Giovanni Di Rosa
Prof. ord. dell'Università di Catania

PROFILI RICOSTRUTTIVI DELLA NUOVA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI

Sommario: 1. Cenni introduttivi. — 2. Una (sintetica) catalogazione delle nuove regole per ordine di problemi. — 3. La configurazione giuridica del condominio. — 4. La responsabilità per le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio. — 5. La professionalizzazione dell'amministratore.

1. — Con l'approvazione definitiva da parte della Commissione Giustizia del Senato della Repubblica, in sede deliberante, avvenuta lo scorso 20 novembre 2012, del testo proveniente dalla Camera dei Deputati (a sua volta approvato il 27 settembre 2012), si è completato il lungo *iter* parlamentare (e non solo) che ha portato al varo della riforma del condominio negli edifici di cui agli artt. 1117 ss. c.c. La relativa l. 11 dicembre 2012, n. 220, recante per l'appunto modifiche alla disciplina del condominio negli edifici, è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 293 del 17 dicembre 2012 ed è in vigore dal 18 giugno 2013.

Rispetto all'ultima versione, rappresentata dalla proposta di legge n. 4041 (approvata in un testo unificato dal Senato della Repubblica il 26 gennaio 2011 e trasmessa alla Camera dei Deputati il giorno successivo) (1), è da segnalare, come dato certamente positivo, la esplicita presa di posizione su talune questioni che, proprio in relazione a quanto emerso nel dibattito parlamentare, avevano formato oggetto di un'accesa contrapposizione e che, adesso, hanno trovato composizione in un quadro complessivo di sostanziale equilibrio (quantunque non manchino soluzioni discutibili) anche in ordine ai rapporti con la previgente disciplina codicistica (2).

(1) Sulle questioni connesse alla richiamata proposta di legge mi permetto di rinviare a Di Rosa, *La condominialità nell'acquisto di unità immobiliari urbane*, in *R. giur. sarda*, 2011, p. 677 ss.; critico sul contenuto del testo approvato dal Senato della Repubblica Ruscello, *« Nuovo » condominio e... « vecchio » regolamento. Riflessioni sulla proposta di (non) riforma del regolamento di condomonio*, in *Nuova g. civ. comm.*, 2012, II, p. 413 ss., con particolare riguardo, in termini generali, alla (inappropriata) tecnica di regolamentazione, imperniata su di un eccessivo dettaglio di disciplina, e, nello specifico, alla mancata soluzione dei problemi riguardanti il regolamento di condominio; per uno sguardo d'insieme sulle prospettive di riforma (proprio alla luce del testo trasmesso alla Camera dei Deputati) v., altresì, Corona, *La riforma del condominio*, in *R. giur. sarda*, 2012, p. 55 ss.

(2) Il riferimento è, in particolare, al tema (centrale) della qualificazione giuridica del condominio, dalla cui soluzione derivano conseguenze importanti anche sotto il profilo della responsabilità per le obbligazioni assunte. Per un'analisi dettagliata dei problemi suscitati dalla regolamentazione codicistica, anche in relazione alle possibili prospettive di rifor-

Il tentativo di fornire una prima informazione ragionata su quelli che possono ritenersi i punti nodali della riforma impone necessariamente di dovere trascurare in questa sede altri profili che, pur non essendo di dettaglio, non consentono l'emersione, almeno a mio giudizio, dei tratti sistematici della nuova disciplina condominiale e, in ogni caso, non possono essere qui oggetto di trattazione puntuale ed esaustiva ([3]).

Sotto il profilo del metodo sembra potersi rilevare che il legislatore ha sostanzialmente voluto adeguarsi, nella predisposizione delle regole, alle soluzioni elaborate nel corso degli anni dalla giurisprudenza (anche se con qualche, significativo, distinguo), sia per colmare eventuali assenze di disciplina sia per interpretare (in un senso o nell'altro) la indubbia peculiarità dell'istituto condominiale. Si tratta, come è del tutto evidente, di una delle possibili scelte in ordine alle modalità di intervento su una normativa esistente, atteso che il legislatore, a fronte della possibilità (come in buona sostanza è avvenuto) di recepire le soluzioni giurisprudenziali, avrebbe ben potuto individuare regole *ex novo*, volte a costruire modelli differenti, innovando, anche strutturalmente, lo stesso istituto giuridico in esame.

Posto che, come in precedenza rilevato, non è qui possibile esaminare *funditus* le problematiche specifiche attinenti alle varie e differenti questioni sottese alla nuova disciplina e oggetto di puntuale regolamentazione ([4]), si proverà a seguire, senza ovviamente alcuna pretesa di completezza, un approccio di carattere sistematico, ossia per categorie di problemi, volto a riassumere per grandi linee le scelte operate dal legislatore della riforma. Bisogna peraltro avere la consapevolezza che solo la prima applicazione delle nuove regole (in quanto diretta a risolvere questioni pratiche) potrà fornire le migliori risposte, per il tramite del prezioso (ma difficile) compito che spetta alla giurisprudenza, inevitabilmente chiamata ad assicurare un'interpretazione coerente con le singole *rationes* delle regole oggetto di analisi.

