



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TORINO**

Sezione Terza Civile

in composizione monocratica

in persona del Giudice dott. Edoardo DI CAPUA

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 11389/11 R.G. ;

promossa da:

FO. Caterina, rappresentata e difesa dagli omissis, in forza di procura speciale a margine dell'atto di citazione in opposizione;

-PARTE ATTRICE OPPONENTE-

contro:

CONDOMINIO "QA." sito in omissis, in forza di procura speciale a margine del ricorso per ingiunzione;

-PARTE CONVENUTA OPPOSTA-

avente per oggetto: **Opposizione a decreto ingiuntivo:**

CONCLUSIONI DELLE PARTI COSTITUITE

Per parte attrice-opponente (su foglio allegato a verbale di udienza in data 29.06.2012):

"Voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, accertata e dichiarata la carenza di legittimazione passiva della sig.ra FO. Caterina, per non essere la medesima né proprietaria di alcuna unità immobiliare nel CONDOMINIO "QA." di RO., via XX Settembre n. 96, né titolare altro diritto che possa legittimarla alla pretesa ex adverso, in accoglimento della presente opposizione dichiarare illegittimo, infondato, nullo, inefficace e privo di giuridico effetto il decreto ingiuntivo opposto n° 754/10 d.ing., n° 1419/10 R.G., emesso dal Tribunale di Torino -

SENTENZA

N° _____

Fasc. N° _____

Cron. N° _____

Rep. N° _____

Sezione Distaccata di Chivasso - dott.ssa R. Vicini, il 14/12/2010, notificatole il 16/1/2010 e così conseguentemente revocarlo.

Respingere in ogni caso domande ed eccezioni avversarie, in quanto infondate in fatto e diritto .

Vinte le spese e gli onorari di lite.”.

Per parte convenuta-opposta (su foglio allegato a verbale di udienza in data 29.06.2012):

“In via preliminare nel merito:

Accertare e dichiarare per l’opposizione per cui è causa la sussistenza dei gravi motivi di cui all’art. 649 c.p.c.: il tutto, sulla scorta delle argomentazioni di cui alla narrativa della comparsa di costituzione e risposta del 24.10.2011.

Conseguentemente e, per l’effetto, disporre l’immediata sospensione e/o la revoca della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, così come concessa ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 63 delle disp. di att. al c.c. e di cui all’art. 642 c.p.c. .

In via principale nel merito:

Accertare e dichiarare la carenza di legittimazione passiva della sig.ra FO. Caterina, relativamente all’azione ai danni di quest’ultima avanzata in via monitoria dal CONDOMINIO “QA.”; il tutto, sulla scorta delle argomentazioni di cui alla narrativa della comparsa di costituzione e risposta del 24.10.2011.

Conseguentemente e, per l’effetto, in accoglimento dell’opposizione al decreto ingiuntivo n. 754/2011, così come emesso dal Tribunale Civile di Torino - Sezione Distaccata di Chivasso dichiarare il predetto provvedimento d’ingiunzione illegittimo, infondato, nullo, inefficace e/o, comunque, privo di qualsivoglia effetto giuridico.

In via istruttoria

Per la denegata e non creduta ipotesi in cui l’Ill.mo Sig. Giudicante non dovesse ritenere di accogliere la richiesta di integrale compensazione delle spese di lite del presente procedimento e dell’antecedente giudizio monitorio della relativa:

-Ammettere e disporre prova per interrogatorio formale e testi sui seguenti capitoli:

(omissis);

In ogni caso, con integrale compensazione delle spese di lite, del procedimento monitorio e dell’odierno giudizio di opposizione; il tutto, sulla scorta delle argomentazioni di cui alla narrativa della comparsa di costituzione e risposta del 24.10.2011.”

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Premessa.

1.1. Su ricorso depositato dal CONDOMINIO “QA.” sito in RO., via XX Settembre n. 6, in persona dell’amministratore *pro tempore* ing. SO. Fabio, il Tribunale di Torino - Sezione Distaccata di Chivasso, con decreto n. 754/2010, datato 14.12.2010, depositato in data 14.12.2010, ha ingiunto alla sig.ra FO. Caterina di pagare al ricorrente, immediatamente e senza dilazione, la somma di Euro 5.145,07=, oltre interessi legali dalla scadenza di ogni singola quota al saldo, ed oltre alle spese della procedura monitoria, (liquidate) complessivamente in Euro 756,00, oltre al rimborso forfetario del 12,50 %, oltre a CPA e IVA sull’imponibile, oltre a quelle successive occorrente come di rito.

