

09920-17



**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

- Bruno BIANCHINI - Presidente
- Lorenzo ORILIA - Consigliere
- Alberto GIUSTI - Consigliere Rel.
- Elisa PICARONI - Consigliere
- Chiara BESSO MARCHEIS - Consigliere

R.G. 4298/2013

Cron. 9920

Rep.

Ud. 21/3/2017

ha pronunciato la seguente

condominio

**S E N T E N Z A**

sul ricorso proposto da:

/ito, rappresentato e difeso, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dall'Avvocato )

;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO PARCO I DI CASSANO DELLE MURGE, in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso, in forza di procura speciale a margine del controricorso, dall'Avvocato )

;

- controricorrente -

avverso la sentenza del Tribunale di Bari, sezione distaccata di Acquaviva delle Fonti, n. 275/11 in data 20 dicembre 2011.

790/17



Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 21 marzo 2017 dal Consigliere Alberto Giusti;  
udito l'Avvocato \_\_\_\_\_ ;  
udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Luigi Salvato, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

### **FATTI DI CAUSA**

1. – Il Giudice di pace di Acquaviva delle Fonti, su ricorso del condominio Parco \_\_\_\_\_ sito in Cassano delle Murge, con decreto del 18 novembre 2008 ingiungeva a Vito \_\_\_\_\_ indicato nella richiesta monitoria come proprietario di una unità immobiliare facente parte del condominio, il pagamento immediato della somma di euro 948,96, oltre interessi legali e spese della procedura.

Notificato il decreto ingiuntivo, il debitore ingiunto proponeva opposizione, eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva in quanto, in forza del contratto di acquisto per notaio Franco Longo Debellis di Giovinazzo in data 28 gennaio 2002, egli era titolare del solo diritto di abitazione sull'immobile condominiale, il cui diritto di proprietà apparteneva, invece, ad Antonia Zizzadoro.

2. – Con sentenza in data 23 luglio 2009, il Giudice di pace accoglieva parzialmente l'opposizione, revocava il decreto ingiuntivo e condannava l'opponente, così come richiesto dal creditore opposto, al pagamento, in favore del condominio, della minore somma di euro 714,75 per spese condominiali di ordinaria amministrazione, ritenendo che la ulteriore somma di euro 234,41, essendo dovuta a titolo di manutenzione straordinaria, doveva gravare sulla proprietaria.

3. – Il Tribunale di Bari, sezione distaccata di Acquaviva delle Fonti, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 20 dicembre 2011, ha rigettato l'appello del \_\_\_\_\_ e confermato la de-



cisione impugnata, condannando l'appellante alla rifusione, in favore del condominio, delle spese del grado.

3.1. – Il Tribunale ha rilevato che gravano su chi ha il diritto di abitazione le spese di custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria dell'immobile, mentre le spese per le riparazioni straordinarie sono a carico del nudo proprietario: pertanto, ha ritenuto corretta la distinzione, operata dal Giudice di pace, con riferimento alla diversa natura degli oneri condominiali pretesi al fine di individuare il soggetto tenuto al pagamento.

Il Tribunale ha altresì escluso che costituisca un radicale mutamento della domanda la deduzione, da parte del creditore opposto, che il [redacted] era tenuto al pagamento, non in quanto proprietario ma, come titolare del diritto di abitazione sull'immobile facente parte del complesso condominiale.

4. – Per la cassazione della sentenza del Tribunale il [redacted] ha proposto ricorso, con atto notificato il 2 febbraio 2013, sulla base di due motivi.

L'intimato condominio ha resistito con controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. – Con il primo motivo (violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato nonché motivazione omessa, insufficiente ed erronea su punto decisivo della controversia riguardante la legittimazione passiva del [redacted] ci si duole che il giudice del merito abbia obliterato la veste (di proprietario) in base alla quale il [redacted] è era stato considerato nel ricorso per decreto ingiuntivo e, quindi, nel provvedimento emesso dal Giudice di pace. E siccome il [redacted] non è proprietario dell'immobile, ma titolare del diritto di abitazione, egli doveva essere considerato soggetto estraneo al giudizio, non solo per la somma pretesa a titolo di straordinaria amministrazione, ma anche per quella dovuta a titolo di manutenzione ordinaria.



1.1. – Il motivo è infondato.

Qualora un appartamento sito in condominio sia oggetto di diritto reale di abitazione, il titolare del diritto di abitazione è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, applicandosi, in forza dell'art. 1026 cod. civ., le disposizioni dettate in tema di usufrutto dagli artt. 1004 e 1005 cod. civ., che si riflettono anche, come confermato dall'art. 67 disp. att. cod. civ., sul pagamento degli oneri condominiali, costituenti un'obbligazione *propter rem* (cfr. Cass., Sez. II, 16 febbraio 2012, n. 2236; Cass., Sez. II, 28 agosto 2008, n. 21774).

Tanto premesso, non sono configurabili i vizi denunciati, giacché la titolarità passiva del rapporto controverso in capo al - avente il diritto reale di abitazione su un'unità immobiliare posta nel condominio "Parco I - è stata riconosciuta in forza della domanda del condominio, creditore opposto, come emendata nel corso del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, in sede di comparso di costituzione e risposta.

Risulta infatti *per tabulas* che, costituendosi in giudizio, il condominio ha precisato la propria domanda, dichiarando di voler insistere per la richiesta di condanna del limitatamente all'importo di euro 714,15, corrispondente alle spese condominiali attinenti all'ordinaria amministrazione delle cose e dei servizi comuni.

