

## In contrasto con la sentenza della Cassazione a Sezioni unite

# Riaffermata la solidarietà

## Decisione d'appello sulle obbligazioni condominiali

«La responsabilità dei condòmini per le obbligazioni assunte dal condominio ha natura solidale per cui ogni condòmino è tenuto verso i terzi all'adempimento per l'intero della prestazione dovuta, liberando con l'adempimento tutti gli altri condòmini condebitori nei cui confronti ha diritto di regresso».

Lo ha stabilito la Corte di appello di Roma, nella sentenza n. 2729/10, ponendosi, così, in aperto contrasto con quanto affermato dalle Sezioni unite della Cassazione nella nota pronuncia n. 9148 dell'8/4/08, che, risolvendo un conflitto sorto in giurisprudenza rispetto alla responsabilità solidale o pro quota dei condòmini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio, avevano ritenuto legittimo, facendo propria la tesi minoritaria, il principio della parziarietà, o sia della ripartizione tra i condòmini delle obbligazioni assunte nell'inter-

esse del condominio in proporzione alle rispettive quote.

La motivazione su cui i Supremi giudici avevano basato tale assunto era, in estrema sintesi, la seguente: occorre, affinché scatti la solidarietà, «la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e dell'identica causa dell'obbligazione, ma anche dell'indivisibilità della prestazione comune»; e poiché il pagamento di una somma di denaro è sempre divisibile, da ciò deriva «l'intrinseca parziarietà dell'obbligazione» condominiale. Secondo i giudici d'appello romani, però, tale argomentazione non è condivisibile: l'«indivisibilità» della prestazione, precisano,

«non costituisce un requisito per differenziare le obbligazioni solidali (in cui ciascun debitore è tenuto all'intera prestazione) dalle obbligazioni parziarie (in cui ciascun debitore è tenuto alla prestazione per la sua quota)».

L'art. 1292 c.c., spiegano ancora gli stessi giudici, «non indica affatto la "indivisibilità" della prestazione come un requisito dell'obbligazione solidale, né tanto meno identifica l'obbligazione solidale con la obbligazione indivisibile». L'art. 1292 c.c. identifica piuttosto «l'obbligazione solidale passiva» nella semplice esistenza «di una pluralità di soggetti debitori tutti tenuti alla medesima prestazione, cioè a una

prestazione comune a tutti i debitori».

Da quanto precede deriva, sempre secondo la Corte d'appello di Roma, che il principio «per stabilire se, nel caso di più debitori, c'è un'obbligazione solidale o parziaria» non è da ricercarsi nella divisibilità della prestazione, ma nel dettato «chiaro e inequivoco» dell'art. 1294 c.c. secondo cui «i condebitori sono tenuti in solido se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente». Norma da cui si evince, concludono gli stessi giudici, che la regola generale è la solidarietà dei condòmini «per i debiti relativi all'amministrazione e manutenzione del bene comune».

## All'Ance il sì condizionato

In relazione alla manifestazione di protesta organizzata dall'Ance, che lamenta il mancato varo d'interventi normativi per il rilancio del settore edilizio, il presidente federale ha dichiarato: «La Confedilizia si associa convintamente alla protesta organizzata dall'Ance se questa è finalizzata al rilancio del recupero del patrimonio immobiliare esistente attraverso interventi di ristrutturazione. Ma la stessa solidarietà l'Ance non può pretenderla se l'obiettivo della manifestazione è quello di ottenere per le proprie imprese la possibilità di incrementare la costruzione di nuovi edifici, con ulteriore spreco di territorio e sottrazione di terreno all'agricoltura. La Confedilizia ha da tempo segnalato come in Italia vi siano, nei soli centri storici, fra i 700 e gli 800 mila immobili inabitabili perché da ristrutturare o da rimettere in pristino. Attivare ogni possibile strumento per incentivare il recupero di questi immobili, dall'immediata approvazione della cedolare secca sugli affitti, per stimolare la loro destinazione alla locazione, all'incremento delle detrazioni per le ristrutturazioni, fino alla conferma di almeno parte delle agevolazioni per gli interventi di risparmio energetico, consentirebbe di dare respiro a molte imprese in difficoltà, nel contempo contribuendo a rivitalizzare intere zone del nostro paese ormai degradate, senza nuovo spreco di territorio».



Corrado Sforza Fogliani

## Consorzi di bonifica, questione da risolvere

Il presidente confederale ha dichiarato: «I disastri provocati in alcune zone d'Italia dal maltempo ripropongono in tutta la sua urgenza il problema del ruolo dei Consorzi di bonifica. La riforma varata da diverse regioni, che prevede l'accorpamento di alcuni Consorzi, non serve a nulla. Rischia, anzi, di creare carrozoni ancora più grandi. La nuova calamità naturale che ha colpito il nostro paese dimostra, da un lato, l'incapacità dei Consorzi a provvedere; dall'altro, l'assurdità del principio di imposizione sul quale si basano i Consorzi di bonifica. Il danno

procurato dal maltempo, infatti, è generale, riguarda l'intera comunità del territorio interessato.