A sostegno del ricorso, è stato dedotto il credito derivante:

-dal consuntivo / conguaglio delle spese ordinarie e di riscaldamento fino al 30.06.2009, relativamente alle porzioni spettanti agli inquilini della sig.ra FO. Caterina, famiglia CUTRONA-ROTELLA (doc. 1);

-dal rendiconto e dalla ripartizione delle spese di esercizio (consuntivo) per gli anni 2009/2010 relativamente alle porzioni di spesa spettanti sia alla proprietà FO. che agli inquilini CUTRONA-ROTELLA (doc. 2);

-dal preventivo per le spese ordinarie per gli anni 2010/2011 relativamente alle porzioni di spesa spettanti sia alla proprietà FO. che agli inquilini CUTRONA-ROTELLA (doc. 3).

1.2. Con atto di citazione datato 07.02.2011 ritualmente notificato, la sig.ra FO. Caterina ha proposto opposizione avverso il predetto decreto ingiuntivo, chiedendo, nel merito, di accertare e dichiarare la carenza di legittimazione passiva della sig.ra FO. Caterina, per non essere la medesima né proprietaria di alcuna unità immobiliare nel CONDOMINIO “QA.” di RO., via XX Settembre n. 96, né titolare altro diritto che possa legittimarla alla pretesa *ex adverso* e, per l’effetto, in accoglimento della presente opposizione, di dichiarare illegittimo, infondato, nullo, inefficace e privo di giuridico effetto il decreto ingiuntivo opposto e, conseguentemente, di revocarlo.

1.3. All’udienza fissata per la prima comparizione delle parti ex art. 183 c.p.c. si è costituito il convenuto-opposto CONDOMINIO “QA.” sito in RO., via XX Settembre n. 6, in persona dell’amministratore *pro tempore* ing. SO. Fabio, depositando e scambiando comparsa di costituzione e risposta, chiedendo, nel merito:

- di accertare e dichiarare la carenza di legittimazione passiva della sig.ra FO. Caterina, relativamente all'azione ai danni di quest'ultima avanzata in via monitoria dal CONDOMINIO "QA.";

- conseguentemente e, per l'effetto, in accoglimento dell'opposizione al decreto ingiuntivo opposto, di dichiarare il predetto provvedimento d'ingiunzione illegittimo, infondato, nullo, inefficace e/o, comunque, privo di qualsivoglia effetto giuridico.

Il convenuto-opposto ha peraltro chiesto integrale compensazione delle spese di lite, del procedimento monitorio e dell'odierno giudizio di opposizione.

1.4. Alla medesima udienza il Giudice Istruttore ha concesso alle parti i seguenti termini perentori, ai sensi dell'art. 183, 6° comma, c.p.c.:

1) un termine perentorio di trenta giorni per il deposito di memorie limitate alle sole precisazioni o modificazioni delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni già proposte;

2) un termine perentorio di ulteriori trenta giorni per replicare alle domande ed eccezioni nuove, o modificate dell'altra parte, per proporre le eccezioni che sono conseguenza delle domande e delle eccezioni medesime e per l'indicazione dei mezzi di prova e produzioni documentali;

3) un termine perentorio di ulteriori venti giorni per le sole indicazioni di prova contraria.

1.5. All'esito della successiva udienza in data 06.03.2012 il Giudice Istruttore si è riservato sulle deduzioni istruttorie proposte dal solo convenuto-opposto e, con Ordinanza in data 09.03.2012, sciogliendo la predetta riserva, ha rigettato tali deduzioni istruttorie ed ha invitato le parti a precisare le conclusioni.

1.6. Infine, all'udienza in data 29.06.2012 il Giudice Istruttore, fatte precisare alle parti costituite le conclusioni così come in epigrafe, ha trattenuto la causa in decisione, disponendo il deposito delle comparse conclusionali entro il termine perentorio di 60 giorni e delle memorie di replica entro il successivo termine perentorio di 20 giorni a norma dell'art. 190 c.p.c., così come previsto dall'art. 281-*quinquies* 1° comma c.p.c., oltre al periodo di sospensione feriale dei termini processuali previsto dall'art. 1 Legge n. 742/1969 (ai sensi del quale tutti i termini processuali subiscono una sospensione di diritto dal 1° agosto al 15 settembre di ciascun anno).

