

ARGOMENTO:

SPESE



Sede Provinciale – Via Borgoleoni n. 76 - 44121 Ferrara – tel. 0532 202719

Relata refero 1416

Ferrara, 2 dicembre 2014

**COME SI RECUPERANO LE SPESE CONDOMINIALI NEI CONFRONTI DI DUE CONIUGI
COMPROPRIETARI?**

Il recupero dei crediti condominiali nei confronti dei coniugi comproprietari.

di Avv. Dolce Rosario

Più debitori obbligati per un solo debito? sono legati "intimamente" tra loro, come lo sono marito e moglie

La comunione legale tra i coniugi costituisce, nella interpretazione giurisprudenziale assolutamente prevalente (fin da Corte cost. 10 marzo 1988, n. 311), una **comunione senza quote**, nella quale i coniugi sono solidalmente titolari di un diritto avente ad oggetto tutti i beni di essa e rispetto alla quale non è ammessa la partecipazione di estranei (tra le ultime: Cass. 24 luglio 2012, n. 12923; Cass., ord. 25 ottobre 2011, n. 22082; Cass. 7 marzo 2006, n. 4890).

Si tratta, infatti, di comunione finalizzata ai bisogni della "famiglia", a differenza della comunione ordinaria, invece funzionale alla tutela della proprietà individuale (tra le altre: Cass. 9 ottobre 2007, n. 21098; Cass. 12 gennaio 2011, n. 517).

Ciò posto, ci si è interrogati su come deve **procedersi per il recupero del credito condominiale** nel caso in cui esso gravi su un immobile in comproprietà tra marito e moglie.

A rispondere chiaramente al quesito vi ha pensato una sentenza del Tribunale Di Palermo, pubblicata in data 04 luglio 2013.

Il fatto. Un Condominio otteneva un **decreto ingiuntivo nei confronti di un compartecipe moroso** -precisamente rispetto uno solo dei coniugi comproprietari dell'immobile -, a causa del mancato pagamento di una ingente somma di danaro.

Con successivo atto di opposizione, il condòmino/coniuge-comproprietario dell'immobile contestava la pretesa economica esercitata ed eccepiva, in linea preliminare al merito, la "*disintegrità del contraddittorio*". In effetti, lamentava che **l'azione del recupero del credito**

esercitata dal Condominio non fosse stata estesa alla propria (ex) moglie, che pure risultava proprietaria dell'immobile. Chiedeva, pertanto, di essere autorizzato a chiamarla in giudizio.

La richiesta veniva però respinta dal Giudice!

La sentenza. Lo stato di comproprietà dell'immobile - riferisce il Decidente - realizza una "Comunione" che si pone all'interno di una fattispecie più complessa qual è il "Condominio".

In tale sede la "Comunione familiare" si configura pure in modo del tutto unitario, a nulla rilevando la scomposizione interna del diritto di proprietà tra i coniugi, qualificati tecnicamente come "comunisti".

L'obbligazione relativa alle spese condominiali, in un **immobile in comproprietà** pro indiviso tra coniugi, va così ragguagliata al valore millesimale della singola unità immobiliare in sé considerata, ovvero al valore del piano o porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini, come espressamente stabilito dall'art. 68 Disp. Att. Cod. civ. in relazione agli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 cod. civ. e non, invece, suddivisa per quote a secondo di chi risulti effettivamente (con) titolare della comunione "familiare".

Donde, i "coniugi comunisti" **devono ritenersi solidalmente responsabili nei confronti del condominio, in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 cod. civ.**, a mente del quale "I condebitori sono tenuti in solido se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente".

L'articolo 67 delle Disposizioni di attuazione del codice civile prevede, d'altronde, che i comproprietari abbiano un solo rappresentante in sede assembleare, precisando che costui venga: "*designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice*".

Alla luce di quanto sopra, il Tribunale di Palermo riconoscendo che l'obbligazione gravante sui coniugi-comproprietari di un'unità immobiliare in condominio ha natura solidale, ribadisce due principi fondamentali sul merito della vicenda trattata, per cui:

- 1) da una parte, l'ente di gestione ha titolo per richiederne ad ognuno di loro l'adempimento per intero;
- 2) dall'altra parte, tra i proprietari pro indiviso di un immobile - e ciò indipendentemente siano coniugi o meno - non sussiste alcun *litis consorzio* necessario in giudizio.

Concludendo e prendendo in prestito una frase inserita nella Relazione del Ministro Guardasigilli al Codice Civile al n. 597, si può appropriatamente affermare che "più debitori.. obbligati per un solo debito? sono legati intimamente "tra loro, come lo sono marito e moglie.