



Valido il patto con cui si rinuncia al vincolo di solidarietà tra condòmini.

Le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti in proporzione delle rispettive quote millesimali.

Avv. Mariano Acquaviva 12/07/2022

Un'interessante sentenza del Tribunale di Napoli (la numero **6280 del 22 giugno 2022**) si è espressa sulla possibilità, per il condominio, di stipulare un contratto d'appalto all'interno del quale escludere la solidarietà tra condòmini per l'obbligazione contratta con la ditta. Analizziamo il caso e vediamo perché è **valido il patto con cui si rinuncia al vincolo di solidarietà tra condòmini**.

Obbligazione del condominio: il caso.

Una ditta appaltatrice otteneva un **decreto ingiuntivo** in riferimento al corrispettivo dovuto per alcuni lavori eseguiti in un edificio condominiale in forza di regolare contratto d'appalto.

All'ingiunzione si opponeva il condominio. A sostegno dell'opposizione la compagine eccepiva, in via preliminare, il proprio **difetto di legittimazione passiva** per essere stata prevista, all'interno del **contratto d'appalto** (per la precisione, all'articolo 4) la **rinuncia al vincolo di solidarietà tra i condòmini**, con la conseguenza che ogni pretesa doveva essere azionata nei soli confronti dei condòmini morosi, il cui nominativo era stato indicato dall'amministratore alla impresa appaltatrice.

La società si costituiva in giudizio deducendo che l'eccezione di difetto di legittimazione era infondata in quanto il condominio aveva stipulato il contratto ed aveva assunto le relative obbligazioni; l'interpretazione dell'art. 4 del contratto proposta da parte attrice, inoltre, era ingiustificata atteso che la disposizione negoziale non si applicava alla fase di accertamento del credito ma soltanto a quella esecutiva.

Obbligazione condominiale e patto di esclusione della solidarietà: la decisione.

Il Tribunale di Napoli, con la sentenza n. **6280 del 22 giugno 2022** in commento, accoglie l'eccezione del Condominio, dichiarando infondata la pretesa creditoria della ditta.

A parere del giudice partenopeo, è **valido il patto con cui si rinuncia al vincolo di solidarietà tra condòmini**, con conseguente impossibilità di accogliere l'azione di pagamento. Vediamo per quali ragioni.

La natura delle obbligazioni condominiali.

Il giudice napoletano rileva preliminarmente come, riguardo alle obbligazioni contrattualmente assunte da un condominio, la Suprema Corte, con le sentenze rese a Sezioni Unite (n. 9148 dell'8 aprile 2008 e n. 24832 dell'8 agosto 2008), ha chiarito che, in riferimento alle **obbligazioni assunte nell'interesse del condominio**, in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò **divisibile**, la responsabilità dei condòmini è retta dal **criterio della parziarietà**, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle **rispettive quote**, secondo criteri simili a quelli dettati dagli art. 752 e 1295 c.c. per le obbligazioni ereditarie.

Le predette sentenze di legittimità chiariscono altresì che il **principio della parziarietà delle**

obbligazioni condominiali assunte nell'interesse del condominio, nel senso della loro ripartizione tra i singoli condòmini in proporzione alle rispettive quote, si applica anche nei confronti dei terzi, ma pur sempre previo ottenimento della condanna dell'amministratore per il mancato adempimento delle stesse.

Infatti la Cassazione (sentenza n. 9148/2008, sopra richiamata), nel precisare che la responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal condominio sono governate dal criterio della parziarietà e si interpretano in proporzione delle rispettive quote di proprietà millesimale, stabilisce anche che tale principio si applica rispetto ai terzi **dopo l'accertamento dell'obbligazione** gravante sulla compagine condominiale, affermandosi che *"conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condòmini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno"*.

Infatti, **unico è il rapporto contrattuale** dal quale scaturisce l'obbligazione del condominio, quest'ultima viceversa **divisibile pro quota** e, quindi, suscettibile di esecuzione nei confronti di ciascuno dei soggetti che, collettivamente obbligatisi in forza della rappresentanza conferita all'amministratore, sia rimasto inadempiente.

Il patto con cui si esclude la solidarietà dell'obbligazione.

Nel caso di specie, le parti hanno inteso derogare ai suddetti principi di diritto: all'articolo 4 del contratto di appalto, infatti, hanno espressamente convenuto che *"L'Impresa Appaltatrice LU.PA. s.r.l. **rinuncia** con la sottoscrizione del presente contratto e, quindi, per patto espresso, **al vincolo della solidarietà passiva dei condòmini** facenti parte dell'edificio, accettando quali creditori personali i singoli condòmini, per le quote millesimali delle singole proprietà, secondo il riparto od almeno dei condòmini morosi che sarà comunicato dall'Amministratore del Condominio Committente ad essa Impresa Appaltatrice."*

Tale esonero della responsabilità solidale è stato considerato essenziale ed indispensabile nella conclusione del presente Contratto d'Appalto".

Ad avviso del Tribunale di Napoli, l'articolo è chiaro nel precludere il riconoscimento di un vincolo di solidarietà tra i condòmini in ordine alle obbligazioni derivanti dal contratto stipulato dall'amministratore con l'appaltatrice.

Nemmeno è condivisibile la tesi della ditta, secondo cui la rinuncia al vincolo di solidarietà varrebbe solo nella fase *strictu sensu* esecutiva: anzitutto perché **l'esonero della responsabilità solidale** è stato considerato essenziale ed indispensabile nella conclusione del contratto d'appalto; in secondo luogo, la fase esecutiva non è in alcun modo esplicitata nel testo negoziale, né in tale articolo né in altre clausole.

In via generale, l'esclusione del vincolo di solidarietà non preclude al creditore la possibilità di agire previamente per l'accertamento dell'ammontare complessivo del credito nei confronti del condominio, quale ente di gestione delle cose comuni: esso impedisce soltanto **l'azione per il pagamento**, ovvero l'azione costitutiva di condanna nei confronti del condominio (oltre che, *naturaliter*, nei confronti dei singoli condòmini in regola con i versamenti dei ratei contributivi).

A quest'ultimo proposito, il Tribunale di Napoli rileva come il giudizio non è soltanto finalizzato all'accertamento del diritto di credito residuo della ditta; al contrario, il *petitum* attiene precipuamente alla condanna diretta nei confronti del condominio stesso, essendo stato avviato mediante ricorso nella fase monitoria il cui contenuto era espressamente quello di *"ingiungere al condominio... di pagare all'istante..."*.

In ragione di quanto esposto, l'interpretazione della clausola conduce pertanto ad escludere la permanenza della solidarietà dei condòmini nei confronti del soggetto terzo contraente.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/valido-il-patto-con-cui-si-rinuncia-al-vincolo-di-19534#2>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano

