

## Le obbligazioni condominiali

Cass. Civ., sez. VI, ord. 9 giugno 2017, n. 14530, Pres. Petitti – Rel. Scarpa

*Le obbligazioni dei condomini di concorrere alle spese condominiali hanno natura parziaria perché la stretta correlazione esistente tra l'obbligo dei condomini di sostenere le spese condominiali ed il diritto dominicale che lega pro quota il singolo partecipante alle parti ed ai servizi comuni, comporta che il condomino debba vedere limitata la misura della propria responsabilità in rapporto alla misura della propria partecipazione*

### Fatti di causa e ragioni della decisione

Il ricorrente B.N. propone ricorso, articolato in cinque motivi, avverso la sentenza del Tribunale di Lanciano n. 343/2015, depositata il 17 agosto 2015, la quale aveva rigettato l'appello avanzato dallo stesso B. contro la sentenza n. 302/2012 del Giudice di Pace di Lanciano. Quest'ultima pronuncia aveva accolto l'opposizione a precetto formulata da L.P.G. , condomino del Condominio di (omissis) , dichiarando inesistente il credito di Euro 464,16, oltre interessi e spese, preteso da B.N. a titolo di corrispettivo per lavori di manutenzione dell'edificio condominiale. B.N. , dopo aver notificato decreto ingiuntivo nei confronti dell'amministratore di condominio, aveva altresì notificato precetto pro quota al L.P. , il quale, tuttavia, in sede di opposizione, aveva dimostrato di aver pagato all'amministratore del condominio, prima ancora della notificazione del precetto, la quota a suo carico dovuta per i lavori eseguiti dal B. . Si difende con controricorso L.P.G. .

Il Tribunale di Lanciano ha fondato la sua pronuncia sull'asserto che il condomino paga bene la sua quota di contribuzione alle spese comuni nelle mani dell'amministratore ove, come nella specie, a tanto abbia provveduto prima ancora dell'inizio della procedura esecutiva nei suoi confronti.

Ritenuto che il ricorso proposto potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c..

Il primo motivo di ricorso di B.N. deduce violazione degli artt. 1192 e 1294 c.c. e assume che va rimeditato l'assunto della "parzialità" (rectius, "parziarietà") delle obbligazioni del singolo condomino, dando per superato l'orientamento affermato da Cass. S.U. n. 9148/2008.

Il secondo motivo di ricorso deduce violazione degli artt. 1188, 1703, 1704, 1387, 1388, 1716, 1719 c.c. Il ricorrente intende desumere l'erroneità della decisione cui è pervenuto il Tribunale di Lanciano argomentando dalla natura di mandatario dell'amministratore di condominio e dall'assenza di distinta personalità giuridica del condominio, e quindi afferma che il pagamento fatto dal L.P. all'amministratore non potesse avere effetto nei suoi confronti.

Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 2697 c.c. e dell'art. 115 c.p.c. quanto alla necessaria prova del pagamento a mani dell'amministratore che il L.P. avrebbe dovuto offrire.

Il quarto motivo deduce violazione degli artt. 115 e 116 c.,p.c. Si torna sulla valutazione della prova del pagamento data mediante le quietanze e si considera la prova testimoniale assunta.

Il quinto motivo deduce violazione degli artt. 2704 e 2697 c.c., avendo il Tribunale ritenuto "efficaci" le supposte quietanze rilasciate dall'amministratore del Condominio in favore del L.P. .

Iniziando con i motivi terzo, quarto e quinto, essi si rivelano in parte inammissibili e comunque infondati, in quanto tutti volti, dietro l'apparente denuncia della violazione di

norme sostanziali, ad ottenere da questa Corte una rivalutazione della sufficienza della prova documentale dei pagamenti eseguiti dal L.P. all'amministratore del Condominio. Queste prove sono state congruamente apprezzate dal Tribunale di Lanciano a pagina 5 e 6 della sentenza impugnata. Il Tribunale ha osservato come, pur trattandosi di quietanze provenienti da un terzo estraneo alla lite, esse contribuissero a fondare il convincimento del giudice in quanto non specificamente contestate dal B. .

