



CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - SPESE, MANUTENZIONE E RIPARAZIONI.

CASS. CIV., SEZ. II, 12 LUGLIO 2011, N. 15296.

La legittimazione passiva, nell'azione per il recupero delle quote condominiali, spetta soltanto al vero proprietario dell'unità immobiliare, e non anche a chi possa apparire tale, perché in materia di condominio non opera il principio dell'apparenza del diritto.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA	Roberto Michele	- Presidente -
Dott. MANNA	Felice	- Consigliere -
Dott. SAN GIORGIO	Maria Rosario	- Consigliere -
Dott. GIUSTI	Alberto	- Consigliere -
Dott. SCALISI	Antonino	- rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 30467-2005 proposto da:

S.A. (OMISSIS), difeso da se medesimo ed elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GIOVANNI PAOLO PANNINI 5, presso lo studio dell'avvocato BOVE MARIANNA;
- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS) in

persona dell'Amministratore pro tempore, P. IVA (OMISSIS);

- intimato -

avverso la sentenza n. 970/2005 del GIUDICE DI PACE di EBOLI, depositata il 03/08/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/05/2011 dal Consigliere Dott. ANTONINO SCALISI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. RUSSO Liberto Alberto che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO



S.A. con atto di opposizione, dell'8 febbraio 2005, avverso decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Eboli con il quale si intimava il pagamento di oneri condominiali per un importo complessivo di Euro 728,47, conveniva in giudizio davanti al Giudice di Pace di Eboli il Condominio (OMISSIS), in persona del suo amministratore pro tempore, chiedendo la revoca del decreto perchè privo di legittimazione passiva dell'opponente relativamente alla titolarità delle unità immobiliari ivi menzionate. L'opponente sosteneva di non essere proprietario di alcunchè, nè tanto meno delle unità immobiliari ubicate al piano terreno del predetto condominio considerato che con atto di donazione del 5 giugno 1989 allegato alla produzione documentale di parte opponente le unità immobiliari di cui si dice furono donate al signor Se.At..

Si costituiva in giudizio il Condominio il quale contestava il comportamento tenuto dall'opposto nel corso degli anni in seno al condominio, invocando la qualità di condomino apparente dello stesso.

Il Giudice di Pace di Eboli con sentenza n. 970 del 2005 notificata in data 6 settembre 2005 rigettava l'opposizione per la considerazione assorbente che gli oneri condominiali erano stati pagati sempre dall'opponente (S.A.), il quale avrebbe dovuto comunicare all'amministratore il trasferimento della proprietà.

La cassazione della sentenza n. 970 del 2005 del Giudice di Pace di Eboli è stata chiesta da S.A. con ricorso affidato a due motivi.

Nessuna attività difensiva è stata svolta dal Condominio (OMISSIS).

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo S.A. lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 132 e 276 c.p.c. nonché 118 disp. att. c.p.c. in riferimento all'art. 360 c.p.c., nn. 3, 4 e 5 per la contraddittoria, insufficiente, nonché, apparente motivazione della sentenza con conseguente nullità della stessa per violazione e falsa applicazione di norme di diritto, in particolare, di norme processuali, anche alla luce della sentenza n. 206 del 2004 della Corte costituzionale;

2. Con il secondo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 81 e 100 c.p.c. in riferimento all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5 per la violazione e falsa applicazione di norme di diritto con conseguente apparente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della;

controversi, prospettato dalle parti e rilevabile d'ufficio.

3. Entrambi questi motivi possono essere esaminati congiuntamente, considerata la connessione che esiste tra gli stessi, tanto che l'uno appare una conseguenza dell'altro.

3.1. Secondo il ricorrente la sentenza impugnata contiene un'apparente motivazione priva di ogni congruenza e fondamento logico giuridico. Il giudice, non curante della verifica della legittimatio ad causam dell'opponente, ha affermato che S.A. si sarebbe occupato del pagamento degli oneri condominiali relativi all'immobile del condominio (OMISSIS) nel quale il figlio è proprietario di alcuni appartamenti da lui donatigli. D'altra parte - sostiene



ancora il ricorrente - non vi è norma giuridica che prevede l'obbligo giuridico che il ricorrente avrebbe dovuto essere a conoscenza delle eventuali morosità che si fossero verificate a carico del figlio. Così come non vi è norma giuridica che sancisca l'obbligo del venditore dante-causa di comunicare, all'amministratore, l'avvenuto trasferimento del bene al fine di legittimare la richiesta dei relativi oneri condominiali.

3.2. La censura merita di essere accolta, essenzialmente, perchè accertato come afferma lo stesso Giudice di merito - che proprietario dell'immobile per il quale si chiedeva il pagamento delle quote condominiali era persona diversa da quella cui l'amministratore aveva chiesto il pagamento anche attraverso decreto ingiuntivo, era consequenziale la revoca del decreto ingiuntivo e la dichiarazione d'improcedibilità del procedimento giudiziario per mancanza di legittimatio ad causam dell'opponente.

3.3. La verità, nel caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non, anche chi possa apparire tale, poichè difettano, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale, essenzialmente, ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva all'effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiali.

4. Questa Corte, altresì, ritiene opportuno evidenziare che il giudice di pace, come è avvenuto nell'ipotesi in esame, viola l'obbligo di osservare i principi informativi della materia del condominio qualora in materia di azione per il recupero delle spese condominiali, nell'individuazione del soggetto tenuto al pagamento assuma quale principio generale dell'ordinamento quello dell'apparenza del diritto.

4.1. Con l'ulteriore conseguenza, che è opportuno evidenziare, anche in questa, che la sentenza pronunciata in violazione di un principio informatore della materia - come insegna la costante giurisprudenza di questa Corte (tra le altre v. S.U. 564/09, Cass. 7668/08, 7581/07, 6593/06, 7872/05, 5084/04) e la stessa Corte Costituzionale (sent. n. 206/04), avuto riguardo al regime anteriore alle modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 40 del 2006, è ricorribile in cassazione nonostante quella sentenza sia relativa ad un credito di importo inferiore ad Euro 1.100,00, e sia stata pronunciata secondo equità ai sensi dell'art. 113 c.p.c., comma 2. In definitiva, il ricorso va accolto e la sentenza del Giudice di Pace di Eboli va cassata e non risultando necessari ulteriori accertamenti la Corte decide nel merito e applicando il principio sopra indicato va accolta l'opposizione e revocato il decreto ingiuntivo n. 48/2005.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e decidendo nel merito accoglie l'opposizione e revoca il decreto ingiuntivo opposto.



Condanna il convenuto al pagamento delle spese del giudizio di primo grado che liquida in Euro 230,00 per diritto, più Euro 170,00 per onorari, più Euro 70,00 per esborsi, nonché le spese del giudizio di cassazione che liquida in Euro 400,00 oltre Euro 100,00 per esborsi oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma, il 17 maggio 2011.

Depositato in Cancelleria il 12 luglio 2011