

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno partorito il seguente assunto. La solidarietà passiva di una obbligazione, esige la sussistenza, non solo, della pluralità dei debitori e della identica causa, ma, altresì della indivisibilità della prestazione comune, in mancanza di quest'ultimo requisito ed in difetto di espressa disposizione di Legge prevale la intrinseca parziarietà dell'obbligazione. Considerato, che, l'obbligazioni di somme di danaro ascritte a tutti i condomini possono ritenersi divisibili e, che, la solidarietà delle obbligazioni condominiali non è contemplata da nessuna norma specifica di Legge, considerato, altresì, che, il condominio quale ente di gestione, non è titolare di patrimonio autonomo e la titolarità dei diritti sulle cose comuni fa capo ai singoli condomini secondo la quota parte di proprietà. Si può indicare, che, la responsabilità dei condomini in relazione alle obbligazioni condominiali è governata dal criterio della parziarietà. Pertanto, i condomini rispondono delle obbligazioni condominiali esclusivamente in proporzione alle rispettive quote. Il creditore conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, potrà procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli secondo le quote di ciascuno. La Vicenda prende avvio da un decreto ingiuntivo di pagamento ottenuto da un impresa per la somma residua dovuta per lavori di manutenzione. Il decreto emesso sia nei confronti del condominio che di altri condomini è stato revocato per l'opposizione di alcuni condomini che avevano già onorato la propria quota parte del debito, e per altre motivazioni. La Cassazione ha confermato l'indirizzo delle Corti di merito. La Sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, elimina di fatto una garanzia dei creditori condominiali, la solidarietà passiva delle obbligazioni del condominio. All'esito del presente indirizzo, il condomino che ha saldato la sua quota millesimale del debito nei confronti di un terzo potrà sentirsi al riparo da eventuali responsabilità, per l'inadempimento di altri condomini del fabbricato. Se tale principio appare rispondere a criteri di giustizia sostanziale, renderà estremamente complicato da parte dei terzi creditori del condominio il recupero dei crediti, obbligando, di fatto, ad una parecchiazione delle azioni esecutive da avviarsi nei confronti dei singoli condomini, da parte dei creditori, con una moltiplicarsi dei costi per il creditore medesimo. Consideriamo cosa vorrà dire per un creditore recuperare una somma di danaro in un supecondominio, costringendolo ad una miriade di azioni esecutive nei confronti dei singoli condomini, con notevole aggravio di costi per il condominio stesso. L'applicazione pratica di tale decisione, scongiurerà il terzo a contrarre manutenzioni a a favore del condominio, perché, risulteranno alquanto ridotte, se non addirittura compromesse, le sue aspettative di recuperare, in caso di inadempimento del condominio, quanto dovuto, frammentato in quote (perfino, infinitesimali) dei condomini difficili da individuare, perseguire e recuperare, considerata la ricerca, talvolta inutile, di un patrimonio da assoggettare ad azione esecutiva. I fornitori di beni o di servizi, vorranno idonea garanzia prima di concludere un contratto con il condominio, garanzia che è stata stimata, con un aumento del 20% circa sui costi degli appalti. Inoltre è stata correttamente rilevata l'incoerenza tra la Sentenza con la perdurante solidarietà per fatti illeciti (art. 2055), dei dipendenti (art. 2049) e per omessa custodia (art. 2051), per non parlare della possibilità riconosciuta dalla Legge al creditore di rifiutare l'adempimento parziale della prestazione divisibile, come concesso dall'articolo 1181 del Codice civile. Altro discorso, sarà poi considerare come ripartire la spesa nei condomini sprovvisti di tabelle millesimali, come farà il creditore a conoscere la quota parte di ciascun condomino. O meglio come farà il creditore a conoscere, senza la collaborazione dell'amministratore il nome dei singoli condomini e le rispettive quote condominiali. Vi è obbligo dell'amministratore di indicare al terzo creditore i

nomi dei singoli condomini morosi. La Sentenza a parere di chi scrive rappresenta un attacco frontale alla consistenza del condominio. Se il condominio perde la Sua unità quale bene a proprietà indivisa, cessa la Sua funzione Giuridica, e di fatto ne può essere sancita la sua divisibilità. Se i beni comuni non sono più un corpo indivisibile, ma vi è una parziarietà nella proprietà degli stessi, non se ne coglie più la funzione giuridica, siamo in presenza di una deflagrazione del concetto stesso di condominio inteso quale comunione sui generis, in cui coesiste la proprietà di beni individuali e beni comuni, e dove i beni comuni sono strumentali, ossia sono finalizzati all'uso ed al godimento dei beni individuali. Per questo motivo a differenza della comunione ordinaria i beni comuni sono indivisibili. La finalità delle cose comuni è sempre strumentale, in quanto mira a rendere possibile il pieno godimento dei locali occupati dai condomini, e dall'altra parte, l'uso di questi si trova condizionato all'integrità delle parti comuni (senza le scale non si potrebbe raggiungere il proprio appartamento). La Sentenza indicata sembra implicare una serie di problematiche di difficile soluzione, e da più cultori della materia è stata definita un infortunio.