

Cass., civ. sez. II, del 29 ottobre 2018, n. 27363

1.1. - Con il primo motivo, la ricorrente deduce la «Falsa applicazione dell'art. 1314 c.c. e violazione dell'art. 1131, comma 2 c.c., nel suo combinato disposto con gli artt. 1130, 1118 e 1123 c.c., con riferimento all'art. 360 n. 3 c.p.c.», là dove la sentenza del Tribunale richiama la pronuncia delle Sezioni Unite n. 9148/2008, secondo la quale «la presunzione di solidarietà non può operare in presenza di espressa disposizione di legge che contempri la parziarietà delle obbligazioni, come nel caso dell'art. 1123 c.c.», ed afferma che l'amministratore uscente «avrebbe dovuto agire nei confronti dei singoli condomini morosi e, solo in via sussidiaria, nei confronti del condominio» (sentenza impugnata, pag.2). Secondo la parte ricorrente, la sentenza impugnata applica falsamente l'art. 1314 c.c., che delimita i contorni delle obbligazioni parziarie, e dà luogo alla violazione della disciplina della rappresentanza processuale dell'amministratore di Condominio, come risulta dall'art. 1131 c.c., nel suo combinato disposto con gli artt. 1118, 1130 e 1123 c.c.

2.1. - Il primo motivo è fondato.

2.2. - La ratio decidendi della sentenza di appello si basa sulla corretta considerazione che erroneamente la pronuncia di primo grado ha ritenuto applicabile la regola della solidarietà (ex art. 1294 c.c.) nei rapporti tra condomini rispetto alle obbligazioni condominiali.

Questa Corte ha, infatti, affermato che, in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi - in difetto di un'espressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, trattandosi di un'obbligazione avente ad oggetto una somma di denaro, e perciò divisibile, vincolando l'amministratore i singoli condomini nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio - la responsabilità dei condomini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del Condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote (Cass. sez. un. n. 9148 del 2008).

2.3. - La ricorrente rileva che, tuttavia (pure esclusa la solidarietà passiva), la domanda e la relativa statuizione ben potevano essere rispettivamente proposta e resa nei confronti del Condominio resistente, senza porsi una sorta di difetto di legittimazione dell'amministratore subentrante a stare in giudizio per i condomini pro quota.

Va qui ribadito che l'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia, come avvenuto nel caso in esame, nei confronti del Condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore (dovendosi considerare attinente alle cose, ai servizi ed agli impianti comuni anche ogni azione nascente dall'espletamento del mandato, che, appunto, riflette la gestione e la conservazione di quelle cose, servizi o impianti) sia, cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino, la cui obbligazione di rimborsare all'amministratore mandatario le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico deve considerarsi sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione e per effetto di essa, e non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore, che amplia la legittimazione processuale passiva senza eliminare quelle originali, sostanziali e processuali.

Soltanto ove l'ex amministratore del condominio agisca nei confronti dei singoli condomini per ottenere il rimborso di dette somme anticipate, ha rilievo il principio della limitazione del debito nei limiti delle rispettive quote, ex art. 1123 c.c. Occorre, invero, considerare, più in generale, come ogni

qual volta l'amministratore contragga obblighi con un terzo, coesistono distinte obbligazioni, concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima al Condominio, rappresentato appunto dall'amministratore, e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'art. 1123 c.c. (Cass. n. 1851 del 2017; cfr. Cass. n. 8530 del 1996; Cass. Sez. Un. n. 9148 del 2008; Cass. n. 14530 del 2017).

Dunque, la natura parziaria dell'obbligazione non limita la rappresentanza processuale dell'amministratore, il quale può indifferentemente evocare in giudizio i singoli condomini morosi, oppure il Condominio in persona dell'amministratore pro tempore, conseguendo così, in entrambi i casi, un titolo da mettere in esecuzione avverso i singoli condomini per la quota di rispettiva competenza, operando la parziarietà come regola di imputazione interna del debito.

3. - Il primo motivo deve, pertanto, essere accolto;