

27162/18



Ricorrente obbligato al versamento
ulteriore del contributo

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

- FELICE MANNA - Presidente -
- SERGIO GORJAN - Consigliere -
- ALDO CARRATO - Consigliere -
- RAFFAELE SABATO - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 27/06/2018 - CC

R.G.N. 5322/2014

Ca. 27162
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 5322-2014 proposto da:

KIKY SRL IN LIQUIDAZIONE, elettivamente domiciliata in

- **ricorrente** -

contro

CONDOMINIO VALLE (elettivamente domiciliato in

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1717/2013 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata l'08/08/2013;

OR
2677/18

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 27/06/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

La Kiky s.r.l., società in liquidazione, ha proposto ricorso articolato in un unico motivo avverso la sentenza della Corte di Appello di Torino n. 1733/13 depositata l'8 agosto 2013, che aveva accolto il gravame avanzato dal Condominio Valle di Biella contro la sentenza del Tribunale di Biella del 20 ottobre 2010, relativa all'annullamento della deliberazione assembleare del 7 maggio 2009.

Resiste con controricorso il Condominio Valle di Biella. L'impugnazione della deliberazione ex art. 1137 c.c. era stata formulata dalla società con ricorso del 20 luglio 2009 limitatamente al punto due dell'ordine del giorno assembleare, avente ad oggetto "Consuntivo spese comuni competenza operatori anno 2008". La Kiky s.r.l., a fondamento della propria richiesta di nullità e/o invalidità e/o inefficacia, o in subordine di annullamento della delibera in oggetto, dedusse: di essere "proprietaria/utilizzatrice" di una unità immobiliare facente parte del Condominio Valle di Biella, in forza di un atto di compravendita avente come parti la Locat s.p.a. (acquirente dell'immobile) e la stessa Kiky s.r.l. (quale utilizzatrice); che tale Condominio era compreso, a sua volta, nel supercondominio Centro I Giardini, composto da locali destinati ad attività commerciali, paracommerciali, residenziali, terziarie, direzionali, alberghiere ed autorimesse, e retto da un regolamento contrattuale; che la deliberazione approvata all'assemblea condominiale del 7 maggio 2009, relativamente al menzionato punto due dell'ordine del giorno, aveva stabilito un addebito di spese a suo carico pari ad € 10.240,19, contro

un preventivo di € 4.969,26; che a tali spese l'attrice non era tenuta in forza degli artt. 5 e 7 del regolamento condominiale, essendo la porzione da essa utilizzata del tutto autonoma rispetto alla galleria ed all'autorimessa.

La Corte d'Appello, riformando la pronuncia di primo grado, in accoglimento del secondo motivo di gravame del Condominio Valle avente portata assorbente del primo motivo (inerente all'interpretazione degli artt. 5 e 7 del regolamento condominiale), constatò che tra la Kiky s.r.l. e la Locat s.p.a. era intercorsa una locazione finanziaria relativa all'unità immobiliare in Biella, piazza Casalegno 9/a, ricompresa nel Condominio Valle (L'immobile utilizzato dalla Kiky s.r.l. era stato oggetto, peraltro, di distinto contratto di compravendita intercorso tra la Salodini s.r.l. (venditrice) e la Locat s.p.a. (acquirente), contratto in cui la compratrice si era obbligata ad osservare il regolamento di condominio e di supercondominio. Inoltre, a dire sempre della Corte di Torino, la società Kiky risultava essersi comportata da vera e propria condomina, secondo quanto emergeva dalla corrispondenza scambiata fra le parti. Non di meno, i giudici di appello reputarono centrale la questione della legittimazione sostanziale della Kiky, del resto rilevabile d'ufficio, e non considerata dal giudice di primo grado. Essendo la Kiky s.r.l. semplice conduttrice finanziaria e non trattandosi di ripartizione di contributi per le spese di riscaldamento, la Corte di Torino negò che la società appellata avesse legittimazione a partecipare all'assemblea condominiale, come ad impugnarne le relative delibere (diverse da quelle relative al riscaldamento), così come il Condominio non avrebbe potuto agire contro la conduttrice finanziaria per chiederle i contributi condominiali. L'eventuale natura traslativa del contratto di

leasing doveva intendersi irrilevante per il Condominio, mancando comunque in capo all'utilizzatrice un diritto di rilevanza reale. Né la società Kiky, osservò la Corte d'Appello, aveva mai prospettato di agire in rappresentanza della condomina effettiva Locat s.p.a. L'eventuale illegittimità della delibera condominiale avrebbe potuto, piuttosto, essere fatta valere dalla conduttrice finanziaria nei confronti della concedente.

