

L'assenza del vincolo di solidarietà per le obbligazioni condominiali

Autore: Filippo Franze

In: Diritto civile e commerciale, Giurisprudenza commentata

La seconda Sezione della Cassazione Civile, con sentenza del 9 gennaio 2017 n. 199, ha rimarcato l'orientamento espresso dalle Sezioni Unite del 2008 in merito alla parzialità delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio. Ne discende la regola secondo cui il singolo condomino che ha corrisposto per intero le spese relative alla gestione della cosa comune non può, solo per tale motivo, vantare alcun diritto di regresso nei confronti degli altri condomini né può surrogarsi al creditore in virtù dell'art. 1203, n. 3 c.c. Rimarrebbe, d'altro canto, la possibilità di agire verso gli altri obbligati al fine di ottenere l'indennizzo da ingiustificato arricchimento che i condomini hanno tratto a fronte della prestazione ricevuta (si veda, altresì, Cass. SS.UU., sentenza del 29.04.2009 n. 9946).

Orbene, la sentenza Cass. SS.UU. del 08.04.2008, n. 9148 ha aderito alla tesi per la quale le obbligazioni condominiali sono rette da criteri analoghi a quelli dettati dagli artt. 752 e 1259 c.c. con riferimento alle obbligazioni ereditarie. Non varrebbe, a tal proposito, affermare la solidarietà dei predetti debiti sulla base della nozione offerta dall'art. 1292 c.c. poiché tale norma, ricoprendo una valenza meramente descrittiva, non sarebbe di per sé idonea ad accertare il fondamento dell'obbligazione solidale: tale carattere, invero, non si esaurisce nella comunanza del debito tra la pluralità degli individui e nell'identità della causa obbligandi, bensì, deve corrispondere ad una precisa disposizione di legge. L'art. 1294 c.c., alla luce di quanto appena esposto, esprime un principio generale di solidarietà passiva per quelle sole obbligazioni cui è stata in precedenza ravvisata la scelta normativa di vincolare nei rapporti esterni i singoli condebitori per l'intero (e, ciò, anche se la prestazione unitaria sarebbe stata di fatto divisibile tra la pluralità degli obbligati). Ne consegue che il suddetto principio va temperato con la disposizione di cui all'art. 1314 c.c. per cui, in presenza di un'obbligazione avente la medesima causa e gravante su più debitori, ciascuno di questi è tenuto a pagare il debito unicamente in relazione alla sua parte.

La Suprema Corte ha proseguito in tal senso, evidenziando come la natura parziaria della obbligazione condominiale sia deducibile dal fatto che la sua stessa fonte è correlata alla titolarità dei beni comuni. Alla stregua della disciplina in materia di obbligazioni ereditarie (in virtù della quale il successore risponde nei limiti della sua quota di appartenenza all'attivo ereditario), l'art. 1123 c.c. stabilisce la ripartizione delle spese di conservazione e godimento delle cose comuni in misura proporzionale al valore della proprietà di cui è titolare ciascun condomino e, se si tratta di beni destinati a servire in maniera diversa, in misura coordinata all'uso di cui il singolo individuo può disporre. Viene, dunque, a configurarsi una serie plurima di obbligazioni propter rem che nascono in ragione della titolarità di una quota di proprietà del bene comune e la cui natura parziaria, pertanto, non viene sconfessata dalle ipotesi di subentro e dalle modalità di riscossione dei contributi condominiali previste dal novellato art. 63, disp. att. c.c. In definitiva, l'art. 1223 c.c. regola la totalità degli aspetti (interni ed esterni) riguardante la ripartizione delle spese condominiali.

Al termine delle predette argomentazioni, le Sezioni Unite del 2008, contestando peraltro la figura del condominio quale «ente di gestione», hanno riassunto la problematica nei seguenti termini: «ritenuto che la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro; che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'art. 1123 cit, interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che - in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità - l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio dalla

parziarietà. Ai singoli si imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel cosiddetto «interesse del condominio», in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza”.

L'orientamento della Corte di Cassazione del 2008 è stato pedissequamente seguito dalla giurisprudenza più recente. Con specifico riguardo ai fatti di cui alla sentenza Cass. Civ. n. 199/2017, il condomino adempiente per l'intero ha visto negarsi il rimborso delle spese effettuate per la riparazione del terrazzo di copertura dal momento che la responsabilità assunta nei confronti dell'appaltatore, incombente sui soggetti i quali si servono del suddetto lastrico e su chi ne ha l'uso esclusivo, è retta dal criterio della parziarietà. È stato sostenuto, d'altronde, come il caso in esame non giustificasse l'applicabilità degli artt. 1110 e 1134 c.c. giacchè non sussisteva il presupposto della trascuranza da parte degli altri partecipanti (nella specie, i lavori per la riparazione del terrazzo erano stati commissionati dal condominio), né è stata ravvisata l'urgenza della spesa.

<https://www.diritto.it/l-assenza-del-vincolo-di-solidarieta-per-le-obbligazioni-condominiali/>