2. Sul merito della causa.

2.1. Ciò chiarito, l'opposizione proposta dalla sig.ra FO. Caterina avverso il decreto ingiuntivo opposto risulta fondata e meritevole di accoglimento.

2.2. Invero, come si è accennato, il decreto ingiuntivo opposto è stato richiesto ed ottenuto dal CONDOMINIO “QA.” sito in RO., via XX Settembre n. 6, in persona dell’amministratore *pro tempore* ing. SO. Fabio, nei confronti della sig.ra FO. Caterina, per la somma di Euro 5.145,07=, oltre interessi e spese, deducendo che il relativo credito deriverebbe:

-dal consuntivo / conguaglio delle spese ordinarie e di riscaldamento fino al 30.06.2009, relativamente alle porzioni spettanti agli inquilini della sig.ra FO. Caterina, famiglia CUTRONA-ROTELLA (doc. 1);

-dal rendiconto e dalla ripartizione delle spese di esercizio (consuntivo) per gli anni 2009/2010 relativamente alle porzioni di spesa spettanti sia alla proprietà FO. che agli inquilini CUTRONA-ROTELLA (doc. 2);

-dal preventivo per le spese ordinarie per gli anni 2010/2011 relativamente alle porzioni di spesa spettanti sia alla proprietà FO. che agli inquilini CUTRONA-ROTELLA (doc. 3).

2.3. Senonché, come si evince dalla visura dell’Agenzia del Territorio aggiornata al 7.2.2011 prodotta dall’attrice-opponente sub doc.2), la sig.ra FO. Caterina non risulta proprietaria di alcun bene immobile nel Comune di RO. e, in particolare, di alcun unità immobiliare facente parte del CONDOMINIO “QA.” sito in RO., via XX Settembre n. 6.

La sig.ra FO. Caterina risulta quindi carente di “legittimazione passiva”, da intendersi come estraneità al rapporto giuridico sostanziale dedotto in giudizio.

2.4. Secondo il Condominio opposto, peraltro, nel caso di specie si verserebbe in un evidente caso di “apparenza del diritto”, essendosi la sig.ra FO. Caterina presentata nei rapporti con l’esterno come legittima proprietaria dell’immobile pur non essendolo.

Peraltro, secondo l’orientamento della Cassazione, meritevole di essere condiviso, in tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato rispetto all’azione giudiziaria per il recupero della quota di competenza il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato nei rapporti con i terzi come condomino senza esserlo e, dunque, non anche chi possa apparire tale.

In primo luogo, infatti, difettano nei rapporti tra il condominio, che è un ente di gestione, e i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l’operatività del “principio dell’apparenza del diritto”, strumentale essenzialmente all’esigenza di tutela dei terzi in buona fede.

In secondo luogo, il collegamento della legittimazione passiva all’effettiva titolarità

della proprietà è funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale.

In tal senso si sono espresse, tra le tante: Cass. civile, sez. II, 12 luglio 2011 n. 15296; [Cass. civile, sez. II, 31 marzo 2006, n. 7629](#); Cass. civile, Sezioni Unite, 08 aprile 2002, n. 5035; Cass. civile, sez. II, 03 aprile 2001, n. 4866).

In particolare, Cass. civile, Sezioni Unite, 08 aprile 2002, n. 5035, in motivazione, ha riferito, tra l'altro, quanto segue:

“6) L’opposto orientamento giurisprudenziale afferma, invece, che in tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato, rispetto all’azione giudiziale per il recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche chi possa apparire tale, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l’operatività del principio dell’apparenza del diritto, coesistente alla tutela di terzi in buona fede (Cass. 8.7.1998 n. 6653).

