

406.204.204

14599/20

ORIGINALE



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

C.V.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

- Franco De Stefano · Presidente -
- Lina Rubino · Consigliere -
- Marco Rossetti · Consigliere -
- Cosimo D'Arrigo · Consigliere Rel. -
- Paolo Porreca · Consigliere -

Oggetto: accertamento dell'obbligo del terzo pignorato - quietanza di pagamento - opponibilità - nei rapporti condominiali

R.G.N. 12819/2016  
 Cron. 14599  
 UP - 26/02/2020

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 12819/2016 R.G. proposto da:

largherita, rappresentata e difesa dall'Avv. )

, con

domicilio eletto in Roma, via  
dell'Avv. ;

, presso lo studio

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI

CATANIA,

in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avv. , con

domicilio eletto in Roma,  
studio degli Avv.ti

), presso lo

;

- controricorrente -

9030  
373

Giuseppe

- intimato -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania depositata l'11 febbraio 2016.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 26 febbraio 2020 dal Consigliere Cosimo D'Arrigo;

uditi l'Avv. \_\_\_\_\_, per delega dell'Avv. \_\_\_\_\_;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Anna Maria Soldi, che ha concluso chiedendo l'accoglimento del secondo motivo e il rigetto del primo, assorbito il terzo.

### **FATTI DI CAUSA**

Margherita \_\_\_\_\_ ignorava ai danni di Giuseppe \_\_\_\_\_ titolare dell'omonima impresa edile, le somme a lui dovute, quale corrispettivo di un contratto di appalto, dal Condominio di Via \_\_\_\_\_ di Catania, del quale la stessa \_\_\_\_\_ era condomino. Il terzo pignorato rendeva dichiarazione negativa, sostenendo di aver già pagato il dovuto ed esibiva una quietanza di pagamento sprovvista di data certa. La dichiarazione veniva contestata dalla creditrice procedente nelle forme di cui all'art. 548 cod. proc. civ., nella versione anteriore alla modifica attuata con legge 24 dicembre 2012, n. 228.

Il Tribunale di Catania accertava la sussistenza del credito vantato dal debitore esecutato nei confronti del Condominio. In particolare, riteneva che il terzo pignorato non avesse idoneamente provato l'estinzione del debito nei confronti dell'impresa edile del \_\_\_\_\_ prima della notifica del pignoramento, in quanto la quietanza di pagamento prodotta dall'amministratore del Condominio, non presentando data certa, non poteva essere opposta alla \_\_\_\_\_.

Il Condominio appellava la decisione, deducendo che la creditrice procedente era essa stessa condomino e quindi non estranea al rapporto tra il terzo pignorato e l'impresa edile \_\_\_\_\_ Pertanto,

la quietanza di pagamento poteva esserle opposta anche se sprovvista di data certa.

La Corte d'appello di Catania accoglieva il gravame, condannando l'appellata al pagamento delle spese processuali del doppio grado di giudizio.

La sentenza veniva fatta oggetto, da parte della di ricorso per cassazione articolato in tre motivi, illustrati da successive memorie.

Il Condominio resisteva con controricorso.

Con ordinanza interlocutoria, la causa veniva rinviata a nuovo ruolo in attesa della pubblicazione della sentenza delle Sezioni unite sulla questione della natura giuridica del condominio e dei rapporti intercorrenti fra esso e i condomini che ne fanno parte.

Tale questione è stata definita con la sentenza n. 10934 del 18 aprile 2019 e la causa è stata quindi rimessa sul ruolo della pubblica udienza.

Il Condominio ha depositato memorie difensive ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con il primo motivo la ricorrente deduce la *«nullità della sentenza per travisamento e modifica del contenuto dell'unico motivo di appello – mancata impugnazione dei capi della sentenza resa dal Tribunale – eccezione di nullità dell'appello – omessa motivazione su un punto decisivo della controversia, in relazione al n. 5 dell'art. 360 c.p.c.»*.

Il motivo è inammissibile.

La nuova formulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ. (modificato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134), prevede infatti una censura esclusivamente fondata sull'omesso esame *«circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti»*.

Il "fatto" richiamato dall'art 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ. è un "fatto storico" oggetto del giudizio, sia esso principale o

secondario, il quale abbia costituito oggetto di discussione tra le parti ed abbia carattere decisivo, nel senso che, ove esaminato, avrebbe determinato un diverso esito della controversia (Sez. 6 - 5, ordinanza n. 23238 del 04/10/2017 Rv. 646308). Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., il ricorrente deve indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014, Rv. 629831).

