

Cassazione civile sez. VI 17/02/2014 (ud. 22/01/2014 , dep.17/02/2014)

Numero: 3636

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SESTA CIVILE

SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PICCIALLI Luigi - Presidente -

Dott. BIANCHINI Bruno - rel. Consigliere -

Dott. PROTO Cesare Antonio - Consigliere -

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Consigliere -

Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ordinanza

sul ricorso iscritto al n.r.g. 5433/12 proposto da:

- S.A. ved. P. (c.f.: (OMISSIS));

- T.D. ved. S. (c.f.: (OMISSIS))

parti entrambe rappresentate e difese dall'avv. GIANCONE PIETRO ed

elettivamente domiciliate presso lo studio dell'avv. Mario Perone in

Roma, via Monte Zebio n.7 giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

- D.F.F.;

- intimato -

avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n. 231/2012; pubblicata

il 10 gennaio 2012 e non notificata;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del

22 gennaio 2014 dal Consigliere Relatore Dott. Bruno Bianchini.

Fatto

FATTO E DIRITTO

RILEVATO:

che è stata depositata relazione ex art. 380 bis cpc del seguente tenore:

"1 - S.A. e T.D. convennero innanzi al Giudice di Pace di Napoli D.F.F., proprietario come le attrici, di un appartamento sito nel Condominio in (OMISSIS), chiedendo che fosse condannato a pagar loro la quota di spettanza di spese condominiali attinenti al corrispettivo di un contratto di appalto intercorso tra il Condominio e la società cooperativa Leopardi, rimasto inadempito e che aveva formato oggetto di un ricorso per ingiunzione da parte dell'appaltatrice nei confronti dell'ente di gestione, conclusosi con l'emissione di un decreto portante l'ingiunzione di quest'ultimo di pagare Euro 16.717,43; di seguito la Cooperativa aveva pignorato detto importo, corrispondente ai fitti

delle attrici, facendoselo assegnare in sede di espropriazione.

2 - Il D.F. si costituì sostenendo di nulla dovere, per aver già corrisposto, in epoca precedente al ricorso monitorio della società Leopardi, la quota di spettanza all'amministratore del Condominio; il giudice adito respinse la domanda;

3 - Il Tribunale di Napoli rigettò l'appello delle S. / T. che con l'impugnazione avevano inteso sottoporre a critica le due argomentazioni poste a base della decisione del primo giudice, relative: la prima, alla carenza di efficacia solutoria ad esse opponibile del pagamento fatto dal D.F. non già al creditore bensì ad un terzo - l'amministratore del Condominio; la seconda, alla natura parziaria dell'obbligazione posta a carico dei singoli condomini, a favore del terzo, in ragione del fatto che, all'epoca della domanda, non si dubitava della natura solidale dell'obbligo di pagamento delle spese condominiali, essendo stata statuita la loro natura di obbligazioni parziarie solo a seguito dell'intervento regolatore delle Sezioni Unite con sentenza n. 9148/2008.

4 - L'appello fu respinto con sentenza n. 231/2012, pronunciata nella contumacia del D.F. a condanna di quest'ultimo: per la cassazione di tale pronuncia le predette soccombenti hanno proposto ricorso, articolandolo su un unico motivo; il D.F. non ha svolto difese.

RILEVA IN DIRITTO. I - Con l'unico mezzo di annullamento le parti ricorrenti denunziano la violazione degli artt. 1299, 1292 e 1294 c.c., ribadendo la tesi, in precedenza espressa, secondo cui il Condominio, ponendosi come debitore nei confronti dell'appaltatrice, non avrebbe potuto ricevere dal singolo condomino - il D.F. - pagamenti con effetto estintivo nei confronti di detto solvens, ponendosi entrambi i soggetti come debitori solidali del terzo.

1.a - E' convincimento del relatore che il motivo suesposto non sia fondato: invero il Tribunale, esaminando il primo motivo di appello - del tutto analogo a quello oggetto di analisi - sostenne che nella fase di gestione condominiale, antecedente l'instaurazione di qualsiasi procedura giudiziale da parte del creditore del Condominio, il pagamento della propria quota da parte del singolo condomino deve avvenire a mani dall'amministratore e non già in quelle del terzo creditore: tale argomentazione non è però stata affrontata specificamente nel ricorso, ritenendo le parti ricorrenti che fosse assorbente logicamente la contraria considerazione del nesso di solidarietà vigente, ad un tempo, tra i vari condomini e tra essi ed il Condominio, nei confronti del terzo: interpretazione questa che la sentenza delle Sezioni Unite di questa Corte n. 9148/2008, ha recisamente smentito, statuendo che in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote, secondo criteri simili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 c.c., per le obbligazioni ereditarie.

2 - Se le suesposte osservazioni verranno condivise, la causa può essere trattata in camera di

consiglio per essere il ricorso dichiarato manifestamente infondato".

RITENUTO. che va preliminarmente specificata, in punto di fatto, la narrativa dell'antefatto processuale contenuta nella sopra riportata relazione:

il D.F. era un condomino ma non anche un comproprietario del medesimo immobile di cui le ricorrenti erano titolari.

CONSIDERATO. che la soluzione prospettata in relazione è condivisibile e non viene scalfita dai rilievi critici esposti nella memoria ex art. 380 bis c.p.c..

che, a tal proposito, il principio sancente la divisibilità delle obbligazioni dei condomini nei confronti del terzo creditore, affermato da Sez. Un. n. 9148/2008, è perfettamente compatibile, con la ritenuta divergente soluzione portata da Sez. 2^a n. 21907/2011 - in cui si riaffermava la solidarietà tra comproprietari di un immobile sito in condominio, nei confronti dell'azione del Condominio stesso- dal momento che, come indicato nella parte motiva di quest'ultima decisione, la prima sentenza riguardava la diversa problematica delle obbligazioni contratte dal rappresentante del condominio verso i terzi e non la questione - esaminata nella più recente decisione - relativa al se, nei confronti del Condominio, le obbligazioni relative agli oneri condominiali, in capo ai comproprietari di un immobile - considerato come unico ai fini delle carature millesimali -, ricadano o meno nella disciplina del debito ad attuazione solidale;

che va affermato il principio secondo il quale, ponendosi il Condominio, nei confronti dei terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini - attinenti alle parti comuni -, l'amministratore dello stesso assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condomini sia nella fase di assunzione di obblighi verso terzi per la conservazione delle cose comuni sia, all'interno della collettività condominiale, come unico referente dei pagamenti ad essi relativi, così che non è idoneo ad estinguere il debito pro quota del singolo condomino, il pagamento diretto eseguito a mani del creditore del Condominio le volte in cui il creditore dell'ente di gestione non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino.

che dunque il ricorso va rigettato, senza onere di spese, non avendo parte intimata svolto difese.

PQM

P.Q.M.

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Sesta Sezione della Corte di Cassazione, il 22 gennaio 2014.

Depositato in Cancelleria il 17 febbraio 2014