

Nel caso di separazione e di assegnazione della casa ad uno dei due coniugi per chi scatta l'onere di pagare le spese di condominio?

di Adriana Nicoletti *

Con il provvedimento di separazione e/o divorzio il giudice assume anche la decisione che riguarda a chi dei due coniugi debba essere riservato il diritto di utilizzare la casa familiare, con la conseguenza che si pone un duplice problema: determinare quale sia il soggetto obbligato al pagamento delle spese concernenti parti e servizi comuni ed individuare quali siano le prerogative dell'amministratore per ottenere l'adempimento delle obbligazioni condominiali.


IL PUNTO DELLA GIURISPRUDENZA PIÙ RECENTE

La Corte di Cassazione (ordinanza 23 maggio 2022, n. 16613) è tornata sul tema della imputabilità delle spese condominiali nel caso in cui, dichiarata la separazione giudiziale dei coniugi, l'abitazione coniugale sia stata assegnata ad uno dei due.

Nella specie, ottenuto da un condominio un decreto ingiuntivo nei confronti della moglie, assegnataria dell'alloggio familiare, questa proponeva opposizione dinanzi al Giudice di pace che confermava il decreto e la condannava al pagamento degli oneri condominiali. Avverso il provvedimento la soccombente proponeva appello dinanzi al Tribunale, il quale riformava la sentenza di primo grado per carenza di legittimazione passiva dell'appellante rispetto alle pretese creditorie del condominio.

Il giudice del gravame, infatti, aveva accolto le motivazioni dell'appellante che, per effetto della separazione era mera assegnataria della casa familiare, di proprietà esclusiva del coniuge ed aveva, altresì, dichiarato che le delibere assembleari di ripartizione delle spese condominiali possono essere azionate solo nei confronti dei condomini che, come tali, sono gli unici soggetti legittimati a partecipare all'assemblea stessa esercitando il diritto di voto. Inoltre, con l'assegnazione della casa familiare, l'assegnatario acquista un semplice diritto di godimento sul bene e, pertanto, sul medesimo non può gravare l'obbligo di pagamento delle spese condominiali.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Il giudicante aveva sostanzialmente concluso evidenziando che gli effetti della separazione tra i coniugi non si riflettono nell'ambito dei rapporti con il condominio assumendo, invece, rilevanza solo all'interno dei rapporti tra i due ex coniugi.

Avverso tale provvedimento il condominio proponeva ricorso per Cassazione fondato su plurimi motivi alcuni dei quali, esaminati congiuntamente, hanno determinato la decisione in esame. In pratica il ricorrente condominio aveva lamentato la violazione, da parte del Tribunale, degli artt. 1104, 1123 e 1218 c.c. e dell'art. 63 disp.att. c.c., assumendo palese rilevanza la circostanza che la moglie, assegnataria della casa coniugale ed autodefinitasi non condomina, aveva tenuto nel corso del procedimento un comportamento incompatibile con la posizione dalla stessa dichiarata. Questa, infatti, aveva contestato i vizi delle delibere assembleari e delle tabelle millesimali; aveva reso una dichiarazione confessoria della posizione di obbligata verso il condominio ed aveva mantenuto pari condotta in un procedimento di accertamento tecnico preventivo promosso dalla stessa, sempre nei confronti dell'ente condominiale.

La Corte di Cassazione dichiarava il ricorso inammissibile.

VERSO CHI DEVE RIVOLGERSI L'AMMINISTRATORE PER RISCOUTERE LE QUOTE CONDOMINIALI?

È pacifico – come dichiarato dalla Corte Suprema - che l'amministratore, ai sensi degli artt. 1118, 1123 c.c. e 63 disp.att. c.c., deve riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose e dei servizi comuni direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, in quanto titolare di diritti reali sulle singole unità immobiliari. Così come è indiscutibile che l'amministratore non

può esercitare alcuna azione di recupero crediti nei confronti del conduttore della singola unità immobiliare, da sempre considerato un semplice detentore qualificato del bene.

Del tutto analoga è la posizione dell'utilizzatore dell'unità immobiliare in *leasing*, essendo questi titolare non di un diritto reale, ma di un diritto personale derivante da un contratto ad effetti obbligatori, che rimette il perfezionamento dell'effetto traslativo ad una futura manifestazione unilaterale di volontà del conduttore. Una situazione che produce effetti anche in ambito condominiale, poiché tale soggetto, rispetto al quale non può valere il principio dell'apparenza del diritto, non ha il potere né di impugnare le deliberazioni ex art. 1137 c.c. né di partecipare all'assemblea (Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162; Cass. 9 ottobre 2017, n. 23621).