Ciò posto, l'omessa pronuncia su un motivo di appello - così come il suo "travisamento" - può integrare, semmai, la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., ma non già l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, che è stato oggetto di discussione tra le parti. Infatti, il motivo di gravame non costituisce un fatto principale o secondario, bensì la specifica domanda sottesa alla proposizione dell'appello, sicché, ove il vizio sia dedotto come violazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., il motivo deve essere dichiarato inammissibile (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 6835 del 16/03/2017, Rv. 643679).

Parimenti inammissibile è la censura di omessa motivazione, in quanto tale vizio non è più previsto fra i motivi di ricorso per cassazione, a seguito della nuova formulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., già dinanzi illustrata.

Il sindacato di legittimità sulla motivazione è oggi ridotto al "minimo costituzionale", nel senso che è denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della



motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali. Tale anomalia si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014, Rv. 629830). Nessuna di tali anomalie è stata denunciata con il ricorso in esame, né ricorre nel caso di specie.

**2.1** Con il secondo motivo la ricorrente deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 2917 e 2704 cod. civ.

La \_\_\_\_\_ sostiene, in pratica, che la quietanza di pagamento, sprovvista di data certa anteriore al pignoramento, proveniente dal \_\_\_\_\_ ed esibita dal Condominio terzo pignorato, non possa esserle opposta in quanto estranea al rapporto contrattuale fra i due. Infatti, l'art. 2704 cod. civ. esclude – com'è noto – solo riguardo ai terzi la certezza della data della scrittura privata non registrata la cui sottoscrizione non sia stata autenticata, fintanto che non si verifichi un fatto che stabilisca in modo certo l'anteriorità della formazione del documento.

La questione di diritto sottoposta è, dunque, se il singolo condomino sia contitolare del rapporto contrattuale posto in essere dal condominio ovvero versi in condizioni di terzietà e, quindi, sia a lui opponibile la quietanza senza data certa oppure no.

Il motivo è fondato.

**2.2** La recente pronuncia delle Sezioni unite – in attesa della cui pubblicazione era stata rinviata la trattazione della presente causa – si pone in continuità con i precedenti arresti di legittimità.

La questione trattata riguardava la legittimazione autonoma del condomino ad appellare una sentenza che veda soccombente il condominio. Al riguardo, è stato ribadito il principio di diritto secondo cui nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli

condòmini sulle parti comuni, ciascun condomino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale – concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore – di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota* (Sez. U, Sentenza n. 10934 del 18/04/2019, Rv. 653787 - 01).

La citata non si discosta, come già detto, dall'orientamento prevalente, secondo cui il singolo condomino è contitolare *pro quota* delle obbligazioni del condominio, sia dal lato passivo che da quello attivo, talché i singoli condòmini possono agire individualmente per la tutela degli interessi dello stesso (*ex plurimis*: Sez. 3, Sentenza n. 23782 del 07/11/2014, Rv. 633445 – 01; Sez. 2, Sentenza n. 16562 del 06/08/2015, Rv. 636173 – 01; Sez. 2, Sentenza n. 13716 del 07/12/1999, Rv. 531931 – 01; Sez. 2, Sentenza n. 2392 del 12/03/1994, Rv. 485679 – 01).

Tale conclusione poggia sulla premessa che il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti (si vedano, fra le tante: Sez. 2, Sentenza n. 26557 del 09/11/2017, Rv. 646073 – 01; Sez. 3, Sentenza n. 10717 del 16/05/2011, Rv. 617438 – 01; Sez. 2, Sentenza n. 12588 del 28/08/2002, Rv. 557148 – 01; Sez. 2, Sentenza n. 7130 del 25/05/2001, Rv. 546993 – 01; Sez. 2, Sentenza n. 5084 del 29/04/1993, Rv. 482174 - 01).

**2.3** Da questa premessa, presente anche nella sentenza d'appello, non si può trarre, tuttavia, la conclusione che la quietanza di pagamento, sprovvista di data certa, rilasciata al Condominio sia comunque opponibile alla ' in quanto parte del rapporto contrattuale.

Sebbene il condominio sia un ente di gestione con limitata soggettività e sprovvisto di un patrimonio proprio, il suo amministratore non agisce nella qualità di mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini. La circostanza che questi ultimi rispondano delle obbligazioni assunte dal condominio, in

ragione dell'inesistenza di un patrimonio separato, non comporta che essi assumano pure il ruolo di parte in senso tecnico (quand'anche rappresentata dall'amministratore) nei rapporti contrattuali costituiti da quest'ultimo. Gli atti giuridici posti in essere dall'amministratore vanno, infatti, riferiti comunque al condominio, quale ente di gestione di un interesse collettivo. Tant'è che, tra l'altro, quest'ultimo deve essere dotato di un proprio codice fiscale e deve, nella qualità di sostituto d'imposta, effettuare la ritenuta d'acconto sui corrispettivi dovuti per le prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi.

Dunque, anche la quietanza del pagamento effettuato dal condominio, a valere quale dichiarazione di scienza resa dal creditore (da ultimo: Sez. 3, Sentenza n. 23636 del 24/09/2019, Rv. 655493 - 02), fa stato fra queste parti nell'ambito di un rapporto cui il singolo condomino resta, almeno a questi fini, terzo.

Nei confronti del singolo condomino, pertanto, la quietanza di pagamento «*non è certa e computabile*», ai sensi dell'art. 2704 cod. civ. D'altro canto, se si ragionasse diversamente, si dovrebbe finire col dire che il medesimo atto – la quietanza sprovvista di data certa anteriore al pignoramento – sarebbe opponibile al condomino pignorante nei limiti della quota sua condominiale millesimale ed inopponibile per il resto; il che ovviamente contrasta con la necessaria unicità degli effetti dell'atto giuridico.

In una prospettiva diversa, ma affine a quella in esame, questa Corte ha ribadito la terzietà del condominio anche in relazione alla prova della simulazione delle quietanze relative all'avvenuto pagamento degli oneri condominiali, che dunque può essere fornita «*senza limiti*», ai sensi dell'art. 1417 cod. civ. (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 13234 del 25/05/2017, Rv. 644281 - 01).

**2.4** In conclusione, va affermato il seguente principio di diritto:

*“La quietanza di pagamento sprovvista di data certa anteriore al pignoramento è inopponibile, ai sensi dell'art. 2704 cod. civ., al condomino che sottoponga ad espropriazione forzata, ex artt. 543*

ss. cod. proc. civ., i crediti del debitore esecutato verso il proprio condominio, in quanto egli è terzo estraneo al rapporto contrattuale da cui origina l'oggetto di pignoramento".

Tale principio va poi coordinato con quello, già affermato da questa Corte, secondo cui in sede di accertamento dell'obbligo del terzo pignorato (sia nel giudizio a cognizione piena previsto dall'art. 548 cod. proc. civ. fino al 31 dicembre 2012, sia in quello a cognizione sommaria oggi regolato dall'art. 549 cod. proc. civ.), il creditore procedente, che non agisce in nome e per conto del proprio debitore bensì *iure proprio*, è terzo rispetto ai rapporti intercorsi fra il debitore esecutato e il *debitor debitoris*. Con la conseguenza che la quietanza di pagamento rilasciata dal debitore al terzo pignorato può essergli opposta solamente a condizione che abbia, ai sensi dell'art. 2704 cod. civ., data certa anteriore alla notificazione dell'atto di pignoramento. E comunque, quand'anche gli sia opponibile, trattandosi di *res inter alios acta*, la quietanza non gode del valore probatorio privilegiato di cui all'art. 2702 cod. civ., ma, avendo il valore probatorio meramente indiziario di una prova atipica, può essere liberamente contestata dal creditore procedente e contribuisce a fondare il convincimento del giudice unitamente agli altri dati probatori acquisiti al processo (Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 24867 del 09/10/2018, Rv. 651366 - 01; v. pure Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 6760 del 21/03/2014, Rv. 630199 - 01).

In applicazione di tali principi, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio, ai sensi dell'art. 384, secondo comma, cod. proc. civ.

**3.** Il terzo motivo, con il quale si denuncia la violazione dell'art. 91 cod. proc. civ. per erronea liquidazione delle spese di lite, è assorbito dalla cassazione della sentenza impugnata in accoglimento del motivo precedente.

**4.** Alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità provvederà il giudice di rinvio.



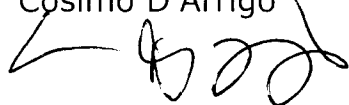
**P.Q.M.**

accoglie il secondo motivo di ricorso, dichiara inammissibile il primo e assorbito il terzo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto; rinvia alla Corte di appello di Catania in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 26 febbraio 2020.


Il Consigliere estensore

Cosimo D'Arrigo



Il Presidente

Franco De Stefano



Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi **9 LUG 2020**



Il Funzionario Giudiziario  
Francesco CATANIA