

Con ordinanza n. 9388 del 5 aprile 2023, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione è intervenuta in tema di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali dovuti a seguito della approvazione di interventi di manutenzione straordinaria o di innovazioni.

La Suprema Corte ha in premessa ribadito che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. civ., sez. VI-2, 23 luglio 2020, n. 15696; Cass. civ., sez. II, 29 agosto 1994, n. 7569).

Il giudice, pronunciando sul merito, emetterà una sentenza favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata, e cioè che il credito preteso sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare.

La delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce, così, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. civ., sez. un., 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 2017, n. 4672).

Alla stregua dei principi enunciati da Cass. civ., sez. un., 14 aprile 2021, n. 9839, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c.. La nullità della delibera impugnata può essere rilevata d'ufficio o esaminata su eccezione delle parti anche dal giudice di appello, come avvenuto nella specie (Cass. civ., sez. un., 12 dicembre 2014, n. 26242 e 26243).

Secondo quanto già affermato da Cass. civ., sez. VI-2, 25 maggio 2022, n. 16953, l'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., come modificato dapprima dalla L. n. 220 del 2012 e poi dal D.L. n. 145 del 2013, convertito nella L. n. 9 del 2014, prescrive che la medesima delibera di approvazione di interventi di manutenzione straordinaria o di innovazioni provveda «obbligatoriamente» (e non più «se occorre») a costituire un preventivo fondo speciale di importo pari all'ammontare predeterminato dei lavori, ovvero, se sia così previsto dal contratto, un fondo pari ai singoli pagamenti dovuti in funzione del progressivo stato di avanzamento delle opere.

L'art. 1135, comma 1, n. 4 c.c., imponendo l'allestimento anticipato del fondo speciale "di importo pari all'ammontare dei lavori", ovvero la costituzione progressiva del medesimo fondo per i pagamenti man mano dovuti, "in base a un contratto", correlati alla contabilizzazione dell'avanzamento dei lavori, configura, pertanto, una ulteriore condizione di validità della delibera di approvazione delle opere indicate, la cui sussistenza deve essere verificata dal giudice in sede di impugnazione ex art. 1137 c.c..

La norma in esame è quindi volta alla tutela dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione condominiale, nonché dell'interesse del singolo condomino a veder escluso il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, secondo quanto ora dal comma 2 dell'art. 63 disp. att. c.c..

Una deliberazione maggioritaria dell'assemblea non può, pertanto, avere un contenuto contrario all'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., decidendo di soprassedere dall'allestimento del fondo stesso, o a modificarne le modalità di costituzione stabilite

dalla legge, pur ove abbia ricevuto il consenso dell'appaltatore, in quanto potenzialmente pregiudizievole per ciascuno dei partecipanti, oltre che per le esigenze di gestione condominiale, e perciò nulla.

Riferimenti Normativi:

- art. 63 disp. att. c.c.
- art. 1135 c.c.
- art. 1137 c.c.