Il mero condomino apparente non è tenuto a pagare l'appaltatore

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 23 OTTOBRE -In materia condominiale, in merito alle azioni promosse dall'amministratore per la riscossione delle spesecondominiali di competenza delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva, sono passivamente legittimati solo i proprietari effettivi delle proprietà, e non anche coloro che possono apparire tali. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 23621/2017, depositata il 9 ottobre. [MORE]

Il caso.La Corte d'Appello territoriale rigettava la sentenza pronunciata in primo grado dal Tribunale adito, che, pur revocando il decreto ingiuntivo emesso per l'importo di Lire 63.863.196 nei confronti dell'intimato/appellante su domanda del titolare dell'impresa edile, condannava il medesimo intimato/ appellante (che aveva proposto opposizione) al pagamento della somma di Euro 25.426,96, a titolo di saldo residuo del corrispettivo dei lavori di ristrutturazione del fabbricato condominiale.

Nel caso in esame, l'appellante sollevava il fatto che egli fosse solo un mero condomino apparente, essendo amministratore della società effettiva condomina, e, pertanto, solo in quanto tale partecipava alle assemblee condominiali. Da ciò derivava che non fosse passivamente legittimato rispetto alla pretesa di pagamento dell'appaltatore.

Avverso la sentenza di secondo grado, il condomino apparente proponeva ricorso per Cassazione.
Il ricorrente lamentava la non invocabilità del principio dell'apparenza del diritto e dell'affidamento del terzo ove sussistevano specifici mezzi di pubblicità, quali, nel caso di specie, appositi registri pubblici immobiliari.

La Corte di Cassazione aveva più volte affermato che "in materia condominiale, quanto meno con riferimento alle azioni promosse dall'amministratore per la riscossione delle spese condominiali di competenza delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva, sono passivamente legittimati soltanto i rispettivi proprietari effettivi di dette unità, e non anche coloro che possano apparire tali, a

nulla rilevando la reiterazione continuativa di comportamenti propri del condomino, né sussistendo esigenze di tutela dell'affidamento di un terzo di buona fede nella relazione tra condominio e condomino (Cass. Sez. U, 08/04/2002, n. 5035; Cass. Sez. 2, 03/08/2007, n. 17039; Cass. Sez. 2, 25/01/2007, n. 1627)".

I giudici di seconde cure al riguardo avevano sostenuto che "diversa è l'ipotesi in cui l'apparenza della qualità di condomino sia rivolta a soggetti terzi... rispetto al condominio, laddove non può farsi carico di accertare la proprietà dell'immobile, in particolare quando il condomino apparente abbia partecipato alle decisioni in sede di assemblea condominiale, senza mai palesare all'esterno tale qualità...".

Le argomentazione svolte dai Giudici di secondo grado vengono disattese dai Giudici di legittimità, i quali ricordavano che le obbligazioni contratte dal Condominio con la società appaltatrice si basavano su una delibera assembleare e non su un rapporto contrattuale del singolo con l'appaltatore. Ne derivava, pertanto, che tale situazione si collegava al diritto reale condominiale e, quindi, era indirettamente collegata alla situazione resa pubblica nei libri fondiari.

In conclusione, la Corte di Cassazione ricordava che il principio dell'apparenza poteva comportare l'individuazione del titolare di un diritto soggettivo ma non fondare una pretesa di adempimento nei confronti di un soggetto non debitore.

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso, cassava la sentenza impugnata e rinviava alla Corte d'Appello competente in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di Cassazione.

***Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/il-mero-condomino-apparente-non-e-tenuto-a-pagare-l-appaltatore/102248