

Condominio: spese condominiali: stop all'ingiunzione se non è contro il vero proprietario di casa: Corte di cassazione , Sez. II Civ. - Sentenza del 12 gennaio 2011 n. 574

Si alla revoca, l'amministratore non può invocare il principio di apparenza del diritto. Non fidarsi è meglio. Il marito si è sempre comportato come il proprietario della casa, ma dopo l'ingiunzione per il mancato pagamento delle quote condominiali si scopre che l'immobile è in realtà di proprietà della moglie: l'errore dell'amministratore costa caro perché il decreto va revocato. Lo precisa la **sentenza 574/11 della seconda sezione civile della Cassazione**. È escluso che l'apparenza del diritto possa risultare rilevante nel caso dell'azione giudiziale promossa per recuperare la quota di spese a carico di un condomino moroso: si tratta di un principio che opera essenzialmente per tutelare l'affidamento del terzo in buona fede, mentre nel caso delle spese condominiali la legittimazione passiva è legata a doppio filo all'effettiva titolarità della proprietà (il che serve per assicurare il soddisfacimento dei crediti della gestione condominiale). Insomma: è legittimato passivamente soltanto il vero proprietario dell'immobile e non chi può apparire o si è finto tale, accettando le convocazioni all'assemblea e perfino esercitando i relativi diritti e adempiendo le corrispondenti obbligazioni, come nel caso del marito che si sostituisce alla moglie.

Non serve a niente, infatti, che l'uomo si sia sempre comportato come proprietario e abbia partecipato a tutte le riunioni condominiali. In tema di condominio, non trova applicazione il principio dell'apparenza del diritto. La Corte specifica, infatti, che la ripartizione delle spese comuni grava su ciascun condomino in base a un criterio di realtà, che come prescinde dal godimento effettivo della porzione di proprietà particolare, così non considera rilevante che altri, piuttosto che il proprietario, utilizzi l'unità immobiliare singola fruendo delle cose e dei servizi comuni e concorrendo di fatto ai relativi oneri. Ne consegue che in caso azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario dell'unità abitativa e non anche chi possa apparire tale.