Obbligazioni condominiali: regime della parziarietà o della solidarietà?

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



REGGIO CALABRIA, 30 GENNAIO -Le obbligazioni condominiali, in quanto pecuniarie e come tali divisibili ex parte debitoris, difettano del requisito dell'unicità della prestazione; per tale motivo, in assenza di una disposizione normativa diversa, tali obbligazioni non sono soggette al regime della solidarietà, bensì a quello della parziarietà. Questo è quanto sancito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 199/2017, depositata il 9 gennaio. [MORE]

*Il caso.*La proprietaria di un appartamento sito in un Condominio chiedeva al Giudice di Pace competente l'emissione di un decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini proprietari dell'appartamento sottostante in linea verticale al proprio, al fine di ottenere il pagamento della quota di competenza relativa al corrispettivo saldato per l'intero dalla ricorrente all'impresa edile incaricata di eseguire alcune opere di ripristino del terrazzo danneggiato da infiltrazioni di acqua piovana. Tale ricorso per decreto ingiuntivo veniva concesso alla ricorrente.
In effetti, in assenza di pagamento da parte del Condominio, l'impresa incaricata aveva richiesto il pagamento dell'intero corrispettivo alla ricorrente, la quale aveva provveduto al relativo saldo.

A conclusione del giudizio di opposizione, il giudice di prime cure revocava il decreto ingiuntivo emesso, rilevando che il riparto delle spese non fosse mai stato ratificato dall'assemblea condominiale.

La sentenza di primo grado veniva impugnata innanzi al Tribunale competente.

Il giudice di seconde cure confermava la sentenza impugnata. A sostegno della propria decisione, i Giudici del gravame rilevavano, seppure con motivazioni diverse da quella esposte dal Giudice di Pace, che nel caso in esame non potesse trovare applicazione l'art. 1110 c.c. (e neppure l'art. 1134 c.c.), in quanto i lavori urgenti per la riparazione del terrazzo erano stati commissionati all'impresa edile dal Condominio, in persona dell'amministratore, il quale aveva peraltro anche designato il tecnico che avrebbe dovuto presentare la D.I.A..
La ricorrente in via monitoria, pertanto, non aveva appaltato lavori nell'inerzia del Condominio e a causa della trascuratezza dei condomini, ma si era limitata al pagamento in favore dell'impresa creditrice dell'intero importo da questa preteso, per poi agire in via di regresso nei confronti dei condebitori condomini che non le avevano versato la rispettiva quota di spettanza.
Nella fattispecie, pertanto, secondo il Tribunale, vi era solo margine - eventualmente - per una azione di ripetizione nei confronti dell'impresa ex art. 2036 c.c., oppure una azione di ingiustificato arricchimento nei confronti dei condomini.

Avverso tale sentenza veniva proposto ricorso per cassazione.

La Corte di Cassazione, confermando integralmente la sentenza del Tribunale, chiariva la natura parziaria delle obbligazioni pecuniarie condominiali. Il principio generale di cui all'art. 1292 c.c., infatti, si applica in caso di obbligazioni per loro natura indivisibili, là dove, se la prestazione è divisibile, la solidarietà deve essere prescritta da una apposita disposizione normativa, senza la quale il regime della parziarietà prende il sopravvento.

Nel caso in esame, infatti, in difetto di una espressa previsione normativa che stabiliva il principio della solidarietà, la responsabilità per il corrispettivo contrattuale preteso dall'appaltatore, incombente su chi avesse l'uso esclusivo del lastrico e sui condomini della parte di edificio cui il lastrico serviva era retta dal criterio della parziarietà, per cui l'obbligazione assunta nell'interesse del Condominio si doveva imputare ai singoli componenti nelle proporzioni stabilite dall'art. 1126 c.c., essendo tale norma non limitata a regolare il mero aspetto interno della ripartizione delle spese.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/obbligazioni-condominiali-regime-della-parziarieta-o-della-solidarieta/94785