

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

CONTRORICORSO EX ART. 370 C.P.C.

Per il sig. **Bruno Falzea**, residente in Grosseto, c.f. FLZBRN56B08H224A, rappresentato e difeso dall'avv. Gabriella Sartiani del foro di Grosseto, presso il cui Studio sito in Grosseto via Cadorna n. 15 è elettivamente domiciliato, in virtù di delega in calce al presente atto

CONTRO

Il **Condominio di via Mozart 17/23**, in persona del suo amministratore legale rappresentante *pro tempore*, con gli avv.ti Roberto Bottoni e Massimo Mannocchi, elettivamente domiciliato presso lo studio del secondo in Roma, Lungotevere Arnaldo Da Brescia n. 9/19.

* * *

Con atto di citazione ritualmente notificato, il sig. Bruno Falzea proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 359/04, emesso il 27.03.2004, con il quale il Giudice di Pace di Grosseto gli aveva intimato il pagamento di € 719,71, oltre interessi e spese, a titolo di somme asseritamente dovute al ricorrente Condominio di via Mozart n. 17/23 in Grosseto, quale "*saldo oneri condominiali ... relativi a spese di consumo e conduzione*".

Nel proprio atto introduttivo l'opponente, dopo avere svolto alcune eccezioni preliminari, eccepiva di non essere tenuto al pagamento delle somme ingiunte, in quanto non era proprietario dell'immobile nel quale abitava e, pertanto, non era condomino del Condominio opposto.

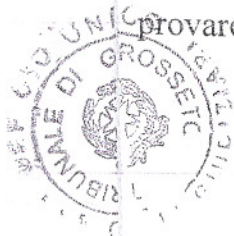
L'appartamento in questione, infatti, era parte del più ampio lotto n. 9 zona P.E.E.P. denominato "Fosso dei Molini", assegnato dal Comune di Grosseto alla società Biemme Costruzioni s.n.c., la quale, realizzati gli alloggi

previsti, aveva provveduto alla loro alienazione. In particolare, però, tra il sig. Falzea e la società costruttrice era stato stipulato solo il contratto preliminare di vendita in data 25.10.1991 e, in forza di tale atto, completato l'appartamento ed ottenute le relative certificazioni, il sig. Falzea aveva iniziato ad abitarlo quale semplice detentore. Non era stato mai concluso, invece, il contratto definitivo di vendita, tanto che il sig. Falzea era stato costretto a proporre avanti il Tribunale di Grosseto azione di esecuzione in forma specifica del suddetto contratto ai sensi dell'art. 2932 c.c., con domanda trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. il 09.06.1994. Il relativo procedimento, assegnato alla Sezione Stralcio (G.O.A. dott. Gualtieri) e portante il n. R.G. 1448/94, non era stato ancora definito, attesa nel frattempo l'avvenuta interruzione e successiva riassunzione del processo, resasi necessaria a seguito del fallimento della stessa Biemme Costruzioni, occorsa in data 05.12.2002 (Reg. Fall. n. 3474).

Per tali motivi il sig. Falzea non era sicuramente proprietario dell'immobile, né era certo di diventarlo nel futuro, considerato che la Curatela fallimentare, costituitasi nel relativo giudizio, aveva espresso la propria intenzione di sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 l.f.

Orbene, considerati tali presupposti di fatto, il Condominio, ai sensi degli artt. 1123 e 1137 c.c., aveva potere di azione diretta per il recupero di oneri condominiali nei confronti dei soli condomini, ma tale qualità il sig. Falzea non rivestiva; pertanto, il procedimento monitorio non avrebbe dovuto essere nemmeno proposto nei suoi confronti.

Parte opponente sottolineava infine che il Condomino avrebbe dovuto provare anche la correttezza dei criteri di ripartizione delle spese tra i



condomini, in base ai quali sarebbe stato determinato l'ammontare delle somme pur illegittimamente richiestegli. E ciò ribadiva in quanto le ripartizioni, in quel Condominio, erano fondate su tabelle millesimali errate e non approvate nel rispetto delle forme di legge.

Per quanto sopra, il sig. Falzea richiedeva, previa sospensione della provvisoria esecutività, la revoca del decreto ingiuntivo e la condanna di controparte alla refusione delle spese di lite ed al risarcimento dei danni, ex art. 96 c.p.c.

Si costituiva in giudizio il Condominio opposto, contestando quanto affermato dal sig. Falzea e chiedendo la conferma del decreto ingiuntivo.

