

La Corte di cassazione consolida l'orientamento opposto alla rilevanza del principio

# In condominio apparenza k.o.

## Creditori tenuti a verificare la titolarità dell'immobile

Pagina a cura  
DI GIANFRANCO DI RAGO

**A**pparenza fuori gioco. I creditori del condominio sono sempre tenuti a verificare l'effettiva titolarità delle unità immobiliari che fanno parte dello stabile prima di agire nei confronti dei singoli condomini per recuperare le somme loro dovute. Lo ha chiarito la sesta sezione civile della Corte di cassazione nella recente sentenza n. 23621 del 9 ottobre 2017.

**Il caso concreto.** Nella specie un'impresa edile aveva ottenuto un decreto ingiuntivo contro un soggetto sul presupposto che questi rivestisse la qualità di condomino dell'edificio nel quale erano stati effettuati i lavori. I giudici di merito, pur avendo revocato il provvedimento monitorio, in sede di opposizione avevano comunque condannato l'ingiunto al pagamento della minor somma risultata in via istruttoria quale credito residuo in favore dell'impresa. In particolare i giudici di appello, a fronte dell'eccezione di difetto di legittimazione passiva avanzata in primo grado dall'opponente, il quale aveva provato di essere amministratore della società proprietaria dell'unità immobiliare (dunque unica e vera condomina), avevano sostenuto che l'apparenza della qualità di condomino, manifestata dal medesimo per avere sempre partecipato alle assemblee condominiali senza esplicitare il suo vero ruolo, aveva una indubitabile rilevanza nei confronti dei soggetti terzi alla compagine condominiale. La Corte di appello aveva poi respinto anche l'ulteriore eccezione relativa al fatto che il tribunale avesse condannato l'opponente al pagamento di una somma assolutamente superiore a quella eventualmente dovuta sulla base dei propri millesimi di proprietà. Di qui il ricorso in Cassazione da parte del condomino apparente.

**Il principio dell'apparenza del diritto in ambito condominiale.** L'apparenza del diritto è un principio che tutela la buona fede e il ragionevole affidamento dei terzi che un determinato fatto, poiché appare in un certo modo, esista effettivamente sul piano del diritto, così come si è manifestato. Di conseguenza il soggetto che abbia colposamente concorso a creare una situazione di incertezza nei rapporti con i terzi è chiamato a rispondere dei danni che questi abbiano subito per avere in buona fede fatto affidamento nella

### Il principio

È dalla deliberazione dell'assemblea, e non dal rapporto contrattuale con l'appaltatore, che discende l'obbligo dei singoli condomini di partecipare agli esborsi derivanti dall'esecuzione delle opere, ponendosi il condomino (e non ciascun condomino) come committente nei confronti dell'appaltatore stesso. Anche, dunque, la vicenda obbligatoria che si imputa pro quota al singolo partecipante è geneticamente correlata al diritto

reale condominiale. Ai fini dell'invocabilità dell'apparenza iuris a garanzia dell'affidamento maturato dal terzo creditore del condominio, non può quindi negarsi la sussistenza di un legame con il dato pubblicitario emergente dalla trascrizione nei registri immobiliari, trattandosi di trarre conseguenze ai fini dell'adempimento di un'obbligazione pecuniaria comunque connessa con la titolarità di un diritto reale di proprietà

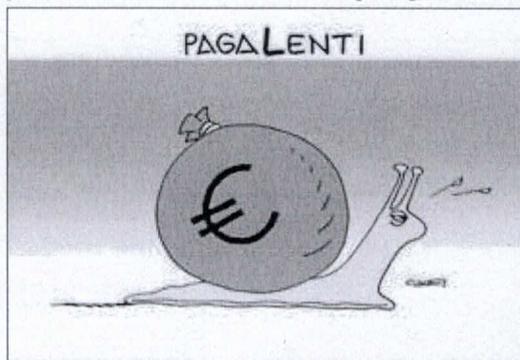
situazione che appariva essere quella corrispondente al vero. La posizione della giurisprudenza di legittimità sulla questione della rilevanza in ambito condominiale del principio generale dell'apparenza è stata inizialmente oscillante. Accanto a un indirizzo favorevole ne è infatti per lungo tempo coesistito uno opposto.

Quest'ultimo è diventato quindi prevalente a seguito della sua conferma avvenuta da parte delle sezioni unite della Suprema corte con la sentenza n. 5035 dell'8 aprile 2002, nella quale è stato chiarito che il principio in questione ha 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 tra la situazione apparente e quella reale. Nel caso del rapporto tra condomino e singolo condomino, secondo la Cassazione, non si pone affatto l'esigenza di tutelare l'affidamento incolpevole dei condomini. Quest'ultimo, infatti, non è terzo rispetto al comproprietario, ma è una delle parti del medesimo rapporto giuridico che, per quanto riguarda il pagamento delle spese relative ai beni e ai servizi comuni, è espressamente regolato dagli articoli 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c..

