

**CONDOMINIO: Credito del condominio verso il condominio – Non risultante dal bilancio – Accertamento da parte del giudice – Necessità.**

**Cass. civ., Sez. II, 26 settembre 2022, n. 28001**

- in *Guida al Diritto*, 44, 2022, pag. 91

*“[...] Il fatto che il credito vantato da un condomino nei confronti del condominio non risulti appostato nel bilancio del condominio non elimina il potere-dovere del giudice di accertare la sussistenza di tale credito sulla base dell'esame del titolo che del medesimo sia stato dedotto in giudizio dal condomino che se ne pretende titolare [...]”.*

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BERTUZZI Mario - Presidente -

Dott. COSENTINO Antonello - rel. Consigliere -

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere -

Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere -

Dott. CAPONI Remo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 5057/2017 R.G. proposto da:

M.L., rappresentato e difeso dall'avvocato ALFREDO DI FRANCESCO;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS);

- intimato -

avverso la sentenza n. 1254/2016 del TRIBUNALE DI PESCARA, depositata il 14/07/2016;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 29/04/2022 dal Consigliere ANTONELLO COSENTINO.

**Svolgimento del processo**

Il sig. M.L., condomino del Condominio "(OMISSIS)" di (OMISSIS), ha proposto ricorso, sulla scorta di quattro motivi, per l'annullamento della sentenza del Tribunale di Pescara che, confermando la sentenza di primo grado Giudice di Pace di Pescara, ha rigettato la sua opposizione

al decreto ingiuntivo con cui era stato condannato a pagare in favore del Condominio la somma di 3.544,99 Euro, a titolo di conguaglio dei contributi condominiali dovuti sulla base del bilancio consuntivo relativo al periodo 01.07.07 - 30.06.08 e del bilancio preventivo relativo al periodo dal 01.07.08 al 30.06.11.

A fondamento della propria decisione il Tribunale - dopo aver affermato, in linea di diritto, che all'amministratore è consentito riscuotere le quote degli oneri condominiali dovuti dai condomini anche sulla base del solo bilancio preventivo e pur dopo la scadenza dell'esercizio al quale tale bilancio si riferisce - argomenta che "risulta per tabulas che l'assemblea condominiale, con verbale del 13/11/2008, aveva approvato il bilancio preventivo 01/07/2008 - 30/06/2009, sicchè, in forza di quel bilancio e del principio sopra enunciato, ben poteva l'amministrazione riscuotere gli oneri condominiali".

Il tribunale aggiunge altresì:

- che la ripartizione delle spese non poteva che essere compiuta sulla scorta delle tabelle millesimali in vigore;
- che, contrariamente a quanto ritenuto dal M., risultava provata l'esistenza del regolamento condominiale approvato con delibera del 20/10/1962;
- che la domanda riconvenzionale azionata dal M. in relazione a crediti da lui vantati per gli anni 2006 e 2007 andava rigettata, perchè tali crediti avrebbero dovuto essere azionati con l'eventuale impugnazione delle delibere assembleari di approvazione dei bilanci 2006 e 2007, ove in detti bilanci non si fosse tenuto conto di tali crediti.

Il Condominio è rimasto intimato.

La causa è stata discussa nella camera di consiglio del 29.04.22, per la quale parte ricorrente ha depositati una memoria.

### **Motivi della decisione**

Il primo motivo di ricorso, rubricato violazione e falsa applicazione degli artt. 1130 e 1135 c.c., e dell'art. 63 bis disp. att. c.c. nonchè 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 - censura l'impugnata sentenza per non aver rilevato che l'ingiunzione "non si fondava sulla ripartizione delle spese risultanti dal bilancio consuntivo approvato dall'assemblea nè sul bilancio preventivo" (pag. 5, terzo capoverso, del ricorso).

Il secondo motivo di ricorso - rubricato "violazione e falsa applicazione degli artt. 1130 e 1135 c.c. nonchè 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" - lamenta 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 30/06/2011 non fosse mai stato approvato.

Il primo ed il secondo motivo sviluppano sostanzialmente, sotto diversi punti di vista, una medesima doglianza, concernente la mancata approvazione di alcuni dei bilanci sulla cui base è stato concesso il decreto ingiuntivo opposto.

Tale doglianza va giudicata parzialmente fondata, nei seguenti termini.

Essa va disattesa là dove fa riferimento alla mancanza di approvazione assembleare della ripartizione delle spese risultanti dal bilancio consuntivo 2007-2008; la giurisprudenza di questa Suprema Corte insegna, infatti, che "L'art. 63 disp. att. c.c., condiziona la possibilità dell'amministratore del condominio di ottenere ingiunzione immediatamente esecutiva, per il pagamento dei contributi dovuti dai partecipanti, all'esistenza di uno stato di ripartizione ritualmente approvato dall'assemblea, ma non osta a che l'amministratore medesimo, in difetto di detta condizione, possa richiedere ed ottenere decreto ingiuntivo non immediatamente esecutivo, per il pagamento di quei contributi" (Cass. 1357/1977); con la conseguenza che "In tema di riscossione degli oneri condominiali, non costituisce motivo di revoca dell'ingiunzione, ottenuta sulla base della delibera di approvazione di una spesa, la mancata approvazione del relativo stato di riparto, atteso che le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono tra i condomini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., cosicchè 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".

La medesima doglianza risulta, invece, parzialmente fondata, là dove fa riferimento alla mancanza di approvazione assembleare del bilancio preventivo; come infatti si rileva dallo stralcio sopra trascritto dell'impugnata sentenza, il tribunale ha fondato la propria decisione sul rilievo che l'assemblea condominiale "con verbale del 13/11/2008, aveva approvato il bilancio preventivo 01/07/2008 - 30/06/2009" 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 dall'01/07/2009 al 30/06/2011.

L'impugnata sentenza, là dove ha rigettato l'opposizione all'ingiunzione di pagamento dei contributi dovuti sulla base dei bilanci preventivi relativi alle annualità dall'01/07/2009 al 30/06/2011, si è posta quindi in contrasto col principio che "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. 3435/2001).

I primi due motivi di ricorso vanno dunque accolti in parte qua.

Il terzo motivo di ricorso, rubricato "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", censura 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 deduce che tale regolamento non sarebbe mai 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.

Premesso che l'esistenza di un regolamento del 1962 costituisce oggetto di un giudizio di fatto del tribunale non adeguatamente censurato in questa sede, il motivo - che in sostanza deduce l'inopponibilità del regolamento del 1962 all'odierno ricorrente - va giudicato inammissibile in quanto si fonda su un presupposto di fatto (la mancata trascrizione di tale regolamento condominiale) che non emerge dalla sentenza impugnata e non può formare oggetto di accertamento nel giudizio di legittimità; non avendo peraltro il ricorrente, va aggiunto, precisato se, ed in quali termini, avesse prospettato in sede di merito la questione della mancata trascrizione del regolamento del 1962.

Il quarto motivo di ricorso, rubricato "violazione e falsa applicazione dell'art. 1243 c.c., e violazione dell'art. 132 c.p.c., n. 4, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4", censura la statuizione di rigetto della domanda riconvenzionale azionata dal M. per non avere il medesimo impugnato le delibere assembleari di approvazione dei bilanci delle annualità (2006 e 2007) a cui si riferivano i crediti oggetto di tale domanda riconvenzionale.

Anche il quarto motivo è fondato. Il fatto che il credito vantato da un condomino nei confronti del condominio non risulti appostato nel bilancio del condominio non elimina il potere-dovere del giudice di accertare la sussistenza di tale credito sulla base dell'esame del titolo che del medesimo sia stato dedotto in giudizio dal condomino che se ne pretende titolare.

In definitiva vanno accolti il primo ed il secondo motivo di ricorso nei limiti sopra enunciati; va altresì accolto il quarto motivo di ricorso e va dichiarato inammissibile il terzo.

L'impugnata sentenza va cassata con rinvio al Tribunale di Pescara, in persona di altro magistrato, che regolerà anche le spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il primo, il secondo ed il quarto motivo di ricorso e dichiara inammissibile il terzo; cassa l'impugnata sentenza con rinvio al Tribunale di Pescara, in persona di altro magistrato, che regolerà anche le spese del presente giudizio.

**Conclusione**

Così deciso in Roma, il 29 aprile 2022.

Depositato in Cancelleria il 26 settembre 2022

---