I. Il ricorso, nell'esporre i fatti di causa, riproduce anche una planimetria dei luoghi, un lungo elenco delle voci di spesa addebitate ed un calcolo analitico delle somme che sarebbero state erroneamente imputate alla Kiky s.r.l. L'unico motivo di ricorso è così esposto da pagina 23 a pagina 31, ed è rubricato "violazione e/o erronea applicazione delle norme relative al c.d. leasing immobiliare in relazione all'art. 1137 c.c. e mancata applicazione del principio dell'apparenza giuridica".

La ricorrente assume inoltre che la censura debba intendersi "scomposta" in due parti.

Sotto il primo profilo, si sostiene che la Corte di Appello avrebbe errato nel dare ingresso al concetto di *legitimatio ad causam*, in quanto la questione da esaminare è quella della "legittimazione attiva", ovvero della titolarità del rapporto giuridico sostanziale controverso, attinente quindi al merito della lite e perciò soggetta all'ordinaria disciplina dell'onere probatorio e delle impugnazioni. Nel caso di specie, osserva la ricorrente, il Condominio convenuto in primo grado non avrebbe tempestivamente contestato nella sua costituzione davanti al Tribunale la legittimazione della Kiky all'impugnazione della delibera, che perciò doveva darsi per ormai acquisita al processo. Si aggiunge che la legittimazione della utilizzatrice Kiky non sarebbe mai stata messa in



discussione neppure stragiudizialmente, avendo il Condominio Valle "sempre e regolarmente *vocato* in assemblea la sola società Kiky s.r.l., non già la società di *leasing*", e richiesto ad essa tutte le spese, anche dopo l'instaurazione del presente giudizio. Peraltro, occorrerebbe considerare, ad avviso della ricorrente, che il contratto di *leasing* è ormai un contratto tipizzato, che attribuisce all'utilizzatore i "diritti processuali".

Sotto il secondo profilo, nell'ipotesi in cui la questione venisse ritenuta rilevabile d'ufficio, la ricorrente osserva che, per principio consolidato, al conduttore finanziario spetta la titolarità dell'azione giudiziaria a tutela del bene concesso in godimento. Si ribadiscono quindi le riflessioni sul comportamento processuale del Condominio Valle che in primo grado aveva accettato il contraddittorio con la Kiky, nonché sui pregressi rapporti fra le parti, che avevano ingenerato l'apparenza del diritto e l'affidamento della società ricorrente.

I.1. L'unico motivo di ricorso della Kiky s.r.l. è interamente privo di fondamento.

Nel condominio edilizio, così come in ogni forma di comunione, i soli partecipanti hanno la facoltà di impugnare le deliberazioni dell'assemblea. L'art. 1137 c.c. è chiaro nell'affermare che le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie "per tutti i condomini" (comma 1) e che contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni "condomino" assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento (comma 2).

Facendo, pertanto, applicazione dei generali principi enunciati da Cass. Sez. U, 16/02/2016, n. 2951, lo *status* di condomino, e cioè di "avente diritto" (arg. anche dagli artt. 66 e 67 disp. att. c.c.) a partecipare all'assemblea, e perciò ad impugnarne

le deliberazioni, attiene evidentemente alla legittimazione ad agire ex art. 1137 c.c., ovvero al diritto di azione, che spetta a chiunque faccia valere in giudizio un diritto assumendo di esserne titolare. La legittimazione ad agire per impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea manca, quindi, tutte le volte in cui dalla stessa prospettazione della domanda emerga che l'attore non è un condomino, e la relativa carenza può essere eccepita in ogni stato e grado del giudizio e può essere rilevata d'ufficio dal giudice. Nel caso in esame, la Kiky s.r.l. aveva impugnato la deliberazione approvata il 7 maggio 2009 dall'assemblea del Condominio Valle in tema di "spese comuni competenza operatori", esponendo nella propria domanda di essere "proprietaria/utilizzatrice" di un'unità immobiliare compresa nel complesso immobiliare, e poi precisando meglio di essere conduttrice della porzione n. 17 in forza di contratto di locazione finanziaria intercorso con la concedente proprietaria Locat s.p.a. La Corte d'Appello di Torino, accogliendo sul punto il secondo motivo di gravame del Condominio Valle (ha giustamente escluso la legittimazione ad agire ai sensi dell'art. 1137 c.c. della utilizzatrice Kiky s.r.l., negando che la stessa fosse condomina sulla base della stessa domanda e della prospettazione in essa contenuta. E' inevitabile che l'accertamento del difetto di legittimazione ad impugnare la deliberazione dell'assemblea non sia soggetto a preclusioni, non potendosi accordare siffatta azione a chi, alla stregua della sua stessa domanda, non abbia titolo per farla valere.

