

**la sentenza Cassaz. Sezioni Unite 4 marzo- 8 aprile 2008 n. 9148 –  
Condominio, obbligazioni**

La Corte, sovvertendo l'orientamento sin qui adottato sul punto, statuisce che l'obbligazione di pagamento è parziaria, se la legge non dispone diversamente, con la conseguente inesistenza di solidarietà passiva dei condòmini. Il che significa, ulteriormente, che il creditore ha il dovere di rivolgere la propria richiesta di adempimento dell'obbligazione a ciascun condomino in relazione alle singole quote di spettanza del debito.

La rilevanza della sentenza non può sfuggire, ove solo si consideri che

- da un lato pone al riparo i condòmini solventi da azioni alle quali in caso contrario (nel caso cioè si consideri di natura solidale l'obbligazione) avrebbero comunque potuto essere assoggettati a causa dell'inadempimento di altri condòmini insolventi.
- Dall'altro rende oltremodo gravoso e disagiata l'esercizio da parte del creditore del suo diritto di credito, che rischia di veder mortificato (se non, in taluni casi, addirittura escluso) proprio a causa della parzializzazione del debito. Infatti, il creditore non potrà più richiedere l'adempimento a chi vuole fra i condòmini (come nel caso di solidarietà dell'obbligazione), ma dovrà rivolgere tante singole richieste quanti sono i condòmini inadempienti (e con conseguenti altrettante singole procedure esecutive nei confronti di quanti non abbiano dato ottemperanza ai provvedimenti ingiuntivi o di condanna ottenuti giudizialmente).

**Alcuni problemi pratici:**

- \* l'amministratore non fornisce l'elenco dei condòmini con i relativi millesimi di riferimento; oppure non ha l'elenco aggiornato
- \* ipotesi di supercondominio o di condominio con numero molto elevato di condòmini ( nelle grandi metropoli , Roma, Milano, Torino ecc. esistono complessi condominiali costituiti da centinaia di condòmini)
- \* condominio privo di tabelle millesimali o con tabelle ancora in via di approntamento

\*

Nella parte motiva la sentenza delle Sezioni Unite affronta la interessante questione della definizione giuridica di "condominio", contestando quella di "ente di gestione" prevalentemente accreditata.

Secondo la Corte, il condominio non ha nessuna delle caratteristiche dell'Ente di gestione ( figura legislativamente individuata dalla L. 1589/56), né sotto il profilo dei compiti e delle responsabilità; né sotto quello della struttura (personalità giuridica pubblica) e della autonomia patrimoniale (che difetta al condominio, privo di un suo autonomo patrimonio).

A cura degli avv. AIANI