

Spese condominiali: solo il vero proprietario è legittimato passivo
Cassazione, sez. II civile, sentenza 27.12.2004 n. 23994

In tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato rispetto all'azione giudiziaria per il recupero della quota di competenza colui che sia effettivamente individuato come proprietario esclusivo dell'unità immobiliare.

Lo ha ribadito la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 23994 del 27 dicembre 2004, precisando che l'azione in esame non può essere proposta contro colui il quale, con le sue dichiarazioni e comportamenti, anche univoci, abbia ingenerato nell'amministratore il ragionevole convincimento che si tratti dell'effettivo condomino, in quanto in materia condominiale non può trovare applicazione il principio dell'apparenza del diritto, mancando una relazione di terzietà tra il condomino e il condominio, che non ha una soggettività giuridica diversa da quella dei semplici condomini.

(Altalex, 2 febbraio 2005. Cfr. [Cass. SS.UU. Civili, sentenza 5035/2002](#))

Suprema Corte di Cassazione

Sezione II civile

Sentenza 27 dicembre 2004, n. 23994

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CALFAPIETRA Vincenzo - Presidente
Dott. MENSITIERI Alfredo - Consigliere
Dott. SCHETTINO Olindo - Consigliere
Dott. SETTIMI Giovanni - Consigliere
Dott. TROMBETTA Francesca - rel. Consigliere

Svolgimento del processo

Con ricorso del condominio Lungotestene in persona dell'amministratore Mario S., il G.D.P. di Agropoli ingiungeva con decreto 156/97, ad Angelo B. il pagamento di L. 4.539.908 per quote condominiali relative ad un appartamento condominiale.

Su opposizione del B., che eccepiva di non essere proprietario dell'immobile, il G.D.P. di Agropoli con sentenza N. 190/97, revocava il decreto ingiuntivo dichiarando l'ingiunto carente di legittimazione passiva.

Su impugnazione di S. Mario, il Tribunale di Vallo della Lucania, con sentenza 17.2.2000, in riforma della sentenza impugnata confermava il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del B. condannandolo al pagamento delle spese di entrambi i gradi del giudizio.

- Afferma il Tribunale, in ordine alla dedotta carenza di legittimazione attiva dell'appellante (per essersi il S. costituito in giudizio personalmente e non nella qualità di amministratore del condominio), che, se è vero che nell'atto di appello il S. non si qualifica come amministratore del condominio, è altrettanto vero che lo stesso non ha inteso costituirsi personalmente come si evince: dal fatto che a margine della procura rilasciata dal S. è stampigliata la dicitura:

"amministratore", facendo ciò chiaramente intendere che il mandato ad litem è stato conferito per conto del legale rappresentante del condominio; dal fatto che il S. difende la sua posizione di amministratore del condominio, nel quale il B. avrebbe ingenerato l'incolpevole affidamento che egli era il proprietario dell'immobile; nel fatto che conclusivamente, nell'atto di appello, è il condominio Lungotestene ad effettuare la vocatio in ius; - quanto alla dedotta nullità della procura ad litem per la mancata certificazione da parte del difensore, dell'autografia della firma dell'appellante, afferma il Tribunale che la mancata sottoscrizione della procura da parte dell'avvocato costituisce una mera irregolarità sanabile in corso di causa, come nella specie è avvenuto, con la sottoscrizione dell'avvocato che ha certificato l'autografia della sottoscrizione del mandante, non essendo necessaria l'attestazione dell'avvocato che la firma del mandante sia avvenuta in sua presenza.

Afferma il Tribunale che l'esecuzione di incompetenza per valore del giudice adito è infondata in quanto la controversia è di valore determinabile e calcolando gli interessi da applicare al capitale di L. 4.539.908, al tasso del 10% annuo per il periodo 14.8.96 (data della delibera con cui è stata ripartita la spesa) 31.12.96 ed al tasso del 5% per il periodo 31.12.96 e 23.4.97 (data di emissione del decreto ingiuntivo), la somma ingiunta non supera il valore di L. 5.000.000 e quindi la competenza del G.D.P. ex art. 7 c.p.c..

Quanto all'eccepita carenza di legittimazione passiva del B., ribadita l'applicabilità del principio dell'apparenza del diritto anche in tema di condominio ai fini dell'individuazione del soggetto tenuto al pagamento delle quote condominiali, afferma il Tribunale che, nella specie, il comportamento tenuto dal B. (coniuge convivente con l'effettiva proprietaria dell'appartamento) il quale avendo la disponibilità dell'immobile ha partecipato uti dominus alle assemblee condominiali, pagato le quote condominiali, sottoscritto le ricevute rilasciate dall'amministratore, ricevuto la corrispondenza inviata ad personam dall'amministratore, ha creato in capo al medesimo l'apparenza della titolarità della quota condominiale inducendo legittimamente l'amministratore a credere che egli fosse il proprietario formale dell'unità immobiliare.

Avverso tale sentenza ricorre in Cassazione il B..

Resiste, con controricorso, il condominio.