Il quadro così delineato, ovviamente assolutamente generale e privo di molti altri riferimenti di carattere specifico ma non per questo di minore importanza, potrà comunque costituire un (primo) punto di partenza per una (successiva e più) accurata disamina della novellata disciplina condominiale, anche in ragione dell'importanza degli interessi coinvolti.

In un contesto di carattere sistematico debbono allora tenersi ferme (in

---

ma, cfr. da ultimo Cavallaro, *Il condominio negli edifici*, in *Comm. Schlesinger-Busnelli*, Milano 2009, p. 1 ss.; in precedenza v., almeno, Basile, *Regime condominiale ed esigenze abitative. Contributo alla revisione del condominio negli edifici*, Milano 1979.

([3]) Valga per tutti il richiamo a quanto statuito dall'art. 3 della novella, che ha riformato l'art. 1118 c.c., con riguardo alla dibattuta questione dei presupposti e delle conseguenze del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento da parte del singolo condòmino, su cui può segnalarsi, di recente, Cass. 29 settembre 2011, n. 19893, in *Pluris*.

([4]) Può in merito rinviarsi alla trattazione di Celeste-Scarpa, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge di modifica della disciplina in materia di condominio*, Milano 2012; v., altresì, il volume collettaneo *Il nuovo condominio*, a cura di Triola, Torino 2012.

quanto oggetto di specifica disamina a motivo della indubbia rilevanza) una serie di questioni alle quali il legislatore della riforma ha fornito soluzione, più precisamente la configurazione giuridica del condominio (in ordine alla *vexata quaestio* della relativa soggettività), il connesso problema della responsabilità per le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio e il ruolo (e la figura) dell'amministratore condominiale.

2. — Al fine di fornire un quadro organizzativo (e sinteticamente riassuntivo) della riforma può allora preliminarmente (e utilmente) prospettarsi una catalogazione (ovviamente indicativa della opzione qui prescelta) delle regole predisposte dal legislatore; l'obiettivo è quello di provare a disegnare uno schema la cui articolazione è fondata sull'ordine dei problemi affrontati dalla novella di legge.

Possono infatti al riguardo indicarsi una pluralità (per differente tipologia) di disposizioni, ossia: *a*) disposizioni di carattere descrittivo-qualificatorio, come nel caso della previsione di cui all'art. 1 (ossia il novellato art. 1117 c.c. — *Parti comuni dell'edificio*), con espresso riferimento, quanto alla titolarità soggettiva della proprietà comune, (anche) agli aventi diritto a godimento periodico, dovendosi in merito ritenere plausibile (almeno in astratto) la riconducibilità di tale posizione al diritto di multiproprietà e, in particolare, alla relativa configurazione in termini di diritto reale, così come ricostruibile alla luce del previgente d. legisl. 9 novembre 1998, n. 427; tuttavia, in ragione delle intervenute modifiche apportate alla corrispondente disciplina (confluita nel codice del consumo di cui al d. legisl. 6 settembre 2005, n. 206) ad opera del codice del turismo di cui al d. legisl. 23 maggio 2011, n. 79, la relativa posizione del multiproprietario non sembra più riconducibile (tra gli altri possibili schemi) al modello del diritto reale, indicandosi piuttosto nel contratto di multiproprietà « un contratto di durata superiore a un anno tramite il quale un consumatore acquisisce a titolo oneroso il diritto di godimento su uno o più alloggi per il pernottamento per più di un periodo di occupazione » (art. 69, comma 1°, lett. *a*, d. legisl. n. 206/2005) ([5]); *b*) disposizioni di ca-

([5]) Sul punto può rilevarsi che, a séguito dei diversi tentativi (dottrinali) di classificazione, il d. legisl. n. 427/1998 aveva riconosciuto il carattere reale del diritto vantato dal multiproprietario (almeno nelle forme di multiproprietà in cui una tale situazione appariva riscontrabile), distinguendo la diversa ipotesi (normativamente contemplata ma giuridicamente differente) del diritto di godimento a contenuto obbligatorio (sostanzialmente rispondente cioè allo schema del diritto di credito), con una prospettiva sostanzialmente confermata dal trasferimento di questo provvedimento all'interno del d. legisl. n. 206/2005 (cfr. gli originari artt. 69-81) e poi, invece, modificata nel successivo d. legisl. n. 79/2011 (cfr. gli attuali, e sostituiti ad opera dell'art. 2, d. legisl. n. 79/2011, artt. 69-81 *bis*, d. legisl. n. 206/2005) che ha espunto la configurazione giuridica del diritto di multiproprietà in termini di diritto reale (almeno nella terminologia utilizzata), sembrando attribuire piuttosto al multiproprietario la titolarità di un (mero) diritto di godimento più vicino allo schema del diritto di credito che allo schema del diritto reale. In merito, più precisamente, deve sottolinearsi che la qualifica di diritto di godimento (cfr. art. 69, comma 1°, lett. *a*, d. legisl.