Investe servizi e ogni tipo di attività economica. Non ha quindi senso che questi pretesi strumenti di governo del territorio gravino solo su condòmini e proprietari di casa, quando poi gli interventi pubblici devono essere eseguiti in qualunque caso, non potendosi arrestare dinanzi all'allagamento, per esempio, di un negozio o di uno stabilimento industriale, i cui titolari, se sono in affitto, non pagano alcun contributo di bonifica. Per risolvere il problema può essere decisivo l'appuntamento con il federalismo demaniale, che prevede la possibilità di cedere a comuni e province le opere di bonifica. Ma è necessario che lo stato provveda in fretta a individuare le opere da trasferire agli enti locali».

## Duecento pagine in difesa della proprietà

Questa è la duecentesima pagina che la nostra organizzazione pubblica su *ItaliaOggi*. Puntuale ogni mese, esce su queste colonne esattamente dal 5/2/1993, a testimoniare un impegno preciso, che è poi quello della Confedilizia: difendere la proprietà immobiliare (coi suoi diritti, ma soprattutto coi suoi valori) sempre, e sempre senza cedimenti, senza sconti per nessuno, avendo come stella polare, in questa impostazione, la coscienza pulita, e basta. In questo impegno per queste pagine, abbiamo sempre potuto esprimerci in piena libertà, senza condizionamento alcuno. Grazie, per questo, ai nostri affezionati lettori (che ci hanno seguito in modo crescente, spesso assistendoci con i loro suggerimenti e i loro rilievi). Ma grazie, soprattutto, ai direttori, editori attuali (così come al condirettore, al vicedirettore, a tutti i giornalisti che collaborano e hanno con noi collaborato alla stesura della pagina) e ai direttori che li hanno preceduti: tutti, in tanto lungo ordine di anni, non hanno mai interferito con la nostra linea, ci hanno sempre, costantemente, assicurato piena (e convinta) libertà d'espressione. Non è poco, in un'Italia dal panorama giornalistico che conosciamo. Ne faremo, di queste 200 pagine, un volume (che distribuiremo in anteprima ai partecipanti alla 10ª Conferenza organizzativa della Confedilizia che terremo a Roma il 16 del mese). Sarà un volume che rappresenterà visivamente la nostra intransigenza nella difesa della proprietà (lontani come

siamo da ogni allettamento e da ogni tentazione di business anche associativo), ma che rappresenterà anche, spesse volte e proprio per quanto anzidetto, la nostra solitudine in certe battaglie, soddisfatti peraltro di avere, come sopra si diceva, la compagnia della coscienza pulita. Quella che più conta, e che premia (e ha premiato) in tutti questi anni la Confedilizia. Il volume, agli attenti lettori, documenterà anche altro. Quanto siamo cresciuti (proprio per la indefettibile nostra linea di condotta, ora illustrata) in tutto questo periodo, quante battaglie, condotte, tutte o quasi, dalla sola Confedilizia, abbiamo vinto. Documenterà com'era il nostro mondo e con quali problemi tempo fa avevamo a che fare, e come li abbiamo superati. D'ogni tanto, guardarsi indietro giova. Per non sconsolarsi, anche. Perché le battaglie, i pericoli, i trabocchetti sono materia di ogni giorno. Ma ne abbiamo dribblati tanti, e tanti ne dribbleremo. Che la stella polare della nostra coscienza ci assista sempre, ancora assicurando alla Confedilizia la coesione della sua dirigenza e della sua base associativa. Perché solo con essa e per essa, abbiamo resistito tetragoni agli allettamenti e ai tentativi vari di corrompere la nostra lineare impostazione, a difesa della proprietà. Uniti, continueremo a difendere i nostri valori efficacemente come in questi anni. Gli obiettivi (non pochi, costanti, significativi) che abbiamo conseguito, li abbiamo conseguiti assieme. Sono merito di tutti. C.S.F.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Gli interessati possono avere maggiori informazioni dal mensile *Confedilizia notizie* e rivolgendosi alle oltre 200 sedi territoriali, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locativa e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti, ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti, ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visite catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Attraverso una convenzione con R.E. Factor, la Confedilizia assicura agli iscritti un Servizio per la cessione dei crediti derivanti da contratti di locazione e, attraverso una convenzione con il RINA, il Servizio certificazione qualità degli immobili.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia [tf066792532](mailto:tf066792532) (r.a.)

CONFEDILIZIA

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale - via Borgognona, 47 - 3° piano - 00187 Roma  
 tf 06/6793489 (r.a.) - fax 06/6793447  
 Uffici operativi - via Borgognona, 47 - 2° piano - 00187 Roma  
 tf 06/69942495 (r.a.) - fax 06/6796051  
 Uffici amministrativi - via della Vite, 32 - 00187 Roma  
 tf 06/6798742 (r.a.) - fax 06/6797107  
 Uffici Organizzazioni collegate - via Emanuele Giannurro, 5 - 00196 Roma  
 tf 06/3265052 (r.a.) - fax 06/32652673  
 Uffici Enti bilaterali - corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
 tf 06/44251191 (r.a.) - fax 06/44251456

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) - [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)