consorzio, in quanto affianca alla responsabilità *ob rem* del compartecipe cedente, la responsabilità, in funzione di garanzia, del compartecipe entrante con la possibilità di fare affidamento, per la realizzazione del credito, sulla proprietà del compartecipe entrante avente ad oggetto l'appartamento nel condominio oppure il lotto o la costruzione nel consorzio.

La responsabilità solidale dell'acquirente riguarda certamente debiti certi, liquidi ed esigibili, cioè già radicati nel cedente quali obbligazioni *propter rem*. La natura di obbligazione *propter rem* delle obbligazioni del condominio o del consorzio comporta che il soggetto obbligato si individua nella persona proprietaria del bene principale nel momento in cui sorge l'obbligazione sulla base del noto principio *cuius commoda eius et incommoda esse debent* per cui «chi gode di determinati vantaggi non può non subire gli eventuali riflessi negativi di tale godimento»⁴⁴.

Più complessa è la soluzione del problema per le obbligazioni già nate ma non ancora esigibili al momento della cessione e, quindi, del subentro del nuovo consorziato.

Secondo Cass., 3 dicembre 2010, n. 24654⁴⁵ «in caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente, è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea, sicché, ove tali spese siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione dell'atto di trasferimento dell'unità immobiliare, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che tali opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ.»⁴⁶.

Secondo l'orientamento precedente della Corte di Cassazione l'obbligazione di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione dei beni comuni nasce nel momento in cui si rende necessario provvedere alla conservazione della cosa e, di conseguenza, si eseguono i lavori che giustificano le relative spese. La preventiva autorizzazione della spesa e la ripartizione della stessa tra i condomini ha carattere meramente autorizzativo dell'opera, per cui l'obbligo in tanto sorge in quanto sia espressione di un atto di gestione concretamente compiuto. Ne consegue che, nel caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, al contributo delle spese per la conservazione è tenuto il condomino al momento in cui si rende necessario eseguire i lavori per la conservazione. D'altra parte, dalla esecuzione dei lavori deriva un incremento di valore delle parti comuni e, in considerazione della relazione strumentale, un corrispondente incremento di valore della sua stessa unità immobiliare⁴⁷.

Chi scrive ritiene preferibile utilizzare il criterio consequenziale alla natura *propter rem* dell'obbligazione. La dottrina che si è occupata espressamente della successione di più soggetti nel rapporto obbligatorio *propter rem* ha evidenziato che non va confuso il momento nel quale il rapporto obbligatorio *propter rem* viene ad esistenza con quello in cui la prestazione diviene, se del caso, esigibile. «Sorta l'obbligazione... essa, quale rapporto obbligatorio di origine pattizia o legale connesso alla titolarità di un *jus in re*, segue il diritto nelle mani dell'acquirente ed è nei suoi

⁴⁴ L. Bigliazzi Geri, *op. cit.*, 23.

⁴⁵ In *Riv. not.*, 2011, 1404, con nota di A. Torroni, *Vendita dell'appartamento in condominio nelle more dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria deliberati prima della vendita. Le incertezze della Cassazione richiedono soluzioni di tecnica contrattuale*.

⁴⁶ In senso conforme, Cass., 26 ottobre 1996, n. 9366, in *Vita not.*, 1966, 1311; in dottrina, R. Triola, *Manuale del condominio*, Milano, 1995, 456 ss.; G. Terzago, *Il condominio*, Milano, 1988, 392.

⁴⁷ Cass., 18 aprile 2003, n. 6323, in *Vita not.*, 2003, 866; in *Arch. loc.*, 2004, 471, con nota di M. De Tilla; Cass., 26 gennaio 2000, n. 857, in *Arch. loc.*, 2000, 419; Cass., 17 maggio 1997, n. 4393, in *Vita not.*, 1997, 1444, in *Foro it.*, 1998, 2204; Cass., 26 ottobre 1996, n. 9366, in *Vita not.*, 1996, 1311; Cass., 7 luglio 1988, n. 4467, in *Giust. civ. mass.*, 1988; Cass., 21 maggio 1964, n. 1251. In dottrina cfr. A. Visco, *Le case in condominio*, Milano, 1976, 709.

confronti che – se del caso – “maturano” le singole prestazioni. Ciò che si radica sull’alienante (oltre ad un eventuale obbligo di risarcimento) è la necessità di eseguire la prestazione rimasta inattuata per causa a lui imputabile...»⁴⁸. Quando la prestazione rimasta inattuata sia divenuta esigibile successivamente al trasferimento, tenuto ad adempiere è l’acquirente, «succeduto» nel rapporto obbligatorio *propter rem* sorto quando titolare del diritto era il suo dante causa⁴⁹.

Questa ricostruzione, oltre ad essere perfettamente aderente al dettato normativo ed alla *ratio* delle obbligazioni *propter rem*, consente di realizzare un equo temperamento dei rapporti tra venditore ed acquirente. Le tesi che pretendono di imputare tutta la spesa al venditore od all’acquirente, sulla base della (alquanto dubbia) individuazione del momento genetico dell’obbligazione (delibera assembleare o esecuzione dei lavori) mal si adattano alla realtà concreta, spesso complessa, in cui i lavori si svolgono per un lungo arco temporale ed i contributi dei condomini sono spalmati su più *tranches*. Non si riesce davvero a comprendere quale ragione di giustizia sostanziale imponga tutto l’onere della spesa al condomino che ha avuto la sventura di essere parte del condominio il giorno in cui sono stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria e proceda alla vendita dell’appartamento dopo breve tempo, senza che alcuno dei lavori deliberati sia stato eseguito.

Alessandro Torroni

⁴⁸ L. Bigliazzi Geri, *op. cit.*, 118, nota 1.

⁴⁹ L. Bigliazzi Geri, *op. cit.*, 123; G. Branca, *Comunione Condominio negli edifici*, nel Commentario del Cod. Civ. a cura di Scialoja e Branca, libro terzo, della proprietà, sesta edizione, Bologna Roma, 1982, 162 ss., pur escludendo ogni ambulatorietà, per l’individuazione del soggetto obbligato fa riferimento al momento in cui il contributo nella spesa viene chiesto al condomino, anche se il fatto che minaccia la conservazione della cosa era precedente; G. V. Tortorici, *Il soggetto obbligato al pagamento delle spese condominiali nel trasferimento di proprietà*, in *Immobili e proprietà*, 2007, 10, 624 ss., dalla premessa che l’acquirente della singola unità immobiliare sita in un condominio risponde interamente in proprio per le obbligazioni sorte dopo il suo acquisto, trae la conseguenza che *l’obbligazione contributiva delle spese è a carico del condomino che ha il rapporto diretto con la res al momento in cui deve essere pagata la somma, momento che peraltro potrebbe essere diverso da quello dell’assunzione della delibera*; sul punto cfr. anche A. Torroni, *Alienazione di appartamento in condominio e spese deliberate ma non ancora eseguite*, in *Vita not.*, 1999, LXXXIV ss.; A. Chizzini, *Le spese di condominio e il subentro nei rapporti condominiali*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Milano, 2007, 168 ss.