Questa Corte ha peraltro già affermato, e deve essere qui ribadito, come il diritto di prendere parte all'assemblea ed il potere di impugnare le deliberazioni condominiali competono, per il disposto dell'art. 1137 c.c. (ma si veda anche l'art. 67

disp. att. c.c.) ai soli titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, e ciò anche in caso di locazione della singola unità immobiliare, salvo che per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, per le quali, ai sensi dell'art. 10, comma 1, legge n. 27 luglio 1978, n. 392, la decisione e, conseguentemente, la facoltà di adire l'autorità giudiziaria, sono attribuite ai conduttori (Cass. Sez. 2, 23/01/2012, n. 869; Cass. Sez. 3, 22/04/1995, n. 4588; Cass. Sez. 2, 18/08/1993, n. 8755). E' stato anche chiarito come il diritto, attribuito al conduttore dall'art. 10, comma 1, citato, di partecipare, in luogo del proprietario dell'appartamento, alle assemblee dei condomini convocate per deliberare sulle spese di riscaldamento e condizionamento, abbia carattere eccezionale rispetto alla disciplina del condominio degli edifici e non sia, quindi, suscettibile d'interpretazione estensiva (Cass. Sez. 2, 18/08/1993, n. 8755; Cass. Sez. 2, 27/08/1986, n. 5238; Cass. Sez. 2, 14/11/1981, n. 6031).

L'amministratore del condominio, del resto, ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1118 e 1123 c.c. e 63, comma 1, disp. att. c.c. - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti del conduttore della singola unità immobiliare (contro il quale può invece agire in risoluzione il locatore, ove si tratti di oneri posti a carico del locatario sulla base del rapporto contrattuale fra loro intercorrente), tant'è che si afferma risolutivamente che "di fronte al condominio esistono solo i condomini" (Cass. Sez. 2, 09/12, 2009, n. 25781; Cass. Sez. 3, 03/02/1994, n. 1104).

Ora, i dati anagrafici dell'utilizzatore in *leasing* di un appartamento o di un negozio facente parti di un condominio devono essere inseriti nel registro dell'anagrafe condominiale (di cui all'art. 1130, n. 6, c.c.), in quanto identificanti il titolare di un diritto personale di godimento avente ad oggetto una singola unità abitativa del fabbricato. Peraltro, con riguardo alle eventuali riduzioni in pristino conseguenti alla realizzazione di opere dannose per le parti comuni, sono legittimati passivi necessari sia l'utilizzatore sia il concedente del bene in locazione finanziaria (cfr. Cass. Sez. 2, 30/03/2016, n. 6154). Tuttavia, non spetta all'utilizzatore di un'unità immobiliare in *leasing* il generale potere ex art. 1137 c.c. di impugnare le deliberazioni condominiali in tema di spese necessarie per le parti comuni dell'edificio, essendo lo stesso titolare non di un diritto reale, ma di un diritto personale derivante da un contratto ad effetti obbligatori, che rimette il perfezionamento dell'effetto traslativo ad una futura manifestazione unilaterale di volontà del conduttore.

Né, ai fini della legittimazione dell'utilizzatore in *leasing* alla partecipazione all'assemblea ed alla correlata impugnativa, può rilevare il principio dell'apparenza del diritto, dando valore dirimente al fatto che quegli si comportasse abitualmente "da condomino". In giurisprudenza, a far tempo da Cass. Sez. U, 08/04/2002, n. 5035, è consolidato il principio secondo cui la titolarità dei diritti e degli obblighi relativi allo *status* di condomino spetta ai proprietari effettivi delle unità immobiliari e non anche coloro che possano apparire tali, non trovando motivo di applicazione, ai fini, ad esempio delle convocazioni assembleari, i principi di affidamento e di tutela dell'*apparentia iuris* nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti ad esso



(cfr. anche Cass. Sez. 2, 30/04/2015, n. 8824; Cass. Sez. 2, 09/02/2005, n. 2616).

II. Il ricorso va dunque rigettato e, in ragione della soccombenza, la ricorrente va condannata a rimborsare le spese del giudizio di legittimità, liquidate in dispositivo, in favore del controricorrente.

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 testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della 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 della Corte Suprema di Cassazione, il 27 giugno 2018.

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

Ric. 2014 n. 05322 sez. S2 - ud. 27-06-2018

-9-

Il Presidente
Dott. Felice Manna

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 25 OTT. 2018

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA