

Condominio moroso, rischia chi non paga

Stop alla solidarietà passiva in materia condominiale: d'ora in poi i creditori del condominio possono esigere il pagamento delle somme dovute solo dai condomini che non hanno versato la loro quota, senza coinvolgere chi ha pagato regolarmente. Il principio, che rappresenta una novità assoluta in materia di ripartizione delle spese nei condomini tra edifici, è stato stabilito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (Cassazione Sezioni Unite Civili 9148/2008), che hanno così risolto i numerosi contrasti emersi in giurisprudenza in materia di solidarietà nelle obbligazioni condominiali. Per effetto di tale principio, nel caso in cui ad esempio il condominio si renda moroso nei pagamenti di lavori di ristrutturazione deliberati dall'assemblea, la ditta appaltatrice potrà esigere il pagamento solo dai condomini che non abbiano versato la loro quota, che rischieranno anche il pignoramento, mentre gli altri condomini saranno al riparo da spiacevoli conseguenze. Prima dell'intervento delle Sezioni Unite, infatti, vigeva il principio della responsabilità "solidale", in base al quale se anche uno solo dei proprietari si rifiutava di pagare, in caso di morosità nei confronti dei fornitori o di ditte che avevano eseguito lavori, i creditori potevano rivalersi su tutto il condominio. Da ora in poi, invece, chi è in regola con i pagamenti non potrà più essere chiamato a pagare per altri. La Suprema Corte ha infatti respinto il ricorso di un'impresa che reclamava il pagamento di lavori eseguiti e non pagati dal condominio e da alcuni condomini, condannando a pagare solo i condomini che erano risultati inadempienti, in quanto, ad avviso delle Sezioni Unite, non si può applicare al condominio il principio della responsabilità solidale, ma ciascun condomino deve rispondere dell'impegno preso collettivamente, nell'interesse del condominio, solo in proporzione alle rispettive quote: in tutti i casi in cui un obbligo preso dal condominio è divisibile, come accade quando si tratta di ripartire le spese per millesimi, il principio della solidarietà passiva va abbinato a quello della divisibilità, con la conseguenza che se ci sono più debitori ed è lo stesso per tutti l'obbligo di pagamento ciascuno dei debitori è tenuto a pagare il debito solo per la sua parte. In buona sostanza, invece di prevedere la condanna del condominio salva poi la possibilità dei condomini che hanno pagato di rivalersi su quelli che non hanno pagato, tanto vale stabilire da subito che il creditore possa esigere il pagamento direttamente da chi risulti moroso, senza coinvolgere gli altri.