rattere organizzativo-gestorio, come nel caso delle previsioni di cui all'art. 2 (ossia il nuovo art. 1117 *bis* c.c. — *Ambito di applicabilità*), con riguardo al riconosciuto carattere espansivo della disciplina codicistica condominiale (rispetto cioè al c.d. supercondominio) (6), e all'art. 9 (ossia il novellato art. 1129 c.c. — *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*), con riferimento al modificato (e aumentato) numero di condòmini (più di otto invece degli originari più di quattro) rispetto alla cui sussistenza diventa possibile (in assenza di decisioni dell'assemblea) la nomina giudiziaria dell'amministratore; *c*) disposizioni di carattere procedurale-funzionale, come nel caso delle previsioni di cui all'art. 2 (ossia il nuovo art. 1117 *ter* c.c. — *Modificazioni delle destinazioni d'uso*), rispetto alla relativa richiesta maggioranza (7), all'art. 7

n. 206/2005) pur non esprimendo, in sé, la categoria della realità o della obbligatorietà, non implica (in relazione alla fruizione della *res*) un modello di inerenza ma designa piuttosto una situazione giuridica soggettiva comunque relata (proprio per consentire il migliore godimento del bene oggetto del diritto del multiproprietario rispetto, in particolare, all'assetto dei servizi c.d. accessori che va comunque assicurato), meglio dunque assimilabile alla posizione creditoria; sotto questo profilo, infatti, i servizi volti ad assicurare il pieno realizzarsi del diritto di multiproprietà assumono carattere funzionale imprescindibile per garantire la posizione di ciascun multiproprietario (per sé e nei confronti degli altri). Per ulteriori indicazioni, prescindenti comunque (come sembra in verità più corretto) da problemi di natura qualificatoria per evidenziare piuttosto i necessari profili di effettività nella fruizione dei servizi afferenti ai complessi immobiliari in multiproprietà, sia consentito il rinvio a Di Rosa, *Proprietà e contratto. Saggio sulla multiproprietà*, Milano 2002, p. 224 ss.

(6) Si tratta dell'adesione ad una soluzione ormai pacifica in giurisprudenza, per la quale, da ultimo, Cass. 14 dicembre 2012, n. 19939, in *Pluris*, individuandosi nel supercondominio una fattispecie legale in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti complessi condominiali, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, a cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione; si ritiene non ravvisabile la relativa fattispecie da App. Milano 29 novembre 2012, in *Corr. merito*, 2013, 2, p. 141, quando esistono beni comuni a più edifici che aumentano il valore del complesso immobiliare e sono utili ai fini del godimento dello svago dei condomini, ma non sono necessari per l'esistenza e l'uso degli edifici. Sul tema, in precedenza, Corona, *Supercondominio*, in *Enc. dir., Agg.*, I, Milano 1997, p. 955 ss.; da ultimo Gambaro, *Il supercondominio*, in *Tratt. Gambaro-Morello*, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di Basile, Milano 2012, p. 103 ss.

(7) Con riferimento al tema delle modificazioni delle destinazioni d'uso può essere utile ricordare che nella proposta di legge trasmessa dal Senato della Repubblica alla Camera dei Deputati il 27 gennaio 2011 era stata altresì prevista la sostituzione delle parti comuni con il connesso inserimento (quale questione consequenziale e comune ad entrambe le riconosciute possibilità) di una nuova categoria di atti trascrivibili e la correlativa opponibilità (volta a risolvere, almeno così si sarebbe dovuto a rigore ritenere, il contrasto tra più acquirenti del medesimo diritto) attraverso l'introduzione di regole sulla trascrizione ai sensi del combinato disposto dell'originario art. 2 (corrispondente alla prospettata formulazione del nuovo art. 1117 *ter* c.c. — *Modificazioni delle destinazioni d'uso e sostituzioni delle parti comuni*) e dell'originario art. 17 (ossia il nuovo prospettato art. 2643, n. 14 *bis*, c.c. e il nuovo prospettato art. 2644, comma 2°, c.c.), sulla cui compatibilità con la ordinaria funzione dell'istituto della trascrizione era lecito tuttavia nutrire più di qualche dubbio, anche

(ossia il nuovo art. 1122 *ter* c.c. — *Impianti di video-sorveglianza sulle parti comuni*) e all'art. 14 (ossia il novellato art. 1136 c.c. — *Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni*), in relazione alle nuove maggioranze assembleari; *d*) disposizioni di composizione dei conflitti, individuabili in quelle previsioni volte ad affrontare la (complessa) tematica dei contrasti tra amministratore, condominio e singoli condòmini, di cui all'art. 2 (ossia il nuovo art. 1117 *quater* c.c. — *Tutela delle destinazioni d'uso*), all'art. 9 (ossia il novellato art. 1129 c.c. — *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*), all'art. 13 (ossia il novellato art. 1134 c.c. — *Gestione di iniziativa individuale*) e all'art. 15 (ossia il novellato art. 1137 c.c. — *Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*); *e*) disposizioni di carattere procedurale-attuativo (o di natura esecutiva), dirette cioè ad assicurare ragione agli interessi condominiali in ordine al recupero dei crediti, come nel caso della (importante) previsione contenuta nell'art. 18 (ossia il novellato art. 63, disp. att., c.c.) con cui si è formalmente introdotto il principio della responsabilità sussidiaria dei condòmini adempienti con obbligo della preventiva escussione da parte dei creditori nei confronti dei condòmini morosi, i cui dati l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino; peraltro, rispetto a tale meccanismo, è fatto obbligo all'amministratore di agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati (in primo luogo ovviamente i condòmini ma anche i terzi debitori estranei al condominio) entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso (secondo quanto disposto dal novellato art. 1129, comma 9°, c.c.); *f*) disposizioni di carattere tipizzatorio del rapporto professionale (c.d. regole professionalizzanti) a cui dà luogo la nomina dell'amministratore, distinguibili, per un verso, in regole di qualificazione in senso stretto, in quanto dirette ad attribuire uno specifico *nomen iuris* al rapporto professionale instaurato, co-

rispetto alla reale conflittualità degli interessi in gioco. Più in particolare, infatti, a parte la richiesta necessità della formalità pubblica *ad substantiam actus* rispetto alla relativa deliberazione assembleare, non appariva del tutto chiaro quale ruolo si sarebbe dovuto assegnare alla trascrizione della delibera in esame, sia sotto il profilo dell'oggetto sia sotto il profilo delle situazioni giuridiche soggettive prese in considerazione. Si poteva al riguardo pensare ad una delibera modificativa della destinazione d'uso dello spazio esterno condominiale che, ad es., da verde e giardino venisse convertita in parcheggio, quantunque in merito avrebbe dovuto rilevarsi l'assenza di variazione della titolarità del bene (che condominiale, e dunque comune, è e condominiale, ossia comune, rimane) e, pertanto, l'assenza di pregio della pubblicità dell'atto assicurata per il mezzo della trascrizione la cui funzione certamente non ha niente a che vedere con la fattispecie presa in esame; un discorso differente poteva forse concernere la sostituzione delle parti comuni, salvo tuttavia intendersi sulla valenza di tale terminologia (ad es., la variazione della titolarità del bene che, da comune, diventa individuale, ma in proposito varrebbe il titolo di acquisto del bene, ormai trasferito ad altro soggetto, suscettibile esso stesso per l'appunto di trascrizione). Fortunatamente, in sede di redazione finale, è scomparso ogni riferimento al meccanismo pubblicitario (volto ad assicurare l'opponibilità) delle deliberazioni assembleari concernenti le modificazioni della destinazione d'uso o le sostituzioni delle parti comuni (possibilità di sostituzione peraltro anch'essa espunta dal legislatore della riforma).

me nel caso della previsione contenuta nell'art. 9 (ossia il novellato art. 1129 c.c. — *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore*), a proposito dell'espresso richiamo all'esercizio del mandato, nonché di quelle altre previsioni che più o meno esplicitamente riconducono l'attività dell'amministratore nell'area del contratto di mandato (e di un mandato professionale); per altro verso, in regole di categorizzazione professionale, in quanto più specificamente rivolte a individuare presupposti e modalità dello svolgimento dell'attività dell'amministratore, come nel caso dell'art. 25 (introduttivo del nuovo art. 71 *bis*, disp. att., c.c.), con riguardo ai richiesti requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore condominiale (in particolare può segnalarsi, tra gli altri, l'obbligo di formazione periodica e di aggiornamento professionale, che peraltro risulta singolarmente escluso per l'amministratore nominato tra i condòmini dello stabile), e del precedente art. 11 (introduttivo del nuovo art. 1130 *bis* c.c. — *Rendiconto condominiale*), unitamente al previsto obbligo (di cui al novellato art. 1129, comma 7°, c.c.) della predisposizione di uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, su cui far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio.

3. — Con riferimento alle questioni di maggiore interesse sistematico può invece rilevarsi quanto segue.

In ordine al dibattuto tema della soggettività e/o personalità giuridica del condominio deve manifestarsi pieno apprezzamento per la permanenza di una soluzione (certamente sottesa all'originario impianto del codice civile) volta ad escludere ogni autonomizzazione del condominio rispetto al complesso dei singoli condòmini che lo costituisce (8). Ciò, peraltro, è avvenuto nel solco di una consolidata tradizione giuridica formatasi in relazione alla particolare configurazione giuridica del condominio e, del resto, da sempre condivisa dalla giurisprudenza che, anche da ultimo, ha avuto modo di ribadire la natura di ente di gestione del condominio in quanto sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini (9).

In particolare, occorre premettere l'assoluta peculiarità di disciplina del condominio che traduce (ne più ne meno) la singolare configurazione giuridica del condominio medesimo; sotto questo profilo, infatti, il condominio realizza una inscindibile situazione di relazione (non di carattere accessorio ma) di necessaria coesistenza tra proprietà individuali e parti in proprietà comune, determinando una particolare articolazione del modello di comunione

(8) Similmente Corona, *La riforma del condominio*, cit., p. 56 ss., ritenendo preferibile la permanenza della (attuale) configurazione individualistica e pluralistica del condominio piuttosto che prefigurare un nuovo ente, il condominio appunto, dotato di soggettività.

(9) In tal senso Cass. 24 luglio 2012, n. 12911, in *Pluris*, affermandosi che il giudicato formatosi all'esito del processo in cui è stato parte l'amministratore di un condominio fa stato anche nei confronti dei singoli condomini, pure se non intervenuti in giudizio; per la giurisprudenza di merito Trib. Roma 4 gennaio 2013, in *Pluris*.

(quale, unico, diritto di proprietà o altro diritto reale spettante in comune a più persone ai sensi dell'art. 1110 c.c.) ([10]). Il condominio, in quanto tale, è espressione dell'interesse di cui sono portatori i singoli proprietari, ossia il miglior godimento (della proprietà individuale per il tramite) della proprietà comune.

Queste prime indicazioni di carattere sistematico-ricostruttivo consentono di escludere ogni tipo di analogia con quegli enti collettivi (sia di diritto civile sia di diritto commerciale) che sottendono il modello della soggettività autonoma (personalità giuridica) dell'ente rispetto alle singole persone fisiche che ne sono componenti, esemplificando associazioni riconosciute e fondazioni ai sensi degli artt. 14 ss. c.c. e le società di capitali ai sensi degli artt. 2325 ss. c.c. (a tale ultimo riguardo, in termini generali, non è indifferente il disposto dell'art. 2248 c.c., a norma del quale la comunione costituita o mantenuta al solo scopo di godimento di una o più cose è estranea al modello societario ([11]) e trova appropriata regolamentazione nel libro III del codice civile e, segnatamente, in tema di comunione) e gli enti non riconosciuti come persone giuridiche ma ritenuti dotati di soggettività (associazioni non riconosciute e comitati *ex* artt. 36 ss. c.c.; società di persone *ex* art. 2251 ss. c.c.) 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.

Più puntualmente, allora, 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)

([10]) Importanti riflessioni sulla configurazione giuridica della comunione in Pugliatti, *La proprietà e le proprietà*, in *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano 1964 (rist.), p. 156 s., il quale ravvisa la « *contitolarità* di una situazione soggettiva, caratterizzata dalla *pluralità dei soggetti* di fronte alla *unità*, anche transitoria, della situazione stessa »; adesivamente Palazzo, voce *Comunione*, in *Dig. disc. priv. - sez. civ.*, III, Torino 1990 (rist.), p. 158 ss.; diversamente A. Guarino, voce *Comunione (dir. civ.)*, in *Enc. dir.*, VII, Milano 1961, p. 250 s., il quale aderisce alla teoria della proprietà plurima integrale, individuando cioè una pluralità di diritti di carattere intero, interdipendenti, di identico contenuto. Sul delicato tema, di recente, Martuccelli, *Situazioni di fatto e contitolarità del diritto*, Milano 2000, p. 50 ss.

([11]) In ordine ai rapporti tra società e comunione v. in giurisprudenza, in maniera assolutamente netta e precisa, Cass. 16 febbraio 2009, n. 3028, in *R. not.*, 2009, p. 1229 ss., con nota di Vacirca, *I rapporti tra società e comunione e le questioni connesse all'ammissibilità delle figure della comunione d'azienda e della comunione d'impresa; la società di fatto e la natura dei conferimenti in essa effettuati, la società irregolare e la società di mero godimento*, indicandosi chiaramente l'elemento discriminante nello scopo lucrativo perseguito tramite un'attività imprenditoriale che si sostituisce al mero godimento e in funzione della quale vengono utilizzati beni comuni.

soggetto dotato di capacità giuridica (o mera soggettività) titolare (in quanto tale) della proprietà (di parti) in comune.

Infine, sotto il profilo (strettamente correlato) della responsabilità patrimoniale, il (tentato) parallelismo con gli enti (dotati di capacità ma) sprovvisti di personalità giuridica dovrebbe portare all'adozione delle medesime regole (cfr., ad es., con riferimento agli enti di diritto civile, l'art. 38 c.c. in ordine alla responsabilità personale e solidale delle persone che hanno agito in nome e per conto dell'associazione oppure l'art. 41 c.c. relativamente alla sancita responsabilità di tutti coloro che compongono il comitato con l'adozione pertanto di una regola corrispondente, nella sostanza, alla responsabilità solidale dei condomini condebitori); in verità questa prospettiva è da escludere in radice perché trasformerebbe del tutto la figura e il ruolo dell'amministratore condominiale che, da soggetto esterno (e per questo altresì non condizionabile e/o dipendente), diventerebbe un soggetto interno e, per tale ragione, responsabile per le obbligazioni assunte, con evidente stortura di una funzione alla quale è tradizionalmente estranea la responsabilità personale patrimoniale (con indubbie difficoltà a rinvenire soggetti in condizioni di assumere questo ruolo). Quanto, poi, al modello (tipico delle persone giuridiche) di articolazione della responsabilità patrimoniale in modo tale che alla sussistenza di un patrimonio autonomo (nel nostro caso i beni comuni che, di certo, ben poco interesse potrebbero destare nei potenziali creditori) corrisponda la regola della autonomia patrimoniale perfetta (separazione tra il patrimonio dell'ente e quello dei singoli), la improvvida conseguenza di una soluzione di tale natura sarebbe rappresentata (come logica alternativa alla mera soggettività degli enti non riconosciuti) da una limitazione di responsabilità con indubbio (ingiustificato) privilegio per i singoli condomini, esenti da responsabilità se non nei limiti di quanto corrisposto (evidentemente a titolo di quota dovuta per gli oneri condominiali), con indubbio aggravio e difficoltà da parte del condominio per la stipula dei contratti volti ad assicurare i servizi richiesti (problema sostanzialmente analogo, ma con prospettiva giuridica distinta, a quello determinato dalla recente giurisprudenza di legittimità in tema di responsabilità patrimoniale *pro parte* dei condòmini ([12]), senza l'introduzione di alcun temperamento al riguardo come invece giustamente immaginato dal legislatore della riforma e in precedenza evidenziato); inoltre tale (inappropriata) scelta trasformerebbe l'amministratore in un organo dell'ente persona giuridica secondo lo schema della rappresentanza organica.

Da quanto sinteticamente illustrato risulta pertanto inconferente qualsiasi tentativo volto a ricondurre l'istituto condominiale all'alternativa mera soggettività (parificabile a quella degli enti non riconosciuti) o personalità giuri-

([12]) Si tratta della decisione di Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148, in *Corr. giur.*, 2008, p. 773, con note (critiche) di Di Majo, *Solidarietà e parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno*, e Izzo, *L'attuazione parziaria delle obbligazioni condominiali: una restaurazione ottocentesca del* favor debitoris?; da ultimo, in senso conforme, Cass. 20 febbraio 2013, n. 4238, in *Pluris*.

dica (al pari cioè degli enti riconosciuti), attesa l'irriducibilità sistematica del condominio sia al modello della soggettività sia a quello della personalità, così come del resto appariva chiaramente (unitamente a quanto contenuto nella disciplina attualmente vigente) da talune specifiche indicazioni contenute nell'*iter* di riforma (anche se poi con confermate nella versione definitiva) allorché, ad es., a proposito della trascrizione degli atti di cui al prospettato novellato art. 2643, n. 14 *bis*, c.c. (con riferimento alle deliberazioni assembleari aventi ad oggetto le modificazioni delle destinazioni d'uso o le sostituzioni delle parti comuni), si dispone(va) che tale trascrizione (più comprensibile rispetto agli atti e le sentenze aventi ad oggetto modificazioni della proprietà, piuttosto che determinazioni o modificazioni delle destinazioni d'uso, dei beni che si trovano nell'edificio, come in precedenza già rilevato in senso critico), eseguita a favore e contro i condominii, si considera(va) eseguita a favore e contro tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari (cfr. originario art. 17 modificativo dell'attuale art. 2644 c.c.).

Bene pertanto ha fatto il legislatore della riforma a mantenere inalterata la tradizionale (e del tutto particolare) configurazione giuridica del condominio, introducendo peraltro il principio (di giusto contemperamento degli interessi contrapposti) della sussidiarietà (con obbligo di preventiva escussione dei condomini morosi) quanto alla responsabilità patrimoniale dei condomini adempienti, valorizzando altresì il ruolo dell'amministratore come soggetto particolarmente qualificato e, per questa ragione, destinatario di regole di disciplina e di controllo a tutela della posizione dei condomini.

Tale soluzione, peraltro, non sembra inficiata (né contraddetta) dall'introduzione della previsione di cui all'art. 17 laddove viene aggiunta all'art. 2659, comma 1°, n. 1, c.c., in ordine al contenuto della nota di trascrizione, la richiesta dell'indicazione per i condominii dell'eventuale denominazione, dell'ubicazione e del codice fiscale; al riguardo, infatti, da un dato normativo necessitato dalla riconosciuta possibilità di acquisizione o di disposizione delle parti comuni non sembra potersi desumere la configurazione giuridica del condominio in termini di soggetto del diritto. In merito giova rilevare più precisamente che la formula utilizzata per il condominio dal legislatore della riforma può essere messa a confronto con il tenore del testo dell'art. 2659 c.c. per come risultante dalla intervenuta modifica operata dalla l. 27 febbraio 1985, n. 52, proprio in ordine al contenuto della nota di trascrizione. Sotto questo profilo è agevole rilevare che il novellato inserimento dei condominii da parte del legislatore del 2012 non è affatto equivalente, anche dal punto di vista letterale, a quanto disposto dalla riforma del 1985 con riferimento alle associazioni non riconosciute e alle società semplici (enti collettivi dotati di soggettività distinta dai singoli componenti) rispetto a cui si richiede l'indicazione nella nota di trascrizione (anche) delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo (a differenza di quanto disposto per il condominio); per contro, paradossalmente, la dizione utilizzata dal legislatore della riforma condominiale corrisponde a quella riferita (nella riforma

