

**CONDOMINIO: In genere – Obbligazioni dei condomini per debiti contratti dal condominio  
– Natura parziaria – Conseguenze – Condomino che abbia pagato debiti degli altri condomini  
– Azione di ripetizione nei confronti del condominio – Esclusione.**

**Cass. civ., Sez. I, 14 settembre 2022, n. 26981**

- in *Guida al Diritto*, 4, 2023, pag. 77

*“[...] la posizione dei condomini a fronte delle obbligazioni contratte nell'interesse del condominio vanno ricostruite non in termini di solidarietà, ma di parziarietà, sicchè il debito non si imputa al singolo condomino per intero ma pro quota, nelle proporzioni stabilite dall'art. 1123 c.c. [...]. L'esclusione della solidarietà tra condomini comporta che colui che abbia dichiarato, come nel caso di specie, di avere pagato direttamente al creditore le quote gravanti sugli altri condomini non risulti titolare di alcun diritto di regresso, potendo esso configurarsi soltanto nel caso in cui il solvens sia coobbligato per l'intero con altri (art. 1299 c.c.). Nè per giustificare l'azione di pagamento può farsi ricorso, come pure è stato precisato, all'istituto della surrogazione legale, ai sensi dell'art. 1203 c.c., n. 3, giacchè essa, implicando il subentrare del condebitore adempiente nell'originario diritto del creditore 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, presupposto che nell'ipotesi considerata difetta [...]”.*

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Presidente -

Dott. BERTUZZI Mario - rel. est. Consigliere -

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere -

Dott. ABETE Luigi - Consigliere -

Dott. CRISCUOLO Mauro - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

R.M.G., rappresentata e difesa per procura alle liti in calce al ricorso dall'Avvocato Guido De Santis, elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, c.ne Clodia n. 82;

- ricorrente -

contro

Condominio di via (OMISSIS), in persona del suo amministratore sig.ra C.R., rappresentato e difeso per procura alle liti allegata al controricorso dall'Avvocato Monica Marucci, elettivamente domiciliato presso l'indirizzo digitale pec del difensore;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 565 della Corte di appello di Roma, depositata il 28. 1. 2016.

Udita la relazione della causa svolta all'udienza del 9. 3. 2022 dal consigliere relatore BERTUZZI Mario;

viste le conclusioni scritte del P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.ssa Dell'Erba Rosa Maria, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

### **Svolgimento del processo**

Con sentenza n. 565 del 28.1.2016 la Corte di appello di Roma confermò la decisione di primo grado che aveva rigettato la domanda proposta da R.M.G. di condanna del condominio di via (OMISSIS) alla restituzione della somma di Euro 3.098,74.

Nel proprio atto di citazione l'attrice aveva dedotto che detta somma era stata da lei anticipata a titolo di acconto alla ditta IRA di C.G. per l'esecuzione dei lavori di restauro della facciata dell'edificio condominiale, deliberati ed affidati alla suddetta impresa con delibera dell'assemblea in data 3. 5. 2000, e che, avendo successivamente l'assemblea respinto la sua richiesta di rimborso, si era vista costretta a pagare una seconda volta la quota di contributi a suo carico e a citare il condomino in giudizio.

A sostegno della conclusione accolta la Corte di appello affermò che, in adesione all'orientamento delle Sezioni unite di questa Corte affermatosi con la sentenza n. 9148 del 2008, le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi sono obbligazioni parziarie e non solidali, essendo la responsabilità dei singoli condomini limitata proporzionalmente alla rispettiva quota, con l'effetto che l'attrice non poteva esercitare azione di regresso nei confronti del condominio, ma avrebbe dovuto agire nei confronti dei singoli condomini chiedendo il rimborso pro quota di quanto anticipato. Aggiunse altresì che la parte nemmeno poteva invocare a suo favore il disposto di cui all'[art. 1134](#) c.c., atteso che nel caso di specie risultavano assenti entrambi i presupposti richiesti da tale norma, atteso che i lavori oggetto del pagamento parziale chiesto in restituzione erano stati debitamente autorizzati dall'assemblea e che difettava, in ordine a tale pagamento, anche il requisito dell'urgenza.

Per la cassazione di questa sentenza, con atto notificato il 22. 2. 2017, ricorre R.M.G., sulla base di due motivi.

Il condominio di via (OMISSIS) ha notificato controricorso e depositato successiva memoria Il procuratore generale ha depositato conclusioni scritte come in epigrafe indicate.

La trattazione del ricorso si è svolta, ai sensi del D.L. 28 ottobre 2010, n. 137, art. 23, comma 8, convertito con la L. 18 dicembre 2010, n. 176, in camera di consiglio senza l'intervento del procuratore generale e dei difensori delle parti, non essendo stata presentata richiesta di discussione orale.

