

## IN PRIMO PIANO

### Rinnovato il contratto dei portieri



Nella foto la sede C&P di Via Barberini, 50

E' stato rinnovato, con validità fino al 31 dicembre 2010, il Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, che da più di cinquant'anni la Confedilizia stipula per la proprietà edilizia con i sindacati Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uilucs-Uil, in rappresentanza dei lavoratori. L'accordo appena sottoscritto che riguarda i portieri, gli addetti alle pulizie e gli altri dipendenti dei proprietari di fabbricati prosegue un percorso da tempo intrapreso dalle parti sociali e finalizzato a migliorare gli istituti contrattuali già presenti (come ad esempio l'indennità di malattia e la "reperibilità") oltre che a potenziare le nuove emergenti figure professionali dei lavoratori del settore, quali gli addetti alla vigilanza o a mansioni accessorie a quelle del portiere.

Circa l'istituto della "reperibilità", in particolare, sono state meglio definite le modalità di assolvimento del servizio da parte del portiere chiamato ad intervenire in situazioni di emergenza.

Da registrarsi anche un miglioramento delle prestazioni di assistenza integrativa sanitaria fornite dalla Cassa portieri costituita fra le Parti sociali. Anche gli elementi economici sono stati adeguati, con decorrenza dalle buste paga del mese di aprile e con aggiornamenti distribuiti per l'intera durata del Contratto. Pertanto, a decorrere dal mese di aprile non deve più essere corrisposta l'indennità di vacanza contrattuale. Per la definitiva copertura del periodo di vacanza contrattuale, è previsto il pagamento, con la

busta paga di maggio, di un importo una tantum indicato in Contratto.

L'accordo dispone infatti un importo una tantum uguale per tutte le categorie professionali pari a euro 360 a copertura del periodo di vacanza contrattuale, che va dal 1 gennaio 2007 al 31 marzo 2008.

Detta somma sarà corrisposta con la retribuzione del mese di maggio 2008 per le tipologie B da raggugliare alle ore mensili del rapporto di lavoro in ragione di euro 2,08 per ogni ora.

Dal suddetto importo, inoltre, deve essere decurtato quanto eventualmente corrisposto nello stesso periodo a titolo di IVC.

Le parti hanno anche previsto che le tabelle delle indennità supplementari riferite a tutte le tipologie professionali allegata alla C.C.N.L. sub A, A bis, A ter, A quater siano incrementate del 4,7% dall'1.4.2008, del 2,5% dall'1.1.2009, del 2,3% dall'1.1.2010, dell'1,5% dall'1.6.2010.

I valori in questione devono essere conglobati nell'unica voce denominata «salario conglobato», nonché quelli dello «stipendio mensile unico minimo nazionale» e dell'«indennità mensile di scala mobile» nell'unica voce denominata «stipendio conglobato», adeguando in conformità tutte le relative tabelle ed il testo contrattuale. Il testo integrale del nuovo Ccnl è scaricabile dal sito Internet della proprietà immobiliare ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

## NEL NUMERO 13

■ **La Normativa**  
CASSATA LA RESPONSABILITÀ SOLIDALE  
DEI CONDOMINI

Pag 2

■ **La posta di Condominioring**  
POLIZZE CONDOMINIALI E  
RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Pag 4

## LA NORMATIVA

### Cassata la responsabilità solidale dei condomini



La responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi non ha natura solidale.

Lo ha stabilito la Suprema Corte di Cassazione, che con la pronuncia a sezioni unite del 9 aprile 2008, numero 9148, risolvendo un contrasto di

giurisprudenza rispetto alla responsabilità "pro quota" dei condomini per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio.

La Corte ha ritenuto legittimo il *principio della parziarietà*, ossia della ripartizione tra i condomini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote.

Infatti la solidarietà passiva di una obbligazione esige la sussistenza non solo della pluralità dei debitori e della identica causa, ma anche della indivisibilità della prestazione comune. In mancanza di quest'ultimo requisito ed in difetto di espressa disposizione di Legge, prevale la intrinseca parziarietà dell'obbligazione. Considerato che *l'obbligazione di somme di danaro ascritte a tutti i condomini può ritenersi divisibile, che la solidarietà delle obbligazioni condominiali non è contemplata da nessuna norma specifica di Legge e che il condominio non è titolare di patrimonio autonomo e la titolarità dei diritti sulle cose comuni fa capo ai singoli condomini secondo la quota parte di proprietà*, si conclude che la responsabilità dei condomini in relazione alle obbligazioni condominiali è governata dal criterio della parziarietà.

