

0006877/14



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Massimo ODDO - Presidente
- Dott.ssa Laurenza NUZZO - Consigliere
- Dott. Pasquale D'ASCOLA - Consigliere
- Dott. Vincenzo CORRENTI - Consigliere
- Dott.ssa Milena FALASCHI - Consigliere Rel.

R.G.N. 16700/06

Cron. 6877

Rep. 1162

U.P. 03/12/2013

ha pronunciato la seguente

Condominio –  
Spese – Diritto di  
abitazione –  
Soggetto obbligato  
- Accertamento

**SENTENZA**

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 16700/06) proposto da:

CONDOMINIO di VIA ..... - VIA ..... - Roma, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso, in forza di procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv.to M L del foro di Roma ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Roma, Lungotevere dei Mellini n. 10;

- ricorrente -

contro

M F , rappresentata e difesa dall'Avv.to Domenico Angelini del foro di Roma, in virtù di procura speciale apposta a margine del controricorso, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, via Gavinana n. 4;

- controricorrente -

2525/13



e contro

R F in qualità di erede di S R (erede di D M ),  
rappresentato e difeso dall'Avv.to Alessia Ciprotti del foro di Roma, in virtù di procura speciale  
apposta in calce al controricorso, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, viale  
Giulio Cesare n. 14;

- controricorrente -

e contro

R G in qualità di erede di S R (erede di D M )

- intimato -

e contro

K E in qualità di erede di S R (erede di D M )

- intimanda -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 76 depositata il 5 gennaio 2006.

*Udita* la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 3 dicembre 2013 dal  
Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

*uditi* gli Avv.ti Mario Lupi, per parte ricorrente, e Domenico Angelini e Alessia Ciprotti, per  
ciascuna parte resistente;

*udito* il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.ssa  
Francesca Ceroni, che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso ed in subordine per il rigetto.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

M D con lettera raccomandata del gennaio 1993, comunicava al  
Condominio di avere venduto l'appartamento int. 10 sito nello stabile condominiale con la clausola  
di nuda proprietà a F M chiedendo che le spese condominiali venissero suddivise



secondo le disposizioni di legge. Sulla base di detta comunicazione l'amministratore provvedeva a ripartire i costi condominiali addebitando, per gli anni 1993, 1994 e prima parte 1995, le quote ordinarie alla **M D** che ne effettuava il saldo, e di quelle straordinarie alla **F M**. Essendo rimasta inadempiente al pagamento dei ratei successivi il Condominio chiedeva ed otteneva dal Pretore di Roma (ora Tribunale) decreto ingiuntivo n. 5414/97 notificato il 22.5.1997 per £. 4.052.999, avverso il quale la **M D** proponeva opposizione eccependo la propria carenza di legittimazione passiva perchè l'atto costitutivo del diritto di abitazione in suo favore non era stato trascritto, per cui unica obbligata nei confronti del Condominio al pagamento degli oneri maturati ed inevasi era la **F M** pendendo peraltro giudizio per l'accertamento di tale diritto, per cui il giudice adito procedeva alla sospensione del giudizio.

Il Condominio allora rivolgeva la propria pretesa nei confronti della **F M** ottenendo decreto ingiuntivo dallo stesso Tribunale n. 1324/99 notificato il 25.3.1999, comprensivo anche degli oneri maturati successivamente, avverso il quale la **F M** proponeva opposizione richiamando il contenuto della scrittura privata dell'8.1.1993.

La **F M** inoltre, con atto di citazione, notificato il 23 novembre 1999 evocava avanti allo stesso Tribunale di Roma la **M D** chiedendo di accertare e dichiarare l'obbligo della convenuta di corrispondere qualsiasi onere condominiale in base all'art. 4 dell'atto di costituzione del diritto di abitazione e di condannarla al pagamento di tutte le somme che avesse dovuto corrispondere al condominio per la morosità della convenuta.

Disposta la riunione di tutti e tre i giudizi sotto quello recante il n. 23338/1997, il Tribunale adito, revocava i decreti ingiuntivi emessi sia nei confronti della **M D** sia della **F M** condannava il Condominio al pagamento in favore della **F M** di €. 17.547,91; condannava la **M D** al pagamento in favore del Condominio quanto dallo stesso esborsato in esecuzione del punto precedente.



