



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:	Oggetto
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -	CONDOMINIO
MARIO BERTUZZI - Consigliere -	
ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -	Ud. 13/05/2022 - CC
ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere -	R.G.N. 25716/2021
CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 25716-2021 proposto da:

CONDOMINIO NOCI, elettivamente domiciliato in
ROMA, , presso lo studio dell'avvocato
, rappresentato e difeso dall'avvocato
;

- ricorrente -

contro

ANNA MARIA, elettivamente domiciliata in ROMA, alla via
, presso lo studio dell'avvocato ,
rappresentata e difesa dall'Avv. ;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2641/2021 del TRIBUNALE di BARI, depositata il
06/07/2021;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13/05/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il Condominio in Noci (Bari) ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 2641/2021 del Tribunale di Bari, pubblicata il 6 luglio 2021.

2. Resiste con controricorso Anna Maria

3. Il Tribunale di Bari ha accolto l'appello proposto da Anna Maria avverso la sentenza n.38/2020 del Giudice di Pace di Putignano, con la quale era stata respinta l'opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dal Condominio nei confronti dell'appellante per il pagamento delle spese condominiali. Il Tribunale di Bari ha ritenuto fondato il motivo di appello di Anna Maria relativo al proprio difetto di legittimazione passiva rispetto alle pretese creditorie avanzate dal Condominio, essendo l'appellante mera assegnataria della casa familiare - di proprietà esclusiva del coniuge - a seguito di separazione personale. Il giudice di secondo grado ha osservato che le deliberazioni assembleari con cui vengono ripartite le spese condominiali sono azionabili soltanto nei confronti dei soggetti condòmini, in quanto unici legittimati a partecipare all'assemblea medesima esercitando il diritto di voto. Precisava ulteriormente il giudice del gravame che il soggetto assegnatario della casa coniugale acquista un semplice diritto di godimento sul bene (il che impedirebbe peraltro l'applicabilità del disposto dell'ultimo comma dell'articolo 67 disp. att. c.c.), inidoneo a far gravare sull'assegnatario medesimo l'obbligo di pagamento delle spese condominiali. Secondo il Tribunale, il principio per cui le spese condominiali concernenti la casa familiare oggetto di provvedimento di assegnazione restano a carico dell'assegnatario spiega i propri effetti solo nei rapporti interni tra i coniugi, senza rivestire rilevanza alcuna nei confronti del condominio. Il Tribunale ha perciò riformato la sentenza di primo grado e revocato il decreto ingiuntivo intimato dal



Condominio, che è stato altresì condannato a rimborsare le spese processuali del doppio grado di giudizio.

4. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le parti hanno presentato memorie.

5. Devono in primo luogo essere superate le eccezioni di inammissibilità del ricorso sollevate dalla controricorrente.

Quanto al presunto vizio della delibera assembleare di autorizzazione al promovimento del ricorso per cassazione del 31 agosto 2021, l'eccezione è per molti versi priva di fondamento: 1) al fine di impugnare la sentenza resa nella controversia instaurata dall'amministratore per riscuotere i contributi occorrenti per le parti o i servizi comuni, ai sensi dell'art. 1130 n. 3) c.c., non occorre l'autorizzazione o la ratifica dell'assemblea, necessarie per le sole cause che esorbitano dalle attribuzioni dello stesso amministratore, ex art. 1131, commi 2 e 3, c.c.; 2) la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale, da far valere a norma dell'art. 1137 c.c. e nel termine perentorio ivi previsto; 3) in ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condomino, venendosi la compagine condominiale a scindere di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione a lamentare l'annullabilità della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

Quanto alla dedotta mancanza dell'esposizione sommaria ex art. 366 comma 1 n. 3 c.p.c., risultano nel ricorso sufficientemente narrati i fatti



sostanziali e processuali della vicenda, quanto meno nei limiti funzionali alla comprensione dei motivi nonché alla verifica della pertinenza e fondatezza delle censure proposte.

