

**CONDOMINIO – AUTONOMIA CONTRATTUALE: Cassazione civile., Sez. II, Ordinanza, 16 luglio 2024, n. 19532**, in La Nuova Giurisprudenza. Civile Commentata, 2025, 2, 283, nota di Josephine Cuzzo “*Obbligazioni condominiali e autonomia contrattuale: una nuova conferma della natura parziaria e della modulabilità del beneficium excussionis*”

**1. – Giustizia civile – Ricorso per cassazione – Carenza dell'autosufficienza del ricorso – Mancata indicazione della data e del contenuto della delibera assembleare condominiale – Inammissibilità – Sussiste.**

**2. Condominio – Obbligazioni – Contratto di appalto – Autonomia negoziale – Clausola di sostituzione ab origine dei singoli condomini morosi secondo le rispettive quote millesimali al Condominio ed ai condomini virtuosi dal lato passivo – Previsione - Legittimità -Sussiste – Ragioni -Conseguenze.**

**3. Condominio – Obbligazioni – Contratto di appalto – Autonomia negoziale – Clausola di sostituzione ab origine dei singoli condomini morosi secondo le rispettive quote millesimali al Condominio ed ai condomini virtuosi dal lato passivo – Previsione - Legittimità -Azione di pagamento proposta dal creditore nei confronti del condominio - Carenza di legittimazione passiva -Sussiste -Ragioni.**

1. *“il ricorso difetta sotto il profilo dell'autosufficienza, in quanto non riporta la data, né il contenuto della delibera assembleare condominiale del Condominio B.B. sulla base della quale è stato concluso il contratto di appalto dei lavori tra le parti, né allega il documento relativo, non potendosi pretendere che sia la Corte ad andarne alla ricerca per supplire alle carenze del ricorso”;*

2. *“a tutela dei condomini virtuosi, e quindi per il soddisfacimento di un interesse meritevole di tutela ritenuto prevalente rispetto alla garanzia di tutela del creditore condominiale, le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, hanno previsto nel contratto di appalto dei lavori di ristrutturazione, la sostituzione ab origine dei singoli condomini morosi secondo le rispettive quote millesimali al Condominio ed ai condomini virtuosi dal lato passivo, escludendo il coinvolgimento degli stessi già nella fase di formazione del titolo giudiziale per il pagamento del compenso dell'appaltatore, e non solo nella fase esecutiva, e sostituendo quindi alla facoltà per l'appaltatore di agire in sede esecutiva contro i singoli condomini morosi anche sulla base del titolo giudiziale formatosi nei confronti del condominio, l'obbligo di fare già accertare il credito esclusivamente nei confronti dei condomini morosi, e non nei confronti del condominio nel suo complesso, o dei condomini che già abbiano pagato quanto di loro competenza all'amministratore, o direttamente all'appaltatore”;*

3. *“la clausola è valida ed efficace quando l'amministratore condominiale abbia stipulato il contratto quale mandatario con rappresentanza dei singoli condomini e le quote millesimali di ciascuno siano allegate al contratto stesso. In presenza di tale pattuizione, il condominio è carente di legittimazione passiva rispetto all'azione di pagamento proposta dal creditore, il quale non può ottenere un decreto ingiuntivo nei confronti dell'ente di gestione ma deve necessariamente agire nei confronti dei soli condomini inadempienti, essendosi trasformata quella che ordinariamente è una mera facoltà di riscossione diretta verso i morosi in un vero e proprio obbligo giuridico assunto nell'esercizio dell'autonomia negoziale”.*

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

A.A., quale titolare dell'impresa edile che aveva eseguito i lavori di ristrutturazione del Condominio B.B. sito in L, piazza (omissis) n. (omissis), in forza del contratto di appalto stipulato il 10.4.2012,

chiedeva ed otteneva dal Tribunale di Lecce l'emissione, a carico del Condominio B.B., del decreto ingiuntivo n. (omissis) per il pagamento del saldo dei lavori eseguiti di Euro 31.689,45.