6.a. Si è a tale proposito rilevato che il principio dell’apparenza del diritto è collegato alla esigenza di tutelare l’affidamento incolpevole, e, cioè, la buona fede del terzo, che, senza sua colpa, abbia fatto affidamento su una determinata situazione, esistente però solo in apparenza, alla quale, quindi, al di fuori dell’applicazione del principio in argomento, non potrebbe collegarsi nessun effetto giuridico, con grave pregiudizio del terzo, cui, in tesi, non è addebitabile un incauto affidamento. Caso tipico di applicazione del principio suddetto è quello dell’apparente rappresentato, il quale si sia comportato nel mondo esterno in maniera tale da ingenerare nel terzo la convinzione plausibile e ragionevole della effettiva sussistenza della rappresentanza: in tal caso, in forza del principio dell’apparenza del diritto, l’apparente rappresentato è tenuto a far fronte agli obblighi assunti in suo nome dal falsus procurator (in effetti, al di fuori dell’applicazione del principio dell’apparenza del diritto, gli obblighi assunti dal falsus procurator in nome altrui non sorgerebbero nè in capo al falsus procurator, non avendoli lo stesso assunti in nome proprio, nè in capo all’apparente rappresentato, mancando la rappresentanza, con la conseguenza che il terzo in buona fede resterebbe pregiudicato nei suoi diritti e nei suoi interessi, per aver confidato, senza sua colpa, nella validità e nella efficacia di un contratto). Altro caso tipico di applicazione del principio in discorso è quello della c.d. società di fatto che, ancorché non esistente nella realtà dei rapporti giuridici, può apparire come tale di fronte ai terzi, quando due o più soggetti agiscano nel mondo esterno in modo da determinare la opinione che essi

siano soci: in questo caso, sempre per la esigenza di tutelare la buona fede del terzo, questi, che senza sua colpa abbia fatto affidamento sulla esistenza effettiva di un rapporto societario fra alcune persone e sia venuto in rapporto con una di queste che abbia agito in nome e per conto della società, potrà sempre invocare la responsabilità illimitata e solidale di tutte quelle persone che operavano in modo da apparire legate da un effettivo vincolo sociale (Cass. 27.6.1994 n. 6187).

6.b. Nel caso, invece, del rapporto tra il condominio ed il singolo condomino (proprietario esclusivo di singole unità immobiliari dello stabile condominiale), in ordine al pagamento, da parte di quest'ultimo, della sua quota di spese sostenute per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, ovvero per la prestazione dei servizi nell'interesse comune o per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, non si pone affatto una esigenza di tutelare al riguardo l'affidamento incolpevole del condominio e, quindi, di dare, a tal fine, corpo e sostanza ad una situazione apparente per non pregiudicare il condominio medesimo (Cass. 19.4.2000 n. 5122). Invero, a prescindere dalla considerazione che il condominio non è terzo ma una parte del rapporto, in tal caso, non può, ai fini della tutela della buona fede del condominio, sorgere la necessità di collegare effetti giuridici ad una situazione apparente, come è nei casi esemplificati sopra, nei quali, se non si collegassero effetti giuridici alla situazione apparente, il terzo incolpevole non vedrebbe sorgere il rapporto sulla cui esistenza e validità aveva senza sua colpa confidato. Il rapporto giuridico tra il condominio e l'effettivo singolo condomino, proprietario esclusivo della unità immobiliare, esiste, infatti, in ogni caso nella realtà, essendo previsto dagli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. di detto codice, e trattasi di un rapporto che, risultando da una situazione obiettiva quale è quella della proprietà delle varie unità immobiliari, non può essere influenzato dal comportamento di alcuno, rispetto al quale è oltretutto anteriore.

6.c. Si è pure osservato che paradossalmente, nel caso di rapporti tra condominio e condomino, con la pretesa applicazione del principio dell'apparenza del diritto, si determinerebbe una situazione in un certo senso opposta a quella che si verifica nei casi della società apparente e dell'apparente rappresentato: in questi, infatti, non esiste un valido ed effettivo rapporto e, per la tutela dell'affidamento e della buona fede del terzo incolpevole, si deve attribuire rilevanza giuridica ad una situazione meramente apparente;

nel caso in esame, invece, esiste, nella realtà giuridica un effettivo rapporto e lo si

mette in non cale in forza di una situazione meramente apparente, da cui, senza necessità alcuna, si fa discendere un rapporto dello stesso contenuto (peraltro non assistito da garanzie come quello effettivo). Il fatto che il condominio, per errore determinato da un comportamento altrui, possa avere intrapreso una iniziativa giudiziaria, può valere ad altri effetti e determinare semmai altre responsabilità ed in altre direzioni, ma non può portare a porre, a carico di un soggetto un obbligo che, invece, la legge pone a carico di un altro soggetto, esistente e bene individuato in base ad un rapporto oggettivo (Cass. 27.6. 1994 n. 6187).