In virtù di appello interposto dal Condominio, con il quale deduceva che l'unica ad essere tenuta alla restituzione delle somme ricevute era la **I M D** la Corte di appello di Roma, nella resistenza della sola **F M** contumace la **I M D** respingeva il gravame.

A sostegno della decisione adottata la corte distrettuale evidenziava che la comunicazione inviata dalla **M D**, nella sua qualità di condomina, al Condominio, indipendentemente dalla mancata trascrizione della scrittura privata costitutiva del diritto di abitazione, aveva validità ed efficacia per pretendere gli oneri condominiali, non ponendosi nella specie alcuna ipotesi da risolvere alla luce dell'art. 2644 c.c..

Avverso la indicata sentenza ha proposto ricorso per cassazione il Condominio, articolato su due motivi, al quale ha resistito la **F M** con controricorso.

Fissata pubblica udienza all'11.6.2012, la causa veniva rinviata a nuovo ruolo per integrare il contraddittorio nei confronti della **M D** termine che veniva prorogato con ordinanza del 16.10.2012/5.2.2013, per la notificazione del ricorso agli eredi della destinataria, deceduta nelle more.

La **F M** ha anche depositato memoria illustrativa.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Prima di esaminare le censure formulate dal ricorrente, in ordine all'instaurazione del contraddittorio avanti a questa Corte, va rilevato che il ricorso proposto dal Condominio nei confronti della **F M** ed (anche) della **M D** è stato ritualmente notificato il 15 maggio 2006 alla prima, mentre tentata la notificazione nei confronti della seconda, ha avuto esito negativo. Per detta ragione questo Collegio con una prima ordinanza dell'11.6.2012 ha disposto l'integrazione del contraddittorio nei confronti della predetta resistente, termine poi prorogato, su istanza della parte, con ordinanza del 16.10.2012/5.2.2013, accertato il decesso sia della **M D** sia del suo unico erede, **S R**. Il Condominio ha, quindi, provveduto alla



integrazione della notificazione del ricorso nei confronti degli eredi di S R F

e G R , cui l'atto è pervenuto il 6 giugno 2013 (costituito il primo), ma non risulta avere raggiunto l'altra destinataria, K E (anch'essa erede di S R cui la notificazione appare tentata ai sensi dell'art. 143 c.p.c., non fornita la prova del suo perfezionamento prima della discussione.

Al riguardo occorre sottolineare che il Condominio ha agito in giudizio nei confronti della F M e della M D in base a due distinti e concorrenti titoli: la prima quale proprietaria dell'immobile e la seconda in forza di specifica convenzione, come previsto dalla clausola di cui all'art. 4 dell'atto di costituzione del diritto di abitazione. La domanda proposta dal Condominio nei confronti delle controricorrenti è dunque fondata su titoli distinti, autonomi ed indipendenti, che danno luogo ad un'ipotesi di litisconsorzio facoltativo ex art. 103 c.p.c., disciplinato in sede di impugnazione dal combinato disposto degli artt. 326 e 332 c.p.c., in considerazione dell'esistenza di una pluralità di rapporti processuali, i quali, ancorché riuniti, conservano autonomia e individualità, per cui la pronuncia è solo formalmente unica, scindendosi in tante pronunce quanti sono i rapporti che definisce.

Ne discende che la mancata regolare integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti gli aventi causa della M D conseguente all'inosservanza dell'ordine di integrazione del contraddittorio, comporta l'inammissibilità del ricorso limitatamente a detta(e) parte(i).

Tanto chiarito, con il primo motivo il condominio ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dei principi dettati dall'art. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., oltre a violazione e falsa applicazione dell'art. 2643 c.c. e delle norme generali di diritto in ordine alla individuazione della legittimazione passiva, nonché omessa ed insufficiente motivazione in ordine ai criteri per la individuazione della qualità di condomino. In altri termini, il ricorrente si duole che i giudici di merito abbiano ravvisato in capo alla M D la qualità di condomina in forza di scrittura privata costitutiva di diritto di abitazione che, pur se non trascritto, è stato ritenuto opponibile al



Condominio. Con ciò si sarebbe omissis di motivare la ragione del riconoscimento di tale qualifica in capo alla **M D**

Il motivo non è meritevole di accoglimento.

