

Per introdurre al discorso relativo alla natura delle obbligazioni condominiali, è utile sintetizzare brevemente quanto detto in tema di ripartizione delle spese. Un esempio renderà più chiaro il tutto. Nel condominio Alfa è stata deliberata, con le maggioranze di legge, la sostituzione del portone d'ingresso. In assenza di uno specifico accordo tra i condomini e nel silenzio del regolamento di condominio, la spesa dovrà essere ripartita *ex art.* 1123, primo comma, c.c. andando a riguardare un intervento manutentivo sulle parti comuni del condominio. Nel corso dei lavori sono previste due *tranche* di pagamento di uguale entità: la prima all'inizio dell'opera e la seconda a lavori ultimati. Tanto detto l'amministratore suddivide la spesa tra i condomini in base alla tabella millesimale di proprietà e comunica agli interessati le quote e le date dei versamenti. La prima rata è pagata da tutti i condomini nei tempi e nei modi stabiliti: ciò permette all'amministratore di adempiere l'obbligazione di pagamento nei confronti della ditta Beta, incaricata dei lavori.

Terminati i lavori, che risultano eseguiti a regola d'arte e che sono accettati e non contestati, non tutti i condomini versano la rata finale. La ditta incalza l'amministratore per vedere saldato il conto e l'amministratore versa quanto c'era in cassa fino ad allora. Dopo alcuni solleciti scritti rimasti lettera morta la ditta Beta decide di iniziare un'azione giudiziale contro il condominio Alfa e fa notificare all'amministratore (quale legale rappresentante) un decreto ingiuntivo. Ci fermiamo qui. La questione lungi dall'essere un esempio di scuola è quanto di più concreto possa esserci. Le complicazioni sorgono nel momento in cui questo decreto ingiuntivo diviene esecutivo e deve essere notificato assieme al precetto, per l'intimazione di pagamento necessaria ad iniziare un procedimento esecutivo.

Il problema è il seguente: contro chi potrà essere azionato un eventuale pignoramento? Contro il condominio? Contro uno qualunque dei condomini? La questione, che ci permette di rispondere a questi interrogativi, riguarda la natura delle obbligazioni condominiali. E' chiaro, infatti, che alla prestazione della ditta (ed in genere di qualunque altro fornitore del condominio) corrisponda una controprestazione del condominio individuabile, nella maggior parte dei casi, in un'obbligazione pecuniaria. A chi è imputabile questa obbligazione? In poche parole, chi è il debitore? Le possibili risposte sono due: a) il condominio; b) i singoli condomini. La differenza è questa; mentre nel primo caso andremo a parlare di un'obbligazione solidale, nel secondo sarà più logico parlare di obbligazione parziaria. L'obbligazione solidale è quella in cui più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione. L'obbligazione parziaria è quella in cui ogni debitore è obbligato, solamente, in relazione alla sua quota parte. E' sorto quindi il dubbio se le obbligazioni condominiali dovessero essere considerate parziarie piuttosto che solidali.

A favore di quest'ultima tesi si era espressa la giurisprudenza più recente, nonché maggioritaria che considerava la obbligazione condominiale una obbligazione condominiale in quanto intravedeva nella stessa non soltanto la pluralità di debitori e l'identica causa di obbligazione ma anche l'indivisibilità della prestazione. L'orientamento più datato, nonché minoritario, al contrario



riteneva l'obbligazione condominiale divisibile (trattandosi quasi sempre di prestazione pecuniaria) pur riconoscendo gli altri due requisiti. Il contrasto non è mai stato davvero superato. Com'è intuibile le differenze non sono da poco. Stante la solidarietà anche il condomino adempiente poteva essere escusso per la restante parte, magari solo per la sua agiatezza economica.

**Riepilogando:** se un'obbligazione è contratta dall'amministratore quale rappresentante del condominio e non tutti i condomini adempiono alla propria obbligazione versando la loro quota parte, il creditore potrà agire solo e soltanto direttamente contro i condomini inadempienti e non anche contro uno qualunque dei condomini per il totale del suo credito. L'obbligazioni condominiali, infatti, non sono obbligazioni solidali ma parziarie.

Gli interrogativi iniziali sono stati tanti, in parte sono stati già fugati in parte avremo conferme solo attraverso l'applicazione pratica del principio sancito dalle Sezioni Unite.

Una cosa è certa, chi ha pagato potrà dormire sogni tranquilli; l'amministratore, infatti, potrà fornire ai creditori i nominativi dei condomini morosi al fine di un'azione esecutiva mirata nei loro confronti. Certo è che per il creditore significa frammentare l'azione esecutiva in tante azioni quanti sono i morosi. Il rischio è un enorme mole di micro-procedure esecutive o l'inasprimento delle condizioni contrattuali previste dalle ditte come, per esempio, pagamenti anticipati ecc.

Tanto premesso, quindi, è possibile dire che le obbligazioni condominiali sono, allo stato, delle obbligazioni parziarie imputabili direttamente e pro-quota ai singoli condomini che ne risponderanno, conseguentemente, nei limiti della loro parte.

In tutta questa vicenda, una cosa è certa: proprio perché la situazione attuale si basa su indirizzi giurisprudenziali che spesso e volentieri subiscono mutamenti e/o rovesciamenti, nulla vieta che i condomini adempienti (e volenterosi) onde evitare possibili ed incresciosi contenziosi legali decidano di anticipare le quote dei morosi (c.d. quota di solidarietà) lasciando poi nelle mani dell'amministratore l'azione per il recupero del credito quale quota condominiale.