Motivi della decisione

Deduce il B. a motivi di impugnazione: la violazione e falsa applicazione di norme di diritto, nonché l'omessa contraddittoria e comunque insufficiente motivazione per avere il Tribunale erroneamente:

1) accolto un atto di appello NULLO perchè proposto da S. Mario che, non qualificandosi quale amministratore del condominio Lungotestene, era privo di legittimazione attiva ad impugnare la sentenza del G.D.P. affermando: che la qualifica di amministratore era desumibile dal fatto che sul mandato vi era la stampigliatura "amministratore", e che dal contesto dell'atto si arguiva che il S. difendeva le posizioni del condominio; **NONOSTANTE:**

a) la stampigliatura contenesse l'indicazione generica di "amministratore" senza specificare nemmeno il nome del condominio;

b) la ritenuta difesa degli interessi del condominio da parte del S. seppur legittimava il medesimo a contraddire, da altro lato contrastava con il riconoscimento che lo stesso era estraneo agli interessi processuali;

2) ritenuto valido il mandato conferito al difensore del condominio, nonostante la mancata certificazione da parte del difensore medesimo della autografia della firma dell'appellante;

3) ritenuto l'"affidamento incolpevole" dell'amministratore del condominio nel considerare il B. proprietario dell'appartamento, nonostante le bollette condominiali approntate dall'amministratore fossero intestate a C. Pasqualina, proprietaria effettiva dell'immobile in forza del rogito 21.11.77 e tra la medesima ed il marito B. prima del rogito fosse stata convenuta la separazione dei beni;

4) ritenuto la controversia, rientrante nella competenza per valore del G.D.P., NONOSTANTE:

a) la domanda fosse di valore indeterminato, superiore a L. 5.000.000, richiedendosi anche gli interessi alla scadenza delle singole quote, per un ammontare indeterminato, senza che il ricorrente avesse limitato il valore nei limiti di competenza del giudice adito, con la conseguenza che la controversia rientrava nella competenza per valore del Tribunale;

b) la domanda, anche a ritenere gli interessi, determinabili con opportuni calcoli, rientrasse nella competenza per valore della Pretura di Vallo della Lucania in quanto aggiungendo alla parte capitale pari a L. 4.539.908, gli interessi maturati al 23.4.97 pari a L. 605.318 il valore ammonterebbe a L. 5.145.226, superiore alla competenza del G.D.P. e rientrante nella competenza del Pretore;

5) omesso di pronunciarsi sulle contestazioni in ordine all'an ed al quantum sollevate dal ricorrente fin dall'atto di opposizione.

La prima doglianza è infondata, in quanto il ricorrente non fa altro che ripetere argomenti ai quali ha già risposto il Tribunale di Vallo della Lucania, senza chiarire quale sarebbe l'errore nel quale lo stesso sarebbe incorso.

La seconda doglianza è infondata, in quanto, in base alla giurisprudenza di questa S.C., la mancata certificazione, da parte del difensore, dell'autografia della firma del conferente la procura ad litem costituisce una mera irregolarità, che non comporta la nullità della procura stessa, in quanto tale nullità non è comminata dalla legge; nè detta formalità incide sui requisiti indispensabili per il raggiungimento dello scopo dell'atto, individuabile nella formazione del rapporto processuale attraverso la costituzione in giudizio del procuratore nominato, salvo che la controparte non contesti, con valide e specifiche ragioni e prove, l'autografia della firma non autenticata, sent. 17 dicembre 1998 n. 12625). Da un punto di vista logico va, poi, esaminata la doglianza, con la quale il ricorrente ribadisce che:

a) la domanda riconvenzionale, tenuto conto della indeterminatezza della misura degli interessi era di valore indeterminabile, per cui andava affermata la competenza per valore del Tribunale di Vallo della Lucania;

b) la domanda riconvenzionale, sommando somma capitale ed interessi, aveva un valore superiore a lire 5.000.000, con conseguente incompetenza del Giudice di pace e competenza del Tribunale di Vallo della Lucania. Le doglianze sono infondate, in quanto:

a) la indeterminatezza degli interessi richiesti non comportava la indeterminabilità degli stessi, tenendo conto della determinatezza dei parametri in base ai quali gli stessi andavano calcolati;

b) il ricorrente si limita ad opporre un proprio calcolo, senza indicare gli elementi in base ai quali lo stesso è stato effettuato e senza contestare la correttezza di quelli utilizzati dalla sentenza impugnata per giungere a diversa conclusione.

E', invece, fondata la doglianza relativa al difetto di legittimazione passiva del ricorrente. La sentenza impugnata, infatti, non ha tenuto conto che secondo la più recente giurisprudenza di questa S.C. in tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato rispetto all'azione giudiziaria per il recupero della quota di competenza colui che sia effettivamente individuato come proprietario esclusivo dell'unità immobiliare, non potendo l'azione stessa essere proposta contro colui il quale, con le sue dichiarazioni e comportamenti, anche univoci, abbia ingenerato nell'amministratore il ragionevole convincimento che si tratti dell'effettivo condomino, in quanto in materia condominiale non può trovare applicazione il principio dell'apparenza del diritto, mancando una relazione di terzietà tra il condomino e il condominio, che non ha una soggettività giuridica diversa da quella dei semplici condomini. (Cfr. sent.: 25 novembre 2003 n. 17897; 30 agosto 2002 n. 12709; 8 aprile 2002 n. 5035).

La doglianza relativa alla omessa pronuncia sulle contestazioni in ordine all'an ed al quantum viene ad essere assorbita.

Il ricorso va, pertanto, accolto nei limiti esposti e la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio al Tribunale di Salerno che provvedere all'applicazione dei principi esposti, nonché a liquidare le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso per quanto di ragione;

cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità, al Tribunale di Salerno.

Così deciso in Roma, il 11 febbraio 2004.

Depositato in Cancelleria il 27 dicembre 2004.

(da www.altalex.it)