

Civile Ord. Sez. 6 Num. 16614 Anno 2022

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 23/05/2022



**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta da:	Oggetto
LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -	CONDOMINIO
MARIO BERTUZZI - Consigliere -	
ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -	Ud. 13/05/2022 - CC
ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere -	R.G.N. 25878/2021
CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 25878-2021 proposto da:

[REDACTED]

**- ricorrenti -**

**contro**

[REDACTED]

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. [REDACTED] del TRIBUNALE di VERBANIA, depositata il 14/04/2021;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13/05/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

██████████ e ██████████ hanno proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza del Tribunale di Verbania n. ██████████, pubblicata in data 14 aprile 2021.

Resiste con controricorso il Condominio ██████████ di Verbania, ██████████, Via ██████████.

Il Tribunale di Verbania ha respinto l'appello di ██████████ e ██████████ ██████████ contro la sentenza del Giudice di pace di Verbania n. ██████████ pubblicata in data 28 aprile 2020, con cui era stata rigettata l'opposizione al decreto ingiuntivo intimato a ██████████ e ██████████ ██████████ (nonché a ██████████) per la riscossione di contributi condominiali pari ad € 3.080,12 oltre interessi. Tale somma è stata pretesa da ██████████ e ██████████ (nonché ██████████) in quanto comproprietari *pro indiviso* di una unità immobiliare compresa nel Condominio ██████████, perciò coobbligati in solido, sulla base dei rendiconti condominiali dal 1° settembre 2011 al 31 agosto 2018, nonché della deliberazione assembleare del 30 marzo 2018 che aveva approvato il consuntivo di esercizio, ripartendo il debito dovuto dalla "unità ██████████" per le pregresse annualità. Gli opposenti ██████████ e ██████████ avevano allegato di essere divenuti proprietari dell'unità immobiliare sita nel Condominio ██████████ solo a seguito della sentenza della Corte d'Appello di Torino n. 2015/2016, pubblicata in data 30 novembre 2016, trascritta in data 2 marzo 2017 e passata in giudicato in data 1° luglio 2017, e perciò di essere tenuti a pagare le spese condominiali soltanto a partire dall'esercizio 1° settembre 2016 - 31 agosto 2017, oltre a quelle di competenza dell'esercizio precedente ex art. 63 disp. att. c.c., essendo viceversa unico obbligato per gli esercizi precedenti ██████████, quale unico proprietario della porzione.

Il Tribunale di Verbania ha affermato che la deliberazione assembleare si era correttamente limitata ad indicare l'ammontare delle spese condominiali poste a carico dell'unità immobiliare [REDACTED], spettando poi "all'amministratore individuare i soggetti passivi, obbligati al pagamento delle spese". Il giudice dell'appello ha inoltre sostenuto che non fosse stata la sentenza della Corte d'Appello di Torino n. 2015/2016 a determinare il "fenomeno traslativo" della porzione esclusiva in capo a [REDACTED] e [REDACTED], trattandosi di pronuncia meramente dichiarativa della nullità della donazione dissimulata del 7 giugno 1999, sicché i beni oggetto di essa dovevano considerarsi come mai usciti dal patrimonio di [REDACTED] e conseguentemente divenuti comuni a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], *iure hereditatis*, sin dal giorno della morte della stessa [REDACTED] (8 aprile 2005).

Il motivo di ricorso di [REDACTED] e [REDACTED] denuncia la errata interpretazione degli artt. 1418 e 1123 c.c. e dell'art. 63 disp. att. c.c. Si assume dai ricorrenti che "[i] rapporti personali tra i coeredi della defunta [REDACTED] i cui condomini sono quelli risultanti dai Pubblici Registri Immobiliari e, sino al 2.3.2017, data della trascrizione (...) della sentenza n. 2015/2016 e dell'integrazione della denuncia di successione trascritta il 9.08.2017 (...), unico proprietario dell'unità immobiliare de qua era il sig. [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita Notaio [REDACTED], 7 giugno 1999".

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato inammissibile, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I ricorrenti hanno presentato memoria.

La censura è inammissibile ai sensi dell'art. 360 bis n. 1 c.p.c.

Alla stregua del consolidato orientamento di questa Corte, che gli stessi ricorrenti richiamano, in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare (nella specie, unitariamente imputata nello stato di riparto approvato dall'assemblea), è passivamente legittimato l'effettivo proprietario di detta unità (e non anche chi possa apparire tale), poggiando la responsabilità "*pro quota*" dei condomini sul collegamento tra il debito e la titolarità del diritto reale condominiale, emergente dalla trascrizione nei registri immobiliari (Cass. Sez. Unite, 08/04/2002, n. 5035; Cass. Sez. 2, 03/08/2007, n. 17039; Cass. Sez. 2, 25/01/2007, n. 1627; Cass. Sez. 6 - 2, 09/10/2017, n. 23621). L'amministratore di condominio, pertanto, al fine di ottenere il pagamento della quota per spese comuni, ha l'onere di controllare preventivamente i registri immobiliari per accertare la titolarità della proprietà (fermi, peraltro, l'obbligo del medesimo amministratore di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, in forza dell'art. 1130 n. 6, c.c., e l'obbligo di chi cede diritti di condominio di trasmettere copia autentica del titolo traslativo, in forza dell'art. 63, comma 5, disp. att. c.c., entrambi introdotti dalla legge n. 220 del 2012).

Ne consegue che, per individuare l'effettivo obbligato al pagamento dei contributi condominiali, è altresì opponibile all'amministratore di condominio la sentenza che, come nella specie, abbia accolto una domanda di simulazione trascritta di un trasferimento immobiliare (rilevando, peraltro, gli artt. 1415 e 2652 n. 4 c.c. soltanto a regolare gli effetti della sentenza nei confronti di coloro che vantino un acquisto dal simulato acquirente), dovendosi considerare che la proprietà del bene sia rimasta sempre in capo al simulato alienante (e poi, nella specie, ai coeredi, subentrati nella posizione della *de cuius* quali comproprietari dell'unità immobiliare e perciò tenuti in solido, nei confronti del condominio, al pagamento degli oneri condominiali).

Il ricorso deve, pertanto, essere dichiarato inammissibile e, in ragione della soccombenza, i ricorrenti vanno condannati in solido a rimborsare al controricorrente Condominio ██████ le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione dichiarata inammissibile.

### **P.Q.M.**

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.700,00, di cui € 200,00 per esborsi.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 13 maggio 2022.

Il Presidente

**LUIGI GIOVANNI LOMBARDO**