La questione della individuazione del soggetto tenuto al pagamento degli oneri ordinari nei confronti del Condominio, dovuti in riferimento ad una unità immobiliare facente parte dello stesso, allorché l'immobile sia oggetto di usufrutto ovvero di diritto di abitazione, è stato dalla Corte di legittimità risolto tenendo conto della natura del diritto di usufrutto, che costituisce un diritto reale che deve essere reso pubblico con il mezzo della trascrizione (art. 2643 cc.c. n. 2), disciplina cui l'art. 1026 c.c. fa riferimento in materia di diritto di abitazione.

Correlando tale disciplina a quella dettata dal legislatore con riferimento agli obblighi nascenti dall'usufrutto e, segnatamente, alle spese ed oneri per la custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa oggetto del diritto, ne ha dedotto che l'usufruttuario è obbligato ad adempiere tutti gli oneri relativi alla custodia, all'amministrazione ed alla manutenzione della cosa oggetto del diritto e, per altro verso, che la sua posizione di titolare di un diritto valevole erga omnes determina tutti gli effetti conseguenti, sostanziali e processuali. E, dunque, è l'usufruttuario legittimato attivo e passivo in tutti i rapporti che sono comunque riconducibili al godimento della cosa (nella specie, l'unità immobiliare facente parte del condominio) nei limiti previsti dall'art. 1004 c.c., commi 1 e 2, mentre è il nudo proprietario, ex art. 1005 c.c., che deve provvedere alle riparazioni straordinarie: determinandosi, così, una diversa ma precisa legittimazione attiva e passiva in capo all'usufruttuario ed al nudo proprietario (in termini v. Cass. 28 agosto 2008 n. 21774).

Le conclusioni cui è approdata la Corte territoriale risultano in sintonia con detto orientamento, la quale ha sottolineato che nella specie non si poneva alcuna ipotesi da risolversi alla luce dell'art. 2644 c.c., per essere la scrittura privata di costituzione del diritto di abitazione opponibile al Condominio, pur in assenza di prova dell'intervenuta trascrizione del diritto, sulla base della



comunicazione di detto atto effettuata dalla stessa **M D** Detta statuizione, peraltro, non ha formato oggetto di alcuna critica da parte del ricorrente.

Con il secondo motivo viene denunciata la violazione e falsa applicazione degli artt. 342 e 346 c.p.c. per avere ritenuto non devoluti alla cognizione del giudice di appello alcuni capi della sentenza resa dal giudice di primo grado, precisamente la revoca della dichiarazione di inefficacia del decreto ingiuntivo n. 5414/97 emesso il 18.4.1997 nei confronti della **M D** i cui importi sono stati successivamente posti a base anche del d.i. n. 1324/99 nei confronti della **F M** ; la condanna di **M D** a pagare in favore del condominio di via ..... quanto questo dovrà sborsare per il punto A del dispositivo essendo costei unica tenuta al pagamento. Il tutto anche per violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c..

Il motivo non può essere esaminato perché rivolto a censurare statuizioni pronunciate nei confronti della parte, la **M D** e quindi dei suoi eredi, rispetto alla quale il ricorso è stato dichiarato inammissibile.

Conclusivamente, il ricorso va dichiarato inammissibile nei confronti degli eredi di **M D** e rigettato quanto alla **F M** il ricorrente, in ossequio al criterio della soccombenza, deve essere condannato al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano come da dispositivo.

**P.Q.M.**

La Corte, dichiara inammissibile il ricorso nei confronti degli eredi di **M D** e lo rigetta nei confronti di **F M**

condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di Cassazione, che liquida in complessivi €. 2.700,00, di cui €. 200,00 per esborsi, in favore di ciascuno dei controricorrenti.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione Civile, il 3 dicembre 2013.

Il Consigliere estensore

*Milena Falaschi*

Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Daniela D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
24 MAR. 2014  
Roma,

Il Presidente

*D.M.*

*my*