

Civile Ord. Sez. 6 Num. 724 Anno 2020

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 15/01/2020

ORDINANZA

sul ricorso 15848-2018 proposto da:

CALIFANO GAETANO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DELLA MELORIA n.52, presso lo studio dell'avvocato LUCIA MANCUSI, rappresentato e difeso dall'avvocato PIERINA PAOLA IULIANO

C.O. + C.I.

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO PALAZZO CALIFANO n.16/B IN PAGANI

- intimato -

avverso la sentenza n.1172/2017 della CORTE D'APPELLO di SALERNO, depositata il 30/11/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24/09/2019 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

FATTI DI CAUSA

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

8658
19

Con atto di citazione ritualmente notificato, Califano Gaetano proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n.1620/2005, emesso dal Tribunale di Nocera Inferiore, con il quale gli era stato ingiunto di pagare la somma di € 3.667,92 in favore del Condominio Palazzo Califano n.16/b situato in Pagani, eccependo il suo difetto di legittimazione passiva. L'attore esponeva in particolare di essere solo usufruttuario di alcune unità immobiliari site nell'edificio condominiale ed osservava che il credito si fondava sulla delibera assembleare del 1.12.2004, nella quale non era stata posta all'ordine del giorno l'autorizzazione ad eseguire opere straordinarie.

Si costituiva il condominio resistendo all'opposizione.

Con sentenza n.1129/2010 il Tribunale di Nocera Inferiore rigettava l'opposizione sul presupposto che l'opponente non avesse adeguatamente dimostrato la sua carenza di legittimazione passiva, avendo egli depositato copia di un atto di donazione dal quale emergeva la donazione della nuda proprietà degli immobili siti nel condominio di piazza S. Alfonso n.19/b, mentre nella specie il condominio opposto era sito al civico 16/b della medesima piazza.

Interponeva appello il Califano e si costituiva in seconde cure il condominio, resistendo all'impugnazione. L'appellante depositava, in uno all'atto di gravame, certificazione del Comune di Pagani dalla quale emergeva che il civico 19/b della piazza S. Alfonso era stato mutato in 16/b a seguito del censimento del 1991.

Con la sentenza oggi impugnata, n.1172/2017, la Corte di Appello di Salerno rigettava l'impugnazione, affermando che l'appellante si sarebbe comunque comportato come condomino apparente, partecipando alle riunioni assembleari in cui erano stati discussi i lavori straordinari di cui alla pretesa oggetto del

decreto ingiuntivo opposto in prime cure senza dichiarare che il relativo onere era a carico del nudo proprietario.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione Califano Gaetano affidandosi a due motivi.

L'intimato non ha svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt.1123 c.c., 63 e 67 disp.att. c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c. perché la Corte di Appello, pur avendo rilevato che i punti oggetto della delibera assembleare del 16.3.2004 fossero di competenza del nudo proprietario, e non dell'usufruttuario, in quanto relativi ad opere di carattere straordinario, e che essi non erano stati approvati dal ricorrente medesimo, non aveva rilevato il difetto di legittimazione passiva di quest'ultimo in relazione alla pretesa di pagamento originariamente azionata dal condominio.

La doglianza è fondata.

Ed invero questa Corte ha affermato il principio secondo cui *"In caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale -come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento di proprietà non comunicato all'amministratore abbia continuato a comportarsi da proprietario- difettando, 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 alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale” (Cass. Sez. U, Sentenza n.5035 del 08/04/2002, Rv.554784; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n.23994 del 27/12/2004, Rv.578502; Cass. Sez. 2, Sentenza n.1627 del 25/01/2007, Rv.595736; Cass. Sez. 2, Sentenza n.17039 del 03/08/2007, Rv.599349; Cass. Sez. 2, Sentenza n.17619 del 10/08/2007, Rv.599346; Cass. Sez.2,Sentenza n.22089 del 22/10/2007, Rv.600067; Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n.23621 del 09/10/2017, Rv. 646793).

L'accoglimento del primo motivo comporta l'assorbimento del secondo, con il quale il ricorrente censura l'omesso esame del fatto decisivo, rappresentato dalla circostanza che la distinzione tra usufrutto e nuda proprietà costituisce un dato risultante dai pubblici registri immobiliari, onde il condominio doveva comunque esserne ritenuto edotto.

La sentenza va conseguentemente cassata in relazione alla censura accolta ed il giudizio rinviato alla Corte di Appello di Salerno, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

PQM

la Corte accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbito il secondo. Cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Salerno, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sesta sezione civile in data 24 settembre 2019.