Asseriva parte opposta che l'opponente sarebbe stato comunque tenuto a corrispondere direttamente al Condominio le somme ingiunte, *"trattandosi di oneri dovuti per legge dal soggetto occupante l'immobile condominiale"* (pag.2 della comparsa di risposta). Peraltro, a parere di controparte, il sig. Falzea si sarebbe dichiarato prima proprietario e poi mero detentore dell'immobile, così tenendo un comportamento *"chiaramente ambiguo e finalizzato a creare confusione e giocare sull'equivoco del ruolo rivestito"* (pagg. 2 e 3 della comparsa di risposta). La questione, invece, sarebbe stata assai chiara, in quanto le spese di consumo e conduzione, pretese dal Condominio, avrebbero dovuto essere comunque poste a carico del conduttore secondo quanto previsto dall'art. 9 l. 392/1978. Insisteva quindi per la conferma del provvedimento opposto.

Nel corso dell'istruzione probatoria, la difesa del sig. Falzea produceva ulteriore documentazione, dalla quale risultava che il Condominio era pienamente consapevole del fatto che proprietario dell'immobile era la s.n.c.



Biemme Costruzioni e non il sig. Falzea il quale, proprio per tale motivo, non veniva convocato alle assemblee condominiali.

Veniva anche acquisita agli atti la documentazione relativa all'istanza di insinuazione al passivo del fallimento della s.n.c. Biemme proposta dal Condominio, a riprova del fatto che parte opposta aveva già tentato di ottenere le somme in questione direttamente alla proprietà, vedendosi però respinta la richiesta per vizi formali.

Dopo avere sospeso, in corso di causa, la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo, il Giudice di Pace adito con n. 150/2006 accoglieva l'opposizione proposta dal sig. Falzea e, per l'effetto, revocava il provvedimento monitorio opposto, rigettando invece l'istanza risarcitoria avanzata dall'opponente.

Contro tale pronuncia il Condominio via Mozart 17/23 ha proposto impugnazione avanti questa Suprema Corte di Cassazione, con ricorso notificato il 02.02.2007 ed asseritamene fondato su due motivi: 1) Falsa applicazione degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c. (art. 360 n. 3 c.p.c.); 2)

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

* * *

Con il presente controricorso si costituisce il sig. Bruno Falzea, come sopra rappresentato e difeso, il quale chiede la reiezione del ricorso presentato dal Condominio via Mozart 17/23 di Grosseto, in quanto infondato per i seguenti motivi.

- In ordine all'asserita falsa applicazione degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c.

Parte ricorrente sostiene che il Giudice di prime cure sarebbe incorso nella

falsa applicazione delle predette norme, in quanto non avrebbe correttamente valutato che il sig. Falzea ha occupato l'immobile sin dal 1994, esercitando su di esso un *animus possidendi* che lo avrebbe reso "*equiparabile ad un successore a titolo particolare del venditore*"; egli sarebbe inoltre un debitore diretto del Condominio, "*essendosi controparte, per sua espressa volontà, fatta carico di tutti gli oneri gravanti sulla porzione immobiliare*", in base a quanto previsto dall'art. 9 del contratto preliminare di compravendita dallo stesso Falzea sottoscritto con la Biemme Costruzioni s.n.c., ed avendo tale volontà manifestato al Condominio con la missiva del 08.06.2000.

Tale assunto sarebbe inoltre confermato dalla sentenza n. 692/2005 emessa dal Tribunale di Grosseto. (prodotta da controparte unitamente al ricorso avanti questa Corte) che ha accolto l'azione di esecuzione in forma specifica proposta dal Falzea contro la promettente venditrice ai sensi dell'art. 2932 c.c.

1. In primo luogo, si eccepisce ex art. 372 c.p.c. l'inammissibilità di ogni nuova produzione documentale operata da controparte e, in particolare, della copia della sentenza del Tribunale di Grosseto n. 692 del 25.07.2005.

Parimenti si eccepisce l'inammissibilità di ogni documento non prodotto in originale ovvero di cui non sia stata debitamente certificata la conformità all'originale, nelle forme di legge.

Nella denegata ipotesi in cui sia ammesso il predetto documento, si chiede ammettersi il deposito delle copie conformi dell'atto di appello proposto dalla Curatela fallimentare Biemme avverso la sentenza in questione, nonché della certificazione della Cancelleria della Corte di Appello di Firenze,

attestante la pendenza del relativo processo.

Ciò allo scopo di dimostrare che la sentenza n. 692/2005 del Tribunale di Grosseto non è ancora passata in cosa giudicata ed il sig. Falzea non è ancora divenuto proprietario dell'immobile detenuto.

2. In secondo luogo, si rileva che la questione relativa all'interpretazione ed applicazione dell'art. 9 del contratto preliminare – come di seguito meglio specificato – è formulata da controparte per la prima volta dinnanzi a questa Eccellentissima Corte e, come tale, appare improponibile.

3. In ogni caso, le doglianze del Condominio appaiono infondate e prive di pregio.

E' infatti circostanza pacifica ed incontrovertibile che il sig. Falzea non era e non è proprietario dell'immobile in questione. Ciò è stato provato documentalmente in corso di causa, ma è stato ammesso anche da controparte sin dalla propria comparsa di risposta, in cui ha affermato: *“stante infatti, come pacifica, l'assenza di un valido titolo di trasferimento della proprietà immobiliare, il sig. Falzea non può essere ritenuto proprietario”* (pag.4).

Peraltro, non esiste norma giuridica in forza della quale il Condominio possa pretendere direttamente dal detentore dell'immobile le spese ordinarie di gestione e consumo.

Come già più volte ribadito, gli inquilini, i conduttori, i detentori, i promissari acquirenti di immobili non possono essere chiamati dal Condominio a pagare alcunché. Su questo punto giurisprudenza e dottrina sono inamovibili ed assolutamente concordi (vedi Cass. 384/1995; Cass. 246/1994; Cass. 10719/1993; Cass. 4606/1988).

Né può dirsi che il sig. Falzea abbia mai assunto alcun onere direttamente nei confronti del Condominio.

4. Senza recesso dalle superiori eccezioni, si sottolinea infatti che, con la sottoscrizione del contratto preliminare, il promissario acquirente si è fatto carico di tutti gli oneri gravanti sulla porzione immobiliare, e ciò dal momento della presa in consegna dell'immobile; ma tale obbligazione il promissario ha assunto nei confronti dell'altro contraente, e non certo nei confronti dei terzi estranei al contratto o *erga omnes*, come vorrebbe l'odierno ricorrente.

Con la sottoscrizione del preliminare di vendita, in sostanza, il sig. Falzea si è obbligato a corrispondere al promittente venditore qualsiasi onere gravante sull'immobile, dall'inizio della detenzione del bene in poi.

Nulla il contratto dice, invece, in ordine ad eventuali obbligazioni assunte direttamente o indirettamente nei confronti di terzi estranei al contratto stesso.

Ogni diversa interpretazione o pretesa applicazione delle clausole negoziali in questione appare pertanto arbitraria, inammissibile, illegittima e priva di alcun pregio giuridico.

Parimenti, la comunicazione effettuata dal sig. Falzea con la missiva del 08.06.2000, prodotta da controparte, non mira certo a riconoscersi diretto debitore del Condominio, ma semplicemente a portarlo a conoscenza dell'avvenuta stipula del contratto preliminare. Il tenore letterale della missiva è chiarissimo ed inequivocabile: tale documento non può valere quale riconoscimento di debito alcuno, presente o futuro, del sig. Falzea nei confronti del Condominio, né quale fonte di obbligazioni del primo verso



l'altro.

5. Si chiede pertanto venga ritenuto infondato e venga rigettato il motivo di ricorso proposto da controparte, con conferma della corretta applicazione degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c. effettuata dal Giudice di prime cure.

- In ordine all'asserita insufficiente motivazione circa un fatto controverso e decisivo.

Il Condominio sostiene di avere fondato la propria richiesta anche sugli obblighi contrattuali a cui il Falzea si sarebbe vincolato al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita, con particolare riferimento all'art. 9 u. co. del predetto negozio.

Il giudicante avrebbe invece omesso di pronunciarsi sul punto, limitandosi genericamente a riferire che *"il principio affermato dall'art. 1123 c.c. non è stato derogato dal contratto preliminare di vendita..."*.

1. In verità, si rileva che controparte in primo grado non ha sollevato alcuna questione relativa all'interpretazione o alla corretta applicazione dell'art. 9 del contratto preliminare. Essa appare evidentemente essere questione nuova, sottoposta per la prima volta all'attenzione di questa Suprema Corte.