Avverso tale decreto ingiuntivo proponeva opposizione il Condominio B.B., che in via preliminare eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva, in quanto in base all'art. 4 del citato contratto di appalto, la ditta A.A. si era obbligata ad agire per il pagamento delle sue spettanze esclusivamente nei confronti dei condomini morosi, e non del Condominio unitariamente inteso, o dei condomini virtuosi che avessero provveduto a versare quanto di loro competenza. Nel merito il Condominio B.B., per quanto ancora rileva, osservava che il contratto di appalto era stato risolto in quanto la ditta A.A. aveva accumulato ingiustificatamente un ritardo di ben 128 giorni lavorativi rispetto ai tempi di consegna contrattualmente previsti, peraltro completando solo la facciata anteriore dell'edificio condominiale, e ne chiedeva quindi in via riconvenzionale la condanna al pagamento della penale da ritardo contrattuale di Euro 500,00 giornaliera per 128 giorni, oltre che al pagamento della Tosap (Euro 14.000,00) e delle spese di vigilanza (Euro 7.649,00) che aveva dovuto sopportare a causa del protrarsi, per il ritardo dell'appaltatore, dell'occupazione di suolo pubblico e della presenza dei ponteggi in facciata, ed al risarcimento dei danni subiti.

Costituendosi nel giudizio di opposizione, l'appaltatore aveva chiesto il rigetto dell'opposizione e delle riconvenzionali, replicando che il contratto di appalto era stato concluso dalla ditta edile col Condominio B.B., e non coi singoli condomini dello stesso, e che il ritardo nell'esecuzione dei lavori della facciata era stato causato dal fatto che alcuni condomini non avevano spostato gli apparecchi refrigeranti esterni e le centraline di allarme e tardato nella scelta delle piastrelle da montare sui balconi.

Il Tribunale di Lecce, con la sentenza n. 1898 del 17.5.2018, rigettava l'eccezione di difetto di legittimazione passiva, respingeva l'opposizione e le domande riconvenzionali del Condominio B.B., ritenendo queste ultime sfornite di prova e di contro dimostrata la realizzazione a regola d'arte dei lavori da parte dell'impresa, con conseguente suo diritto al saldo per l'intero importo richiesto in fase monitoria, non essendo stata accettata la proposta transattiva per Euro 13.000,00 formulata dall'allora amministratore condominiale, geom. B.B.

Appellata la sentenza di primo grado dal Condominio B.B., che riproponeva la sollevata eccezione di difetto di legittimazione passiva, sottolineando che l'amministratore condominiale aveva firmato il contratto di appalto come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, richiamando la previsione dell'art. 4 del contratto di appalto, e riproponendo le riconvenzionali non accolte in primo grado, la Corte d'Appello di Lecce, nella resistenza della ditta A.A., con la sentenza n. 718/2022 dell'11.5/22.6.2022, accoglieva l'appello, ed in totale riforma della sentenza di primo grado, accoglieva l'opposizione, revocando il decreto ingiuntivo n. 2005/2015 del Tribunale di Lecce,

emesso a carico del Condominio B.B., e condannava la ditta A.A. al pagamento in favore dello stesso della somma di Euro 12.800,00 oltre interessi dalla domanda a titolo di penale, equitativamente ridotta per il riconosciuto ritardo nell'esecuzione dei lavori di 128 giorni dell'appaltatore, della somma di Euro 15.000,00 per la Tosap pagata in più a causa del ritardo nell'esecuzione dei lavori (come previsto dall'art. 3 del contratto di appalto) e della somma di Euro 7.649,00 per le spese di vigilanza pagate in più, sempre a causa del ritardo ingiustificato dell'appaltatore, che veniva altresì condannato, in base alla soccombenza, alle spese del doppio grado.

In particolare la sentenza di secondo grado riteneva sussistente il lamentato difetto di legittimazione passiva del Condominio B.B., affermando che pacificamente l'amministratore condominiale aveva stipulato il contratto di appalto del 10.4.2012 con la ditta A.A. quale mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, e che l'art. 4 di tale contratto prevedeva testualmente che "la ditta appaltatrice espressamente dichiara di essere stata resa edotta e di accettare che le obbligazioni pecuniarie dalla stessa vantate e derivanti dall'esecuzione dei lavori previsti nel presente contratto in favore del Condominio B.B. vengano assunte direttamente da ogni singolo condominio in proporzione delle rispettive quote che vengono calcolate sulla base delle singole tabelle millesimali e la cui quantificazione viene allegata al presente atto per formarne parte integrante. Pertanto la ditta appaltatrice espressamente dichiara che in caso di mancato pagamento di parte o dell'intero compenso pattuito, potrà agire per il recupero forzato delle proprie spettanze solo ed esclusivamente nei confronti dei singoli condomini che si dovessero rendere inadempienti e non anche del Condominio unitariamente considerato inteso e rappresentato dall'amministratore B.B.".