La Suprema Corte ha così posto fine ad una delle questioni più dibattute, nell'ambito del diritto

condominiale, da oltre cinquant'anni. Il principio di solidarietà tra condomini riguarda infatti le obbligazioni che il condominio, nella persona del suo legale rappresentante, ovvero l'amministratore, contrae nei confronti dei terzi, perciò tale principio regola i rapporti del condominio stesso con i fornitori dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, di interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, delle parti comuni, o della pulizia delle parti comuni...

L'art. 1294 del codice civile intitolato solidarietà tra condebitori ha fin qui trovato applicazione nei rapporti tra il condominio e il terzo creditore.

Quest'ultimo, ove l'obbligazione non venisse soddisfatta dal condominio, può esigerla nei confronti di ciascun comproprietario.

Di conseguenza, spesso, un condomino si è trovato a dover far fronte ad un debito del condominio, e poi, in via di rivalsa, ha dovuto agire nei confronti di tutti gli altri partecipanti.

La sentenza della Corte di Cassazione ha invece stabilito che ogni proprietario risponde soltanto pro quota nei confronti del creditore del condominio.

Il condomino che ha saldato la sua quota millesimale del debito nei confronti di un terzo potrà sentirsi al riparo da eventuali responsabilità per l'inadempimento di altri condomini del fabbricato.

La sentenza renderà estremamente complicato, da parte dei terzi creditori del condominio, il recupero dei crediti, obbligando, di fatto, ad una parcellizzazione delle azioni esecutive da avviarsi nei confronti dei singoli condomini, da parte dei creditori, con una moltiplicarsi dei costi per il creditore medesimo.

Per un creditore recuperare una somma di danaro in un supecondominio sarà equivalente ad avviare una miriade di azioni esecutive nei confronti dei singoli condomini. Inoltre, alla luce dei principi emersi, occorrerà poi considerare come ripartire la spesa nei condomini sprovvisti di tabelle millesimali, o trovare la soluzione a questioni quali la conoscenza da parte del creditore della quota parte di ciascun condomino, o ancora del nome dei singoli condomini e delle rispettive quote condominiali, qualora il creditore stesso non ottenga la collaborazione dell'amministratore.



**HAI CASI DA SEGNALARE,  
DOMANDE DA PORCI,  
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?  
BASTA SCRIVERCI!  
condominio@online-news.it**

**VISITA IL SITO [www.cpbroker.it](http://www.cpbroker.it)**

## LA NORMATIVA/2

**Il testo della sentenza: le motivazioni in breve**

**La responsabilità dei condomini per le obbligazioni del condominio non è solidale.**

**Corte di cassazione S.U.**

**Sentenza 8 aprile 2008, n. 9148**



*“Ritenuto che - si legge in sentenza - la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell’obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione*

*comune; che in mancanza di quest’ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l’obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro; che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l’art. 1123 cit., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che - in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità - l’amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio dalla parziarietà.*

*Ai singoli si imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel cosiddetto “interesse del condominio”, in relazione alle spese per la conservazione e per il godimento delle cose comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi*

*nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.*

*Pertanto, le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ., per le obbligazioni ereditarie, secondo cui i coeredi concorrono al pagamento dei debiti ereditari in proporzione alle loro quote e l’obbligazione in solido di uno dei condebitori tra gli eredi si ripartisce in proporzione alle quote ereditarie”.*

*“Il contratto, stipulato dall’amministratore rappresentante, in nome e nell’interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati. Conseguita nel processo la condanna dell’amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all’esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno.*

*Per concludere, la soluzione, prescelta secondo i rigorosi principi di diritto che regolano le obbligazioni contrattuali comuni con pluralità di soggetti passivi, appare adeguata alle esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio negli edifici.*

*Per la verità, la solidarietà avvantaggerebbe il creditore il quale, contrattando con l’amministratore del condominio, conosce la situazione della parte debitrice e può cautelarsi in vari modi; ma appare preferibile il criterio della parziarietà, che non costringe i debitori ad anticipare somme a volte rilevantissime in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore. Allo stesso tempo, non si riscontrano ragioni di opportunità per posticipare la ripartizione del debito tra i condomini al tempo della rivalsa, piuttosto che attuarla al momento dell’adempimento”.*