Il giudice di legittimità ha, pertanto, correttamente richiamato quelle disposizioni che rappresentano i cardini sui quali poggia l'intera costruzione normativa che presiede alla ripartizione delle spese condominiali, rispetto alle quali non possono trovare applicazione né le norme concernenti la comunione, né i principi giuridici in materia di adempimento alle obbligazioni.

NEL RAPPORTO TRA CONDOMINIO E CONIUGE ASSEGNATARIO PUÒ VALERE IL PRINCIPIO DELL'APPARENZA?

La questione esaminata nel punto che precede rappresenta il caposaldo per determinare se sussista, quanto alle spese di natura comune, verso il condominio un obbligo di adempiere alternativo tra il condomino e l'assegnataria/o della casa coniugale.

In presenza di tale combinazione la Corte di Cassazione ha escluso qualsivoglia rilevanza del convincimento che il condominio abbia potuto trarre in merito al fatto che le due posizioni di assegnatario/a e condomino possano coincidere, anche se tale convinzione sia stata indotta dal comportamento del primo soggetto, che sia stato raggiunto dal provvedimento monitorio.

La Corte, infatti, ha richiamato un principio di carattere generale, espresso nel lontano 2002 dalle sezioni unite (Cass., Sez. Un. 08 aprile 2002, n. 5035) e, successivamente, confermato dalle sezioni semplici della stessa Corte. All'epoca, con una decisione storica, che aveva posto un punto fermo sul tema dell'apparenza del diritto di proprietà nell'ambito della suddivisione delle spese condominiali (pur se nell'ambito di una fattispecie differente e concernente il rapporto tra venditore ed acquirente, la cui sostanza, tuttavia, non si discosta da quella di cui stiamo trattando), era stato affermato che «*in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale - come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà (non comunicato all'amministratore), abbia continuato a comportarsi da proprietario -, difettando, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il*


C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale».

Tra tutte le decisioni successive conformi, fondate sulla medesima *ratio*, come non citare l'ordinanza n. 23621 del 9 ottobre 2017, con la quale – ribadito tale principio – era stato chiarito che la responsabilità *“pro quota”* dei condomini poggia sul collegamento tra il debito e la titolarità del diritto reale condominiale, che emerge dalla trascrizione dell'immobile stesso nei registri immobiliari, unico dato di natura pubblica sul quale il terzo creditore può fare affidamento. Infatti, il principio dell'apparenza si applica solo quando sussistono uno stato di fatto difforme dalla situazione di diritto ed un errore scusabile del terzo in buona fede circa la corrispondenza del primo alla seconda, assumendo esso rilievo giuridico solo per individuare il titolare di un diritto, ma non per fondare una pretesa di adempimento nei confronti di chi non sia debitore.

L'entrata in vigore della legge n. 220/2012, poi, ha concretamente, anche se indirettamente, eliminato il nodo del “condomino apparente” avendo previsto, in capo all'amministratore, l'obbligo di “curare la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio” (art. 1130, n. 6, c.c.), con la conseguenza che la relativa inosservanza configura una grave irregolarità che può dare luogo, ove fatta valere in giudizio, alla revoca forzata dell'amministratore (art. 1129, comma 12, n. 7, c.c.).

In questo quadro di carattere generale si inserisce la figura dell'assegnatario, con o senza prole, della casa coniugale e la sua specifica configurazione



come titolare di un diritto di godimento “*sui generis*” del bene, suscettibile di estinguersi soltanto per il venir meno dei presupposti che hanno giustificato il relativo provvedimento o a seguito dell’accertamento delle circostanze di cui all’art. 337-*sexies* c.c. che legittimano una sua revoca giudiziale (Cass. 15 gennaio 2018, n. 772). Pertanto, dovendo l’assegnataria essere inserita nel registro dell’anagrafe condominiale è evidente che anche per la stessa il problema dell’apparenza è da considerarsi superato.

