

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

RICORSO PER LA CASSAZIONE

della sentenza 150/06, emessa dal Giudice di Pace di Grosseto in data 13/2/06, depositata in pari data, non notificata, avente ad oggetto l'opposizione al decreto ingiuntivo n.359/04 emesso dal Giudice di Pace il 27/3/04, per il pagamento del saldo di oneri condominiali per € 719,71.

proposto dal **Condominio di Mozart nn. 17/23**, P.I. 92038130537, sito in Grosseto, in persona del suo amministratore pro tempore, Sig.ra Jacqueline Machado, elettivamente domiciliato in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia nn. 9/19, presso e nello studio dell'Avv. Massimo Mannocchi che lo rappresenta e difende unitamente e disgiuntamente all'Avv. Roberto Bottoni del Foro di Grosseto, giusta procura speciale in calce al presente atto,

CONTRO

Falzea Bruno, residente in Grosseto ed ivi domiciliato presso lo studio degli Avv.ti Alessandro Oneto e Marco Carollo, in via Ginori, 26.

ALLA SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Sig. Bruno Falzea proponeva opposizione all'ingiunzione di pagamento n.359/04, di € 719,71, oltre interessi e spese, provvisoriamente esecutiva, emessa dal Giudice di Pace di Grosseto in data 27/03/04 in favore del Condominio via Mozart nn.17/23, per saldo oneri condominiali.

L'opponente, sostenendo non dovuta la somma ingiunta, chiedeva, previa sospensione della provvisoria esecuzione, la revoca del decreto ingiuntivo, con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio, e in via riconvenzionale la condanna del ricorrente ex art. 96 c.p.c., alla refusione delle spese di lite e al risarcimento dei danni derivanti dalla temerarietà dell'azione monitoria intrapresa, nella misura di giustizia.

Si costituiva in giudizio il Condominio ricorrente, il quale contestava in toto l'opposizione, rilevando che il Sig. Falzea era il promittente acquirente dell'immobile per il cui pagamento degli oneri condominiali era causa e che dal momento in cui aveva preso possesso del bene, anno 1994, l'opponente si era più volte riconosciuto condomino, nonché debitore del suddetto condominio, pagando anche alcuni oneri condominiali.

Rilevava altresì il ricorrente che gli importi richiesti in via monitoria erano afferenti a spese di manutenzione ordinaria di consumo e conduzione, e che tali somme, anche qualora il Sig. Falzea dovesse essere considerato come un mero conduttore o detentore dell'appartamento, ai sensi dell'art.9 L.392/78 sono a carico dell'occupante gli immobili, in quanto unico soggetto utilizzatore dei servizi per il cui pagamento è causa.

Il Condominio evidenziava infine che, anche a voler prescindere da quanto sopra esposto, il Sig. Falzea era comunque tenuto al pagamento degli oneri condominiali in forza del vincolo contrattuale inserito nel preliminare di compravendita, che tale accordo era stato



reso noto al condominio ricorrente e che in tale occasione il Falzea si era fatto altresì carico di tutte le condizioni economiche e giuridiche contenute in tale preliminare.

In corso di causa l'Organo Giudicante sospendeva la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo.

Con sentenza n. 150/06 il Giudice di Pace di Grosseto accoglieva l'opposizione proposta dal Sig. Falzea, e per l'effetto revocava il decreto ingiuntivo n.359/05 emesso dal Giudice di Pace di Grosseto il 27/3/04 a favore del Condominio di via Morart nn.17/23 e rigettava l'istanza risarcitoria proposta dall'opponente ex art.96 c.p.c., condannando il Condominio ricorrente alle spese di causa.

* * *

Contro la sentenza n.150/06 del Giudice di Pace di Grosseto, pronunciata in unico grado, il Condominio via Mozart nn.17/23 intende proporre, come di fatto formalmente propone, impugnazione innanzi alla Suprema Corte di Cassazione.

Il presente ricorso è fondato sui seguenti motivi:

1) Falsa applicazione degli artt.1123 c.c. e 63 disp. att.c.c. (art.360, n3 c.p.c.).

Il Sig. Falzea, in data 25/10/91, in qualità di promittente acquirente, ha stipulato un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto il bene facente parte del condominio ricorrente. Nell'ambito di tale contratto, all'art.9 ul. co., le parti si accordavano affinché il

promittente acquirente, dalla data di consegna del bene, si facesse carico di tutti gli oneri gravanti sulla suddetta porzione immobiliare.

Tale consegna avveniva nel 1994, come confermato sia dalla stessa controparte, che dal fatto che il Falzea da tale data risiede stabilmente nel suddetto appartamento, utilizzando e beneficiando da tale epoca dei servizi condominiali per il cui pagamento è causa.