### **Motivi della decisione**

Con il primo motivo di ricorso, che denuncia violazione dell'[art. 1131](#) c.c., comma 2, dell'[art. 132](#) c.p.c., n. 4, nonché degli [artt. 752, 754](#) e [1295](#) c.c., la ricorrente censura la sentenza impugnata per avere rigettato il suo appello sulla scorta dell'affermazione che la responsabilità dei condomini per le obbligazioni contratte nell'interesse del condominio dà vita ad obbligazioni parziarie, situazione che preclude al condomino che abbia pagato i debiti degli altri di agire in via di regresso. La ricorrente assume, in particolare, che la premessa giuridica da cui muove tale statuizione è stata male interpretata ed applicata nel caso di specie ed è altresì priva di collegamento logico e giuridico con la domanda da lei proposta, atteso che la natura parziaria delle obbligazioni dei condomini non elide la legittimazione passiva del condominio e, per esso del suo amministratore, nei giudizi volti ad ottenere la condanna dell'ente di gestione al pagamento di somme di denaro per le obbligazioni assunte, ma comporta unicamente che l'importo riconosciuto come dovuto sia ripartito tra i condomini in proporzione alle rispettive quote e che, per l'effetto, il creditore possa mettere in esecuzione il titolo giudiziale ottenuto contro il condominio nei confronti dei singoli condomini non per l'intero, ma solo pro quota.

Il motivo è infondato.

Occorre premettere che la domanda proposta dalla attrice odierna ricorrente aveva ad oggetto la restituzione da parte del condominio della somma da lei versata, su sollecitazione, si sostiene, dell'allora amministratore, in favore dell'impresa aggiudicataria di lavori regolarmente deliberati dall'assemblea, precisando che tale versamento non le era stato riconosciuto in sede di rendiconto ed ella era stata pertanto costretta a pagare nuovamente al condominio il contributo della relativa spesa. In particolare l'attrice assumeva di avere pagato direttamente nelle mani dell'impresa appaltatrice, anticipando l'importo per conto di tutti i condomini.

Tanto precisato, la sentenza impugnata si sottrae alle censure sollevate dalla ricorrente laddove ha respinto la sua domanda di restituzione avanzata nei confronti del condominio, rilevando che le obbligazioni gravanti sui condomini per i debiti contratti dal condominio hanno natura parziaria e

che ciò impedisce al coobbligato che abbia pagato, anche in parte, il debito degli altri condomini, di esercitare l'azione di ripetizione nei confronti del condominio.

La conclusione accolta dalla Corte territoriale appare conforme all'indirizzo di questa Corte, che ha da tempo riconosciuto che la posizione dei condomini a fronte delle obbligazioni contratte nell'interesse del condominio vanno ricostruite non in termini di solidarietà, ma di parziarietà, sicchè il debito non si imputa al singolo condomino per intero ma pro quota, nelle proporzioni stabilite dall'[art. 1123](#) c.c. ([Cass. S.U. n. 9148 del 2008](#); [Cass. n. 20073 del 2017](#); [Cass. n. 199 del 2017](#)). L'esclusione della solidarietà tra condomini comporta che colui che abbia dichiarato, come nel caso di specie, di avere pagato direttamente al creditore le quote gravanti sugli altri condomini non risulti titolare di alcun diritto di regresso, potendo esso configurarsi soltanto nel caso in cui il solvens sia coobbligato per l'intero con altri ([art. 1299](#) c.c.). Nè per giustificare l'azione di pagamento può farsi ricorso, come pure è stato precisato, all'istituto della surrogazione legale, ai sensi dell'[art. 1203](#) c.c., n. 3, giacchè essa, implicando il subentrare del condebitore adempiente nell'originario diritto del creditore 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, presupposto che nell'ipotesi considerata difetta ([Cass. n. 13505 del 2019](#)).

Merita aggiungere ed anche precisare che il descritto contesto normativo non subisce modifiche per il fatto che la parte attrice, nel caso di specie, abbia agito in ripetizione nei confronti del condominio, sul presupposto del mancato riconoscimento, in sede di rendiconto approvato dall'assemblea, della somma da lei pagata al creditore, atteso che in tale vicenda la domanda di pagamento nei confronti del condominio trova quali destinatari gli altri condomini ed ancora il suo presupposto giuridico in un asserito, ma come si è detto non configurabile, diritto di surrogazione legale o di regresso nei loro confronti.

Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione degli [artt. 1134](#) e [2697](#) c.c., lamentando che la Corte di appello abbia respinto la domanda anche sulla base della considerazione della non applicabilità, per difetto dei suoi presupposti fattuali, della disciplina che consente al condomino il rimborso delle spese anticipate per i lavori urgenti alle parti comuni, pur essendo pacifico che nella specie i lavori erano stati intrapresi non su iniziativa del condomino, ma in forza di regolare delibera assembleare.

Il motivo va dichiarato assorbito, emergendo dalla lettura della sentenza impugnata che l'affermazione censurata non costituisce una autonoma ratio decidendi ma soltanto una argomentazione ulteriore, tesa a precisare che la parte attrice non poteva nemmeno invocare in suo

favore la disciplina posta dall'[art. 1134](#) c.c., sul presupposto, investito dal primo motivo, che ella non potesse agire a tutela del credito di restituzione nei confronti del condominio.

Il ricorso va pertanto respinto.

Le spese del giudizio si dichiarano interamente compensate tra le parti, tenuto conto che i precedenti di questa Corte sopra richiamati, che hanno affrontato in modo specifico la questione controversa, sono successivi alla proposizione del ricorso.

Si dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

#### **P.Q.M.**

Rigetta il ricorso e compensa tra le parti le spese del giudizio.

Dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

#### **Conclusione**

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 9 marzo 2022.

Depositato in Cancelleria il 14 settembre 2022

---