

16 luglio 2011 9:46

Aduc Immobili – Condominio: la Cassazione ribadisce che non e' applicabile il principio dell'apparenza

di [Alessandro Gallucci](#)



La Cassazione e' tornata ad occuparsi del cosi' detto condomino apparente e lo ha fatto con una sentenza dello scorso 12 luglio nella quale ha specificato che nel caso di richiesta giudiziale avanzata dall'amministratore del condominio per recuperare la quota di spese di competenza di un'unita' immobiliare di proprieta' esclusiva, essa deve essere rivolta solamente contro il reale proprietario (o usufruttuario) dell'appartamento, che risulta essere l'unico soggetto obbligato, nei confronti del condominio, a pagare le spese condominiali. L'apparenza – ossia quell'istituto giuridico che tutela l'affidamento dei terzi (vale a dire di soggetti estranei ad una determinata situazione) verso chi lasci intendere, anche solamente per il suo comportamento, di rivestire un determinato ruolo – non trova applicazione nei rapporti condominiali. (Cass. 12 luglio 2011 n. 15296). In sostanza l'amministratore non puo' essere considerato un terzo e soprattutto, in ragione della funzione di pubblicita' svolta dalla conservatoria dei pubblici registri immobiliari, egli potra' sempre sapere chi e' il vero proprietario dell'appartamento. Chi riceve un decreto ingiuntivo e non e' condomino, quindi, potra' opporvisi a giusta ragione. Si tratta dell'ennesima pronuncia che ribadisce questo principio a seguito della nota sentenza delle Sezioni Unite n. 5035/02.