Riteneva quindi l'impugnata sentenza, che sulla base di tale disposizione contrattuale, la natura parziaria dell'obbligazione di pagamento che normalmente era assunta dal Condominio nei confronti dei terzi, che secondo la sentenza n. 9148/2008 delle sezioni unite della Corte di Cassazione consentiva ai terzi di formarsi un titolo giudiziale nei confronti del Condominio, per poi eventualmente agire in sede esecutiva direttamente nei confronti dei condomini morosi, ottenendone i nominativi dall'amministratore condominiale ex art. 63 comma 1 disp. att. cod. civ., era stata modificata, sicché quella che di solito era una mera facoltà di riscossione diretta verso i condomini morosi anziché verso il condominio del creditore insoddisfatto, era divenuta un vero e proprio obbligo giuridico che l'appaltatore si era assunto nell'esercizio della sua autonomia negoziale, con conseguente fondatezza dell'eccezione di difetto di legittimazione passiva del Condominio B.B., in quanto l'appaltatore si era obbligato convenzionalmente ad agire per l'accertamento e per la riscossione dei suoi crediti solo nei confronti dei singoli condomini morosi.

La Corte d'Appello riteneva poi provato che la ditta appaltatrice, che aveva eseguito solo la ristrutturazione della facciata e non dei prospetti laterali e dell'interno del Condominio B.B., aveva

ritardato ingiustificatamente la consegna dell'opera di 128 giorni, non avendo provato in modo adeguato, attraverso le prove testimoniali espletate ed esaminate, che a causare tale ritardo fossero state le ragioni dalla stessa allegate, e ritenuta eccessiva la penale da ritardo contrattualmente prevista di Euro 500,00 giornaliera, la riduceva equitativamente ad Euro 100,00 al giorno.

Il giudice di secondo grado, infine, riteneva fondate sulla base della documentazione prodotta e non contestata, e della previsione contrattuale dell'art. 3, le riconvenzionali del Condominio B.B. di condanna dell'appaltatore al pagamento delle maggiori spese per occupazione di suolo pubblico e per vigilanza, che aveva dovuto sostenere per il protrarsi ingiustificato dei lavori appaltati.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso a questa Corte, notificato al Condominio B.B. il 22.9.2022, la ditta A.A., affidandosi a due motivi, e resiste il Condominio B.B. con controricorso.

Le parti non hanno depositato memorie ex art. 380-bis 1 c.p.c. Col primo motivo la parte ricorrente lamenta la nullità della sentenza in relazione all'art. 360 comma primo n. 3) c.p.c., per violazione degli articoli 1115, 1139 cod. civ. e 63 disp. att. cod. civ.

Si duole la ditta A.A. che l'impugnata sentenza avrebbe male interpretato la sentenza delle sezioni unite della Corte di Cassazione n. 9148/2008 sulla parziarietà delle obbligazioni contratte dal condominio, secondo la quale, il terzo solo dopo avere conseguito nei confronti del condominio, quale ente di gestione, la condanna dell'amministratore dei condomini al pagamento delle sue spettanze per i lavori eseguiti, poteva procedere esecutivamente direttamente nei confronti dei singoli condomini, senza la necessità di formarsi contro di essi un altro titolo giudiziale, e sostiene che la Corte d'Appello, nell'affermare che l'appaltatore avrebbe dovuto agire solo nei confronti dei condomini morosi, non avrebbe tenuto conto dell'assenza di una delibera assembleare condominiale che vincolasse i singoli condomini ad effettuare pagamenti a favore del creditore del Condominio.

Il primo motivo è inammissibile sotto diversi profili. Anzitutto esso parla di nullità della sentenza senza riferirsi ad errores in procedendo, e richiama in rubrica una serie di violazioni di legge (articoli 1115 e 1139 cod. civ. ed art. 63 disp. att. cod. civ.), che farebbero invece pensare ad un error in iudicando, senza spiegare nel motivo per quali ragioni quelle norme sarebbero state violate, ed anche quando nel corpo del motivo si lamenta che l'impugnata sentenza non avrebbe considerato l'assenza di una delibera assembleare condominiale che vincolasse i condomini ad effettuare pagamenti in favore del creditore del Condominio, il ricorso difetta sotto il profilo dell'autosufficienza, in quanto non riporta la data, né il contenuto della delibera assembleare condominiale del Condominio B.B. sulla base della quale è stato concluso il contratto di appalto dei lavori tra le parti, né allega il documento relativo, non potendosi pretendere che sia la Corte ad andarne alla ricerca per supplire alle carenze del ricorso. In secondo luogo il ricorso è inammissibile in quanto non si confronta con la motivazione della sentenza impugnata, che dopo avere ricordato le caratteristiche comuni di

