

IN CONDOMINIO RITORNA LA SOLIDARIETA' PASSIVA

Ritorna la solidarietà passiva in condominio, dopo un breve periodo di scomparsa. In 16 giorni la Cassazione (e, si può dire, quasi gli stessi giudici) ha ribaltato due volte uno dei principi chiave della vita condominiale: quello in base al quale il creditore del condominio può rivalersi, in caso di mancato pagamento, su uno qualunque dei condomini anche per l'intero credito. Con la sentenza 14813/2008 segnalata l'11 giugno ad Arezzo al convegno Anaci, la Corte ha dichiarato corretto il principio applicato dal giudice di pace di Roma «in quanto non viene chiarito perché nella specie dovrebbe essere derogato il principio generale di cui all'articolo 1292 del Codice civile secondo il quale la solidarietà si presume nel caso di pluralità di debitori». Questa la decisione all'udienza del 24 aprile, pochi giorni dopo quella delle Sezioni Unite 9148 dell'8 aprile, che ha scelto l'indirizzo minoritario della parziarietà delle obbligazioni condominiali e con la quale sorge ora nuovamente il contrasto (si veda «Il Sole 24 Ore» del 10 aprile, 19 e 26 maggio e 9 giugno). La seconda sezione precisa, infatti, che il condominio esiste per la sola presenza di un edificio con proprietà per piani orizzontali e il pagamento non può rifiutarsi per l'inesistenza della tabelle millesimali. Quanto invece affermato dalle Sezioni unite aveva suscitato forti critiche perché la parziarietà può rivelarsi un boomerang per i condomini-consumatori, esposti all'aumento dei costi dei lavori condominiali. Manifesta incoerenza sistematica, poi, con la perdurante solidarietà per fatti illeciti (art. 2055), dei dipendenti (art. 2049) e per omessa custodia (art. 2051), per non parlare della compromissione dell'equilibrio contrattuale nei contratti a prestazioni corrispettive per la violazione dell'articolo 1181 del Codice civile, oltre alla paralisi dell'autotutela del somministratore (art. 1460) finora possibile con la sospensione della fornitura di acqua, luce e gas per riscaldamento centralizzato per i grossi edifici condominiali per mancato pagamento delle bollette. Infatti contro la prestazione effettuata, astutamente, da un solo condomino non potrebbe più precedersi alla sospensione di prestazione "indivisibile". L'applicabilità della parziarietà anche alle obbligazioni di fonte legale connesse a quelle contrattuali (contributi previdenziali) e a quelle pubbliche (Tosap, passi carrai, griglie, compensi verifiche biennali ascensori e sanzioni per violazioni norme sicurezza) dimostra l'irragionevolezza di un'esecuzione della condanna del condominio solo individualmente contro i condomini pro quota. La Corte scongiura, provvidenzialmente, il pericolo incombente dell'applicazione della parziarietà a tutte le obbligazioni pecuniarie con pluralità di soggetti, in forza dell'assunto generale che «la solidarietà passiva scaturisce dalla contestuale presenza di diversi requisiti, compresa l'indivisibilità della prestazione comune, in difetto dei quali e di una precisa disposizione di legge, prevale la struttura parziale dell'obbligazione pecuniaria». Infatti, la scelta condominiale della parziarietà «secondo i rigorosi principi di diritto che regolano "le obbligazioni comuni" con pluralità di debitori» coinvolge tutte le obbligazioni soggettivamente complesse di una prestazione pecuniaria intrinsecamente divisibile.