In data 9/4/94 controparte ha inoltre trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Grosseto azione di esecuzione in forma specifica contro il promittente venditore, che è stata accolta dal Tribunale di Grosseto in data 25/7/05, con sentenza n. 692/05.

Inoltre il Sig. Falzea, sin da quando ha preso possesso dell'immobile quale promittente acquirente dello stesso, attraverso numerose missive inviate al Condominio ha rivendicato e riconosciuto il proprio ruolo di condomino a tutti gli effetti, evidenziando inoltre l'avvenuto pagamento nel tempo di alcuni oneri condominiali della stessa natura di quelli azionati oggi in via monitoria.

In data 8/6/00, il Falzea ha altresì inviato al condominio lettera con allegata fotocopia del contratto preliminare di compravendita, evidenziando la volontà da parte sua di voler osservare tutte le condizioni giuridiche ed economiche ivi contenute, così portando formalmente a conoscenza del ricorrente la clausola contrattuale contenuta nel citato art.9.



Orbene, stante il ruolo sopra descritto, è palese che nel caso di specie l'Organo Giudicante è incorso nella falsa applicazione dell'art.1123 c.c.e 63 disp. att. C.c..

Stante infatti:

- il contratto preliminare di compravendita portato dal Falzea a conoscenza del condominio;
- la clausola contrattuale ivi inserita di assunzione degli oneri da parte del promittente acquirente;
- la presa di possesso del bene e l'utilizzazione dei servizi condominiali;
- le rivendicazioni del ruolo di condomino e il pagamento di alcuni oneri connessi;
- la trascrizione della domanda ex art.2932 c.c.;
- in ultimo la sentenza n. 692/05 del 25.7.05 del Tribunale di Grosseto di accoglimento della domanda ex art.2932 c.c. avanzata dal Falzea con atto di citazione in giudizio, notificata al proprietario dell'immobile l'8.6.1994 (pag. 3, rigo 1, della predetta sentenza la cui emissione non è MAI stata dichiarata da controparte allorchè era in corso il giudizio innanzi al Giudice di Pace);

Il Falzea ha occupato l'immobile dal 1994, esercitando fin da allora con "animus possidendi", il potere di fatto sulla cosa senza mai riconoscere l'altruità del possesso (ex art. 1140 c.c.). Il Falzea è quindi equiparabile.

il Falzea è equiparabile ad un successore a titolo particolare del venditore, nonché è un debitore del condominio, essendosi controparte, per sua espressa volontà, fatta carico di tutti gli oneri gravanti sulla porzione immobiliare, tra i quali rientrano quelli di natura condominiale, con conseguente applicazione nei suoi confronti dell'art.1123 c.c. e 63 disp. att. c.c..

Tali disposizioni si ricollegano inoltre al principio enunciato dall'art.1104 c.c., secondo cui, dovendo ciascun partecipante contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune, tale obbligazione segue a carico di chi, succedendo ad uno dei comunisti, diventi come tale partecipe della comunione.

Il comportanto tenuto dal Sig. Falzea durante l'intera vicenda è dunque palesemente teso a rendere noto ai terzi, tra cui il condominio, la promessa di acquisto effettuata - e peraltro riconosciuta poi fondata dal Tribunale di Grosseto - e il conseguente accollo dei debiti assunti a seguito di espresso accordo tra le parti promittenti, con conseguente legittimazione del condominio-creditore a richiedere i pagamenti al soggetto che se li è accollati, che ha espressamente rivendicato il ruolo di debitore, e che è l'effettivo ed unico utilizzatore dei servizi per il cui pagamento si controverte.

La volontà di manifestare tale condizione e renderla conoscibile ai terzi, è inoltre ulteriormente confermata dal fatto che il Sig. Falzea ha



trascritto la domanda ex art.2932 c.c. proposta nei confronti del venditore.

In merito a quanto sopra esposto, il ricorrente, ai sensi dell'art.366 bis c.p.c., formula pertanto il seguente quesito di diritto:

"Il condominio può richiedere, ex artt.1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., il pagamento pro quota degli oneri condominiali relativi alle spese ordinarie di consumo e conduzione direttamente all'occupante fruitore dei servizi resi dal condominio e utilizzatore dell'immobile, avente ivi residenza stabile, il quale è altresì promittente acquirente dello stesso, e che ha sottoscritto clausola di assunzione degli oneri condominiali, dallo stesso resa nota al condominio, nonchè più volte formalmente invocato la propria qualità di condomino e di debitore, e pagato parte degli oneri condominiali della stessa natura di quelli di cui si è poi reso moroso?".

2) Insufficiente motivazione circa un fatto controverso e decisivo della controversia (art.360 n.5 c.p.c.).