**VISITA IL SITO**

**[www.cpbroker.it](http://www.cpbroker.it)**

## LA POSTA DI CONDOMINIORING

**42- Gentile Condominioring, vivo in un condominio a Latina. Uno dei condomini è moroso e rifiuta di pagare le quote o le paga sempre in ritardo. Ho deciso perciò di appendere un cartello all'ingresso in cui avvertivo gli altri condomini dell'ennesimo ritardo nei pagamenti del signore in questione. L'amministratore però mi ha consigliato di toglierlo, dicendo che avrei potuto incorrere in una denuncia da parte dell'interessato. E' vero? Grazie. Nevio, e-mail**



L'amministratore le ha risparmiato in effetti il rischio di una condanna per diffamazione: infatti la Corte di Cassazione, sez. V, con sentenza 31 marzo 2008, n. 13540 ha stabilito che in tale pericolo incorre chi affigge in un luogo aperto al pubblico, all'interno del condominio, il nome e cognome dell'inquilino che resta indietro con i pagamenti, precisando che "integra il delitto di diffamazione il comunicato, redatto all'esito di un'assemblea condominiale, con cui un condomino venga indicato come moroso nel pagamento delle spese, qualora essa venga affisso in un luogo accessibile – non già ai soli condomini dell'edificio per i quali può sussistere un interesse giuridicamente apprezzabile alla conoscenza dei fatti – ma ad un numero indeterminato di altri soggetti: in tal caso, invero, il requisito della comunicazione con più persone si può ritenere in re ipsa".

**43 - Sono proprietaria di un appartamento in un condominio in Roma. Ho subito un danno da acqua causato dalla rottura di una tubazione condominiale. Ho denunciato il sinistro ma la Compagnia non paga perché la polizza non era operante per ritardato pagamento del premio da parte dell'Amministratore che si giustifica: "la cassa condominiale è vuota, molti condomini sono morosi e non sono tenuto ad anticipare per conto del condominio". Posso ritenere responsabile l'Amministratore per la inoperatività della polizza? E-mail, Roma**

L'assemblea quando perfezionò la polizza "tutti i rischi del condominio" l'affidò alla oculata gestione dell'amministratore. Gestire una polizza di assicurazione, significa compiere tutti quegli atti e formalità che le condizioni contrattuali prevedono: tra queste il pagamento dei premi, affinché il contratto sia sempre operante. Infatti, secondo l'art. 1901 (Mancato pagamento del premio) "Se il contraente non paga il premio o la prima rata di premio stabilita dal contratto, l'assicurazione resta sospesa fino alle ore ventiquattro del giorno in cui il contraente paga quanto è da lui dovuto. Se alle scadenze convenute il contraente non paga i premi successivi, l'assicurazione resta sospesa dalle ore ventiquattro del quindicesimo giorno dopo quello della scadenza. Nelle ipotesi

previste dai due commi precedenti il contratto è risolto di diritto (1453 e seguenti) se l'assicuratore, nel termine di sei mesi dal giorno in cui il premio o la rata sono scaduti, non agisce per la riscossione; l'assicuratore ha diritto soltanto al pagamento del premio relativo al periodo di assicurazione in corso e al rimborso delle spese".

Rientra quindi tra i compiti primari dell'amministratore del condominio vigilare sull'operatività della polizza per non mettere a rischio i patrimoni dei vari condomini, principalmente nei rischi "catastrofal".

Ciò premesso, sembrerebbe indiscussa la responsabilità dell'amministratore salvo che non giustifichi validamente il "vuoto della cassa condominiale". Ha dato l'amministratore la giusta priorità nei pagamenti? Infatti, ritardare il pagamento di una fattura di un fornitore non può mettere a rischio i condomini. Ha fatto quanto di sua competenza per incassare i canoni condominiali dai condomini morosi? Si è rivolto ai consiglieri per coinvolgerli o per chiedere un'assemblea per l'integrazione della cassa? Solo quando avrà dimostrato di aver adempiuto a tutte le formalità di sua competenza, potrà ritenersi giustificato per il mancato pagamento del premio di polizza che ha determinato la scopertura della polizza condominiale.

COSSA & PARTNERS

**C&P**  
SRI.  
RUI B000014361

INSURANCE BROKERS

VIA BARBERINI 50  
00187 ROMA

T. 06 484855

F. 06 4885831