parziarietà delle obbligazioni contratte dal condominio nei confronti dei terzi e la diversa posizione del condominio e dei singoli condomini in sede di formazione del titolo giudiziale a favore del terzo ed in sede di esecuzione dello stesso, richiamando la sentenza n. 9148/2008 delle sezioni unite della Corte di Cassazione, ha spiegato come nella specie le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, con la previsione dell'art. 4, hanno inteso legittimamente derogare al regime ordinario, che comunque non è previsto da norme inderogabili. A tutela dei condomini virtuosi, e quindi per il soddisfacimento di un interesse meritevole di tutela ritenuto prevalente rispetto alla garanzia di tutela del creditore condominiale, le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, hanno previsto nel contratto di appalto dei lavori di ristrutturazione, la sostituzione ab origine dei singoli condomini morosi secondo le rispettive quote millesimali al Condominio ed ai condomini virtuosi dal lato passivo, escludendo il coinvolgimento degli stessi già nella fase di formazione del titolo giudiziale per il pagamento del compenso dell'appaltatore, e non solo nella fase esecutiva, e sostituendo quindi alla facoltà per l'appaltatore di agire in sede esecutiva contro i singoli condomini morosi anche sulla base del titolo giudiziale formatosi nei confronti del condominio, l'obbligo di fare già accertare il credito esclusivamente nei confronti dei condomini morosi, e non nei confronti del condominio nel suo complesso, o dei condomini che già abbiano pagato quanto di loro competenza all'amministratore, o direttamente all'appaltatore.

Con tale motivazione, accompagnata al richiamo testuale dell'art. 4 del contratto di appalto inter partes sopra riportato (vedi pagina 3), ed all'accertamento che l'amministratore condominiale aveva agito nel contratto come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, la parte ricorrente non si confronta, e ad essa non muove specifiche ragioni di critica, limitandosi a richiamare l'arresto delle sezioni unite, che però si riferiva ad una fattispecie in cui mancava una previsione negoziale specifica analoga all'art. 4 sopra richiamato. La disciplina dell'obbligazione parziaria tratteggiata dalla sentenza n. 9148/2008 citata, del resto, non è imposta da ragioni di ordine pubblico e ben può essere derogata dalle parti nell'esercizio della loro autonomia negoziale al fine di meglio tutelare la posizione dei condomini virtuosi, evitando loro di essere coinvolti nelle vicende giudiziarie derivate dalla morosità di altri condomini per lavori eseguiti nel condominio già nella fase dell'accertamento, e del resto l'appaltatore ben sapeva che fin dall'inizio le obbligazioni di pagamento dei lavori sarebbero sorte solo a carico dei singoli condomini in relazione alle rispettive quote millesimali allegare al contratto di appalto.

Col secondo motivo parte ricorrente lamenta la nullità della sentenza in relazione all'art. 360 comma primo n. 4 e 5 c.p.c. per violazione dell'art. 116 c.p.c., l'omessa e carente motivazione e l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti, individuato nella circostanza che c'era stata una proposta transattiva dell'allora amministratore del Condominio B.B.,

B.B., di chiudere la vertenza col pagamento alla ditta appaltatrice di Euro 13.000,00 poi non accettata. La parte ricorrente si duole poi che l'impugnata sentenza abbia ritenuto generiche le circostanze addotte dalla ditta A.A. per giustificare il proprio ritardo nell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione appaltati e che abbia ritenuto non del tutto convincenti le deposizioni dei testimoni dalla stessa addotti, C.C. e D.D., senza riportarne il testo, sia perché dipendenti della stessa ditta, sia perché la circostanza del mancato spostamento dei refrigeratori non poteva avere influito significativamente sul cronoprogramma dei lavori, in quanto per due refrigeratori i rispettivi proprietari avevano firmato delle liberatorie per l'esecuzione dei lavori intorno ad essi, mentre altri refrigeratori erano stati spostati dai dipendenti della ditta appaltatrice, e poiché la scelta delle piastrelle dei balconi era stata sottoposta ai condomini, come documentato, ad agosto e settembre 2012, quando la ditta era già in ritardo nella consegna dei lavori ultimati.

