

## **Svolgimento del processo**

Con atto di citazione notificato l'8.4.03 G.I. propose opposizione avvedo il decreto ingiuntivo n. 151/03 emesso dal G.d.P. di Viareggio, con il quale gli era stato intimato il pagamento di Euro 254,09, oltre le spese, quale rata di oneri condominiali scaduta il 1 giugno 2002, relativa al Condominio \*\*\*\*.

Deduceva l'opponente la sua carenza di legittimazione passiva in quanto l'appartamento evi si riferiva la rata condominiale, era stato da lui venduto a terzi e di ciò era stato informato il Condominio; e, comunque, egli aveva pagato tutte le somme da lui dovute fino al momento della vendita dell'immobile.

Chiedeva, pertanto, la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Costitutosi, il Condominio contestava la domanda attrice eccependo di aver sollecitato ripetutamente il pagamento della rata; di non conoscere il nominativo del compratore e di aver, quindi legittimamente agito, nei confronti dell'opponente.

Chiedeva, pertanto, il rigetto dell'opposizione.

Acquisita documentazione, il G.d.P. con sentenza 30.3.2004 respingeva l'opposizione e condannando al G. al pagamento delle spese giudiziali.

Afferma il G.d.P.: che il G. ha venduto l'appartamento con atto \*\*\*\*, trascritto al \*\*\*\*, dopo l'emissione del decreto ingiuntivo, comunicando l'avvenuta vendita in data \*\*\*\*, senza specificare nè gli estremi del rogito notarile, nè la sua trascrizione; che legittimamente l'amministratore ha chiesto e ottenuto il d.i. nei suoi confronti, essendo obbligato al pagamento il proprietario dell'immobile al momento in cui viene deliberata la spesa; nè essendo a carico dell'amministratore, l'onere di controllare preventivamente i registri immobiliari onde accertare la titolarità della proprietà.

Avverso tale sentenza ricorre in Cassazione il G..

Nessuna attività difensiva ha svolto la controparte.

## **Motivi della decisione**

Deduce il G. a motivo d'impugnazione:

1) la violazione dell'art. 390 c.p.c., per motivazione mancante, apparente e contraddittoria per avere il G.d.P. erroneamente ritenuto legittimamente emesso nei confronti del G. il decreto ingiuntivo datato 18.02.03;

**NONOSTANTE:**

A) a tale data l'ingiunto non fosse condominio per avere venduto l'immobile in data \*\*\*\* con atto trascritto il \*\*\*\*;

B) la delibera assembleare di approvazione dei preventivi (di cui il d.i.) fosse del 28.5.2002;

C) il G., alla data del 27.5.02 non aveva alcun debito verso il Condominio;

D) il G. non poteva considerarsi "condominio apparente", come risultava dalle lettere 24.5.02 e 25.7.02, mancando la buona fede;

E) non sussistesse alcun onere dell'ingiunto di chiamare in causa gli acquirenti per essere da loro manlevato.

Il ricorso è infondato.

Come questa Corte ha recentemente ribadito (v. sent. 23345/08) in tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà dell'immobile di proprietà esclusiva, l'alienante perde la qualità di condomino e poichè l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali ex art.

1104 cod. civ., è collegato al rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile, alla perdita di quella qualità consegue che non possa essere chiesto nè emesso nei suoi confronti il decreto ingiuntivo.

Nella specie, poichè il G. ha venduto il \*\*\*\* (l'immobile e le spese richieste sono state deliberate il 28.5.2002, quando il ricorrente non era più proprietario dell'immobile, il decreto ingiuntivo non poteva più essere nè chiesto nè emesso nei suoi confronti.

Nè per le ragioni suddette, può in tema di condominio essere ammessa la figura del condomino "APPARENTE".

In accoglimento del ricorso la sentenza impugnata va, pertanto, cassata con rinvio ad altro G.d.P. di Viareggio che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

**LA Corte accoglie il ricorso e cassa la sentenza impugnata con rinvio, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio, ad altro G.d.P. di Viareggio.**

Così deciso in Roma, il 17 febbraio 2009.

Depositato in Cancelleria il 9 novembre 2009.