7. La dottrina che commenta favorevolmente l'orientamento giurisprudenziale volto a negare la possibilità di applicare il principio dell'apparenza in tema di pagamento di spese condominiali, chieste dall'amministratore all'apparente condomino, svolge le seguenti considerazioni.

7.a. Innanzitutto sostiene che non è possibile superare il limite sempre riconosciuto dell'operatività del principio dell'apparenza per tutti quei casi in cui l'ordinamento attribuisce valore costitutivo, probatorio o anche di semplice notizia ad un particolare sistema di pubblicità diretta a rendere nota ai terzi una determinata situazione giuridica sulla quale possono fare legittimo affidamento. Pubblicità e apparenza sono infatti istituti che si completano l'un l'altro, rispondenti alle medesime finalità di tutela dei terzi di buona fede; ma proprio perché tendenti alle stesse esigenze pratiche, logica vuole che dove opera la prima non abbia più ragione di operare la seconda. La tutela dell'apparenza non può infatti tradursi in un indebito vantaggio per chi abbia trascurato di accertarsi della realtà delle cose, preferendo affidarsi alla parvenza dei fatti. La titolarità del diritto reale rimane dunque la posizione giuridica essenziale e maggiormente rilevante, sia pure come presupposto determinante in una fattispecie più complessa; e non si vede come possa riconoscersi rilievo alcuno alla situazione giuridica apparente, in contrasto con quella risultante dai pubblici registri, senza mettere in forse la stessa validità e vigenza di tutto il sistema di pubblicità.

7.b. Richiama poi i principi di carattere generale elaborati in tema di tutela dell'apparenza del diritto secondo cui apparenza e pubblicità sono - e insieme con altri - strumenti concorrenti di tutela giuridica di una medesima esigenza pratica in relazione alla quale la c.d. apparenza assume la funzione di mezzo complementare, per cui là dove la pubblicità si attua pienamente e compiutamente, deve escludersi ogni autonoma tutela dell'apparenza, comunque venga intesa. Infatti, quando la legge con i normali sistemi di pubblicità consente al contraente di accertarsi del vero stato delle

cose, non è necessario alcun principio che protegge la buona fede del terzo, il quale faccia affidamento su di una situazione apparente. Pertanto la pubblicità è un limite all'efficacia dell'apparenza. E questa affermazione trova puntuale riscontro nel costante orientamento della giurisprudenza, secondo il quale il principio dell'apparenza del diritto non può essere invocato quando la situazione che si pretende apparente sia in contrasto con situazioni giuridiche risultanti dalla pubblicità legale. L'apparenza è infatti uno strumento elastico idoneo a penetrare nei campi in cui il formalismo giuridico non ha avuto la possibilità di esplicarsi, e mira a proteggere l'interesse dei terzi tutte le volte in cui essi non hanno una dichiarazione formale su cui poggiare e tuttavia sono stati tratti in inganno da una situazione di fatto che abbia manifestato come esistente una realtà giuridica inesistente.

7.c. La dottrina che esclude la tutela dell'apparenza del diritto ai rapporti tra condominio e condomino apparente rileva ulteriormente che non può attribuirsi al conduttore di un'unità immobiliare la qualità di condomino per il solo fatto di avere egli partecipato alle assemblee condominiali, diritto che, peraltro, gli è riconosciuto dall'art. 10 della l. n. 392 del 1978; tale norma si limita a prevedere solo una legittimazione del conduttore alla partecipazione alle assemblee condominiali relative a determinate materie, con diritto di voto o di intervento nelle relative delibere e non una legittimazione passiva del conduttore nei confronti del condominio in ordine al pagamento degli oneri condominiali. Il nostro legislatore non prevede una azione diretta del condominio nei confronti del conduttore di una unità immobiliare. L'unico caso in cui potrebbe sussistere una obbligazione del conduttore nei confronti del condomino sarebbe quello in cui il conduttore, d'accordo con il locatore, si fosse accollato (con un acollo esterno) i pagamenti da effettuare periodicamente all'amministratore, sempreché anch'egli avesse aderito a tale convenzione a norma dell'art. 1273 c.c. o ne fosse stato comunque a conoscenza. La legge n. 392 del 1978 non ha, nei confronti del condominio, aggiunto al debitore originario (il condomino) un altro debitore (il conduttore), ma ha soltanto voluto disciplinare i rapporti tra conduttore e locatore.

