

Con ordinanza n. 10101 del 17 aprile 2023, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha ribadito il principio secondo cui, 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).

Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137, comma 2, c.c., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione (Cass. civ., sez. II, 14 novembre 2012, n. 19938; Cass. civ., sez. VI-2, 24 marzo 2017, n. 7741).

Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 2, c.c. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera (Cass. civ., sez. II, 31 maggio 1988, n. 3701; Cass. civ., sez. II, 14 luglio 1989, n. 3291; Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1994, n. 3747; Cass. civ., sez. II, 4 marzo 2011, n. 5254).

Dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, pertanto, per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dal primo comma dell'art. 1137 c.c., discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio (Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1992, n. 11981).

Nel caso di specie, il vizio immediato e diretto della delibera di approvazione del rendiconto su cui fondava l'ingiunzione, ovvero l'esistenza di errori calcolo per pagamenti non contabilizzati, attenendo alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni, dà luogo all'annullabilità della stessa, alla stregua dei principi enunciati da Cass. civ., sez. un., 14 aprile 2021, n. 9839, cosicché la relativa impugnazione andava proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c., e poteva essere sindacata dal giudice in sede di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali fondati su tale delibera solo se fosse stata dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, e non in via di eccezione.

Riferimenti Normativi:

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