Peraltro, la doglianza relativa alla violazione del precetto di cui all'art. 2697 c.c. è configurabile soltanto nell'ipotesi in il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne risulta gravata secondo le regole dettate da quella norma, mentre una questione di violazione o di falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. può porsi nel ricorso per cassazione, rispettivamente, solo allorché si allegghi che il giudice del merito abbia posto a base della decisione prove non dedotte dalle parti, ovvero disposte d'ufficio al di fuori dei limiti legali, o abbia disatteso, valutandole secondo il suo prudente apprezzamento, delle prove legali, ovvero abbia considerato come facenti piena prova, recependoli senza apprezzamento critico, elementi di prova soggetti invece a valutazione. Nei motivi terzo, quarto, e quinto, in realtà, il ricorrente propone, piuttosto, censure legate alla erronea valutazione del materiale istruttorio compiuta dal giudice di merito, censure che non possono ormai esporsi in sede di legittimità neppure ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., come novellato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 134, il quale esclude la sindacabilità in cassazione della correttezza logica della motivazione di idoneità probatoria di una determinata risultanza processuale.

Vanno poi trattati insieme per la loro connessione, e dichiarati del pari infondati, il primo ed il secondo motivo di ricorso.

Il provvedimento impugnato ha deciso la questione di diritto oggetto di causa in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte, espressa da Cass. Sez. U, Sentenza n. 9148 del 08/04/2008, ad avviso della quale: "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 parziarietà, 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".

L'esame dei primi due motivi di ricorso non offre elementi per mutare tale orientamento.

In astratto, è condivisibile che la nozione di divisibilità o di indivisibilità, anche in un'obbligazione soggettivamente complessa, concerne la prestazione, ossia la sua suscettibilità di essere eseguita per parti, e non il vincolo soggettivo tra i condebitori. Sicché un'obbligazione soggettivamente complessa può ritenersi parziaria, e quindi scindersi in tante obbligazioni quanti sono i debitori, ognuno dei quali resta obbligato per la sua parte, soltanto se la solidarietà sia espressamente negata dalla volontà delle parti o dalla legge. È, tuttavia, proprio la stretta correlazione esistente tra l'obbligo dei condomini di sostenere le spese condominiali ed il diritto dominicale che lega pro quota il singolo partecipante alle parti ed ai servizi comuni, che comporta che il condomino debba vedere limitata la misura della propria responsabilità in rapporto alla misura della propria partecipazione. In tal senso, il criterio di ripartizione parziario delle spese, ex art. 1123 c.c., attiene, appunto, alla fase costitutiva dell'obbligo di contribuzione del singolo, e non a quella della sua opponibilità ai terzi.

Né ha rilievo Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21907 del 21/10/2011, la quale ha riconosciuto il debito solidale dei comproprietari di un'unità immobiliare nei confronti del condominio per il

pagamento degli oneri condominiali relativi alla loro intera porzione intesa come cosa unica. Questa pronuncia non contraddice il principio enunciato da Cass Sez. Un. n. 9148 del 2008, riguardando essa la diversa problematica delle obbligazioni contratte dal rappresentante del condominio verso i terzi e non la questione relativa al se le obbligazioni dei comproprietari inerenti le spese condominiali ricadano o meno nella disciplina del condebito ad attuazione solidale.

Si ha riguardo, nel caso in esame, a fattispecie sottratta *ratione temporis* all'applicabilità dei primi due commi dell'art. 63 disp. att. c.c. come riformulati dalla legge n. 220/2012. Occorre considerare come, ogni qual volta l'amministratore contraiga con un terzo, coesistono distinte obbligazioni, concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima al condominio, rappresentato appunto dall'amministratore, e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'art. 1123 c.c.. In particolare, 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 inadempita. 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 il cui il giudice emetta la sua sentenza di condanna. Di tal che, questa Corte ha affermato che il singolo condomino è pur sempre obbligato a pagare al condominio, e non al terzo, le spese dovute in forza dei criteri di riparto ex lege o da convenzione, né può utilmente opporre all'amministratore che il pagamento sia stato da lui effettuato direttamente al terzo, in quanto, si assume, ciò altererebbe la gestione complessiva del condominio (Cass. Sez. II, 29 gennaio 2013, n. 2049). Altrettanto, si è affermato in giurisprudenza (Cass. Sez. VI-2, 17 febbraio 2014, n. 3636) che l'amministratore 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.. Il pagamento effettuato, pertanto, dal condomino L.P. all'amministratore del Condominio di (omissis), della propria quota di spese relative alla manutenzione dell'edificio condominiale non poteva lasciare lo stesso L.P. ancora debitore per lo stesso importo verso B.N., creditore della gestione condominiale.

Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.