

Cassazione. Meno garanzie per i creditori sui lavori nelle parti comuni

# Condominio, obblighi privi di solidarietà

**Chiarita la natura degli impegni che sono assunti collettivamente**

**Giovanni Negri**  
MILANO

La Cassazione sceglie la linea più morbida nei confronti dei condomini. E, risolvendo un contrasto che aveva visto divisa la stessa Corte, afferma (Sezioni unite civili, sentenza n. 9148 depositata l'8 aprile) che la responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi non ha natura solidale. Ciascuno risponde dell'impegno preso collettivamente solo in proporzione alle rispettive quote. Una deci-

sione tutto sommato a sorpresa, visto che l'orientamento maggioritario della giurisprudenza era per l'affermazione del criterio della solidarietà tra condomini. Si tratta poi, i giudici ne sono consapevoli, della soluzione più sgradita al creditore che vede ridotte, se non compromesse, le sue aspettative di recuperare quanto dovuto, per esempio, per i lavori svolti sulle parti comuni. È stato così respinto il ricorso presentato da un'impresa bolognese che reclamava il pagamento di circa 67 milioni di lire dal condominio e da sette condomini per una serie di opere eseguite nell'edificio condominiale.

La solidarietà, sottolinea la sentenza, avvantaggerebbe il creditore che, contrattando con l'amministratore del condominio, conosce la situazione del debitore e può cautelarsi

in vari modi. Alle Sezioni unite: «appare preferibile il criterio della parziarietà, che non costringe i debitori ad anticipare somme a volte rilevanti in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore».

La sentenza è così tutta indirizzata a confutare i presupposti della solidarietà. In questo modo viene affermato che la solidarietà passiva, in linea di principio, esige l'esistenza non solo della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma anche della indivisibilità della prestazione comune. In assenza di quest'ultimo requisito e di un'esplicita previsione di legge prevale la parziarietà dell'obbligazione. Obbligazione che nel caso in esame è in carico a tutti i condomini e, anche se comune, è divisibile, visto che si tratta di una som-

ma di denaro. La solidarietà del condominio inoltre non è prevista da nessuna norma specifica e l'articolo 1123 del Codice civile sulla ripartizione delle spese non distingue tra un profilo esterno e uno interno, facendo della parziarietà il criterio comune.

La solidarietà, ancora, non può essere ricondotta all'unitarietà del gruppo dei condomini, neppure se si considera il condominio come un ente di gestione. L'ente di gestione deve avere una sua soggettività giuridica e autonomia patrimoniale, quando invece nel condominio non esiste un patrimonio riconducibile al condominio in quanto tale e diritti e obbligazioni a esso riconducibili. L'amministratore vincola poi i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in proporzione alle quote.