



COMUNIONE E CONDOMINIO - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - SPESE, MANUTENZIONE E RIPARAZIONI.

CASS. CIV., SEZ. II, 14 DICEMBRE 2011, N. 26831.

In tema di ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario ed usufruttuario, in applicazione degli artt. 1004 e 1005 c.c., il nudo proprietario non è tenuto, neanche in via sussidiaria o solidale al pagamento delle spese condominiali, né può essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ODDO Massimo	- Presidente -
Dott. NUZZO Laurenza	- Consigliere -
Dott. MIGLIUCCI Emilio	- Consigliere -
Dott. PROTO Cesare Antonio	- Consigliere -
Dott. MANNA Felice	- rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 2146-2006 proposto da:

COND. (OMISSIS), in persona dell'Amministratore Sig. S.A., domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE ex lege, rappresentato e difeso dall'avvocato PISCOPO ANNA MARIA;

- ricorrenti -

contro

D.F.M. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE MARCONI 155, presso lo studio dell'avvocato TOSTI RINA, rappresentata e difesa dall'avvocato DI FAZIO MARIA CARLA;

- controricorrenti -

e contro

B.A.;



- intimata -

avverso la sentenza n. 497/2004 del GIUDICE DI PACE di LANCIANO,
depositata il 04/11/2004;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 05/10/2011 dal
Consigliere Dott. FELICE MANNA;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Liberto
Alberto che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

D.F.M. proponeva opposizione al decreto emesso dal giudice di pace di Lanciano su ricorso del condominio (OMISSIS), con il quale le era stato ingiunto il pagamento della somma di Euro 729,14 per oneri condominiali, deducendo di non esservi tenuta essendo soltanto nuda proprietaria dell'appartamento cui si riferivano i millesimi. Il condominio opposto resisteva all'opposizione assumendo che nella specie trovavano applicazione gli artt. 1004 e 1005 c.c..

Autorizzata la chiamata in causa dell'usufruttuaria, B.A., che non si costituiva, il giudice di pace con sentenza del 28.10.2004 revocava il decreto e dichiarava tenuta al pagamento degli oneri la terza chiamata.

Riteneva il giudice di prime cure che, assente una norma ad hoc, in base alle indicazioni ricavabili dal combinato disposto degli artt. 1004 e 1005 c.c. e art. 64 disp. att. c.c. l'usufruttuario dovesse ritenersi condomino per tutto quanto riguardasse l'amministrazione e il godimento delle cose comuni, restando a carico del nudo proprietario soltanto le altre spese, ossia quelle per le innovazioni, la manutenzione e le riparazioni straordinarie, e che nel caso specifico, era risultato che le voci di spesa erano quasi tutte attinenti alla manutenzione ordinaria. Solo una rata era stata qualificata come "straordinaria", ma non era nè documentata, nè specificata e, comunque, d'importo così esiguo da non inficiare la decisione di dichiarare la nullità (rectius: revocare) il decreto opposto.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre il condominio (OMISSIS), con un solo motivo d'annullamento.

Resiste con controricorso l'intimata D.F.M., che ha depositato memoria.

Non ha svolto attività difensiva B.A..

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Con l'unico motivo d'impugnazione il condominio ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1004, 1005, 1117, 1118 e 1123 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, sostenendo che il condominio è terzo rispetto ai rapporti fra nudo proprietario e usufruttuario, allo stesso modo in cui è terzo rispetto all'eventuale conduttore di una delle unità immobiliari di proprietà individuale.



L'obbligazione di concorrere alle spese condominiali, gravante sul condomino, costituisce una caratteristica obligatio propter rem, che deriva dal solo essere proprietari di un immobile facente parte del condominio. Correlativamente, si sostiene, l'azione derivante da rapporti condominiali non può essere fatta valere nei confronti di persone che pur detenendo, usando e sfruttando una delle unità immobiliari non ne sia proprietario. Per tale ragione, al fine di stabilire chi tra il nudo proprietario e l'usufruttuario debba essere tenuto al pagamento degli oneri condominiali, non possono richiamarsi gli artt. 1004 e ss. c.c., perchè essi disciplinano unicamente i rapporti fra tali soggetti e non possono estendere oltre la loro portata.

2. - Il motivo di ricorso è infondato.

2.1. - Occorre premettere che le sentenze del giudice di pace pronunciate secondo equità in controversie di valore non eccedente i milleduecento Euro e soggette, *ratione temporis*, al regime impugnatorio antecedente quello di cui al D.Lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, sono impugnabili con ricorso per cassazione per violazione di norme di diritto - alla luce della sentenza n. 206 del 2004 della Corte costituzionale - soltanto in relazione ai principi informativi della materia, restando preclusa la denuncia di violazione di specifiche norme di diritto sostanziale; ne consegue che costituisce onere del ricorrente indicare chiaramente quali siano i principi informativi che si assumono disattesi, a pena di inammissibilità del ricorso (Cass. n. 4282/11, 11638/10, 6382/07 e 1756/05).

Nello specifico, anche a enucleare dalla suesposta censura, quale principio informatore asseritamente violato dal giudice a quo, quello secondo cui l'obbligazione di pagamento degli oneri condominiali segue l'intestazione del bene, irrilevante essendone il godimento da parte di terzi, in quanto destinato a operare nell'ambito dei rapporti interni con il proprietario, è da escludere che una siffatta proposizione corrisponda a un canone fondamentale della materia. E ciò per due ragioni interagenti.

La prima è data dal fatto che in materia condominiale l'esistenza di diritti reali o personali di godimento sulla singola unità immobiliare non è, di regola, irrilevante nei rapporti tra il proprietario e il condominio, come si desume sia dall'opponibilità *erga omnes* dell'usufrutto immobiliare, soggetto a trascrizione ex art. 2643 c.c., n. 2 sia dall'art. 67 disp. att. c.p.c., comma 3 e della L. n. 392 del 1978, art. 10, comma 1 che attribuiscono poteri diversamente calibrati di intervento in assemblea e di voto, rispettivamente, all'usufruttuario e al conduttore. La seconda deriva da ciò, che la giurisprudenza di questa Corte si è orientata nel senso di ritenere che in tema di ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario ed usufruttuario, in applicazione degli artt. 1004 e 1005 c.c., il nudo proprietario non è tenuto, neanche in via sussidiaria o solidale al pagamento delle spese condominiali, nè può essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge (Cass. n. 21774/08).

3. - Il ricorso va pertanto respinto.

4. - Le spese, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza della parte ricorrente.

P.Q.M.



La Corte rigetta il ricorso e condanna parte ricorrente alle spese, che liquida in Euro 1.200,00, di cui 200,00 per esborsi, oltre spese generali di studio, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 5 ottobre 2011.

Depositato in Cancelleria il 14 dicembre 2011