

Il debito di un condomino non si può dividere fra i condomini senza il consenso di tutti

23/12/2015

di *Avv. Giuseppe Donato Nuzzo*

Va annullata la delibera condominiale che approva la ripartizione del debito residuo a carico di tutti i condomini, non sussistendo a carico di quelli non morosi alcun obbligo e non esistendo tra i condomini alcun **principio di solidarietà delle obbligazioni**. La legittimità deriverebbe soltanto dall'approvazione unanime del punto ad opera di tutti i consociati.

Questa la decisione presa dal Tribunale di Roma che, con la sentenza n. 18477 del 17 settembre 2015, ha applicato il principio di diritto sancito dalla nota sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 9148/2008. In forza di tale principio, non è possibile ripartire la passività residua tra tutti i proprietari esclusivi, in quanto questi sono obbligati in via parziaria e non solidale. Dunque, non sussiste nessun obbligo in capo a quei condomini che sono in regola con i pagamenti, a meno che non intervenga una decisione unanime che approvi la ripartizione del residuo.

=> **Obbligazione solidale o parziaria? La responsabilità dei condomini nei confronti dei terzi**

Il Tribunale ha accolto dunque il ricorso di una condòmina, che aveva citato il condominio per ottenere l'annullamento della delibera avente ad oggetto, tra le altre cose, l'istituzione di un nuovo fondo cassa e il riparto residuo del debito di circa 2.900 euro tra i proprietari dell'interno 6 in millesimi.

La regola espressa dalla sentenza n. 9148/2008 delle **Sezioni unite** è chiara, seppur ancora oggetto delle critiche di una parte autorevole della dottrina: *"le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà. Ai singoli si imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel cosiddetto interesse del condominio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Le obbligazioni dei condomini, pertanto, sono regolate da criteri simili a quelli usati per le obbligazioni ereditarie"*

Nel caso di specie, dunque, **l'assemblea di condominio non poteva legittimamente approvare di ripartire il debito residuo a carico di tutti i condomini**, non sussistendo **a carico di quelli non morosi** alcun obbligo di solidarietà.

Eventuali diverse determinazioni avrebbero dovuto essere oggetto di approvazione espressa da parte di tutti i consociati.

È ben possibile, infatti, che le parti, nell'ambito della loro autonomia contrattuale, possano derogare la regola della parziarietà delle obbligazioni condominiali sancita dalle Sezioni Unite e, dunque, che anche i condomini in regola con i pagamenti possono accettare di partecipare *pro quota* alla ripartizione del debito residuo. Tuttavia, è

necessaria a tal scopo l'approvazione unanime di tutti i condomini, in sostanza la stipula di un vero e proprio contratto.