La peculiare posizione del coniuge assegnatario, del resto, è ammessa anche in tema di contribuzione obbligatoria, come in tema di pagamento dell’imposta ICI rispetto alla quale è stato affermato che il coniuge, cui sia stato attribuito il godimento della casa di abitazione di proprietà (anche in parte) dell’altro coniuge, non è soggetto passivo dell’imposta per la quota dell’immobile stesso sulla quale non vanti il diritto di proprietà ovvero un qualche diritto reale di godimento, come previsto dall’art. 3 del d.lgs. n. 504 del 1992, poiché con il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale in sede di separazione personale o di divorzio, viene riconosciuto al coniuge un “diritto personale atipico di godimento e non un diritto reale”, sicché in capo al coniuge non è ravvisabile la titolarità di un diritto di proprietà o di uno di quei diritti reali di godimento, specificamente previsti dalla norma, costituenti il presupposto impositivo del tributo (Cass. 15 marzo 2019, n. 7395).

L’ASSEGNATARIO NON È ESENTATO DAL PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI

Premesso e ribadito che l’amministratore per recuperare le spese di condominio non può che rivolgersi al coniuge proprietario dell’immobile e che la ripartizione delle stesse tra i due soggetti è fatto estraneo al condominio, è in ogni caso necessario, per tale profilo, distinguere tra le spese concernenti il godimento del bene e quelle che sono connesse con la manutenzione dello stesso ma finalizzate ad assicurare, da un punto di vista strutturale, l’efficienza e la sussistenza del bene e, quindi, come tali strettamente legate alla proprietà del bene stesso.

Rientrano nel primo ordine tutti gli oneri che sono connessi all’utilizzo dell’immobile privato (come ad esempio le spese concernenti il servizio di pulizia – tanto nella forma del portierato quanto in quella di un soggetto, fisico o giuridico, che svolga l’attività di semplice pulitore; la gestione del riscaldamento centralizzato inteso come consumo di combustibili; il servizio di ascensore e quant’altro) e per essi non può che essere obbligato colui al quale è stata assegnata la casa coniugale. A piena conferma si ricorda che, secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass. 22 febbraio 2006, n. 3836; Cass. 19 settembre 2005, n. 18476), in ambito di separazione personale, l’assegnazione della casa coniugale esonera l’assegnatario esclusivamente dal pagamento del canone, cui altrimenti sarebbe tenuto nei confronti del proprietario esclusivo (o, “*in parte qua*”, del comproprietario) dell’immobile assegnato, con la conseguenza che qualora il giudice attribuisca ad uno dei coniugi l’abitazione di proprietà dell’altro, la gratuità di tale assegnazione si riferisce solo all’uso dell’abitazione medesima (per la quale, appunto, non deve versarsi corrispettivo), ma non si

estende alle spese correlate a detto uso (ivi comprese quelle, del genere delle spese condominiali, che riguardano la manutenzione delle cose comuni poste a servizio anche dell'abitazione familiare). Una eventuale esclusione da tale obbligo può avvenire solo in presenza di un provvedimento espresso del giudice che accolli detto onere al coniuge proprietario.

Fin qui il discorso concernente la titolarità dell'immobile in capo ad uno dei due coniugi che non sia quello al quale è stato assegnato lo stesso in seguito a provvedimento di separazione o di divorzio. Ma cosa succede nel caso in cui i due soggetti siano comproprietari in comunione del bene abitazione?

La risposta va individuata in una decisione di legittimità (Cass. 21 ottobre 2011, n. 21907), i cui precedenti risalgono agli anni '70, secondo la quale i comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c. c. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi.

Tale principio ha costituito il punto di riferimento per i giudici di merito (Trib. Milano 6 giugno 2019, n. 464) chiamati a decidere proprio nel caso di insolvenza nell'ipotesi di assegnazione della casa familiare ad uno dei due coniugi comproprietari, i quali hanno affermato che la co-intestazione dell'immobile pone a carico degli stessi un obbligo solidale verso l'ente condominiale per cui l'amministratore in caso di morosità può rivalersi indiscriminatamente su uno o sull'altro.

Il tutto con la conseguenza che quanto stabilito in sede di separazione tra i coniugi farà stato solo nei confronti delle parti e non anche dei terzi, ivi compreso il condominio. Il comproprietario non assegnatario, pertanto, non potrà rifiutare il pagamento al condominio creditore anche di quelle quote a lui di fatto non spettanti invocando gli accordi assunti tra i coniugi comproprietari dell'immobile in sede di separazione ma, in forza del principio *solve et repete*, potrà – una volta adempiuto per l'intero all'obbligazione condominiale – agire in via di regresso nei confronti del coniuge assegnatario inadempiente.

* Avvocato