

15 maggio 2008 0:00

Cassazione: il gestore deve rifarsela con i singoli condomini morosi

di [Alessandro Gallucci](#)

Con la sentenza n.9148/2008 (http://www.aduc.it/generale/files/allegati/cassazione_civile_9148-2008.pdf), le Sezioni Unite della Corte Suprema di Cassazione, smentendo un proprio orientamento (maggioritario, seppur non unanime), riconsidera la natura delle obbligazioni contratte dall'amministratore per conto del Condominio. Non piu' obbligazioni solidali, ma obbligazioni pro-quota con riferimento al valore millesimale della proprieta' di ogni singolo condominio. In altre parole, in caso di morosita' di alcuni condomini, il gestore o il professionista che ha stipulato un contratto con un Condominio non potra' piu' rifarsela con lo stesso, ma dovra' rivalersi sui singoli condomini morosi. Si tratta sicuramente di una rivoluzione copernicana che se ribadita comportera' non pochi mutamenti nei rapporto tra Condominio e fornitori di servizi e/o opere.

Partendo dal dato positivo, c'e' di certo che il "buon condomino" che ha pagato la propria quota parte relativa ai servizi erogati al Condominio, non potra' vedersi convenuto in giudizio ne' tanto meno esecutato dal creditore procedente per vedere soddisfatte le ragioni di quest'ultimo. Inoltre, dagli argomenti della Cassazione, si puo' desumere anche che l'amministratore non potra' piu' richiedere ai condomini in regola con i pagamenti c.d. quota di solidarieta' per sopperire alle mancanze di cassa imputabili ai condomini morosi, con la restituzione di quanto anticipato al momento del recupero delle somme dal "moroso". Cio' perche', secondo il giudice l'obbligazione del singolo condomino non e' un'obbligazione solidale. La Corte -partendo dalla considerazione che non e' presente tra gli articoli che disciplinano il condominio degli edifici una disposizione che configuri una solidarieta' passiva tra i partecipanti al condominio, ed in considerazione dei criteri di riparto delle spese ex art. 1123 c.c.- ritiene il condomino obbligato limitatamente alla quota risultante dalle tabelle millesimali, o in mancanza alla propria quota parte. Nell'argomentare tale assunto la Cassazione non esita a ritenere errato, con riferimento al Condominio, quel concetto di "ente di gestione" desumibile da un orientamento oramai consolidato dello stesso Giudice. Le norme cui fare riferimento per cio' che concerne le obbligazioni condominiali sono, a dire del Giudice, quelle relative alle obbligazioni degli eredi per i debiti del de cuius; obbligazioni per l'appunto pro-quota e non solidali.

Certamente se la situazione rimanesse quella fotografata dalle Sezioni Unite, il problema che si verrebbe a configurare per molti condomini sarebbe quello dei rapporti con i propri fornitori -es. ditte di pulizie scale, cosi' come manutentori di impianti ecc. . Questi ultimi, infatti, in caso di ritardati pagamenti, pur ottenendo un'ingiunzione di pagamento contro il Condominio, dovrebbero poi agire contro i singoli condomini, esclusivamente per il recupero delle quote a loro imputabili e con notevole aggravio di spesa, frazionamento della procedura e dilatazione dei tempi per il recupero del credito. Cio' giova ribadirlo, se favorisce -giustamente- chi paga regolarmente, potrebbe portare nel giro di poco a vedere peggiorate le condizioni proposte dai fornitori nei rapporti contrattuali con il Condominio o addirittura arrivare ad una difficolta' del reperimento di fornitori che si vedrebbero disincentivati a stipulare contratti con i condomini, a maggior ragione se "venissero a sapere che quel determinato condominio non e' preciso nei pagamenti".

Da ultimo, per completezza, e' utile sottolineare che questa pronuncia riguardava a quote da recuperare nell'ambito di lavori di straordinaria manutenzione. Per analogia la situazione dovrebbe essere la stessa per le spese ordinarie. A questo punto pero' meglio aspettare conferme che ci verranno dalla prassi applicativa per trarre piu' precise conclusioni.

clicca qui (http://www.aduc.it/generale/files/allegati/cassazione_civile_9148-2008.pdf)