8. Ritiene il Collegio che, valutate tali opposte prospettazioni e le rispettive argomentazioni, le quali, peraltro, più che fronteggiarsi (come in taluni momenti pur è avvenuto) in termini di radicale contrapposizione hanno, tendenzialmente, piuttosto, espresso una evoluzione, per aggiustamenti successivi, di una linea interpretativa, la questione di contrasto, per quanto e nei limiti in cui episodicamente ancora si

ripropone, debba comporsi in conformità del riferito più recente indirizzo che perviene ad escludere l'applicazione del principio dell'apparenza del diritto nei rapporti tra condominio e condomino, nel senso che in tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato, rispetto all'azione giudiziaria promossa dall'amministratore per il recupero della quota di competenza, il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche chi possa apparire tale.

E ciò sia in considerazione della suitas dell'apparenza del diritto, sia sulla base di una corretta interpretazione degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., avuto riguardo alla natura processuale (contenziosa) dell'iniziativa giudiziaria intrapresa dall'amministratore e al sistema delle garanzie del credito.

8.1. Il principio dell'apparenza del diritto - ancorché rispondente (come ammesso in dottrina, ma soprattutto in giurisprudenza) ad uno schema negoziale di vasta portata, trascendente l'ambito delle singole figure legislativamente disciplinate e riconducibile a quello più generale della tutela dell'affidamento incolpevole - ha, però, una sua innegabile specificità e peculiarità, nel senso che non è suscettibile di incauti impieghi, specie in relazione a quelle fattispecie che trovano già nella legge una compiuta disciplina, venendo in considerazione solo in presenza dell'esigenza di tutelare il terzo in buona fede in ordine alla corrispondenza fra la situazione apparente e quella reale.

8.2. Nel caso del rapporto tra condominio (che pacificamente è ente di gestione) e il singolo condomino (proprietario esclusivo di determinate porzioni di piano o di unità immobiliari dello stabile condominiale) in ordine al pagamento, da parte di quest'ultimo, della sua quota di spese, sostenute per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione di servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, una esigenza di tutelare al riguardo l'affidamento incolpevole del condominio (che terzo non è) e, quindi, di dare a tal fine corpo e sostanza ad una situazione apparente per non pregiudicare il condominio medesimo, non si pone affatto.

Come già osservato, innanzitutto il condominio non è terzo ma una parte del rapporto, sicché rispetto ad esso non è possibile convertire la inesistente titolarità del diritto di proprietà nella effettiva titolarità e la inesistente legittimazione in una effettiva legittimazione nascente dalla situazione di apparenza.

Inoltre, nel caso in esame, è da escludere la necessità, ai fini della tutela della buona fede del condominio, di collegare effetti giuridici ad una situazione apparente, come avviene nelle ipotesi di applicazione del principio dell'apparenza del diritto, dove, in

mancanza di tale collegamento, il terzo incolpevole non vedrebbe sorgere il rapporto sulla cui esistenza e validità aveva senza sua colpa confidato, perché il rapporto giuridico tra il condominio e il singolo condomino, proprietario esclusivo di unità immobiliari, esiste in ogni caso nella realtà.

8.3. Invero tale rapporto è espressamente previsto dagli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., che disciplinano compiutamente la materia della ripartizione delle spese e del recupero, da parte dell'amministratore, della quota di competenza del singolo condomino, stabilendo l'art. 1123 c.c. (primo comma) che "Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salva diversa convenzione"; e l'art. 63 disp. att. c.c. (primo comma) che "Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione", aggiungendo (secondo comma) che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

8.4. L'ipotesi non contenziosa del rapporto va mantenuta distinta da quella contenziosa.

Le esigenze di celerità, praticità e funzionalità, addotte a giustificazione dell'applicazione dell'istituto dell'apparenza del diritto, valgono per l'ipotesi non contenziosa del rapporto, quando, cioè, l'apparente condomino non solleva alcuna contestazione provvedendo al pagamento degli oneri condominiali. In tal caso le violazioni dei rispettivi doveri (quelli di correttezza e di informazione a carico del condomino apparente e quelli di consultazione dei registri immobiliari a carico dell'amministratore) non rilevano; in particolare l'amministratore non è tenuto ad effettuare alcuna indagine, mediante consultazione dei pubblici registri (che può essere anche costosa e a volte complessa, con grave nocumento per la gestione condominiale) circa il vero proprietario dell'unità immobiliare, potendo oltretutto il problema essere affrontato anche in termini di adempimento del terzo (art. 1180 c.c.).

