

## **Cass. civ. sez. II del 19 aprile 2017 n 9920**

1. - Con il primo motivo (violazione del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato nonché motivazione omessa, insufficiente ed erronea su punto decisivo della controversia riguardante la legittimazione passiva del L) ci si duole che il giudice del merito abbia obliterato la veste (di proprietario) in base alla quale il L era stato considerato nel ricorso per decreto ingiuntivo e, quindi, nel provvedimento emesso dal Giudice di pace. E siccome il L non è proprietario dell'immobile, ma titolare del diritto di abitazione, egli doveva essere considerato soggetto estraneo al giudizio, non solo per la somma pretesa a titolo di straordinaria amministrazione, ma anche per quella dovuta a titolo di manutenzione ordinaria.

1.1. - Il motivo è infondato.

Qualora un appartamento sito in condominio sia oggetto di diritto reale di abitazione, il titolare del diritto di abitazione è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, applicandosi, in forza dell'art. 1026 cod. civ., le disposizioni dettate in tema di usufrutto dagli artt. 1004 e 1005 cod. civ., che si riflettono anche, come confermato dall'art. 67 disp. att. cod. civ., sul pagamento degli oneri condominiali, costituenti un'obbligazione propter rem (cfr. Cass., Sez. II, 16 febbraio 2012, n. 2236; Cass., Sez. II, 28 agosto 2008, n. 21774).

Tanto premesso, non sono configurabili i vizi denunciati, giacché la titolarità passiva del rapporto controverso in capo al L - avente il diritto reale di abitazione su un'unità immobiliare posta nel

condominio "Parco La Vecchia" - è stata riconosciuta in forza della domanda del condominio, creditore opposto, come emendata nel corso del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, in sede di comparsa di costituzione e risposta.

Risulta infatti per tabulas che, costituendosi in giudizio, il condominio ha precisato la propria domanda, dichiarando di voler insistere per la richiesta di condanna del L limitatamente all'importo di euro 714,15, corrispondente alle spese condominiali attinenti all'ordinaria amministrazione delle cose e dei servizi comuni.

2. - Il secondo motivo denuncia violazione del divieto di proporre domande diverse e nuove nel giudizio ordinario instaurato a seguito di opposizione a decreto ingiuntivo (con conseguente omesso rilievo della preclusione all'esercizio della giurisdizione), nonché violazione e falsa applicazione del combinato disposto di cui agli artt. 99, 112, 342, 638 e 645 cod. proc. civ., 1026, 1004, 1005, 1117 e 1123 cod. civ. e 63 disp. att. cod. proc. civ. e motivazione omessa, erronea ed insufficiente su fatti controversi e decisivi per il giudizio.

Ad avviso del ricorrente, vi sarebbe diversità tra il titolo (causa petendi) originaria mente allegato dal condominio nel ricorso a fondamento della domanda di pagamento del complessivo importo di euro 948,96 (basato sulla qualifica di pieno proprietario del L e, quindi, sull'implicito richiamo alla obbligazione propter rem collegata alla contitolarità del

diritto di proprietà dei beni condominiali in capo al medesimo) e il titolo accertato in corso di causa e considerato quale presupposto al quale ricollegare l'accoglimento parziale della domanda (causa petendi individuata nell'obbligazione propter rem collegata al diritto di abitazione).

Nell'ambito del motivo di impugnazione, il ricorrente articola due profili di censura. Il primo (rubricato preclusione all'esercizio della giurisdizione per inosservanza del divieto di proporre domande diverse e nuove nel giudizio ordinario instaurato a seguito di opposizione a decreto ingiuntivo, in riferimento all'art. 360, n. 4, cod. proc. civ., e comunque violazione e falsa applicazione del combinato disposto di cui agli artt. 339, terzo comma, 113, secondo comma, 112, cod. proc. civ. e 24, secondo comma, 111, secondo comma Cost. e 101 cod. proc. civ.) sottolinea l'ontologica diversità tra l'elemento costitutivo della causa petendi addotto ed allegato a fondamento della domanda e il titolo alla base della pronuncia di condanna emessa dal Giudice di pace all'esito del giudizio di opposizione. Il secondo (rubricato violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 99, 112, 132, 342, 638, 645 cod. proc. civ., 2697, primo comma, 2709, 1026, 1004, 1005, 1117, 1123 cod. civ., 63 disp. att. cod. civ., nonché motivazione omessa, erronea ed insufficiente) lamenta che la sentenza sia basata su un accertamento dei fatti e su una valutazione dei medesimi in termini giuridici "chiaramente difforme e divergente rispetto ai fatti (e connesse argomentazioni) allegati dal condominio in sede di originario ricorso per decreto ingiuntivo".

2.1. - Il motivo è infondato, sotto tutti i profili in cui si articola.

Esso muove dalla premessa che - a fronte di una richiesta, avanzata in sede monitoria dal condominio ingiungente, di condanna del L al pagamento della somma di euro 984,96, a titolo di spese condominiali dovute in qualità di proprietario di un'unità immobiliare posta nel complesso condominiale - costituisca un'inammissibile mutamento della causa petendi la deduzione, da parte del creditore opposto, della responsabilità del L fondata sulla titolarità del diritto reale minore di abitazione sullo stesso immobile e per l'importo (inferiore) corrispondente alle sole spese condominiali di manutenzione e di ordinaria amministrazione.

Ma si tratta di un presupposto evidentemente erroneo.

Infatti, si ha mutatio libelli quando la parte immuti l'oggetto della pretesa ovvero quando introduca nel processo, attraverso la modificazione dei fatti giuridici posti a fondamento dell'azione, un tema di indagine e di decisione completamente nuovo, fondato su presupposti totalmente diversi da quelli prospettati nell'atto introduttivo e tale da disorientare la difesa della controparte e da alterare il regolare svolgimento del contraddittorio (Cass., Sez. V, 20 luglio 2012, n. 12621; Cass., Sez. II, 28 gennaio 2015, n. 1585).

Poiché in relazione al pagamento degli oneri condominiali la qualità di debitore dipende dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa e anche le spese dovute dall'habitor si configurano come obbligazioni propter rem (cfr. Cass., Sez. II, 27 ottobre 2006, n. 23291), costituisce mera emendatio libelli, consentita, la richiesta, precisata da parte del condominio opposto in sede di comparsa di costituzione e risposta, di un importo minore rispetto a quello ingiunto, corrispondente alle sole spese condominiali di manutenzione e di

amministrazione ordinaria, con esclusione di quelle di straordinaria amministrazione, in ragione della titolarità, in capo all'obbligato, non del diritto di proprietà, come esposto nel ricorso per decreto ingiuntivo, ma del diritto reale di abitazione sulla stessa unità immobiliare, il quale rappresenta, rispetto al diritto di proprietà, una situazione derivata minore.