

Cassazione: condomini responsabili solo pro quota

Le Sezioni Unite Civili della Corte di Cassazione (Sent. 9148/2008) risolvendo un contrasto giurisprudenziale sorto in capo alla Seconda Sezione Civile, ha stabilito che i coinquilini non sono responsabili solidalmente delle spese del condominio ma solo pro quota con la conseguenza che non si può pretendere da ciascun condomino il pagamento dell'intero.

La Corte ha infatti precisato che "la solidarietà passiva scaturisce dalla contestuale presenza di diversi requisiti, in difetto dei quali – e di una precisa disposizione di legge – il criterio non si applica, non essendo sufficiente la comunanza del debito tra la pluralità dei debitori e l'identica causa dell'obbligazione; che nessuna specifica disposizione contempra la solidarietà tra i condomini, cui osta la parziarietà intrinseca della prestazione; che la solidarietà non possa ricondursi alla asserita unitarietà del gruppo, in quanto il condominio non raffigura un 'ente di gestione', ma una organizzazione pluralistica e l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti, nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno".

La Corte precisa quindi che "le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ., per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti ereditati in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori tra gli eredi si ripartisce in proporzione alle quote ereditarie".