

Azioni giudiziarie, contratto di appalto stipulato dall'appaltatore direttamente e personalmente con i singoli condomini

Corte di Cassazione, Sez. II, sentenza del 3 gennaio 2011, n. 70

Deve ritenersi legittimo il contratto di appalto stipulato direttamente e personalmente dai singoli condomini, con esclusione di ogni vincolo di solidarietà e con l'espressa previsione che, in caso di inadempimento, l'appaltatore possa agire in giudizio nei confronti dei singoli partecipanti al condominio. Inoltre in caso di lamentato inadempimento delle quote di pertinenza dei singoli condomini e di conseguente promovimento di azione giudiziale da parte dell'impresa appaltatrice, non sussiste la legittimazione passiva del Condominio nella persona dell'amministratore pro tempore.

(Nella specie, contratto avente ad oggetto lavori di consolidamento e restauro del fabbricato condominiale stipulato dall'appaltatore con i singoli condomini)

Nella sentenza si legge:

" le parti, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, avevano concordato di instaurare un rapporto sottratto alle regole richiamate dalla ricorrente, in particolare proprio relativamente alla legittimazione passiva nelle cause conseguenti al mancato versamento di quanto singolarmente ognuno dei committenti sarebbe stato tenuto a pagare alla società appaltatrice.

Della possibilità di avvalersi dell'amministratore come loro mandatario e rappresentante, dunque, i condomini non si erano avvalsi per la conclusione del contratto, mentre per "gli sviluppi attuativi ed esecutivi" - che secondo la ricorrente rientravano globalmente nella competenza dell'amministratore stesso e comportavano la sussistenza della sua legittimazione passiva in questa causa - gli avevano affidato esclusivamente il compito della raccolta delle quote dovute dai singoli e della loro corresponsione alla esecutrice dei lavori, alla quale tuttavia era attribuita la facoltà di agire in giudizio appunto nei confronti dei singoli eventualmente inadempienti, anziché della collettività condominiale nel suo complesso."