

07207/13



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. FRANCESCO FELICETTI - Presidente -
- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere -
- Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Rel. Consigliere -
- Dott. FELICE MANNA - Consigliere -
- Dott. ALDO CARRATO - Consigliere -

Oggetto
COMUNIONE E
CONDOMINIO

Ud. 19/12/2012 - PU
R.G.N. 5157/2007
Cau. 7207
Rep. 1201

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 5157-2007 proposto da:
CONDOMINIO VIA MOZART NN 17/23 - 92038130537 - in
persona dell'Amministratore pro-tempore, elettivamente domiciliato in
ROMA, LUNGOTEVERE ARNALDO DA BRESCIA 9/19, presso
lo studio dell'avvocato MANNOCCHI MASSIMO, che lo rappresenta
e difende unitamente all'avvocato BOTTONI ROBERTO, come da
procura speciale in calce al ricorso;

- *ricorrente* -

contro

FALZEA BRUNO FLZBRN56B08H224A, rappresentato e difeso
dall'avvocato SARTIANI GABRIELLA, presso il cui studio ha eletto
domicilio in Grosseto, via Cadorna 15, come da procura speciale in
calce al contoricorso ;



8

2635/12



- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 150/2006 del GIUDICE DI PACE di GROSSETO, depositata il 13/02/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 19/12/2012 dal Consigliere Dott. IPPOLISTO PARZIALE;

udito l'Avvocato Mannocchi Massimo per il ricorrente e l'avv Gabriella Sartiani per il resistente, che si riportano agli atti e insistono sulle conclusioni già assunte;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. AURELIO GOLIA, che conclude per il rigetto del ricorso.

FATTO E DIRITTO

1. - Il Condominio Mozart numeri 17/23 di Grosseto impugna con due motivi la sentenza n. 150 del 2006, depositata il 13 febbraio 2006, non notificata, con la quale veniva accolta l'opposizione proposta da Bruno Falzea al decreto ingiuntivo n. 359 del 2004, emesso per il pagamento di oneri condominiali per l'importo di € 719,71, nonché rigettata la sua domanda di condanna del condominio al risarcimento dei danni ex articolo 96 c.p.c., il tutto entro il limite di € 1.100,00. Resiste con controricorso l'intimato, che ha depositato memoria con documenti.

2. - Il giudice di pace riteneva Bruno Falzea carente di legittimazione passiva, non essendo condomino, ma solo detentore dell'appartamento nel quale abitava dal 1994, in virtù del preliminare di acquisto stipulato con la società proprietaria. Riteneva in particolare il giudice adito che non fosse applicabile in materia condominiale il principio dell'apparenza (Cass. Sezioni unite 2002 n. 5035), non rilevando, quindi, il comportamento tenuto dal signor Falzea, che aveva comunicato con raccomandata del 2000 al Condominio di essere promissario acquirente dell'immobile, allegando il relativo contratto



preliminare che, all'articolo 9, prevedeva l'assunzione dell'obbligo da parte del promissario acquirente del pagamento degli oneri condominiali. Né poteva essere applicata la disciplina dettata al riguardo dalla legge 392 del 1978 (che riguarda i soli rapporti tra proprietario e conduttore); né, infine, poteva considerarsi il signor Falzea come proprietario apparente, essendo il condominio a conoscenza della sua qualità di detentore, tanto da non essere stato neppure invitato a partecipare alle assemblee condominiali. Inoltre, il condominio era a conoscenza del mancato trasferimento dell'immobile in questione.

3. - Il ricorrente lamenta con il primo motivo la violazione e falsa applicazione dell'articolo 1123 codice civile e 63 disposizioni di attuazione, sostenendo che il comportamento complessivo tenuto dal signor Falzea, l'aver egli anche agito in via giudiziale ex articolo 2932 codice civile e comunque l'essersi comportato come possessore erano elementi sufficienti per farlo considerare debitore degli oneri condominiali, avendo pienamente fruito dell'unità immobiliare in questione. Lamenta col secondo motivo insufficiente motivazione circa l'obbligo assunto dal signor Falzea, ex articolo 9 del contratto preliminare, di provvedere al pagamento degli oneri condominiali. Con tale impegno contrattuale il signor Falzea *"era divenuto formalmente debitore del condominio, al quale aveva comunicato tale accordo"*. Con tale comportamento il signor Falzea aveva dimostrato la volontà di riconoscersi debitore anche nei confronti di terzi. Sulla questione il giudice di pace non aveva motivato adeguatamente, limitandosi a richiamare il principio dell'apparenza.

