

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - contributi e spese condominiali - soggetti obbligati – Cass. n. 21907/2011

Comproprietari di unità immobiliare sita in condominio - Oneri condominiali - Solidarietà - Sussistenza - Fondamento - Conseguenze nel giudizio dinanzi al giudice di pace - Fattispecie.

I comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 cod. civ. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi. Trattandosi di un principio informatore della materia, al rispetto di esso è tenuto il giudice di pace anche quando decida secondo equità ai sensi dell'art. 113, secondo comma, cod. proc. civ.. (Nella specie, la S.C. ha chiarito che il principio espresso non si pone in contrasto con quello già enunciato da Sez. Un. n. 9148 del 2008, riguardando quest'ultima pronuncia la diversa problematica delle obbligazioni contratte dal rappresentante del condominio verso i terzi e non la questione relativa al se le obbligazioni dei comproprietari inerenti le spese condominiali ricadano o meno nella disciplina del condebito ad attuazione solidale).

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21907 del 21/10/2011

Spese condominiali

Corte

Cassazione

21907

2011