

La Corte Suprema di Cassazione ha, com'è noto, affermato, con l'autorevolezza delle sezioni unite, il principio generale della parziarietà delle obbligazioni assunte dall'amministratore nell'interesse del condominio (Cass. sez.un., 8 aprile 2008, n. 9148, Est. Corona), così aderendo all'indirizzo che fino a quel momento era rimasto senz'altro minoritario.

L'orientamento prevalente in passato (da ultimo, Cass. 31 agosto 2005, n. 17563; Cass. 30 luglio 2004 n. 14593; Cass. 23 febbraio 1999 n. 1510) era, invece, imperniato sull'opposto principio della solidarietà, in forza del quale ciascun condòmino poteva essere chiamato ad adempiere integralmente la prestazione dovuta al terzo contraente, salva la successiva rivalsa pro quota nei rapporti interni al condominio (artt. 1292 e 1298 c.c.).

Ora i singoli condòmini devono, quindi, ritenersi obbligati solo nei limiti della rispettiva quota di comproprietà, di regola espressa in millesimi, a fronte dei contratti stipulati dall'amministratore per la conservazione ed il godimento dei beni comuni, per la prestazione dei servizi di interesse comune e per la realizzazione delle innovazioni deliberate dall'assemblea.

Compete, così, al creditore del condominio l'onere di escutere pro quota, in caso di inadempienza dell'ente di gestione, i singoli partecipanti.