

14 settembre 2021 13:16

Il Condominio. Responsabile in solido, che cosa vuol dire?

di [Laura Cecchini](#)

Responsabile in solido Che cosa vuol dire?

Nel nostro ordinamento l'istituto della responsabilità in solido o cosiddetta anche solidarietà passiva è previsto e disciplinato all'art. 1292 Cod. Civ. il quale recita <L'obbligazione è in solido quando più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità e l'adempimento da parte di uno libera gli altri[...]>. In sostanza, ricorre l'ipotesi individuata dalla richiamata norma ogni volta in cui due o più soggetti assumono la veste di debitori di una stessa obbligazione e, per tale ragione, il creditore può agire nei confronti di ciascuno di essi per l'adempimento della intera prestazione.

E' di tutta evidenza come, in tale circostanza, il creditore abbia potenzialmente maggiori chances per la soddisfazione del suo credito, ritenuto e considerato che l'azione di recupero potrà essere esercitata, indifferentemente, verso più soggetti per l'integrale somma da riscuotere.

Invero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1294 Cod. Civ. <I condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente>.

Ne deriva che, dal lato del creditore la tutela è certamente rafforzata.

Al contempo, dal lato del debitore colui che esegue il pagamento estingue il debito per tutti, salvo poi potersi rivalere sugli altri obbligati mediante l'azione di regresso.

Tanto premesso, per una compiuta trattazione dell'istituto in esame non si può prescindere dalla individuazione ed esemplificazione dei casi che possono presentarsi.

Sul tema de quo, è utile procedere, pertanto, ad una disamina delle diverse situazioni che configurano ipotesi di responsabilità solidale al fine di comprendere le diverse fattispecie e, quindi, l'ambito di applicazione e le conseguenze anche dal lato dei debitori coobbligati.

Responsabilità solidale in condominio

Il caso più ricorrente ed inequivocabile di responsabilità solidale in condominio si ha quanto la proprietà di un immobile appartiene a due o più persone:

Al ricorrere di tale condizione, con espresso riferimento agli oneri condominiali, il condominio potrà agire indistintamente per il pagamento verso ciascun titolare in ragione del fatto che dette obbligazioni (propter rem) gravano sul soggetto per il solo fatto della titolarità del bene.

In conseguenza, anche se solo uno dei proprietari è l'effettivo fruitore dell'immobile, gli altri titolari saranno, comunque, ugualmente onerati dal versamento delle quote dovute verso il condominio.

Medesima situazione si rinviene allorché sussista un diritto reale sull'immobile (es. usufrutto) ove legittimato passivo a ricevere le intimazioni di pagamento dal condominio è il titolare dello stesso in solido - appunto - con il proprietario.

Parimenti, appare utile ricordare che si ha responsabilità in solido verso il condominio del venditore e dell'acquirente di un immobile dal momento che quest'ultimo è chiamato a rispondere per le spese afferenti all'anno della stipula, anche precedenti al rogito, ed a quelle relative alla annualità precedente.

A conferma, è noto l'orientamento costante e consolidato della Giurisprudenza per cui <L'acquirente dell'unità immobiliare condominiale è il responsabile, in solido con il proprio dante causa, per il pagamento degli oneri condominiali da quest'ultimo ancora dovuti, limitatamente ai contributi relativi all'anno in corso al momento dell'acquisto ed a quello precedente> (Cassazione civile sez. II - 18/08/2005, n. 16975).

Altra e diversa situazione da cui consegue una responsabilità solidale, quella che si verifica all'interno del condominio qualora sia accertata la violazione del regolamento comunale sulla raccolta differenziata dei rifiuti urbani per quanto concerne i contenitori attribuiti in dotazione al condominio.

In proposito, accertato l'errato conferimento della raccolta differenziata, il condominio viene individuato quale obbligato in solido con il trasgressore, senza che la mancata identificazione di quest'ultimo possa impedire la legittimità della comminazione della sanzione all'ente di gestione (Tribunale Roma sez. II, 21/02/2020, n.3874).

Altre ipotesi di responsabilità solidale

Fermo quanto sopra, non possiamo esimerci dal rilevare come vi siano plurime situazioni di responsabilità solidale. Pensiamo ad un contratto di locazione intestato a più soggetti nella veste di conduttori: al versamento del canone, per l'intero, sarà tenuto ciascuno di essi verso il locatore.

Ed ancora, nel caso di prestazione di fideiussione, in base all'obbligazione assunta, il garante sarà tenuto al pagamento dell'importo garantito anche senza la preventiva escussione del debitore effettivo.

A pari conclusione si perviene anche quando viene posta una firma a garanzia per l'erogazione di un mutuo. Ugualmente, il proprietario dell'immobile oggetto di interventi di ristrutturazione è responsabile in solido, ai sensi dell'art. 2051 Cod. Civ., con la impresa a cui ha affidato i lavori, per i danni da quest'ultima causati a terzi nell'esercizio della prestazione.

Da questo breve riepilogo, appare *ictu oculi* come la responsabilità solidale coinvolga ed interessi una pluralità di fattispecie il cui riscontro è immediato nella vista quotidiana.

Diritto di regresso

Come anticipato, il pagamento eseguito in favore del creditore da uno dei co-debitori libera dal debito anche tutti gli altri.

Nondimeno, se il creditore può agire indistintamente verso ogni debitore per l'intero, colui che paga ha la possibilità di rivalersi nei confronti degli altri coobbligati al fine di vedersi restituire la rispettiva parte.

Tale regola è codificata all'art. 1299 Cod. Civ. secondo cui <Il debitore in solido che ha pagato l'intero debito può ripetere dai condebitori soltanto la parte di ciascuno di essi. Se uno di questi è insolvente, la perdita si ripartisce per contributo tra gli altri condebitori, compreso quello che ha fatto il pagamento>.

Tale operazione, meglio nota come azione di regresso, consente, dunque, al debitore che è stato onerato del pagamento di essere reintegrato delle somme spettanti dagli altri, pro quota, o addirittura per l'intero esborso se per accordi interni tra gli stessi doveva essere ritenuto indenne.

(da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)