Partendo dal principio di diritto che non possono essere proposte nel giudizio per Cassazione questioni nuove, attinenti a profili di fatto o di diritto non espressamente sollevati dalla parte nel giudizio di merito, si chiede che il punto d'impugnazione sia considerato improponibile, inammissibile o comunque inaccoglibile.

2. In denegata ipotesi, la questione sollevata dal Condominio ricorrente è comunque infondata e priva di pregio.

Come abbondantemente sottolineato, infatti, vero è che il sig. Falzea ha



sottoscritto un contratto preliminare contenente, all'art. 9, una clausola in base alla quale egli si obbligava alla corresponsione di qualsiasi onere relativo all'immobile una volta preso in consegna lo stesso; ma a tale corresponsione il Falzea si obbligava nei confronti dell'altro contraente, e non certo nei confronti del Condominio terzo estraneo al contratto.

L'interpretazione di tale clausola, proposta da controparte, appare infondata, illegittima e capziosa.

E' incomprensibile come dal contenuto di tale accordo si possa fare discendere *"la volontà del Falzea di riconoscersi debitore non solo nei confronti della sua parte contrattuale, ma anche dei terzi indistintamente"*.

Peraltro, sul punto la motivazione del Giudice di prime cure, infondatamente considerata insufficiente dal ricorrente, appare in realtà condivisibile e conforme a legge: il contenuto del preliminare effettivamente non consente di ritenere alcuna deroga al principio consacrato nell'art. 1123 c.c.

* * *

Per quanto sin qui espresso e per quant'altro derivi dal fatto e dalla legge, il

 sig. Bruno Falzea, come in atti rappresentato e difeso

CHIEDE

che la Suprema Corte di Cassazione rigetti il ricorso proposto dal Condominio via Mozart 17/23 di Grosseto avverso la sentenza n. 150/2006 emessa dal Giudice di Pace di Grosseto in data 13.02.2006, con ogni conseguente statuizione.

Con vittoria di competenze ed onorari di entrambi i gradi di giudizio.

Salvis juribus.

Il controricorso è 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 e documenti ivi allegati: copia atto di citazione in opposizione; copia comparsa conclusionale; copia decreto ingiuntivo opposto; copia contratto preliminare; copia nota di trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c.; copia raccomandata a.r. 20.03.2003; copia raccomandata a.r. 01.07.2003; copia missiva condominio 27.04.1999; copia missiva amministrazione "Il Condominio" del 10.04.2002; copia convocazione assemblea condominiale del 06.12.2004; copia missiva Curatela fallimentare Biemme del 24.01.2003; copia memoria di costituzione Curatela fallimentare Biemme nel giudizio di esecuzione del contratto non concluso.

Si depositano altresì:

- copia conforme atto di citazione in appello Curatela Biemme;
- certificazione della Cancelleria della Corte di Appello di Firenze;
- n. 4 copia del presente controricorso.

Si dichiara di volere 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: 0564/29013 o all'indirizzo di posta elettronica: studiosartiani@libero.it nel rispetto della normativa anche regolarmente vigente.

Grosseto, li 10.03.2007



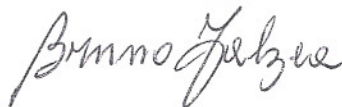
Avv. Gabriella Sartiani

Procura speciale per proporre controricorso avverso il ricorso per cassazione promosso dal Condominio via Mozart 17/23 di Grosseto:

Avv. Gabriella Sartiani, La nomino mio avvocato e procuratore nel presente giudizio, con ogni più ampia facoltà di legge, comprese quelle di proporre domande riconvenzionali, di chiamare terzi in causa, di transigere e conciliare, di promuovere azione esecutiva in virtù dell'emananda sentenza e rinunziarvi, di farsi sostituire da altri procuratori. Dichiaro altresì ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 d.g.vo 196/2003 di essere stato edotto che i dati personali richiesti direttamente, ovvero raccolti presso terzi, verranno utilizzati ai soli fini del presente incarico e presto, conseguentemente, il mio consenso al loro trattamento. Prendo atto che il trattamento dei dati personali avverrà mediante strumenti manuali, informatici e telematici con logiche strettamente correlate alla finalità dell'incarico. Eleggo domicilio presso il Suo studio in Grosseto alla via Cadorna n. 15.

