

Condominio – Spese comuni – Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 26981 del 14 settembre 2022 - commento

Lavori condominiali in appalto – anticipazione in acconto da parte di un condomino – restituzione – diritto di regresso verso il condominio – insussistenza - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 26981 del 14 settembre 2022 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

IL PRINCIPIO: *«La posizione dei condomini a fronte delle obbligazioni contratte nell'interesse del condominio vanno ricostruite non in termini di solidarietà, ma di parziarietà, sicché il debito non si imputa al singolo condomino per intero ma pro quota, nelle proporzioni stabilite dall'art. 1123 c.c.».*

DECISIONE. Il principio enunciato dalla Corte di Cassazione, che si è uniformata al precedente orientamento giurisprudenziale in merito alla parziarietà delle obbligazioni condominiali, si riferisce al caso in cui un condomino, per obbligazioni condominiali (nella specie si trattava dell'esecuzione di lavori di restauro che avevano interessato la facciata condominiale), avesse anticipato all'appaltatore aggiudicatario (su asserita richiesta dell'amministratore) una somma a titolo di acconto. Chiesto all'assemblea il rimborso, il condomino si era visto negare la restituzione, trovandosi a pagare una seconda volta la propria quota.

Dal principio richiamato, ad avviso dei giudicanti di merito e di legittimità, consegue che il condomino non può agire nei confronti del condominio, ma l'azione di regresso deve essere indirizzata verso i condomini ai quali deve essere chiesto il rimborso *pro quota* di quanto dallo stesso anticipato. Trattasi di un diritto di regresso che non può essere applicato con riferimento all'art. 1299 c.c., né all'art. 1203 c.c. né, infine, all'art. 1134 c.c.

La prima norma, ovvero l'art. 1299 c.c., è estranea al caso di specie poiché ha per oggetto il regresso tra i condebitori e la disposizione trova spazio solo nel caso in cui il *solvens* sia coobbligato per l'intero con gli altri. Ugualmente inapplicabile l'art. 1203, n. 3, c.c. che è sottoposto ad una duplice condizione: da un lato l'esistenza dell'obbligo giuridico del *solvens* di pagare un debito per un altro soggetto e, dall'altro, la ricorrenza di un rapporto che attribuisca al primo un diritto di regresso verso il secondo. Condizioni mancanti nel caso di specie, che non poteva essere neppure inquadrato nell'ambito dell'art. 1134 c.c., poiché gli interventi erano stati approvati in sede assembleare e difettavano del carattere dell'urgenza.

Conf.: Cass. S.U. n. 9148/2008; Cass. N. 200073/2017; Cass. N. 199/2017