Diritto e procedimento di famiglia

L'amministratore non ha azione diretta contro il coniuge assegnatario della casa coniugale che non paga le spese condominiali

di **Giuseppina Vassallo, Avvocato**

Cassazione civile sez. VI, ordinanza del 23 maggio 2022, n. 16613

Assegnatario casa familiare –pagamento oneri condominiali - artt. 1104, 1123 c.c. e art. 63 disp. att. c.c.

Massima: *"L'amministratore di condominio può agire per la riscossione dei contributi per le spese delle parti e dei servizi comuni, esclusivamente contro ciascun condomino, ossia l'effettivo proprietario o titolare di diritto reale dell'immobile facente parte del condominio.*

Resta esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare, il quale è titolare di un diritto godimento".

CASO

Un amministratore di condominio ha agito con decreto ingiuntivo nei confronti di una donna, in qualità di assegnataria della casa coniugale, per il recupero delle rate condominiali non versate. Il decreto veniva opposto ma il Giudice di pace respingeva l'opposizione. In sede di appello di fronte al tribunale di Bari, la decisione è stata ribaltata. Secondo i giudici, il soggetto assegnatario della casa coniugale acquista un semplice diritto di godimento sul bene, dal quale non deriva l'obbligo di pagamento delle spese condominiali. Pertanto, il principio secondo cui le spese condominiali riguardanti la casa familiare oggetto di provvedimento di assegnazione restano a carico dell'assegnatario, ha effetto solo nei rapporti interni tra i coniugi.

Il Tribunale ha riformato la sentenza di primo grado e revocato il decreto ingiuntivo intimato

dal Condominio, condannandolo a rimborsare le spese processuali del doppio grado di giudizio.

Contro la sentenza di appello, il Condominio ricorre in Cassazione, sostenendo la violazione e falsa applicazione degli artt. 1104, 1123 e 1218 c.c. e dell'art. 63 disp. att. c.c., e dei principi e norme che regolano la comunione e il condominio.

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.

La sentenza non avrebbe rilevato inoltre la "contraddittorietà" del contegno processuale della donna la quale, pur affermandosi non condomino, aveva eccepito vizi delle delibere assembleari e delle tabelle millesimali.

Soluzione e percorso argomentativo seguito dalla Cassazione

La Corte ha respinto il ricorso, sposando le ragioni del Tribunale di Bari, richiamando il suo costante orientamento secondo cui "di fronte al condominio esistono solo i condomini" e cioè i titolari di diritti reali sull'immobile.

La gratuità dell'assegnazione della casa familiare esonera l'assegnatario dal pagamento di un corrispettivo per il godimento dell'abitazione di proprietà dell'altro, ma non si estende alle spese collegate all'uso (tra cui, appunto, i contributi condominiali per la manutenzione delle cose comuni poste a servizio anche dell'alloggio familiare) che – in mancanza di un provvedimento diverso espresso del giudice della separazione o del divorzio – vanno a carico del coniuge assegnatario (Cass. Civ. 22 febbraio 2006, n. 3836, Cass. Civ. 19 settembre 2005 n. 18476).

La Corte ha emanato pertanto il principio di diritto secondo cui, il diritto di godimento della casa familiare è un diritto di godimento *sui generis* e deve essere esclusa un'azione diretta del Condominio nei confronti dell'assegnatario della singola unità immobiliare. La relativa azione per il pagamento degli oneri deve essere esperita contro il proprietario.

QUESTIONI

Se le parti o il giudice non determiniamo diversamente, le spese condominiali per l'uso e manutenzione delle parti comuni riferite all'unità immobiliare assegnata, devono essere sostenute dal coniuge o convivente assegnatario. Il principio è stato ribadito sia dalla giurisprudenza di merito che di legittimità. La suddivisione delle spese tra titolare del diritto di godimento e titolare del diritto di proprietà ricalca quella applicabile al conduttore e al locatore, così che le spese correlate all'uso del bene devono essere sostenute da chi effettivamente ha in godimento il bene.

Con la sentenza in esame, la Cassazione ha applicato il principio già formulato con la sentenza delle sezioni unite n. 5035/2002 secondo cui il legittimato passivo nel procedimento per mancato pagamento degli oneri condominiale è il proprietario dell'immobile.