

La Suprema Corte di Cassazione ritorna sunna vexata quaestio della solidarietà o parziarietà delle obbligazioni condominiali. I Giudici, con la sentenza 16920/09, ribadiscono l'indirizzo espresso dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la Sentenza n°9148/2008, confermando la natura parziaria dell'obbligazioni condominiali, che limita l'attività del creditore del condominio nei confronti dei soli condomini morosi. I medesimi Giudici, altresì, si dichiarano favorevoli, alla libera contrattazione tra le parti, definendo la disciplina derogabile ossia definendo legittimo l'accollarsi da parte di un condomino le spese di altri condomini. Afferma la Corte:".. la solidarietà passiva esige, in linea di principio, la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e dell'identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune, di modo che, in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di un'espressa disposizione di legge, l'intrinseca parziarietà dell'obbligazione prevale; che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorchè comune, è divisibile, trattandosi di somma di denaro; che la solidarietà del condominio non è contemplata da alcuna disposizione di legge e che l'interpretazione letterale e sistematica dell'art. 1123 c.c., impone di escludere che possa distinguersi tra profilo esterno e profilo interno dell'obbligazione; che, infine, in dipendenza del difetto di struttura unitaria del condominio, l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote". L'adesione del collegio a tale orientamento non consente tuttavia di ritenere assorbita ogni altra questione posta dalla presente controversia....e invero, il mutamento del diritto vivente in punto di natura delle obbligazioni contratte dall'amministratore in nome e per conto del condominio non incide sul carattere disponibile della relativa disciplina e, quindi, sulla perdurante operatività dell'accordo transattivo del gennaio 1998, ... col solo effetto che la regolamentazione pattizia, che nel precedente assetto interpretativo si prestava a essere qualificata come limitativa della solidarietà, ora appare limitativa della parziarietà".