6. Il primo motivo del ricorso del Condominio _____ in Noci denuncia la nullità della sentenza per l'asserita violazione dell'articolo 132 co.1 c.p.c. e dell'articolo 111 Cost., in quanto la motivazione della pronuncia impugnata dovrebbe ritenersi meramente apparente.

Il secondo motivo di ricorso si duole della violazione e falsa applicazione degli articoli 1104 e 1123 c.c., dell'art. 63 disp. att. c.c. *"nonché dei principi e delle norme che disciplinano il condominio"*. La censura investe la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto esclusa dall'obbligo di pagamento delle spese condominiali l'assegnataria della casa familiare. Viene altresì ravvisata la "contraddittorietà" del contegno processuale di Anna Maria _____ la quale, pur affermandosi non condomina, ha proceduto in corso di lite, come in distinti giudizi, ad eccepire vizi delle delibere assembleari e delle tabelle millesimali.

Il terzo motivo allega contestualmente la violazione e falsa applicazione degli articoli 1104, 1123 e 1218 c.c., dell'articolo 63 disp. att. c.c. e *"dei principi e norme che regolano la comunione e il condominio"*, nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio. Si ribadisce che l'assegnatario deve ritenersi soggetto sul quale incombono le spese relative alla manutenzione e all'uso del bene e si richiamano le statuizioni rese nei procedimenti di separazione e di divorzio.

Il quarto motivo deduce la violazione e falsa applicazione degli articoli 1104, 1123 e 1218 c.c., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo. Si lamenta la mancata considerazione di una raccomandata datata 1° ottobre 2015, che avrebbe avuto "valore pienamente confessorio della posizione di obbligata verso il Condominio" della signora _____ nel medesimo senso avrebbe deposto un procedimento di accertamento tecnico preventivo promosso da quest'ultima nei confronti del condominio "e che si è



concluso con esito sfavorevole per la sig.ra _____ come risulta dalla relativa consulenza che è agli atti del procedimento di primo grado”.

I primi quattro motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano inammissibili, non superando lo scrutinio ex art. 360 bis, n. 1, c.p.c.

La sentenza del Tribunale di Bari contiene le argomentazioni rilevanti per individuare e comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione adottata.

Secondo costante orientamento di questa Corte, l'amministratore del condominio ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1118 e 1123 c.c. e 63, comma 1, disp. att. c.c. - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, e cioè di ciascuno dei titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, restando esclusa un'azione diretta anche nei confronti del conduttore della singola unità immobiliare (contro il quale può invece agire in risoluzione il locatore, ove si tratti di oneri posti a carico del locatario sulla base del rapporto contrattuale fra loro intercorrente), tant'è che si afferma risolutivamente che "di fronte al condominio esistono solo i condomini" (Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162; Cass. 9 dicembre 2009, n. 25781; Cass. 3 febbraio 1994, n. 1104).

Per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è, quindi, passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale, poiché difettano, nei rapporti fra condominio e 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 (Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162; Cass. 9 ottobre 2017, n. 23621).



Non ha alcun rilievo, perciò, quanto il ricorrente sostiene ancora nella memoria ex art. 380 bis, comma 2, c.p.c., secondo cui "agli occhi del Condominio" si era determinato "il giustificato convincimento che le due situazioni (assegnataria e condomina) coincidano": questa argomentazione contrasta con quanto questa Corte sostiene univocamente a far tempo almeno dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 5035 del 2002.