**La decisione della Suprema corte.** Nel caso di specie la sesta sezione civile della Cassazione, nell'accogliere integralmente le eccezioni formulate dal condomino apparente, ha avuto modo di evidenziare una serie di interessanti aspetti. In primo luogo, nel ricordare l'inapplicabilità del principio dell'apparenza in ambito condominiale, la Suprema corte, contrariamente a quanto ritenuto dai giudici di appello,

ha chiarito che quanto sopra vale anche nei rapporti tra i condomini e i terzi, in quanto le obbligazioni condominiali (anche quelle c.d. esterne) trovano comunque fondamento nel rapporto di contitolarità delle parti comuni. «È dalla deliberazione assembleare e non dal rapporto contrattuale con l'appaltatore», si legge nella sentenza in questione, «che discende l'obbligo dei singoli condomini di partecipare agli esborsi derivanti dall'esecuzione delle opere, ponendosi il condomino (e

cui confronti intende attivare l'azione di recupero del credito (pro quota). Senza dimenticare, come si vedrà a breve, la possibilità di richiedere all'amministratore, ex art. 63 disp. att. c.c., i dati dei condomini morosi risultanti dall'anagrafe condominiale. Infine, come rilevato dalla sesta sezione civile, il principio dell'apparenza non potrebbe in ogni caso fondare una pretesa di adempimento nei confronti di un soggetto non debitore, «atteso che l'affidamento del terzo può legittimare una



non ciascun condomino) come committente nei confronti dell'appaltatore stesso». Ed è sempre per questo motivo che ciascun condomino risponde verso i terzi nei limiti della propria quota millesimale di comproprietà.

Per quanto sopra è stata censurata la valutazione operata nella specie dai giudici di appello, che avevano viceversa sostenuto l'applicabilità del principio dell'apparenza nei rapporti tra i condomini e i soggetti terzi creditori del condomino, non potendosi onerare questi ultimi dell'accertamento della titolarità degli immobili compresi nello stabile condominiale. Viceversa, secondo la Cassazione, in questi casi il creditore deve attivarsi presso i registri immobiliari per verificare esattamente la qualità di condomino del soggetto nei

richiesta di risarcimento danni per il subito pregiudizio e non invece trasformare in debitore un soggetto che non rivesta tale qualità».

**Cosa cambia con il registro dell'anagrafe condominiale.** Il nuovo art. 1130, comma 1, n. 6, c.c., introdotto dalla riforma del condominio di cui alla legge n. 220/2012, obbliga l'amministratore a tenere un apposito registro dell'anagrafe condominiale nel quale annotare le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali (ad esempio l'usufrutto, l'uso e l'abitazione) e di diritti personali di godimento (ad esempio la locazione e il comodato), comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio dei medesimi, nonché i dati catastali di ciascuna unità immobiliare e le informazio-

ne relative alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. La disposizione in questione contiene nuovi obblighi anche per i condomini, in quanto dispone che ogni variazione dei dati contenuti nel predetto registro debba essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro 60 giorni dal fatto, in modo da consentire l'aggiornamento del registro. Quindi, se quest'ultimo potrà giovare della diligente collaborazione dei condomini, troverà il suo lavoro enormemente semplificato e non sarà costretto a trasformarsi in una sorta di gendarme. Cosa che invece potrebbe accadere in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle predette comunicazioni da parte dei condomini. In questi casi l'amministratore sarà allora tenuto a richiedere con lettera raccomandata indirizzata al condomino interessato le informazioni necessarie. Decorsi 30 giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, lo stesso sarà quindi tenuto ad acquisire diversamente le stesse, addebitando il costo ai diretti interessati.

Pertanto l'amministratore è ora chiamato a conoscere esattamente i componenti della compagine condominiale. La gestione di un aggiornato registro di anagrafe rileva non solo ai fini della convocazione e della gestione dell'assemblea, ma anche per la ripartizione delle spese tra usufruttuario e nudo proprietario, così come per la richiesta di decreto ingiuntivo nei confronti dei condomini morosi e per il conseguente pignoramento immobiliare, oppure per la comunicazione ai terzi creditori del condominio del nominativo dei comproprietari non in regola con il versamento delle spese. Quanto sopra riduce evidentemente al minimo le ipotesi di soggetti che soltanto apparentemente rivestano la qualità di condomini. Come anticipato, l'introduzione del registro dell'anagrafe condominiale è infatti finalizzata a garantire una maggiore trasparenza sia nei rapporti interni tra comproprietari, e tra questi ultimi e l'amministratore, sia nei rapporti esterni con i privati e le pubbliche autorità. Un registro tenuto in maniera completa e aggiornata dovrebbe quindi escludere definitivamente qualsiasi problematica condominiale relativa a situazioni di apparenza del diritto.

© Riproduzione riservata



La sentenza  
sul sito [www.italia-oggi.it/docio7](http://www.italia-oggi.it/docio7)