del 1985) alle persone giuridiche, sia di diritto civile sia di diritto commerciale (relativamente peraltro, rispetto a queste ultime, sia alle società di capitali sia alle società di persone), quantunque la personalità giuridica debba certamente ritenersi non riferibile al condominio, non esistendo alcun dato normativo da cui ricavarne l'attribuzione (trattandosi di scelta di esclusiva competenza del legislatore attraverso espressa previsione). Pertanto, in assenza di una formula di disciplina corrispondente a quella introdotta per gli enti collettivi non riconosciuti (ma dotati di soggettività giuridica) e in mancanza di dati normativi a sostegno del riconoscimento della personalità giuridica in capo al condominio, poiché *tertium non datur* (rispetto cioè, nel quadro dei soggetti collettivi del diritto, all'alternativa soggettività o personalità), l'entità condominiale non è riconducibile ad alcuno dei modelli di differenziazione soggettiva noti (direttamente o indirettamente) al nostro ordinamento.

4. — Del resto, la stessa connessa questione della responsabilità per le obbligazioni assunte ha trovato adeguata (ed equilibrata) risposta nella introdotta regola della responsabilità sussidiaria dei condòmini adempienti con obbligo della preventiva escussione da parte dei creditori nei confronti dei condòmini morosi ai sensi del novellato art. 63, comma 2°, disp. att., c.c.; ciò, peraltro, è consapevolmente avvenuto 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 debitoria (dei singoli condòmini) *pro parte*, invocando l'applicazione (molto discutibile perché ritenuta dotata di *vis* espansiva esterna) della previsione contenuta nell'art. 1123 c.c. in ordine ai criteri (viceversa interni) di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune (anche rispetto all'eventuale diverso uso, per destinazione, da parte di ciascun condòmino) e in ragione altresì dell'asserita incompatibilità tra solidarietà (quanto all'obbligazione e al vincolo tra i condebitori) e divisibilità (quanto alla prestazione dovuta) in assenza di norme specifiche sul punto ([13]).

Deve peraltro nello specifico rilevarsi che l'instaurato meccanismo in ordine ai rapporti tra condòmini morosi e condòmini non morosi (ai quali viene per l'appunto riconosciuto il *beneficium excussionis* rispetto all'iniziativa creditoria) è stato ritenuto, in sede di primo commento della riforma, indicativo del criterio della doppia parziarietà e non affermativo di un vincolo di solida-

([13]) Il riferimento è alla decisione di Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148, cit.; criticamente, in merito, A.M. Benedetti, *Delle obbligazioni in solido*, in *Comm. Gabrielli*, *Delle obbligazioni*, a cura di Cuffaro, Torino 2013, *sub* art. 1292, p. 255 s., rilevando come, proprio alla luce del dettato normativo (segnatamente le previsioni di cui agli artt. 1298 e 1314 c.c.), solidarietà e divisibilità possono convivere. Sul tema delle obbligazioni con pluralità di soggetti sono ancora fondamentali, in termini sistematici, le riflessioni di Busnelli, *L'obbligazione soggettivamente complessa. Profili sistematici*, Milano 1974, e, *ivi*, (per quanto qui interessa) spec. p. 60 ss.

rietà dei condòmini verso i terzi ([14]). In altri termini, secondo questa ultima prospettazione, la sussidiarietà *ex lege* introdotta in capo al condòmino adempiente, chiamato a rispondere delle quote dovute dai condòmini morosi, altro non sarebbe che uno strumento di garanzia del diritto del creditore nei confronti del debitore principale, ossia il condòmino moroso, derivando da ciò la diversità delle obbligazioni in questione (il debito del condòmino moroso e il debito di garanzia del condòmino adempiente) e la consequenziale inoperatività (almeno in via di principio e salva una verifica caso per caso) della disciplina delle obbligazioni solidali di cui agli artt. 1292 ss. c.c.

In senso contrario, unitamente a quanto peraltro ben presente all'interpretazione ora riportata e di segno del tutto avverso ([15]), occorre tuttavia precisare che il tentativo di sottrarre al principio della c.d. presunzione di solidarietà le obbligazioni dovute da una pluralità di soggetti rispetto ad un interesse certamente ricostruibile come comune (sul presupposto della contitolarità della *res* e dell'assunzione dell'obbligazione in ragione e in funzione di tale posizione giuridica) è stato già magistralmente respinto in ordine alle obbligazioni dei comproprietari, secondo il combinato disposto degli artt. 1101 e 1104 c.c., evidenziandosi che la (normativamente) richiamata « ripartizione *pro quota* delle spese comuni attiene infatti esclusivamente ai c.d. rapporti interni tra comunisti; essa non implica pertanto anche un'attuazione parziaria dell'obbligazione per quanto concerne i rapporti (c.d. esterni) con il creditore » ([16]), e « ciò contrariamente a quanto ha deciso qualche sentenza in tema di condominio negli edifici, riproponendosi una tesi assai diffusa mentre vigeva il codice civile del 1865 (ove però mancava una disposizione corrispondente all'art. 1294) » ([17]).

