



20073/17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere

CONDOMINIO

Ud. 12/07/2017 - CC

R.G.N. 22787/2016

non 20073
Rep. E.I

A RECUPERO
L'ULTIMO IMPORTO
DEL C.V.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 22787-2016 proposto da:

GIOVANNI, elettivamente domiciliato in ROMA,

,
)

;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO I

:
)

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 495/2015 della CORTE D'APPELLO di SALERNO, depositata il 29/07/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12/07/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

7/15
17

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Giovanni ha proposto ricorso per cassazione, articolato in unico motivo, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Salerno n. 495/2015 del 20 luglio 2015, che aveva accolto l'appello avanzato dal Condominio La Posada, Cannetiello di Pioppi, Pollica, ed invece rigettato il gravame incidentale del contro la sentenza n. 877/2009 resa in primo grado dal Tribunale di Vallo della Lucania.

Rimane intimato, senza svolgere attività difensiva, il Condominio La Posada, Cannetiello di Pioppi, Pollica.

Il Condominio La Posada aveva ottenuto decreto ingiuntivo per spese condominiali, pari ad € 6.475,74, dovute dal condomino Giovanni in base ai rendiconti annuali del 2002 e del 2003. Il oltre a proporre opposizione al decreto, aveva altresì spiegato domanda riconvenzionale per ottenere dal Condominio La Posada la somma di € 27.781,24, da lui pagata, quale condebitore solidale, ad un terzo, creditore del medesimo Condominio a titolo di corrispettivo dell'esecuzione di lavori su parti comuni, formulando altresì domanda subordinata per indebito arricchimento. Il aveva dedotto che questo creditore aveva dapprima ottenuto ingiunzione di pagamento a carico del Condominio, e poi aveva promosso azione esecutiva per l'intero importo nei suoi confronti, inducendolo a pagare l'intero debito condominiale.

Il Tribunale di Vallo della Lucania aveva accolto l'opposizione a decreto ingiuntivo ed aveva respinto la riconvenzionale.

La Corte d'Appello di Salerno, nel rigettare l'appello incidentale, ha osservato come le obbligazioni gravanti sui singoli condomini abbiano attuazione non solidale ma parziaria, sicchè il *"nell'esercitare il proprio regresso si sarebbe effettivamente dovuto rivolgere ai singoli condomini in*



proporzione delle rispettive quote e non ripetere l'intero", denegando poi "per il medesimo motivo" le istanze di indebito arricchimento o di compensazione, la prima "anche esclusa dal difetto di sussidiarietà".

Il ricorso di Giovanni limitato al rigetto dell'appello incidentale, denuncia la violazione dell'art. 1131 c.c. e la falsa applicazione degli artt. 752 e 1295 c.c., deducendo che il principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali non vieta al singolo condomino, il quale abbia pagato l'intero debito al terzo creditore in adempimento di un titolo esecutivo, di citare in giudizio l'amministratore del condominio in via di regresso.

Ritenuto che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

Deve essere confermato il dispositivo della sentenza della Corte d'Appello di Salerno, in quanto conforme a diritto, pur occorrendo correggerne in parte la motivazione.

Questa Corte ha di recente affermato (Cass. Sez. 2, 09/01/2017, n. 199) che, ove si abbia riguardo, come nel caso in esame, ad obbligazione per l'esecuzione dei lavori inerenti parti comuni assunta dall'amministratore del condominio, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti dell'appaltatore, trova applicazione il principio dettato da Cass. Sez. U, 08/04/2008, n. 9148 (non operando qui, *ratione temporis*, neppure il meccanismo di garanzia ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), di tal che la responsabilità per il corrispettivo



contrattuale preteso dall'appaltatore è retta dal criterio della parziarietà, per cui l'obbligazione assunta nell'interesse del condominio si imputa ai singoli componenti nelle proporzioni stabilite dall'art. 1123 c.c., essendo tale norma non limitata a regolare il mero aspetto interno della ripartizione delle spese (da ultimo, ancora Cass. Sez. 6 -2, 09/06/2017, n. 14530) .

Dovendosi negare che l'obbligo di contribuzione alle spese per la manutenzione delle parti comuni si connotasse verso l'appaltatore, terzo creditore, come rapporto unico con più debitori, ovvero come obbligazione solidale per l'intero in senso proprio e quindi ad interesse comune, al che ha assunto di aver adempiuto nelle mani dell'appaltatore al pagamento dell'intero prezzo dei lavori, in quanto minacciato di esecuzione forzata, non poteva accordarsi alcun diritto di regresso, ex art. 1299 c.c., né per l'intera somma dovuta dal Condominio, né nei confronti degli altri condomini, sia pur limitatamente alla quota millesimale dovuta da ciascuno di essi, come invece proponeva la Corte di Salerno. Il regresso, che ha per oggetto il rimborso di quanto sia stato pagato a titolo di capitale, interessi e spese, consiste in un diritto che sorge per la prima volta in capo al condebitore adempiente sulla base del c.d. aspetto interno dell'obbligazione plurisoggettiva. In sostanza, solo se si parte dalla premessa, ormai smentita dalla giurisprudenza, che il singolo condomino, quale condebitore solidale, possa essere escusso dal terzo creditore per l'intero debito contratto dal condominio, può poi accordarsi a quello il diritto di regresso, altrimenti ravvisandosi nel pagamento dell'intero effettuato da un debitore *pro quota*, piuttosto, un indebito soggettivo "*ex latere solventis*".

Un obbligo restitutorio del condominio nei confronti dei condomini che abbiano anticipato le somme dovute al terzo



creditore può sorgere, semmai, ove lo stesso condominio abbia approvato una deliberazione assembleare istitutiva di un fondo cassa finalizzato a sopperire alle morosità di alcuni partecipanti, ed a scongiurare l'aggressione *in executivis* da parte del creditore in danno di parti comuni dell'edificio (cfr. Cass. Sez. 2, 05/11/2001, n. 13631).

Al condomino, che abbia versato al terzo creditore anche la parte dovuta dai restanti condomini (sempre, beninteso, nel regime antecedente alla garanzia ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c., introdotta dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), allo scopo di ottenere da costoro il rimborso di quanto da lui corrisposto, non può nemmeno consentirsi di avvalersi della surrogazione legale in forza dell'art. 1203, n. 3, c.c., giacchè essa - implicando il subentrare del condebitore adempiente nell'originario diritto del creditore soddisfatto in forza di una vicenda successoria - ha luogo a vantaggio di colui che, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, aveva interesse a soddisfarlo. Al più, il pagamento da parte del condomino delle quote del corrispettivo d'appalto dei lavori di riparazione delle parti comuni dovute dai restanti condomini poteva legittimare lo stesso ad agire, sempre nei confronti degli altri singoli partecipanti, per ottenere l'indennizzo da ingiustificato arricchimento, stante il vantaggio economico ricevuto dagli altri condomini (cfr. Cass. Sez. U, 29/04/2009, n. 9946).

Il ricorso va perciò rigettato. Avendo la causa trovata soluzione in base ad un'interpretazione giurisprudenziale di recente consolidamento, sussistono motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha



aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

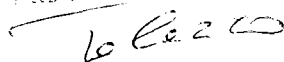
Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 12 luglio 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario
Paolo TARARICO


DEPOSITATO IN CANCELLERIA
11-1 AGO. 2017
Roma, _____
Il Funzionario Giudiziario
Paolo TARARICO