Anche il secondo motivo, formulato confusamente, è inammissibile. Innanzitutto non è dato comprendere sotto quale profilo venga invocata la nullità della sentenza ex art. 360 comma primo n. 4) c.p.c., posto che la sentenza impugnata, per ammissione della stessa ricorrente, che ne riporta un ampio stralcio alle pagine da 13 a 17 del ricorso, non è certo priva del cosiddetto minimo costituzionalmente garantito della motivazione, né presenta una motivazione apparente, consentendo di esercitare il controllo sull'esattezza e sulla logicità del ragionamento del giudice (Cass. Sez. Un. n. 8053/2014), o contraddittoria al punto da non consentire di comprendere le ragioni della decisione, che semplicemente non sono condivise dalla ricorrente, non essendo poi più sindacabile, dopo la riforma dell'art. 360 comma primo n. 5) c.p.c., neppure la motivazione insufficiente.

Essendo stato riconosciuto, sulla base dell'art. 4 del contratto di appalto, il difetto di legittimazione passiva del Condominio B.B. rispetto alla pretesa della ditta A.A. di pagamento del saldo dei lavori appaltati eseguiti, la circostanza oggetto di discussione delle parti richiamata dalla sentenza di primo grado, che non sarebbe stata considerata dalla sentenza impugnata, ossia che l'allora amministratore del Condominio B.B., geometra B.B., aveva formulato una proposta transattiva per chiudere la vertenza col pagamento a favore della ditta appaltatrice di Euro 13.000,00, proposta poi non accettata, non era evidentemente decisiva ai fini delle statuizioni sulle pretese di saldo avanzate dall'appaltatore nei confronti del Condominio B.B., anziché nei confronti dei condomini morosi, varie essendo comunque le ragioni che possono determinare la mancata accettazione di una proposta transattiva e che non possono identificarsi solo con la fondatezza della pretesa avanzata da una delle parti della transazione.

Quanto all'asserita violazione dell'art. 116 c.p.c., la realtà è che la ricorrente punta inammissibilmente ad ottenere in questa sede un terzo grado di giudizio di merito attraverso una non consentita

rivalutazione di tutto il materiale istruttorio, che sfoci in una ricostruzione dei termini di esecuzione del contratto di appalto a lei più favorevole.

La valutazione delle prove raccolte, però, costituisce un'attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione; pertanto, rimane estranea al vizio previsto dall'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. qualsiasi censura volta a criticare il "convincimento" che il giudice si è formato, a norma dell'articolo 116, commi 1 e 2 c.p.c., in esito all'esame del materiale istruttorio mediante la valutazione della maggiore o minore attendibilità delle fonti di prova, atteso che la deduzione di tale vizio non consente di censurare la complessiva valutazione delle risultanze processuali, contenuta nella sentenza impugnata, contrapponendo alla stessa una diversa interpretazione al fine di ottenere la revisione da parte del giudice di legittimità degli accertamenti di fatto compiuti dal giudice di merito (Cass. ord. 8.9.2023 n. 26145).

La violazione dell'art. 116 c.p.c., infatti, è invocabile solo ove si allegghi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza istruttoria, non abbia operato - in assenza di diversa indicazione normativa - secondo il suo "prudente apprezzamento", pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (ad esempio, valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutarla secondo il suo prudente apprezzamento; mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360, primo comma, n. 5 c.p.c., solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione (Cass. 17.5.2023, n. 13518; Cass. Sez. Un. 30.9.2020 n. 20867; Cass. 9.6.2021 n. 16016).

Le spese processuali del giudizio di legittimità, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza e vanno poste a carico della ricorrente.

Sussistono i presupposti per l'imposizione di un ulteriore contributo a carico della ricorrente ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.Q.M.

La Corte di Cassazione dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ditta individuale A.A. al pagamento in favore del Condominio B.B. delle spese processuali del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 200,00 per spese ed Euro 3.000,00 per compensi, oltre IVA, CA e rimborso spese generali del 15%. Visto l'art. 13, comma 1-quater del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, dà atto della sussistenza dei presupposti per l'imposizione di un ulteriore contributo a carico della ricorrente.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio dell'11 giugno 2024.

Depositata in Cancelleria il 16 luglio 2024.