4. Il ricorso è inammissibile.

4.1 - Occorre rilevare che in tema d'impugnazione di sentenze del giudice di pace, in base al combinato disposto dagli artt. 339, terzo



comma, (nel testo previgente alla riforma del 2006) e 113, secondo comma, cod. proc. civ., questa Corte ha ritenuto inappellabili (e perciò immediatamente ricorribili per Cassazione) tutte le sentenze pronunciate dal giudice di pace in controversie non eccedenti il valore di euro 1.100,00, a prescindere dal fatto che esse siano pronunciate secondo diritto o secondo equità, a tal fine dovendo considerarsi non il contenuto della decisione ma, appunto, solamente il valore della controversia, da determinarsi applicando analogicamente le norme di cui agli art. 10 e segg. cod. proc. civ. in tema di competenza (Cass. 2007 n. 4890).

4.2 - Nel caso di specie la sentenza impugnata deve ritenersi emessa secondo equità, essendo stato richiesto il pagamento di una somma inferiore al limite indicato dal richiamato art. 113, 2° comma cpc.

4.3 Trattandosi di sentenza decisa secondo equità, questa Corte, intervenendo sui limiti della impugnazione, ha più volte affermato che tali sentenze sono impugnabili con ricorso per cassazione, oltre che per le violazioni e i motivi previsti dai numeri 1 e 2 dell'art. 360 cod. proc. civ., solo - con riferimento al n. 3 dello stesso articolo - per violazioni della Costituzione, delle norme di diritto comunitario sovranazionali, della legge processuale, nonché, a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 206 del 2004, dei principi informativi della materia, restando pertanto escluse, anche dopo tale pronuncia, le altre violazioni di legge, mentre sono soggette a ricorso per cassazione - in relazione al n. 4 dello stesso art. 360 cod. proc. civ. - per nullità attinente alla motivazione, solo ove questa sia assolutamente mancante o apparente, ovvero fondata su affermazioni contrastanti o perplesse o, comunque, inidonee ad evidenziare la *ratio decidendi* (Cass 2007 n. 6382).

MP



Questa Corte ha poi chiarito che *“il rispetto dei principi informatori non vincola il Giudice di Pace all'osservanza di una regola ricavabile dal sistema, ma costituisce unicamente un limite al giudizio di equità al fine di evitare qualsiasi sconfinamento nell'arbitrio: ne deriva che il ricorso per cassazione contro la sentenza del giudice di pace deve essere diretto a denunciare, non già l'inosservanza di una regola, bensì il superamento di quel limite, sicché il ricorrente non solo deve indicare chiaramente il principio informatore che si assume violato, ma deve anche specificare in qual modo la regola equitativa posta a fondamento della pronuncia impugnata si ponga con esso in contrasto, e ciò al fine di consentire al giudice di legittimità la verifica della sua esistenza e della sua eventuale violazione”* (Cass. 2006 n. 12147)

Quanto alla motivazione di tali sentenze, questa Corte ha più volte affermato che *“le sentenze del giudice di pace, in ipotesi di pronuncia secondo equità, ai sensi dell'articolo 113, secondo comma, cod. proc. civ., devono essere succintamente motivate, in ossequio al principio degli articoli 132, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., e 118, secondo comma, seconda parte, disp. att. dello stesso codice, oltre che del generale principio dell'articolo 111 della Costituzione. La mancanza di tale requisito essenziale, che deve ritenersi configurabile non solo nei casi di sentenza del tutto mancante di motivazione ma anche in quelli di motivazione apparente - perché priva della indicazione degli elementi che giustificano il convincimento del giudice e ne rendono possibile il controllo di legittimità - può essere dedotto sotto il profilo della nullità della sentenza per violazione delle suddette disposizioni degli articoli 132 cod. proc. civ. e 118 disp. att. dello stesso codice”* (Cass. 11880 del 2007)

4.4 Sulla base dei principi generali affermati da questa Corte e su richiamati, il primo motivo è inammissibile, perché il ricorrente ha dedotto la *«falsa applicazione degli artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. Cod. civ.»*, riconducendo il motivo di censura all'art. 360, comma 1 n. 3, cod. proc. civ.. Così facendo, il ricorrente non si è attenuto ai principi affermati



da questa Corte secondo i quali «il ricorrente non solo deve indicare chiaramente il principio informatore che si assume violato, ma deve anche specificare in qual modo la regola equitativa posta a fondamento della pronuncia impugnata si ponga con esso in contrasto, e ciò al fine di consentire al giudice di legittimità la verifica della sua esistenza e della sua eventuale violazione» (Cass. 2006 n. 12147).

4.5 Anche il secondo motivo è inammissibile, riguardando la censura un vizio di motivazione della decisione impugnata, che certamente non può ritenersi mancante, ma nemmeno apparente, essendo del tutto chiaro il percorso motivazionale del giudice di pace, del resto oggetto di specifica critica. Ma tale ambito di censura non è ammissibile per quanto su già riportato.

5. Le spese seguono la soccombenza.

P.T.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso. Condanna la parte ricorrente alle spese di giudizio, liquidate in 1.500,00 (millecinquecento) euro per compensi e 200,00 per spese, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, Camera di Consiglio del 19 dicembre 2012

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella FANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma 21 MAR. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella FANNA