

Condominio e solidarietà passiva: un nuovo indirizzo della Suprema Corte

La Suprema Corte di Cassazione con la sentenza a sezioni unite n. 9148 dell'8.04.2008 ha affermato un principio particolarmente importante in materia condominiale, e precisamente in riferimento ai debiti contratti dal condominio per il godimento dei beni e servizi comuni.

Con questa sentenza la Suprema Corte ha completamente ribaltato un indirizzo ormai consolidato facendo propria una tesi minoritaria.

Infatti, la Corte di Cassazione relativamente ai suddetti rapporti obbligatori, concernenti prestazioni normalmente non divisibili e rispetto alle quali ciascun condomino avrebbe interesse per l'intero, ha sempre mostrato maggior propensione nel ritenere i singoli condomini legati da un vincolo di solidarietà ex art. 1294 c.c.; quindi, secondo questo orientamento, ciascun condomino sarebbe tenuto per l'intero all'adempimento, salvo il diritto di regresso nei confronti degli altri condomini insolventi.

Secondo un altro orientamento minoritario, avrebbe rilevanza il principio della parziarietà, ovvero della ripartizione tra i condomini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote.

Di fronte a questo contrasto giurisprudenziale, le Sezioni Unite, nel dirimere la questione, hanno deciso di accreditare il secondo, seppur minoritario, orientamento.

In particolare è stata rilevata la carenza nelle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio di uno dei tre requisiti necessari ad individuare la solidarietà passiva. In proposito, sostiene la Suprema Corte non è possibile discorrere di solidarietà passiva tra i condomini per i debiti contratti dal condominio verso terzi: nessuna disposizione lo prescrive nè il sistema lo impone. Infatti, si riscontrano certamente la pluralità di debitori e l'unicità della causa, discutibile, invece, la unicità della prestazione.

La prestazione è certamente unica e indivisibile per il creditore, il quale ha operato in favore di tutti i condomini (ad es. per il rifacimento della facciata), mentre per i condebitori si risolve nel versamento di una somma di denaro, o meglio, in una prestazione comune, ma "naturalisticamente" divisibile.

Ne consegue pertanto che, l'amministratore per le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio, vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni, del mandato conferitogli ed in ragione delle specifiche quote. Le obbligazioni e le susseguenti responsabilità dei singoli condomini sono dunque governate dal criterio della parziarietà e non da quello della solidarietà.

Si imputano ai singoli proprietari, in proporzione delle rispettive quote, le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio, in relazione alle spese per la conservazione ed il godimento delle cose comuni dell'edificio.

Questo importante principio tutela in qualche modo il singolo condomino da eventuali richieste di rilevanti somme di denaro nei suoi confronti.

Infatti, la parziarietà del vincolo obbligatorio ha il pregio di anticipare la ripartizione del debito al momento dell'adempimento, senza rimandare al momento della rivalsa.

La solidarietà, al contrario, avvantaggerebbe il creditore che, conoscendo anticipatamente la situazione della parte debitrice, potrebbe cautelarsi in vari modi, primo fra tutti la scelta di soggetti, in ragione della loro solvibilità, nei confronti dei quali esigere il pagamento per intero.