2. – Il secondo motivo denuncia violazione del divieto di proporre domande diverse e nuove nel giudizio ordinario instaurato a seguito di opposizione a decreto ingiuntivo (con conseguente omesso rilievo della preclusione all'esercizio della giurisdizione), nonché violazione e falsa applicazione del combinato disposto di cui agli artt. 99, 112, 342, 638 e 645 cod. proc. civ., 1026, 1004, 1005, 1117 e 1123 cod. civ. e 63 disp. att. cod. proc. civ. e motivazione omessa, erronea ed insufficiente su fatti controversi e decisivi per il giudizio. Ad avviso del



ricorrente, vi sarebbe diversità tra il titolo (*causa petendi*) originariamente allegato dal condominio nel ricorso a fondamento della domanda di pagamento del complessivo importo di euro 948,96 (basato sulla qualifica di pieno proprietario del \_\_\_\_\_ e, quindi, sull'implicito richiamo alla obbligazione *propter rem* collegata alla contitolarità del diritto di proprietà dei beni condominiali in capo al medesimo) e il titolo accertato in corso di causa e considerato quale presupposto al quale ricollegare l'accoglimento parziale della domanda (*causa petendi* individuata nell'obbligazione *propter rem* collegata al diritto di abitazione). Nell'ambito del motivo di impugnazione, il ricorrente articola due profili di censura. Il primo (rubricato preclusione all'esercizio della giurisdizione per inosservanza del divieto di proporre domande diverse e nuove nel giudizio ordinario instaurato a seguito di opposizione a decreto ingiuntivo, in riferimento all'art. 360, n. 4, cod. proc. civ., e comunque violazione e falsa applicazione del combinato disposto di cui agli artt. 339, terzo comma, 113, secondo comma, 112, cod. proc. civ. e 24, secondo comma, 111, secondo comma Cost. e 101 cod. proc. civ.) sottolinea l'ontologica diversità tra l'elemento costitutivo della *causa petendi* addotto ed allegato a fondamento della domanda e il titolo alla base della pronuncia di condanna emessa dal Giudice di pace all'esito del giudizio di opposizione. Il secondo (rubricato violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 99, 112, 132, 342, 638, 645 cod. proc. civ., 2697, primo comma, 2709, 1026, 1004, 1005, 1117, 1123 cod. civ., 63 disp. att. cod. civ., nonché motivazione omessa, erronea ed insufficiente) lamenta che la sentenza sia basata su un accertamento dei fatti e su una valutazione dei medesimi in termini giuridici "chiaramente difforme e divergente rispetto ai fatti (e connesse argomentazioni) allegati dal condominio in sede di originario ricorso per decreto ingiuntivo".

2.1. – Il motivo è infondato, sotto tutti i profili in cui si articola.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'Am'.



Esso muove dalla premessa che – a fronte di una richiesta, avanzata in sede monitoria dal condominio ingiungente, di condanna del  
al pagamento della somma di euro 984,96, a titolo di spese condominiali dovute in qualità di proprietario di un'unità immobiliare posta nel complesso condominiale – costituisca un'inammissibile mutamento della *causa petendi* la deduzione, da parte del creditore opposto, della responsabilità del I fondata sulla titolarità del diritto reale minore di abitazione sullo stesso immobile e per l'importo (inferiore) corrispondente alle sole spese condominiali di manutenzione e di ordinaria amministrazione.

Ma si tratta di un presupposto evidentemente erroneo.

Infatti, si ha *mutatio libelli* quando la parte immuti l'oggetto della pretesa ovvero quando introduca nel processo, attraverso la modificazione dei fatti giuridici posti a fondamento dell'azione, un tema di indagine e di decisione completamente nuovo, fondato su presupposti totalmente diversi da quelli prospettati nell'atto introduttivo e tale da disorientare la difesa della controparte e da alterare il regolare svolgimento del contraddittorio (Cass., Sez. V, 20 luglio 2012, n. 12621; Cass., Sez. II, 28 gennaio 2015, n. 1585).

Poiché in relazione al pagamento degli oneri condominiali la qualità di debitore dipende dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa e anche le spese dovute dall'*habitor* si configurano come obbligazioni *propter rem* (cfr. Cass., Sez. II, 27 ottobre 2006, n. 23291), costituisce mera *emendatio libelli*, consentita, la richiesta, precisata da parte del condominio opposto in sede di comparso di costituzione e risposta, di un importo minore rispetto a quello ingiunto, corrispondente alle sole spese condominiali di manutenzione e di amministrazione ordinaria, con esclusione di quelle di straordinaria amministrazione, in ragione della titolarità, in capo all'obbligato, non del diritto di proprietà, come esposto nel ricorso per



decreto ingiuntivo, ma del diritto reale di abitazione sulla stessa unità immobiliare, il quale rappresenta, rispetto al diritto di proprietà, una situazione derivata minore.

3. – Il ricorso è rigettato.

Le spese processuali, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

4. – Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-*quater* all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 – della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

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

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dal controricorrente, che liquida in complessivi euro 1.700, di cui euro 1.500 per compensi, oltre a spese generali nella misura del 15% e ad accessori di legge;

dichiara – ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012 – la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 21 marzo 2017.

Il Consigliere estensore

*Alberto Curiati*

Il Presidente

*Luca Scudato*

Funziario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

- 7 - Roma, 19 APR. 2017

Funziario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA