

Corte di Cassazione Sez. Seconda Civile

Sentenza del 06.07.2011, n. 14883

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 3 maggio 2011 dal Consigliere relatore Dott. Alberto Giusti;

udito l'avv. R. Co.;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Renato Finocchi Ghersi, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Ritenuto che il Condominio di via (...) a Santa Margherita Ligure ha agito in giudizio nei confronti di (...), nuda proprietaria di un appartamento posto nell'edificio condominiale, chiedendone la condanna al pagamento di spese condominiali deliberate dall'assemblea:

che la convenuta si è costituita, resistendo alla domanda, sul rilievo che, trattandosi di spese attinenti all'ordinaria amministrazione esse dovevano essere poste a carico dell'usufruttuaria; che il Tribunale di Chiavari ha condannato la convenuta al pagamento della somma richiesta; che la Corte di Genova, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 24 marzo 2009, ha rigettato il gravame della (...) dando rilievo al fatto che l'accettazione di quest'ultima, protrattasi per circa venti anni, aveva reso legittimo il carico delle spese in capo alla sola nuda proprietaria, la quale in precedenza mai aveva eccepito alcunché in merito, non comunicando all'amministrazione la situazione relativa alla sua proprietà;

che per la cassazione della sentenza della Corte d'appello la (...) ha proposto ricorso, sulla base di un motivo, con atto notificato l'11 maggio 2010;

che il Condominio ha resistito con controricorso;

che in prossimità dell'udienza la ricorrente ha depositato una memoria illustrativa.

Considerato che il Collegio ha deliberato di adottare una motivazione semplificata nella decisione del ricorso;

che con l'unico motivo la ricorrente deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1004 1005 1123 c.c. e 67, secondo comma, disp. att. cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, n. 3 e 5 cod. proc. civ., nonché violazione ed errata applicazione dell'art. 2697 cod. civ., in relazione all'art. 360 n. 3 e 5 cod. proc. civ.

che vanno innanzitutto respinte le eccezioni di inammissibilità del motivo sollevate dal Condominio controricorrente;

che, infatti, il motivo, avente il carattere della specificità, della completezza e della riferibilità alla decisione impugnata, è corredato dal conclusivo quesito di diritto - prescritto dall'art. 366-bis cod. proc. civ. precisandosi che la sentenza della Corte territoriale si pone in contrasto con la giurisprudenza secondo cui "se l'atto da cui risulta l'usufrutto è debitamente trascritto il Condominio è tenuto all'addebito delle spese, a seconda che siano ordinarie o straordinarie", all'usufruttuario o al nudo proprietario, e "per avere ritenuto applicabile alla fattispecie il principio dell'apparenza del diritto";

che, nel merito, il motivo è fondato;

che, in primo luogo, la Corte d'appello non ha tenuto conto della circostanza che l'acquisto dell'usufrutto dell'appartamento in questione da parte di (...) è stato debitamente trascritto e che la usufruttuaria, con atto notificato il 14 maggio 1999, e quindi anteriore alla delibera in questione del 27 maggio 2000, ha convenuto in giudizio il condominio per la pronuncia di invalidità di una precedente delibera condominiale deducendo la propria qualità di usufruttuaria;

che, d'altra parte, la Corte del merito ha trascurato di considerare che, in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare, difettano, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, la 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, inoltre, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva bititolarità della

situazione giuridica soggettiva funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale Cass., Sez. Un., 8 aprile 2002, n. 5036: Cass., Sez. II, 25 gennaio 2007, n. 1627); che, pertanto, il ricorso deve essere accolto che, cassata la sentenza impugnata, la causa deve essere rinviata ad altra sezione della Corte di Appello di Genova:
che il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Genova.

Depositata in Cancelleria il 06.07.2011