



27363-18

**CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri magistrati:

- Lorenzo ORILIA - Presidente
- Ubaldo BELLINI - Consigliere rel.
- Antonello COSENTINO - Consigliere
- Giuseppe FORTUNATO - Consigliere
- Stefano OLIVA - Consigliere

CONDOMINIO

RG. 11041/2014  
Cron. 27363  
Rep. C1

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

CC. 05/06/2018

sul ricorso 11041-2014 proposto da:

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE (omissis)

(omissis) s.n.c., in persona del legale rappresentante

*pro-tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocato (omissis)

(omissis) ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. (omissis)

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO (omissis), in persona dell'amministratore *pro-tempore* (omissis), rappresentato e difeso dall'Avvocato (omissis) ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. (omissis) in (omissis) (omissis)

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1061/13 del TRIBUNALE di VITERBO, depositata il 13/11/2013;

oa  
2315/18



letta la requisitoria scritta del P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARMELO SGROI, che ha concluso per l'accoglimento, per quanto di ragione, del ricorso; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 5/06/2018 dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI.

### **FATTI DI CAUSA**

Con atto di citazione notificato il 29.4.2011, l'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE (omissis) (omissis) s.n.c., conveniva innanzi al Giudice di Pace di Viterbo il CONDOMINIO (omissis) (omissis), per ottenere il rimborso delle somme anticipate nel corso del mandato. In particolare, chiedeva la condanna in solido dei condomini al pagamento della somma di € 1.723,99 e, in via subordinata, la condanna dei condomini a pagare tale somma, ciascuno in ragione della propria quota di millesimi.

Si costituiva in giudizio il Condominio, precisando che del credito azionato in giudizio, € 1.471,90 corrispondevano alla quota della sola condomina (omissis), mentre i rimanenti € 253,08 risultavano dalla sommatoria delle quote dovute dagli altri condomini e che tale ultimo importo non era stato versato all'amministratore dimissionario in virtù di un'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., poiché quest'ultimo non aveva mai esibito i giustificativi delle somme pretese. Concludeva chiedendo di accogliere l'eccezione di inadempimento riguardo alla somma di € 253,08 e, in via concorrente, di accertare la natura parziaria dell'obbligazione e, per l'effetto, dichiarare che la somma per cui agiva la società attrice si riferiva al credito maturato da una sola condomina e che nulla dovevano gli altri condomini.

B  
B



Con sentenza n. 1418/2011, depositata il 27.12.2011, il Giudice di Pace di Viterbo, preso atto della risultanza istruttorie e del sopravvenuto pagamento parziale eseguito dal Condominio, condannava quest'ultimo a versare la residua somma di € 1.470,91 all'Amministrazione (omissis) s.n.c., oltre agli interessi e alle spese legali.

Avverso detta sentenza proponeva appello il Condominio chiedendo di accertare la natura parziaria e divisibile delle obbligazioni condominiali e, per l'effetto, dichiarare che la somma si riferiva al debito maturato esclusivamente dalla condomina (omissis) e che gli altri condomini nulla dovevano in via solidale. Si costituiva in giudizio l'Amministrazione (omissis) s.n.c. chiedendo che l'appello fosse dichiarato infondato.

Con sentenza n. 1061/2013, depositata il 13.11.2013, il Tribunale di Viterbo accoglieva l'appello e per l'effetto rigettava la domanda, compensando le spese processuali.

Avverso detta sentenza propone ricorso per cassazione l'Amministrazione (omissis) s.n.c. sulla base di due motivi, illustrati con memoria; resiste il Condominio (omissis) (omissis), con controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1.1. - Con il primo motivo, la ricorrente deduce la «Falsa applicazione dell'art. 1314 c.c. e violazione dell'art. 1131, comma 2 c.c., nel suo combinato disposto con gli artt. 1130, 1118 e 1123 c.c., con riferimento all'art. 360 n. 3 c.p.c.», là dove la sentenza del Tribunale richiama la pronuncia delle Sezioni Unite n. 9148/2008, secondo la quale «la presunzione di solidarietà non può operare in presenza di espressa disposizione



di legge che contempra la parziarietà delle obbligazioni, come nel caso dell'art. 1123 c.c.», ed afferma che l'amministratore uscente «avrebbe dovuto agire nei confronti dei singoli condomini morosi e, solo in via sussidiaria, nei confronti del condominio» (sentenza impugnata, pag.2). Secondo la parte ricorrente, la sentenza impugnata applica falsamente l'art. 1314 c.c., che delimita i contorni delle obbligazioni parziarie, e dà luogo alla violazione della disciplina della rappresentanza processuale dell'amministratore di Condominio, come risulta dall'art. 1131 c.c., nel suo combinato disposto con gli artt. 1118, 1130 e 1123 c.c.

1.2. - Con il secondo motivo, la ricorrente lamenta la «Violazione e falsa applicazione del nuovo art. 63, comma 2, disp. att. c.c., con riferimento all'art. 360 n. 3 c.p.c.», là dove la sentenza impugnata statuisce che l'amministratore uscente avrebbe dovuto agire nei confronti dei singoli condomini morosi e che l'interpretazione è avvalorata dal legislatore della riforma che, all'art. 63 disp. att. c.c., ha previsto che i creditori del Condominio possano agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, solo dopo l'escussione dei condomini morosi.

2.1. - Il primo motivo è fondato.

2.2. - La *ratio decidendi* della sentenza di appello si basa sulla corretta considerazione che erroneamente la pronuncia di primo grado ha ritenuto applicabile la regola della solidarietà (ex art. 1294 c.c.) nei rapporti tra condomini rispetto alle obbligazioni condominiali.

Questa Corte ha, infatti, affermato che, in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - 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, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condomini 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 (Cass. sez. un. n. 9148 del 2008).

2.3. - La ricorrente rileva che, tuttavia (pure esclusa la solidarietà passiva), la domanda e la relativa statuizione ben potevano essere rispettivamente proposta e resa nei confronti del Condominio resistente, senza porsi una sorta di difetto di legittimazione dell'amministratore subentrante a stare in giudizio per i condomini *pro quota*.

Va qui ribadito che l'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia, come avvenuto nel caso in esame, nei confronti del Condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore (dovendosi considerare attinente alle cose, ai servizi ed agli impianti comuni anche ogni azione nascente dall'espletamento del mandato, che, appunto, riflette la gestione e la conservazione di quelle cose, servizi o impianti) sia, cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino, la cui obbligazione di rimborsare all'amministratore mandatario le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico deve considerarsi sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione e per effetto di essa, e non può considerarsi



estinta dalla nomina del nuovo amministratore, che amplia la legittimazione processuale passiva senza eliminare quelle originali, sostanziali e processuali. Soltanto ove l'ex amministratore del condominio agisca nei confronti dei singoli condomini per ottenere il rimborso di dette somme anticipate, ha rilievo il principio della limitazione del debito nei limiti delle rispettive quote, ex art. 1123 c.c. Occorre, invero, considerare, più in generale, come ogni qual volta l'amministratore contragga obblighi con un terzo, coesistono distinte obbligazioni, concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima al Condominio, rappresentato appunto dall'amministratore, e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'art. 1123 c.c. (Cass. n. 1851 del 2017; cfr. Cass. n. 8530 del 1996; Cass. Sez. Un. n. 9148 del 2008; Cass. n. 14530 del 2017).

Dunque, la natura parziaria dell'obbligazione non limita la rappresentanza processuale dell'amministratore, il quale può indifferentemente evocare in giudizio i singoli condomini morosi, oppure il Condominio in persona dell'amministratore *pro-tempore*, conseguendo così, in entrambi i casi, un titolo da mettere in esecuzione avverso i singoli condomini per la quota di rispettiva competenza, operando la parziarietà come regola di imputazione interna del debito.

3. - Il primo motivo deve, pertanto, essere accolto; con assorbimento del secondo motivo. La sentenza impugnata va cassata e rinviata alla Corte d'appello di Roma, altra sezione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

h  
13



**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo, con assorbimento del secondo motivo. Cassa e rinvia al Tribunale di Viterbo, in persona di altro magistrato, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 5 giugno 2018.

Il Presidente

Dr. Lorenzo Orilia

*[Handwritten signature]*  
Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

**Roma. 29 OTT. 2018**

*[Handwritten signature]*  
Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI