

## Procedimenti cautelari e monitori

---

### ***Spese condominiali: legittimo il ricorso per decreto ingiuntivo fondato sul preventivo condominiale***

di **Francesco Tedioli, Avvocato**



Cass. sez. II, 26 settembre 2022, n. 28001 - Pres. Bertuzzi e Rel. Cosentino

#### **Comunione e condominio - Assemblea dei condomini e deliberazioni - Spese della comunione e del condominio – Decreto ingiuntivo**

#### **Artt. 633 c.p.c. 63 disp. att. c.c.**

**Massima:** *“L'amministratore di condominio può richiedere un decreto ingiuntivo, ex art. 63 disp. att. c.c., nei confronti del condòmino moroso, anche se il mancato pagamento delle rate di spesa condominiale inerisce soltanto al rendiconto preventivo, purché questo, unitamente al riparto, sia stato ritualmente approvato dall'assemblea del condominio”.*

#### **CASO**

Il Tribunale di Pescara, confermando la sentenza di primo grado del Giudice di Pace, rigettava l'opposizione a decreto ingiuntivo, con cui un condòmino era stato condannato a pagare una somma, a titolo di conguaglio dei contributi condominiali dovuti, sulla base del bilancio consuntivo e del bilancio preventivo dell'anno seguente.

A fondamento della propria decisione, il Tribunale sosteneva che, in forza dell'approvazione del bilancio preventivo da parte dell'assemblea condominiale, ben poteva l'amministratore riscuotere gli oneri condominiali. Aggiungeva altresì, che:

- la ripartizione delle spese non poteva che essere compiuta sulla scorta delle tabelle millesimali in vigore;

- contrariamente a quanto ritenuto dal condomino, risultava provata l'esistenza del regolamento condominiale, approvato con delibera del 20 ottobre 1962;
- la domanda riconvenzionale del condomino, in relazione a propri crediti, andava rigettata perché essi avrebbero dovuto essere azionati con l'eventuale impugnazione delle delibere assembleari di approvazione dei relativi bilanci, ove non tenessero conto di tali poste.

Il condomino proponeva ricorso per Cassazione, sulla base di quattro motivi.

Il primo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1130 e 1135 c.c., e dell'art. 63 *bis* disp. att. c.c. nonché dell'art. 633 c.p.c. e violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4) censurava la sentenza, per non aver rilevato che l'ingiunzione non si fondava sulla **ripartizione delle spese** risultanti dal bilancio consuntivo approvato dall'assemblea, né sul bilancio preventivo.

Il secondo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1130 e 1135 c.c. nonché dell'art. 633 c.p.c., e violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4) censurava l'incertezza dei conteggi, sulla cui base l'amministratore del condominio aveva richiesto il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione, sottolineando come il consuntivo della gestione globale aggiornato al 30 giugno 2011 mai fosse stato approvato.

Il terzo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 c.c., e violazione dell'art. 132 c.p.c., n. 4, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4), lamentava l'affermazione dell'impugnata sentenza, secondo cui la ripartizione dei contributi condominiali sarebbe correttamente avvenuta sulla base del regolamento approvato con la delibera del 20 ottobre 1962. Nel motivo si deduceva che tale regolamento mai sarebbe stato prodotto in giudizio e che, nell'atto di acquisto del ricorrente, non si farebbe alcuna menzione del regolamento, che, quindi, non essendo trascritto, non sarebbe stato al medesimo opponibile.

Con il quarto motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 1243 c.c. e violazione dell'art. 132, n.4, c.p.c., in relazione all'art. 360, n. 4, c.p.c.), il ricorrente censurava la statuizione di rigetto della domanda riconvenzionale azionata da quest'ultimo, per non avere impugnato le delibere assembleari di approvazione dei bilanci delle annualità a cui si riferivano i crediti oggetto di tale domanda riconvenzionale.

## **SOLUZIONE**

La Corte di Cassazione accoglie il primo, il secondo ed il quarto motivo di ricorso e dichiara inammissibile il terzo, cassando con rinvio la decisione impugnata.

Più in particolare, il primo ed il secondo motivo sviluppano sostanzialmente una medesima doglianza, in ordine alla mancata approvazione di alcuni dei bilanci sulla cui base è stato concesso il decreto ingiuntivo opposto.

Tali motivi d'impugnazione vengono, in parte, respinti, là dove si richiama la **mancanza di approvazione assembleare della ripartizione delle spese** risultanti dal bilancio consuntivo.

La doglianza risulta, invece, parzialmente fondata, ove si fa riferimento alla mancanza di approvazione assembleare del bilancio preventivo. Il tribunale ha, infatti, fondato la propria decisione sul rilievo che l'assemblea condominiale "*con verbale del 13 novembre 2008, aveva approvato il bilancio preventivo 01 luglio 2008 – 30 giugno 2009*" e non ha dato conto di alcun accertamento in ordine all'intervenuta approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del bilancio preventivo relativo alle annualità dal 1 luglio 2009 al 30 giugno 2011.

Rigettando l'opposizione all'ingiunzione di pagamento dei contributi dovuti sulla base dei bilanci preventivi relativi alle annualità 1 luglio 2009 - 30 giugno 2011, la sentenza impugnata si è posta, quindi, in contrasto col principio, affermato dalla giurisprudenza, secondo cui "*il ricorso da parte dell'amministratore del condominio al procedimento monitorio ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea postula - avuto riguardo alla natura eccezionale della norma e del fatto che il decreto ingiuntivo presuppone l'esistenza di una prova scritta del credito proveniente dal debitore - la ricorrenza dell'approvazione del bilancio (preventivo o consuntivo) da parte dell'assemblea*" (Cass. 8 marzo 2001, n. 3435).

Infatti, in base all'art. 63 disp. att. c.c., l'amministratore del condominio può ottenere ingiunzione immediatamente esecutiva, per il pagamento dei contributi dovuti dai partecipanti, **solo ove sussista uno stato di ripartizione ritualmente approvato dall'assemblea**.

In difetto della condizione sopra indicata, l'amministratore può, **in ogni caso**, richiedere ed ottenere **decreto ingiuntivo "ordinario"**, per il pagamento dei contributi (Cass. 8 aprile 1977, n. 1357). Ciò comporta che, la mancata approvazione del relativo stato di riparto **non costituisce motivo di revoca dell'ingiunzione** per il pagamento di oneri condominiali, atteso che le spese deliberate dall'assemblea si suddividono tra i condomini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., Ricorrono, infatti, le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito, che consentono al condominio di richiederne il pagamento con procedura monitoria nei confronti del singolo condomino.

La pronuncia in esame stabilisce, quindi, che, per conseguire un **decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo**, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. - considerata la natura eccezionale della norma - l'amministratore deve produrre sia il bilancio preventivo sia il verbale dell'assemblea, dal quale emerga chiaramente la delibera che ha validamente approvato il suddetto bilancio preventivo.

Il terzo motivo viene, invece, giudicato inammissibile, in quanto si fonda su un presupposto di fatto (la mancata trascrizione del regolamento condominiale), che non emerge dalla sentenza impugnata e non può formare oggetto di accertamento nel giudizio di legittimità.

Il quarto motivo viene, infine accolto perché, a fronte delle eccezioni svolte dal condomino

ingiunto nell'atto di opposizione, il giudice ha l'onere di accertare se l'eventuale credito che questi dichiara di vantare nei confronti del condominio - ad esempio, per un versamento ulteriore rispetto a quelli accreditatigli dall'amministratore - sia realmente fondato.

La Cassazione conferma, altresì, che, qualora l'assemblea abbia approvato il solo bilancio preventivo e non anche il relativo riparto, l'amministratore ha, comunque, il diritto di richiedere un decreto ingiuntivo nei confronti del condomino, che non abbia saldato alcune rate di spesa, non in forza del citato art. 63 disp. att. c.c., **bensì, con un ricorso ex art. 633 c.p.c.**, considerato che il debito di ciascun condomino è matematicamente determinabile in virtù della rispettiva loro quota di valore millesimale. In tal modo, ricorrono le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito che consentono al condominio di richiederne il pagamento con procedura monitoria nei confronti del singolo condomino.

## QUESTIONI

La riscossione dei contributi e l'erogazione delle spese (art. 1130, n. 3, c.c.) sono svolte, normalmente, sulla base di un preventivo annuale, che indica, da un lato, la destinazione dei fondi ripartiti per tipologia di bisogni; dall'altro, la misura del contributo di ciascun condomino, che andrà a formare un fondo a disposizione dell'amministratore (art. 1135, 1° co., n. 2, c.c.). I criteri per la ripartizione delle spese sono fissati dall'art. 1123 c.c.

L'amministratore è obbligato ad agire per la riscossione forzata delle spese condominiali non corrisposte da un condomino moroso, **entro sei mesi** dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea (art. 1129, 9° co. c.c.).

In particolare, sulla base dello stato di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea, può chiedere un decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., contro i condomini inadempienti.

L'approvazione dello stato di ripartizione delle spese è condizione indispensabile per ottenere l'**esecuzione provvisoria** del decreto ingiuntivo, in quanto tale documento gode di un valore probatorio privilegiato in ordine alla certezza del credito del condominio.

Ove, tuttavia, "lo stato di ripartizione" non sia stato approvato o non se ne fornisca prova, l'amministratore del condominio può sempre agire per il recupero degli oneri condominiali, in forza dell'art. 1130, n. 3, c.c., con un ordinario processo di cognizione oppure chiedendo un'**ingiunzione di pagamento, pur non immediatamente esecutiva**, ex art. 63 disp. att. c.c. (Cass. 19 marzo 2021, n. 7876; Cass. 24 settembre 2020, n. 20003).

Sul punto, va precisato che non è necessario inviare una previa diffida prima di agire in giudizio (Tribunale di Roma, 5 febbraio 2021).

Si ricorda, inoltre, che l'amministratore è legittimato ad agire, senza necessità di una specifica

autorizzazione assembleare (Cass. 9 dicembre 2005, n. 27292, Cass. 5 gennaio 2000, n. 29, Cass. 29 dicembre 1999, n. 14665, Cass. 11 novembre 1992, n. 12125; soluzione interpretativa recepita dalla riforma e, ora, codificata nell'art. 63, 1° co., disp. att. c.c.).

Al ricorso per decreto ingiuntivo vanno allegate: la convocazione dell'assemblea, il verbale che approva il rendiconto consuntivo e/o preventivo con il relativo riparto, non sussistendo alcuna differenza normativa tra l'uno e l'altro (Cass. 19 marzo 2021, n. 7876) e la messa in mora del condomino debitore, seppure non obbligatoria.

Seminari di specializzazione

## AUMENTO DEL PREZZO DELLE MATERIE PRIME E IMPATTO SUI CONTRATTI

Scopri di più >