

Articolo 65

“Quando per qualsiasi causa manca il legale rappresentante dei condomini, chi intende iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti a un condominio può richiedere la nomina di un curatore speciale ai sensi dell’articolo 80 del codice di procedura civile.

Il curatore speciale deve senza indugio convocare l’assemblea dei condomini per avere istruzioni sulla condotta della lite”.

SENTENZE

- La controversia relativa alla determinazione del compenso e al rimborso delle spese del curatore speciale nominato dal giudice nell’ipotesi di mancanza del legale rappresentante dei condomini rientra, secondo il valore, nella competenza del giudice di pace o del tribunale, senza che possa stabilirsi alcun criterio di collegamento con l’ufficio che lo ha nominato (Corte di Cassazione, ordinanza del 26/10/2006 n. 20679, n. 20679).
- L’eventuale nomina di un amministratore comporta ex se l’estinzione dei poteri rappresentativi conferiti al curatore speciale che verranno a concentrarsi in capo all’amministratore designato venendo meno la *ratio* stessa dell’esistenza del curatore. La decadenza di quest’ultimo riverifica ipso iure senza necessità di un ulteriore provvedimento da parte dell’assemblea e del giudice e le azioni già instaurate continuano nella persona del designato. Fino alla nomina dell’amministratore, il curatore speciale resta in carica fino al termine della causa ed esaurita la stessa e, a differenza degli altri ausiliari, non deve rendere il conto del suo operato al giudice che lo ha nominato, bensì soltanto al condominio o ai singoli condomini, in virtù del rapporto di rappresentanza costituito *ex lege* con la conseguenza che, la richiesta del compenso e del rimborso delle spese non potrà che essere avanzata nei confronti dell’assemblea dei condomini e in caso di contrasto, l’istanza di liquidazione dovrà essere inoltrata al giudice competente per valore, senza che possa stabilirsi alcun criterio di collegamento con l’ufficio che lo ha nominato (Cass. sent. n. 20679/2005).
- Il curatore speciale, nominato in base all’art. 65 delle disposizioni di attuazione del codice civile ed ai sensi degli artt. 78 e segg. cpc, per il caso che manchi il legale rappresentante dei condomini e che occorra iniziare o proseguire una lite contro i partecipanti ad un condominio, assume la veste di mandatario di coloro nel cui interesse è nominato e non quella di ausiliario del giudice. Ne deriva che, qualora detto curatore, espletato l’incarico e richiesto inutilmente il pagamento del compenso al condominio, agisca nei confronti di un condomino, quale coobbligato solidale al suo pagamento, erroneamente il giudice di pace adito *ratione valoris* declina la propria competenza a favore del tribunale, quale giudice che ha nominato il curatore, nel presupposto che costui sia un ausiliario del giudice ai sensi dell’art. 68 c.p.c. e che, pertanto, sussista la competenza per materia di detto ufficio sulla liquidazione del compenso, ai sensi dell’art. 53 c.p.c. ed a titolo di volontaria giurisdizione (Cass. civ., sez. III, del 22 giugno 2006, n. 14447).