5. — Con riguardo, infine, all'amministratore del condominio deve reputarsi più che corretta (e qualificante, nell'interesse stesso della categoria) l'intervenuta adozione di regole professionalizzanti che rendono ragione dell'indubbio rilievo di questa figura e delle connesse (e sempre maggiori) responsabilità ([18]); correlativamente, la stessa caratterizzazione in termini di mandato

---

([14]) Si tratta della posizione (peraltro dubitativa) di Scarpa, *Condomini morosi, condomini garanti e « doppia parziarietà » nella Riforma del condominio*, in *Imm. & propr.*, 2013, p. 219 ss.; diversamente Colonna, *Del condominio negli edifici*, in *Comm. Gabrielli, Della proprietà*, a cura di A. Jannarelli e Macario, Torino 2013, *sub* art. 1129, p. 383, individuando un duplice livello di solidarietà, ossia quello dei condòmini morosi e, poi, quello dei condòmini in regola con i pagamenti.

([15]) Ci si richiama proprio a quanto evidenziato, in alternativa e in contrapposizione, dallo stesso Scarpa, *Condomini morosi*, cit., p. 221 s.

([16]) Busnelli, *L'obbligazione soggettivamente complessa*, cit. p. 457 s.

([17]) Busnelli, *L'obbligazione soggettivamente complessa*, cit., p. 458.

([18]) Sul punto, peraltro, occorrerà coordinare le regole stabilite al riguardo dal legislatore della riforma condominiale con quanto di recente introdotto con la l. 14 gennaio 2013, n. 4, in tema di professioni non regolamentate (ossia non ordinistiche).

dell'incarico conferito deve ritenersi profondamente incisa dall'acquisita natura professionale dell'attività svolta, alla stessa stregua cioè di un mandato *stricto sensu* professionale, rispetto al quale pertanto le stesse regole di responsabilità trovano adeguato riferimento non soltanto nel principio generale di governo e di disciplina dell'operato del mandatario (ossia l'amministratore) di cui all'art. 1710 c.c. ma altresì nella particolare natura delle incombenze oggetto dell'incarico (che servono così a parametrare, proprio rispetto all'oggetto dell'incarico, la connessa responsabilità per l'attività gestoria svolta, sotto il profilo cioè dell'esattezza, o meno, dell'adempimento dell'obbligo contrattualmente assunto di cooperazione nella altrui sfera giuridica) ([19]). Del resto la giurisprudenza non ha mai messo in dubbio la riconducibilità dell'attività dell'amministratore all'esecuzione di un mandato, anche in mancanza di un'espressa indicazione normativa in tal senso ([20]).

L'intervenuta professionalizzazione rende peraltro ragione dei rilievi formulati in passato in ordine alla previsione di requisiti c.d. di onorabilità e in relazione al possesso iniziale e al mantenimento del sufficiente livello di formazione per l'espletamento dell'incarico, profili entrambi oggi espressamente disciplinati dal legislatore della riforma e da valutare in termini positivi ([21]).

([19]) Sul punto, già, Luminoso, *Mandato, commissione, spedizione*, in *Tratt. Cicu-Messineo-Mengoni*, Milano 1984, p. 388 ss.; nonché, compiutamente, Alcaro, *Mandato e attività professionale*, Milano, 1988, p. 1 ss.; da ultimo, in relazione altresì alla previsione di cui all'art. 1708 c.c., Di Rosa, *Il mandato*, I, in *Comm. Schlesinger-Busnelli*, Milano 2012, *sub* art. 1708, p. 153 ss. Sul (non agevole) tema della natura del rapporto che lega l'amministratore al condominio v., puntualmente, Amagliani, *L'amministratore*, in *Tratt. Gambaro-Morello*, III, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di Basile, Milano 2012, p. 358 ss., che propende per la individuazione di un tipo contrattuale autonomo, ossia il contratto di amministrazione; in precedenza Id., *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano 1992, p. 111 ss.

([20]) Da ultimo, nella giurisprudenza di merito, Trib. Padova 11 luglio 2012, in *Pluris*, ravvisando nell'amministratore del condominio un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condòmini, delle disposizioni sul mandato.

([21]) Sul tendenziale avvicinamento dell'amministratore del condominio alle categorie professionali ordinistiche, in relazione ai presupposti richiesti per lo svolgimento dell'attività e alla (obbligatoria) formazione professionale introdotta, sinteticamente Ginesi, *L'amministratore professionale e professionista. Prime riflessioni sulla L. n. 4/2013 e sull'art. 71* bis *disp. att. c.c.*, in *Amm. immobili*, 2013, p. 196 ss.