

Cass. civ. sez. II, 17 giugno 2014 n. 13777

Giova sottolineare in premessa che, nella fattispecie, l'amministratore della scala A ha agito per il pagamento dei contributi condominiali dovuti da ciascuno dei condomini della scala B in ragione delle rispettive quote condominiali, citando però non i singoli condomini debitori, ma l'amministratore del relativo condominio ovvero il gestore della scala B. In tale situazione manca il potere rappresentativo di tale ultimo amministratore, in quanto, ai sensi dell'art. 1131 c.c. si porrebbe comunque fuori delle sue attribuzioni ogni questione relativa ai singoli obblighi di contribuzione delle spese riguardanti ciascuno dei condomini. O meglio, i poteri rappresentativi in argomento sono certamente solo attivi potendo e dovendo l'amministratore agire in rappresentanza del condominio per il recupero dei contributi non pagati dai singoli condomini, ma non anche passivi, quando si tratti cioè di debiti gravanti solo su questi ultimi, in ragione della relativa quota.

Al riguardo la S.C. si è così espressa : " Per quanto riguarda in generale la figura ed il ruolo di amministratore del condominio, il sistema delineato dalla normativa "consiste nel separare le situazioni di carattere condominiale da quelle di carattere individuale del singolo condomino e soltanto in ordine alle prime l'amministratore è legittimato ad esercitare le funzioni di rappresentanza, pur ammissibile un intervento dell'amministratore anche per la tutela degli interessi esclusivi del singolo condomino, purché colui gli conferisca espressa procura. Si tratta di una figura del tutto speciale di rappresentanza, che si distingue dal modello di rappresentanza volontaria, in ragione della determinazione legale delle relative attribuzioni " (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19558 del 26/08/2013).

Ciò premesso, non è dubitabile che nella fattispecie, l'amministratore convenuto fosse del tutto carente di legittimazione passiva per cui la causa non poteva essere promossa contro di lui, ma unicamente contro i singoli condomini. Infatti l'amministratore de quo ovvero il gestore della scala B non poteva rappresentare validamente i singoli condomini e quindi non era legittimato a resistere per cui non poteva essere neanche proposta nei suoi confronti l'azione monitoria da parte del condominio della scala A. Di conseguenza neppure si pone la questione — pure sollevata - dell'eventuale integrazione del contraddittorio nei confronti dei singoli condomini, considerato peraltro l'oggetto della domanda (pagamento di quote individuali di spese per lavori di manutenzione), certo non configuranti alcuna ipotesi di litisconsorzio necessario.

L'accoglimento della censura relativa all'acclarato difetto di legittimazione comporta l'assorbimento delle residue doglianze contenuta nel restanti motivi. Per effetto dell'accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata va cassata senza rinvio in quanto, ai sensi dell'art. 382, ult. comma c.p.c. la causa non poteva certamente essere proposta.