Il Condominio aveva fondato la propria richiesta anche sugli obblighi contrattuali a cui il Falzea si era vincolato al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita, ritenuti irrilevanti da controparte.

Il Giudicante si è pronunciato con motivazione insufficiente su tale determinante punto.

Nell'ambito di tale contratto, all'art.9 ul co., la promittente venditrice, Biemme Costruzioni s.n.c., e il promittente acquirente, Bruno Falzea,

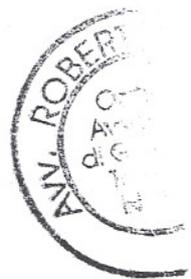
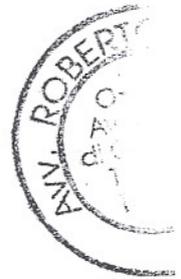
si accordavano infatti affinché quest'ultimo, dalla data di consegna dell'immobile oggetto di causa, si facesse carico di tutti gli oneri gravanti sulla suddetta porzione immobiliare.

L'esistenza di tale accordo e dei connessi obblighi veniva resa nota dal Falzea al Condominio di via Mozart nn.17/23 a mezzo di missiva dell'8/6/00.

Tra il promittente venditore e acquirente era pertanto sorto un preciso vincolo contrattuale avente ad oggetto il pagamento da parte del Falzea degli oneri condominiali a decorrere dalla data di consegna del bene, avvenuto, si ripete, nel 1994, epoca da cui controparte risiede stabilmente in detta unità immobiliare, ed utilizza i beni ed i servizi condominiali.

A seguito di tale impegno contrattuale pertanto il Sig. Falzea era divenuto formalmente debitore del condominio, al quale aveva comunicato tale accordo, precisando, se mai ce ne fosse stato ulteriore bisogno, di voler osservare tutte le condizioni giuridiche ed economiche ivi contenute.

Orbene, nonostante che il ricorrente avesse specificatamente evidenziato l'esistenza di tale preciso accordo contrattuale, comunicato formalmente al condominio, in base al quale il Falzea era il nuovo debitore, l'Organo Giudicante ha del tutto omesso di pronunciarsi su tale determinante aspetto, limitandosi genericamente a dire (pag.6 sentenza) che "... il principio affermato



dall'art.1123 c.c. non è stato derogato dal contratto preliminare di vendita stipulato tra la ditta costruttrice dell'appartamento e il Falzea".

Tale motivazione è palesemente insufficiente, poiché omette di valutare l'incidenza della clausola contrattuale sui fatti di causa,

che invece, se debitamente esaminata, avrebbe condotto a conclusioni opposte a quelle rese nella pronuncia oggi impugnata.

E' evidente infatti che non può essere sottovalutato, o meglio addirittura non considerato, il valore determinante dell'accordo raggiunto dalle parti nel contratto preliminare, per effetto del quale il promittente acquirente è divenuto il nuovo debitore del condominio, né che tale accordo è stato portato a conoscenza del creditore dallo stesso debitore.

E' chiaro infatti che tale condotta denota la volontà del Falzea di riconoscersi debitore non solo nei confronti della sua parte contrattuale, ma anche dei terzi indistintamente.

L'avvenuta comunicazione agli stessi terzi di tale accordo ad opera del debitore, e la dichiarata assunzione da parte del Falzea di tutte le condizioni economiche e giuridiche contenute nel suddetto preliminare, **consentono pertanto di travalicare i limiti di efficacia "inter partes" del suddetto patto, e lo rendono efficace anche nei confronti della generalità dei soggetti,** i quali, stante l'esplicito impegno, sono legittimati a richiedere direttamente al nuovo debitore il pagamento degli oneri in tal modo assunti.

L'insufficiente esame di tale fondamentale aspetto rende pertanto necessaria l'odierna impugnazione.

Unicamente per scrupolo difensivo si osserva infine che la liceità del comportamento tenuto dal Condominio si evince anche dal verbale assembleare del 27.2.03, in cui l'organo condominiale deliberava di agire esclusivamente nei confronti del sig. Falzea per il recupero delle spese di uso espresse nel bilancio.

Solo successivamente a tale delibera pertanto, il condominio ha presentato domanda di insinuazione al passivo del fallimento Biemme Costruzioni s.n.c., e solo per il timore di subire un pregiudizio in caso di mancata insinuazione, e non certo nella convinzione della fondatezza della richiesta.

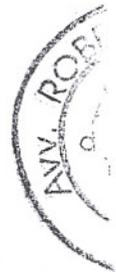
Ciò è peraltro evidente dal tenore della insinuazione, ove in calce alla domanda, il condominio specificava chiaramente che lo stesso importo era già stato preventivamente richiesto al sig. Falzea.