Diversa è l'ipotesi contenziosa, quando cioè l'amministratore, in presenza di mancato pagamento, deve agire giudizialmente per il recupero delle spese condominiali. In tal caso, l'istituto dell'apparenza del diritto, che non è di natura processuale, bensì di natura sostanziale, non può valere a giustificare un'iniziativa giudiziaria svincolata

dalla realtà; mentre la violazione dei rispettivi doveri va considerata, esigendo nel contempo un collegato giudizio di comparazione e bilanciamento tra situazioni contrapposte.

8.5. Nell'ipotesi in cui l'amministratore agisca per il recupero delle spese di competenza, l'osservanza del dovere di consultazione dei registri immobiliari presso la conservatoria assume rilievo ed è preminente (rispetto al contrapposto dovere di correttezza e informativa) per l'individuazione del vero condomino obbligato, non solo perché corrisponde a regola di normale prudenza accertare l'effettivo legittimato passivo allorché si intende dare inizio ad un'azione giudiziaria, ma anche perché appare conforme al sistema della tutela del credito.

Sotto quest'ultimo profilo, ancorché generalmente l'omesso pagamento si verifica per le spese (consistenti) collegate alle innovazioni deliberate dalla maggioranza (come nel caso specifico), l'amministratore che agisce contro il condomino apparente, nell'ipotesi in cui quest'ultimo sia privo di beni, potrebbe non vedere soddisfatto il credito azionato, con grave pregiudizio per la gestione condominiale. Laddove, invece, essendo il vero condomino proprietario dell'unità immobiliare, l'amministratore che agisce contro di lui può utilmente esperire tutti i mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale (in particolare chiedere sequestro conservativo: art. 2905 c.c. e 671 c.p.c.) per il soddisfacimento del credito.

Il sistema normativo (art. 1123 e art. 63 disp. att. c.c.) che, in tema di omesso pagamento delle spese condominiali, consente all'amministratore di ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, stabilendo altresì che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, è finalizzato non soltanto alla celerità ma anche al rafforzamento e soddisfacimento del credito per il buon andamento e operatività della gestione condominiale.

9. Conclusivamente deve affermarsi (in tal senso, quindi, risolvendosi la questione di contrasto) che, in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, e passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale.”

2.5. In conclusione, in accoglimento dell'opposizione proposta dalla parte attrice-opponente, deve accertarsi e dichiararsi la carenza di legittimazione passiva della sig.ra FO. Caterina, per non essere la medesima né proprietaria di alcuna unità immobiliare

nel CONDOMINIO “QA.” di RO., via XX Settembre n. 96, né titolare altro diritto che possa legittimarla alla pretesa *ex adverso* e, per l’effetto, deve dichiararsi l’inefficacia del decreto ingiuntivo opposto che, conseguentemente, dev’essere revocato.

3. Sulle spese processuali .

3.1. In virtù della soccombenza di parte convenuta-opposta, quest’ultima dev’essere dichiarata tenuta e condannata a rimborsare le spese processuali in favore della parte attrice-opponente, così come liquidate in dispositivo, in conformità dell’art. 9 D.L. n. 1/2012, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 27/2012 e del Regolamento adottato con il D.M. 20.07.2012 n. 140 (pubblicato sulla G.U. n. 195 del 22.08.2012).

3.2. Nel caso di specie, non può disporsi l’integrale compensazione delle spese di lite del procedimento monitorio e dell’odierno giudizio di opposizione, così come richiesto convenuto-opposto, non ravvisandosi le “gravi ed eccezionali ragioni” previste dall’art. 92, 2° comma, c.p.c. .

E’ ben vero che la sig.ra FO. Caterina ha corrisposto dei pagamenti per spese condominiali in favore del CONDOMINIO “QA.” sito in RO., via XX Settembre n. 6 (cfr. doc. 2 del convenuto-opposto) ma, come documentato dallo stesso convenuto-opposto, tali pagamenti sono stati effettuati in qualità di genitore esercente la potestà sulla figlia minore TOSO Carol, proprietaria di unità immobiliari facenti parte del predetto Condominio (cfr. doc. 3 del convenuto-opposto).

Del resto, come chiarito dalle Sezioni Unite della Cassazione richiamate in precedenza, nell’ipotesi contenziosa, quando cioè l’amministratore, in presenza di mancato pagamento, deve agire giudizialmente per il recupero delle spese condominiali, l’istituto dell’apparenza del diritto, che non è di natura processuale, bensì di natura sostanziale, non può valere a giustificare un’iniziativa giudiziaria svincolata dalla realtà, mentre la violazione dei rispettivi doveri va considerata, esigendo nel contempo un collegato giudizio di comparazione e bilanciamento tra situazioni contrapposte:

nell’ipotesi in cui l’amministratore agisca per il recupero delle spese di competenza, come nel caso di specie, l’osservanza del dovere di consultazione dei registri immobiliari presso la conservatoria assume rilievo ed è preminente (rispetto al contrapposto dovere di correttezza e informativa) per l’individuazione del vero condomino obbligato, non solo perché corrisponde a regola di normale prudenza accertare l’effettivo legittimato passivo allorché si intende dare inizio ad un’azione giudiziaria, ma anche perché appare conforme al sistema della tutela del credito.

Sotto quest’ultimo profilo, l’amministratore che agisce contro il condomino apparente,

nell'ipotesi in cui quest'ultimo sia privo di beni, potrebbe non vedere soddisfatto il credito azionato, con grave pregiudizio per la gestione condominiale. Laddove, invece, essendo il vero condomino proprietario dell'unità immobiliare, l'amministratore che agisce contro di lui può utilmente esperire tutti i mezzi di conservazione della garanzia patrimoniale (in particolare chiedere sequestro conservativo: art. 2905 c.c. e 671 c.p.c.) per il soddisfacimento del credito.

4. Sulle deduzioni istruttorie riproposte dal convenuto-opposto.

4.1. Il convenuto-opposto ha chiesto, in via istruttoria, per la denegata ipotesi in cui il Giudicante non dovesse ritenere di accogliere la richiesta di integrale compensazione delle spese di lite del presente procedimento e dell'antecedente giudizio monitorio della relativa, di ammettere la prova per interrogatorio formale dedotta nelle conclusioni definitive, che riproducono quella già indicata in memoria ex art. 183, 6° comma, n. 2), c.p.c., depositata in data 26.01.2012.

4.2. L'istanza non può trovare accoglimento, vertendo:

-il capo 1) su circostanza in parte irrilevante e da provarsi documentalmente;

-il capo 2) su circostanza in parte irrilevante, in parte da provarsi documentalmente ed in parte negativa;

-il capo 2) su circostanza in parte irrilevante, in parte da provarsi documentalmente ed in parte negativa.

P.Q.M.

Il TRIBUNALE DI TORINO, Sezione Terza Civile, in composizione monocratica, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando, nella causa di opposizione a decreto ingiuntivo iscritta al n. **11389/11** R.G. promossa dalla sig.ra FO. Caterina (attrice-opponente) contro il CONDOMINIO "QA." sito in RO., via XX Settembre n. 6, in persona dell'amministratore *pro tempore* ing. SO. Fabio (convenuto-opposto), nel contraddittorio delle parti, in accoglimento dell'opposizione proposta dalla parte attrice-opponente:

1) Accerta e dichiara la carenza di legittimazione passiva della sig.ra FO. Caterina, per non essere la medesima né proprietaria di alcuna unità immobiliare nel CONDOMINIO "QA." di RO., via XX Settembre n. 96, né titolare altro diritto che possa legittimarla alla pretesa *ex adverso* e, per l'effetto:

2) Dichiara l'inefficacia del decreto ingiuntivo opposto del Tribunale di Torino - Sezione Distaccata di Chivasso, n. 754/2010, datato 14.12.2010, depositato in data

14.12.2010 e, conseguentemente:

3) Revoca il predetto decreto ingiuntivo opposto.

4) Dichiara tenuta e condanna la parte convenuta-opposta, ai sensi dell'art. 91 c.p.c., a rimborsare alla parte attrice-opponente le spese del presente giudizio di opposizione, liquidate in complessivi **Euro 1.603,24=** (di cui Euro 1.550,00= per compensi ed il resto per esposti), oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge ed oltre alle spese di registrazione della presente sentenza e successive occorrendo.

4) Rigetta le deduzioni istruttorie riproposte dal convenuto-opposto.

Così deciso in Torino in data 19 novembre 2012.

IL GIUDICE

Dott. Edoardo DI CAPUA

Sentenza n. 6755/2012 depositata in data 21 novembre 2012

IL CASO.it