



23686/09

ESSENTE REGISTRAZIONE - ESSENTE BOLLI - ESSENTE DIRITTI

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

COMUNITA'
CONDOMINIO

R.G.N. 2018

Cron. 236

Rep.

Ud. 17/02/2

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -
- Dott. UMBERTO GOLDONI - Consigliere -
- Dott. FRANCESCA TROMBETTA - Rel. Consigliere -
- Dott. UMBERTO ATRIPALDI - Consigliere -
- Dott. STEFANO PETITTI - Consigliere -

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE

Richiesta copia
dal Sig. _____

per _____ ha pronunciato la seguente

il IL CANCELLIERE

SENTENZA

sul ricorso 20188-2004 proposto da:

_____ elettivamente domiciliato in ROMA,
PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE,
rappresentato e difeso dagli avvocati GAMBERINI
URSULA, ORFEI DI NARDO FRANCESCA;

- ricorrente -

nonché contro

26 VIAREGGIO in

2009

persona dell'Amministratore pro tempore;

307

- intimato -

avverso la sentenza n. 166/2004 della GIUDICE DI PACE

di VIAREGGIO, depositata il 30/03/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 17/02/2009 dal Consigliere Dott.

FRANCESCA TROMBETTA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. AURELIO GOLIA che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso.

FTL



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato l'8.4.03

propose opposizione avvedo il decreto ingiuntivo N° 151/03 emesso dal G.d.P. di Viareggio, con il quale gli era stato intimato il pagamento di € 254,09, oltre le spese, quale rata di oneri condominiali scaduta il 1° giugno 2002, relativa al sito in Viareggio, Quartiere Apuania 26.

Deduceva l'opponente la sua carenza di legittimazione passiva, in quanto l'appartamento cui si riferiva la rata condominiale, era stato da lui venduto a terzi e di ciò era stato informato il Condominio; e, comunque, egli aveva pagato tutte le somme da lui dovute fino al momento della vendita dell'immobile.

Chiedeva, pertanto, la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Costituitosi, il Condominio contestava la domanda attrice, eccependo di aver sollecitato ripetutamente il pagamento della rata; di non conoscere il nominativo del compratore e di aver, ^(quindi leptonicamente aperto) nei confronti dell'opponente.

Chiedeva, pertanto, il rigetto dell'opposizione.

FT2



Acquisita documentazione, il G.d.P. con sentenza
30.3.2004 respingeva l'opposizione ^{a condanna} ~~condannata~~ di
al pagamento delle spese giudiziali.

Afferma il G.d.P.: che il _____ ha venduto
l'appartamento con atto 27.5.2002, trascritto al
29.5.2002, dopo l'emissione del decreto ingiuntivo,
comunicando l'avvenuta vendita in data 27.5.2002,
senza specificare né gli estremi del rogito
notarile, né la sua trascrizione; che
legittimamente l'amministratore ha chiesto e
ottenuto il d.i. nei suoi confronti, essendo
obbligato al pagamento il proprietario
dell'immobile al momento in cui viene deliberata la
spesa; né essendo a carico dell'amministratore
l'onere di controllare preventivamente i registri
immobiliari onde accertare la titolarità della
proprietà.

Avverso tale sentenza ricorre in Cassazione il

Nessuna attività difensiva ha svolto la
controparte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deduce il _____ a motivo d'impugnazione:

1) la violazione dell'art. 390 c.p.c. per
motivazione mancante, apparente e contraddittoria

FTE



-- per avere il G.d.P. erroneamente ritenuto
legittimamente emesso nei confronti del

il decreto ingiuntivo datato 18.02.03,

NONOSTANTE: A) a tale data l'ingiunto non fosse
condominio per avere venduto l'immobile in data
27.5.2002 con atto trascritto il 29.5.2002;

B) la delibera assembleare di approvazione dei
preventivi (di cui il d.i.) fosse del 28.5.2002;

C) il _____, alla data del 27.5.02, non aveva
alcun debito verso il Condominio;

D) il _____ non poteva considerarsi "condominio
apparente", come risultava dalle lettere 24.5.02 e
25.7.02, mancando la buona fede;

E) non sussistesse alcun onere dell'ingiunto di
chiamare in causa gli acquirenti per essere da loro
manlevat^o.

Il ricorso è infondato.

Come questa Corte ha recentemente ribadito (v.sent.
23345/08) in tema di condominio, una volta
perfezionatosi il trasferimento della proprietà
dell'immobile di proprietà esclusiva, l'alienante
perde la qualità di condominio e poiché l'obbligo
di pagamento degli oneri condominiali ex art. 1104
c.civ. è collegato al rapporto di natura reale
che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile,

FT2



alla perdita di quella qualità consegue che non possa essere chiesto né emesso nei suoi confronti il decreto ingiuntivo.

Nella specie, poiché il _____ ha venduto il 27.5.2002 l'immobile e le spese richieste sono state deliberate il 28.5.2002, quando il ricorrente non era più proprietario dell'immobile, il decreto ingiuntivo non poteva più essere né chiesto né emesso nei suoi confronti.

Né per ragioni suddette, può in tema di condominio essere ammessa la figura del condominio "APPARENTE".

In accoglimento del ricorso la sentenza impugnata va, pertanto, cassata con rinvio ad altro G.d.P. di Viareggio che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

LA Corte accoglie il ricorso e cassa la sentenza impugnata con rinvio, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio, ad altro G.d.P. di Viareggio.

Così deciso in Roma il 17.2.2009

Francesca Tronchetti est.

IL CANCELLIERE CI

P. L. L.

Lo Cascio

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 9 NOV. 2009

IL CANCELLIERE CI

Lo Cascio

ESENTE REGISTRAZIONE - ESENTE BOLLI - ESENTE DDA