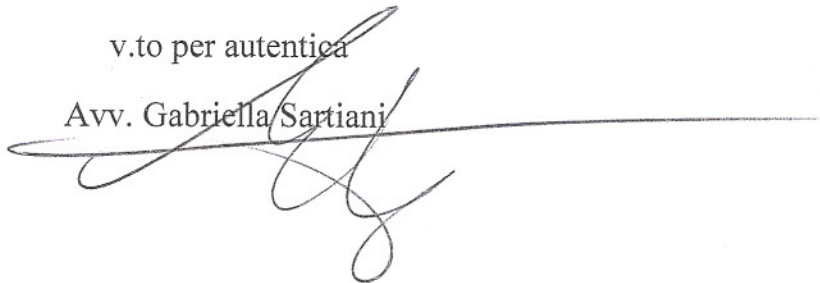
Grosseto, lì 10.03.2007

Bruno Falzea



v.to per autentica

Avv. Gabriella Sartiani



Relazione di notifica: A richiesta di come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario _____ addetto al Tribunale di Grosseto ho notificato copia del suesteso atto alle parti sottoindicate effettuando la consegna come segue:

Condominio di via Mozart 17/23 in Grosseto, in persona del suo amministratore legale rappresentante *protempore*, elettivamente domiciliato in Roma, Lungotevere Arnaldo Da Brescia n. 9/19 presso lo studio dell'avv. Massimo Mannocchi, suo procuratore costituito *unitamente all'avv. Roberto Bottani*

a mezzo servizio postale e p.c. di Legge

76095758584-2

10 MAR. 2007



UFFICIALE GIUDIZIARIO C1
Dott.ssa M. Cristina Candito

0
SEIT

TRIBUNALE DI GROSSETO SPECIFICA		
CRON.	2166	
	N.	U.
DIRITTI	2,58	3,37
	7,75	11,02
	12,39	18,59
TRASFERTA		
TOTALE		
10%		
TOTALE		
TASSA POSTALE		6,05
TOTALE EURO		9,92
TASSA 10% PAGATA IN MODO VIRTUALE		
L'UFFICIALE GIUDIZIARIO		
GROSSETO		

10 MAR. 2007



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

UFFICIO DEPOSITI - NOTA DI DEPOSITO E ISCRIZIONE A RUOLO

presentato nella Cancelleria della Corte Suprema di Cassazione il 21-2-07 con il N.R.G. 5157/07

Imminus (cogn) GABR SARTIANI (nome) GABRIELLA

eletto in GROSSETO

CADONA 15 Tel. 0564/29013 Cod.Fis. SRTGR L39R05E202T

Avv. _____ Cod.Fis. _____

Avv. _____ Cod.Fis. _____

el ricorso ☒ controricorrente nel ricorso proposto

VIA MOZART 14/23 Cod.Fis. 92038130 534

LEA BRUNO Cod.Fis. FLZBRM56808#224A

sentenza definitiva N° 150/06 del (Aut.Giud.) GIUDICE PACE GROSSETO

13-2-06 notificata NO comunicata _____

sentenza non definitiva N° _____ del _____ (Aut.Giud.) _____

notificata _____ comunicata _____

dinanza del _____ depositata _____ notificata _____

izio in primo grado: Anno 2004

ria: 17

non va piu' depositato--

Deposita

presentato per la notifica il _____ notificato il _____ a mano / a mezzo posta

o e ric. Incid. presentato per la notifica il _____ notificato il _____ a mano / a mezzo posta

so presentato per la notifica il 10/3/2007 notificato il _____ a mano / a mezzo posta

fensiva a reg. di competenza

tica del provvedimento impugnato

rt. 369 c.p.c. in duplice copia

icicoli precedenti gradi

tivo alle dichiarazione di valore della controversia

Marca da € 8.00

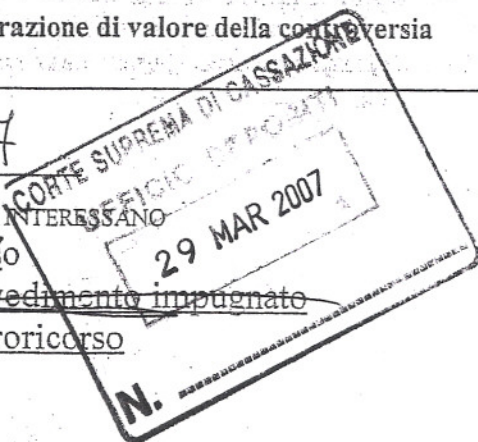
9-3-07

VOCI CHE NON INTERESSANO

veline ricorso

veline provvedimento impugnato

veline controricorso



IL DIFENSORE

IL FUNZIONARIO