Ora, è corretto affermare che, per quanto riguarda la ripartizione delle spese condominiali inerenti alla casa familiare oggetto di assegnazione in sede di separazione o di divorzio, occorre distinguere tra le spese che sono dovute dal coniuge assegnatario, il quale utilizza in concreto l'immobile (per esempio, servizio di pulizia, riscaldamento) e quelle che rimangono a carico del coniuge proprietario esclusivo dell'immobile (per esempio, spese di manutenzione straordinaria) (Cass. 24 luglio 2000, n. 9689). L'essenziale gratuità dell'assegnazione della casa familiare esonera, invero, l'assegnatario dal pagamento di un corrispettivo per il godimento dell'abitazione di proprietà dell'altro, ma non si estende alle spese correlate all'uso (tra cui, appunto, i contributi condominiali inerenti alla manutenzione delle cose comuni poste a servizio anche dell'alloggio familiare), spese che, – in mancanza di un provvedimento espresso del giudice della separazione o del divorzio, che ne accolli l'onere al coniuge proprietario – vanno a carico del coniuge assegnatario (Cass. 22 febbraio 2006, n. 3836; Cass. 19 settembre 2005, n. 18476; Cass. 30 luglio 1997, n. 7127; Cass. 3 giugno 1994, n. 5374).

Il diritto di godimento della casa familiare spettante al coniuge o al convivente affidatario di figli minori (o convivente con figli maggiorenni non economicamente autosufficienti), in forza di provvedimento giudiziale opponibile anche ai terzi, è tuttavia un diritto personale di godimento "sui generis" (Cass. Sez. Unite 26 luglio 2002, n. 11096; Cass. Sez. Unite 21 luglio 2004, n. 13603; Cass. Sez. Unite 29 settembre 2014, n. 20448), sicché esso non rileva ai fini della pretesa dell'amministratore



condominiale - ai sensi degli artt. 1123, 1130 n. 3 c.c. e 63, comma 1, disp. att. c.c. - volta a riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dell'assegnatario della singola unità immobiliare.

Nella memoria ex art. 380 bis, comma 2, c.p.c. il ricorrente, assumendo che i principi affermati, ad esempio, nella richiamata sentenza n. 18476 del 2005 "smentiscono clamorosamente" la proposta del relatore, dimostra di confondere il profilo del rapporto corrente tra l'assegnatario della casa familiare e il proprietario dell'immobile assegnato ed il diverso profilo del rapporto corrente tra condominio e condomino tenuto al pagamento dei contributi.

Deve, pertanto, enunciarsi il seguente principio:

l'amministratore di condominio ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni esclusivamente da ciascun condomino, e cioè dall'effettivo proprietario o titolare di diritto reale sulla singola unità immobiliare, sicché è esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare, configurandosi il diritto al godimento della casa familiare come diritto personale di godimento "sui generis".

Va poi aggiunto, con riguardo al quarto motivo di ricorso, che l'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. concerne l'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). La censura è invece formulata senza rispettare le previsioni degli artt. 366, comma 1, n. 6, e 369, comma 2, n. 4, c.p.c., in quanto il ricorrente non indica il "dato", testuale o extratestuale, da cui i fatti (lettera raccomandata e



provvedimento di ATP) risultano esistenti, il "come" e il "quando" tali fatti siano stati oggetto di discussione processuale tra le parti né la loro "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa (nella specie, titolarità del diritto di condominio della unità immobiliare) sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie.

Il quinto motivo di ricorso ha ad oggetto la violazione e falsa applicazione degli articoli 91 e 92 c.p.c., in ordine alla mancata compensazione delle spese conseguente al rigetto del motivo di appello "sub C)".

Anche questo motivo è inammissibile, essendo pacifico in giurisprudenza che la facoltà di disporre la compensazione tra le parti rientra nel potere discrezionale del giudice di merito, il quale non è tenuto a dare ragione con una espressa motivazione del mancato uso di tale sua facoltà, con la conseguenza che la pronuncia di condanna alle spese, anche se adottata senza prendere in esame l'eventualità di una compensazione, non può essere censurata in cassazione (ex multis, Cass. Sez. Unite, 15 luglio 2005, n. 14989).

Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile e il ricorrente va condannato a rimborsare alla controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese sostenute nel giudizio di



cassazione, che liquida in complessivi € 2.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 13 maggio 2022.

Il Presidente

LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

