

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 24/11/2011

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/32669-condominio-solidariet-o-parziet-dell-obbligazione>

Autore: Ayroldi Giuseppe

Condominio: solidarietà o parzietà dell'obbligazione?

Condominio: solidarietà o parzietà dell'obbligazione?

Trib. Modena Sez. I, 14-05-2010: *"Rispetto alle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti dei terzi, tutti i condomini devono ritenersi impegnati unitariamente e solidalmente, a prescindere dalla misura della quota, tutte le volte in cui l'onere riguardi il pagamento di prestazioni di manutenzione e conservazione di parti comuni dell'edificio, deliberate attraverso il metodo assembleare, stante l'incompatibilità rispetto ad una situazione di parzietà passiva, che acquista invece valore nei soli rapporti interni fra condomini (la norma dell'art. 1123 c.c. attiene ai profili interni tra i condomini e l'art. 1294 c.c. consente di affermare la solidarietà in mancanza di espressa previsione di legge, nonostante la divisibilità della prestazione pecuniaria)."*

Con la sentenza che si annota, la giurisprudenza di merito torna a disattendere il principio affermato dalla Corte di Cassazione Sezioni Unite n. 9148/2008 in merito al tema delle obbligazioni solidali, e specificatamente sulla solidarietà passiva, con riferimento ai rapporti obbligatori nei condomini.

Secondo l'orientamento maggioritario della giurisprudenza, sino alla pronuncia delle SS.UU. la responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi aveva natura solidale, avuto riguardo al principio generale stabilito dall'art. 1294 cod. civ. per l'ipotesi in cui più soggetti siano obbligati per la medesima prestazione: principio non derogato dall'art. 1123 cod. civ., che si limita a ripartire gli oneri all'interno del condominio (Cass., Sez. II, 5 aprile 1982, n. 2085; Cass., Sez. II, 17 aprile 1993, n. 4558; Cass., Sez. II, 30 luglio 2004, n. 14593; Cass., Sez. II 31 agosto 2005, n. 17563).

Le SS.UU., facendo proprio il minoritario indirizzo giurisprudenziale, hanno affermato che nel caso di obbligazione avente ad oggetto somma di denaro, e perciò divisibile, la responsabilità dei condomini è retta dal criterio di parzietà per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote: *"nelle obbligazioni dei condomini la parzietà si riconduce all'art. 1123 cod. civ., 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".*

Ad avviso del giudice di merito, il principio non può essere condiviso atteso che la norma dell'art. 1123 c.c. attiene ai profili interni, oltre al rilievo che l'art. 1294 c.c. consente di affermare la solidarietà in mancanza di espressa previsione di legge nonostante la divisibilità della prestazione pecuniaria. Peraltro, anche se così non fosse, è proprio il metodo assembleare, a giustificare una soluzione diversa da quella accolta dalle SS.UU.

Nell'ambito del condominio, il fatto che l'amministratore agisca nei confronti dei terzi ed assuma obbligazioni normalmente dopo una deliberazione assembleare (o che comunque le eventuali obbligazioni correnti trovino consacrazione nella successiva deliberazione di approvazione del bilancio) acquisisce una rilevante importanza.

Il fatto è che nelle relazioni che il condominio instaura con i terzi attraverso l'amministratore, questi agisce sulla scorta di un mandato collettivo attribuito con metodo assembleare e che, comunque, le relative deliberazioni assembleari autorizzative (o contenenti la ratifica dell'operato dell'amministratore in sede di approvazione del bilancio)

danno luogo, dal punto di vista negoziale, ad una manifestazione unitaria e non divisibile di volontà, tanto è vero che le deliberazioni vincolano gli assenti ed i dissidenti (art. 1137 c. 1° c.c.) e gli eventuali vizi di volontà di uno o più condomini partecipanti al consesso assembleare non inficiano automaticamente la deliberazione medesima, ma soltanto (c.d. prova di resistenza) se degradino il numero dei voti validamente espressi sotto il quorum legislativamente richiesto.

Rispetto alle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti dei terzi, conseguentemente, tutti i condomini devono ritenersi impegnati unitariamente e solidalmente, a prescindere dalla misura della quota, tutte le volte in cui - ed è il caso in decisione - l'onere riguardi il pagamento del corrispettivo di prestazioni di manutenzione, conservazione, rifacimento, ecc. di parti comuni dell'edificio (che l'art. 1119 c.c. ha cura di precisare essere indivisibili) deliberate od assentite o anche soltanto ratificate attraverso il metodo assembleare, stante la sua incompatibilità rispetto ad una situazione di parzialità passiva, che riacquista il suo valore nei soli rapporti interni fra condomini.

Conforme a tale assunto anche le seguenti sentenze: Trib. Catania, 3 luglio 2009 ha sostenuto l'inaccogliibilità del principio di parzialità con riguardo alla condanna alle spese legali liquidate a carico del condominio; Trib. Roma, 22 settembre 2008 ha comunque circoscritto tale principio alle obbligazioni contrattuali, ribadendosi la natura solidale delle obbligazioni da fatto illecito, compreso quelle fondate *sull'art. 2051 c.c.*; Trib. Trani, Sez. Ruvo di Puglia, 18 settembre 2008 ha attaccato frontalmente il principio espresso da Cass. S.U. 8 aprile 2008.