Preme rilevare che, come si desume dalla comunicazione ex art. 97 L.F., la suddetta insinuazione non è stata ammessa al passivo del fallimento Biemme Costruzioni s.n.c..

P.Q.M.

Il Condominio Via Mozart nn.17/23, come in atti rappresentato e difeso,

CHIEDE



che la Suprema Corte di Cassazione cassi la sentenza impugnata n.150/06 emessa dal Giudice di Pace di Grosseto in data 13/2/06, con ogni conseguente statuizione.

Con vittoria di spese, competenza e onorari di entrambi i gradi di giudizio.



Il ricorso è altresì fondato sui seguenti atti processuali e documenti che si depositano:

- fascicolo di parte relativo al giudizio R.G. N. 981/04 svolto innanzi al Giudice di Pace di Grosseto ed i documenti ivi allegati: decreto ingiuntivo; comparsa di costituzione e risposta; memoria del 2/11/04; memoria ex art.320 c.p.c.; comparsa conclusionale; dichiarazione Falzea del 1/6/98; lettera Avv. De Cesaris del 23/3/99; racc. 8/6/00 e relativo allegato; lettera Falzea del 5/2/01; lettera condominio; verbale assemblea del 30/4/02; racc. a.r. condominio del 19/9/02; bilancio consuntivo e preventivo; verbale assemblea del 27/2/03; comunicazione ex art.97 L.F. del 16/5/03; racc. a.r. del 23/6/03; verbale assemblea del 8/10/03; racc. a.r. del 22/3/04; fax del 14/6/04; certificato residenza Falzea;
- sentenza del Tribunale di Grosseto n. 692/05;



Si deposita altresì:

- copia autentica della sentenza del Giudice di Pace di Grosseto n.150/06;
- nomina amministratore del condominio;
- verbale assemblea con nomina legali;

- richiesta di trasmissione alla Corte di Cassazione del fascicolo d'ufficio n.981/06 del Giudice di Pace di Grosseto;

- - n.4 copia del presente ricorso

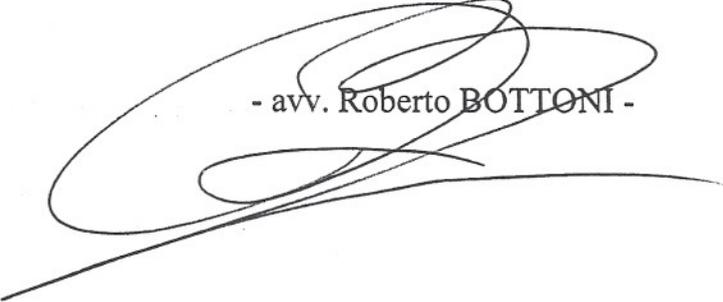
- n.4 copie della sentenza impugnata;

Ai fini del versamento del contributo unificato si dichiara che il valore della causa è compreso tra € 600,01 e € 1.600,00.

Si dichiara altresì di voler ricevere le comunicazioni di cancelleria e le notificazioni tra i difensori di cui agli artt.372 e 390 c.p.c. al numero di fax : 0564/410610 o all'indirizzo di posta elettronica: bottonirosati@interfree.it nel rispetto della normativa anche regolamentare vigente.

Grosseto li,

- avv. Roberto BOTTONI -



Procura speciale per il ricorso innanzi alla Corte di Cassazione

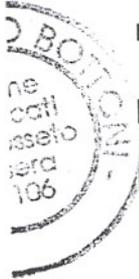
Sig. avv. Roberto Bottoni e sig. avv. Massimo Mannocchi, Vi nomino e costituisco miei procuratori speciali per proporre ricorso innanzi alla Corte di Cassazione avverso la sentenza del Giudice di Pace di Grosseto n.150/06, emessa in data 13.2.06, depositata in pari data, nei confronti di Falzea Bruno conferendoVi ogni ampia facoltà come per legge. Eleggo domicilio presso lo studio dell'avv. Massimo Mannocchi, con studio in Roma, Lungotevere Arnaldo Da Brescia nn.9/10.

Grosseto, li 18.1.07

- Jacqueline Machado -

Per autentica

- avv. Roberto Bottoni -



RELAZIONE DI NOTIFICA

Grosseto, li

A richiesta di come in atti.
Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario

addetto al Tribunale di Grosseto ho notificato copia del
presente atto alle parti sottoindicate effettuando la
consegna come segue:

FALZEA Bruno, residente in Grosseto ed in
domicilio presso lo studio dell'avv. Marco
Cazzolo, Via Cimoli n 26

A mani di *In. Ma. Caroti Gara*
addetta allo studio incaricata della consegna in
sua assenza.
Grosseto, li

02 FEB. 2007

TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficio Giudiziario B3
Liana Martini

