

ARGOMENTO:

MOROSITA'



Sede Provinciale – Via Borgoleoni n. 76 - 44121 Ferrara – tel. 0532 202719

Relata refero 1494

Ferrara, 10 giugno 2015

Obbligazione solidale o parziaria? La responsabilità dei condomini nei confronti dei terzi

di Avv. Dolce Rosario

I Condomini sono ritenuti obbligati unitariamente e solidalmente tutte le volte in cui l'onere riguardi il pagamento del corrispettivo di prestazioni

Una delle questioni maggiormente dibattute nel diritto condominiale è quella relativa alla sussistenza, o meno, del **vincolo di solidarietà tra i condomini** nella ripartizione della spesa di una obbligazione di natura contrattuale, assunta dal condominio nei confronti di terzi.

La Sentenza del Tribunale di Padova - pubblicata in data 16.01.2015 - offre un valido contributo chiarificatore, in coerenza con l'orientamento attualmente prevalente in giurisprudenza.

Il fatto. Un Condominio patavino riceve la notifica di un decreto ingiuntivo da parte della società che gli somministra il gas per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento, a causa del mancato pagamento dell'ultima fattura emessa. Il Condominio si oppone alla pretesa monitoria: lamenta di non essere legittimato passivamente a rispondere dell'obbligazione dedotta dall'ente somministrante; afferma che la stessa sia soggettivamente riconducibile ai condòmini morosi, pro quota consumo. Estende il giudizio a quest'ultimi, chiedendone la condanna anche al pagamento di specifici e ulteriori oneri condominiali (qualificatasi, nel giudizio, come domanda riconvenzionale).

La pretesa economica spiegata dal creditore precedente non è stata quindi contestata nel merito e neppure sul quantum debeatur.

Il punto nodale della causa viene incentrato nella soluzione della questione relativa al regime di **responsabilità delle obbligazioni assunte dal condominio** nei confronti dei terzi fornitori. Esaminiamo più nel merito la decisione.

La Sentenza. Il rapporto di somministrazione in questione è sorto su mandato all'amministratore conferito dell'Assemblea dei condomini, ai sensi dell'articolo 1137 comma 1

Obbligazione solidale o parziaria? La responsabilità dei condomini nei confronti dei terzi

c.c. ("Le delibere prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini").

Le spese relative al consumo sono state ripartite, nella fattispecie, conformemente alla previsione di cui all'articolo 1123 c.c.. (*"Le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazioni dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione"*).

Il disposto spiega effetti solamente sotto il profilo interno al condominio stesso: ossia tra i compartecipi

In altri termini, tutti i condòmini rispondono solidalmente delle obbligazioni contratte dal condominio per il funzionamento degli impianti comuni. Il patto con cui i condomini si ripartiscono la spesa secondo i millesimi o in base ad altri criteri assume rilevanza solo interna e non può essere opposto all'appaltatore.

Rispetto alle obbligazioni assunte dal condominio nei confronti dei terzi tutti i condomini, dunque, devono ritenersi impegnati unitariamente e solidalmente, a prescindere dalla misura della quota interna di ripartizione.

Sotto altro profilo, il creditore sarà in grado di procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli condòmini, secondo la quota di ciascuno, **una volta ottenuto il titolo** nei confronti del condominio contraente (Cass. 20.2.2013, n. 4238).

Alla luce delle osservazioni di cui sopra, pertanto, l'opposizione del Condominio è stata respinta ed il decreto ingiuntivo confermato in ogni sua parte.

Rispetto alla domanda formulata dal Condominio nei confronti dei morosi (per altre causali di pagamento). Sono state dichiarate inammissibili (anche) le domande proposte dal condominio nei confronti dei singoli condomini, in ordine al pagamento delle spese condominiali ulteriormente maturate.

La riconvenzionale – riporta la Sentenza - per essere ammissibile, deve dipendere "*dal titolo dedotto in giudizio dall'attore o da quello che già appartiene alla causa come mezzo di eccezione*".

Nella fattispecie tale coincidenza giuridica non è stata rilevata, atteso che il titolo dedotto in giudizio in sede monitoria è il pagamento della fornitura di gas in forza di contratto di intercorso tra le parti, mentre la domanda riconvenzionale formulata dal condominio è relativa ad un inadempimento di singoli condomini rispetto ad altre spese maturate.

Tra le diverse pretese non è stata rilevata alcuna comunanza né sotto il profilo soggettivo delle parti, né sotto il profilo oggettivo della causa petendi, da cui l'inammissibilità.

In definitiva, **l'opposizione o meglio l'azione esercitata dal condominio opponente** è stata respinta del tutto, con conseguente conferma del decreto ingiuntivo opposto e aggravio di spese a suo carico.