

# La Cassazione riafferma il principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



REGGIO CALABRIA, 17 GIUGNO - Il terzo creditore può agire nei confronti del condomino moroso per ottenerne il pagamento della rispettiva quota di partecipazione alla spesa, ma sempre che e fintanto che questa sia inadempiuta. Presupposto per l'azione diretta portata dal terzo creditore nei confronti del singolo condomino è, quindi, che questi non abbia adempiuto al pagamento della sua quota dovuta ex art. 1123 c.c. all'amministratore fino ancora al momento in cui il giudice emetta la sua sentenza di condanna. Questo è quanto riaffermato dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 14530/2017, depositata il 09 giugno. [MORE]

Il fatto. Un artigiano, a seguito di lavori di manutenzione effettuati per un Condominio non corrisposti, agiva innanzi al Giudice di Pace competente e, ottenendo l'emissione di un decreto ingiuntivo dell'ammontare dell'intero credito, notificava atto di precezzo, per l'intera somma, ad un solo condomino. In sede di opposizione a precezzo, il condomino intimato provava di avere regolarmente pagato all'amministratore le somme dovute, secondo i millesimi da lui posseduti, per i lavori svolti dall'artigiano e, conseguentemente, di non essere moroso rispetto al debito in questione.

Tanto il Giudice di Pace che il Tribunale davano ragione al condomino in virtù del principio secondo il quale "il condomino adempie ai suoi obblighi verso l'appaltatore mediante il pagamento della propria quota di spese nelle mani dell'amministratore"; infatti, nel caso in esame, il condomino aveva dimostrato di avere pagato all'amministratore del Condominio, prima ancora della notificazione del

preceitto, la quota a suo carico dovuta per i lavori eseguiti.

Avverso la sentenza di secondo grado, il ricorrente proponeva ricorso per Cassazione con cinque motivi di dogliananza.

Con il primo motivo il ricorrente deduceva la violazione degli artt. 1192 e 1294 c.c. e sosteneva che occorreva superare l'orientamento affermato dalla Cassazione a Sezioni Unite n. 9148/2008 che vedeva il principio di parzialità nelle obbligazioni condominiali, ovvero "il singolo condomino deve vedere limitata la misura della propria responsabilità in rapporto alla misura della propria partecipazione".

Con il secondo motivo il ricorrente affermava che, data l'assenza di personalità giuridica del Condominio, il fatto che il condomino avesse versato la quota a suo carico dovuta per i lavori eseguiti all'amministratore era totalmente irrilevante per il creditore e a lui non opponibile.

Gli altri tre motivi di dogliananza venivano rigettati dal Supremo Collegio in virtù del fatto che non era demandabile al giudice di legittimità una valutazione su elementi di merito già analizzati e motivati nei precedenti gradi di giudizio.

I giudici di legittimità rigettavano integralmente il ricorso proposto affermando che il principio espresso dalla sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 9148/08 non poteva essere considerato superato in quanto tale, stante la divisibilità dell'obbligazione in oggetto in quanto pecuniaria, il criterio da applicare sarebbe stato quello della parzialità del credito; infatti, nella sentenza sostenevano che "in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parzialità, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie".

Inoltre, secondo la Cassazione, il creditore era legittimato ad agire verso il singolo condomino a seconda dei millesimi dallo stesso posseduti e solo fino a quando questo non avesse adempiuto al pagamento della propria quota, non rilevando in alcun modo la carenza di personalità giuridica del Condominio, ma piuttosto in applicazione dei principi sanciti nei due commi dell'art. 63 disp. att. c.c. come riformulati dalla Legge n. 220/2012. Continuava la Corte affermando che l'amministratore, mandatario del Condominio "è l'unico referente dei pagamenti relativi agli obblighi assunti verso i terzi per la conservazione delle cose comuni, di tal che il pagamento diretto eseguito dal singolo partecipante a mani del creditore del condominio non sarebbe comunque idoneo ad estinguere il debito "pro quota" dello stesso relativo ai contributi ex art. 1123 c.c.".

Nel caso di specie, il condomino aveva corrisposto la propria quota all'amministratore e come tale non poteva essere considerato ancora debitore verso il ricorrente.

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso e condannava il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express