



**20006/20**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta da:

Oggetto

LUGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -

MILENA FALASCHI - Consigliere -

LUGI ABETE - Consigliere -

ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere - R.G.N. 16363/2019

CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 15/07/2020 - CC

Rep. @.1-

*Grati 20006*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 16363-2019 proposto da:

ABIO, elettivamente domiciliato in  
ROMA, \ ), presso lo studio dell'avvocato  
, rappresentato e difeso dall'avvocato  
;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO PARTI COMUNI DI VIA  
ANGOLO VIA IN MI,  
elettivamente domiciliato in ROMA, , presso lo  
studio dell'avvocato , rappresentato  
e difeso dall'avvocato ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1023/2019 della CORTE D'APPELLO di  
MILANO, depositata il 07/03/2019;

*3785  
20*

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/07/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Fabio [redacted] ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza 7 marzo 2019, n. 1023/2019, resa dalla Corte d'appello di Milano.

Resiste con controricorso il Condominio [redacted] Parti Comuni, [redacted], angolo via [redacted].

La Corte d'appello di Milano, rigettando l'appello formulato da Fabio [redacted] avverso la sentenza pronunciata in primo grado dal Tribunale di Milano, ha respinto l'opposizione avanzata dal condomino Fabio [redacted] contro il decreto ingiuntivo n. 2475/2015 dell'importo di € 7.162,48, relativo ai contributi risultanti dall'approvazione del rendiconto consuntivo 2013, nonché del preventivo 2014, deliberata dall'assemblea condominiale in data 21 febbraio 2014. La Corte d'appello ha evidenziato che Fabio [redacted] non aveva impugnato la deliberazione di approvazione del rendiconto, di per sé corredato di tutta la documentazione relativa alla situazione debitoria dell'appellante, non avendo perciò rilievo che la morosità dedotta in sede monitoria e contabilizzata nel consuntivo attenesse anche a gestioni pregresse.

L'unico motivo del ricorso di Fabio [redacted] denuncia la violazione dell'art. 63 disp. att. c.c. e dell'art. 1135 c.c., sostenendo l'erroneità della sentenza impugnata per aver la Corte d'appello riconosciuto alla delibera del 21 febbraio 2014 valenza di "titolo di credito" anche con riguardo alle gestioni pregresse.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la

conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

Occorre in premessa ribadire 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. Sez. 2, 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 condominio 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. Sez. U., 18 dicembre 2009, n. 26629; Cass. Sez. 2, 23/02/2017, 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. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938; Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741).

Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, che non può essere scalfito dai precedenti invocati dal ricorrente, per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., 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. Sez. 2, 31/05/1988, n. 3701; Cass. Sez. 2, 14/07/1989, n. 3291; Cass. Sez. 2, 20/04/1994, n. 3747 ; Cass. Sez. 2, 04/03/2011, 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. (e senza che perciò possano essere altrimenti rilevanti la "partecipazione" o un "idoneo atto ricognitivo del singolo condomino", che il ricorrente postula alla stregua di quanto sostenuto in Cass. Sez. 2, 22/02/2018, n. 4306), 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. Sez. 2, 05/11/1992, n. 11981).

Una volta, perciò, che il bilancio consuntivo sia stato approvato con la maggioranza prescritta dalla legge, l'amministratore, per ottenere il pagamento delle somme risultanti dal bilancio stesso, non è tenuto a sottoporre all'esame dei singoli condomini i documenti giustificativi,

dovendo gli stessi essere controllati prima dell'approvazione del bilancio, senza che sia ammissibile la possibilità di attribuire ad alcuni condomini la facoltà postuma di contestare i conti, rimettendo così in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza (Cass. Sez. 2, 23/05/1981, n. 3402). A norma dell'art. 1130 bis c.c., invero, il rendiconto condominiale deve contenere "le voci di entrata e di uscita", e quindi gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto alle relative manifestazioni finanziarie, nonché "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio", con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione "anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", avendo qui riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale. Secondo il cosiddetto "principio di cassa", i crediti vantati dal condominio verso un singolo condomino vanno inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento (arg. da Cass. Sez. 2, 04/07/2014, n. 15401). Una volta inseriti nel rendiconto di un determinato esercizio i nominativi dei condomini morosi nel pagamento delle quote condominiali e gli importi da ciascuno dovuti, tali pregresse morosità, ove rimaste insolute, devono essere riportate altresì nei successivi anni di gestione, costituendo esse non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quei partecipanti nei confronti del condominio. Il rendiconto condominiale, in forza di un principio di continuità, deve, cioè, partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente, a meno che l'esattezza e la legittimità di questi ultimi non siano state negate con sentenza passata in giudicato, ciò soltanto imponendo all'amministratore di apporre al rendiconto impugnato le variazioni imposte dal giudice, e, quindi, di

modificare di conseguenza i dati di partenza del bilancio successivo. Non ha senso invocare al riguardo il limite della dimensione annuale della gestione condominiale, la quale vale ad impedire, piuttosto, la validità della deliberazione condominiale che, nell'assenza di un'unanime determinazione, vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese (Cass. Sez. 2, 21/08/1996, n. 7706).

Il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo "un nuovo fatto costitutivo del credito" stesso (cfr. Cass. Sez. 2, 25/02/2014, n. 4489). Da ciò consegue l'infondatezza della tesi del ricorrente circa la carenza di efficacia probatoria del consuntivo 2013, approvato dall'assemblea 21 febbraio 2014 del Condominio Parti Comuni, per le gestioni pregresse.

Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

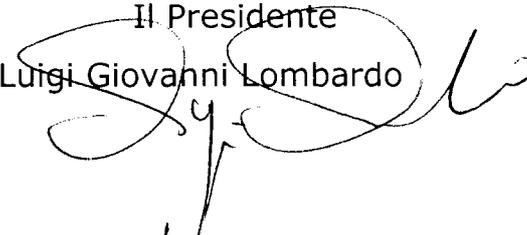
**P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

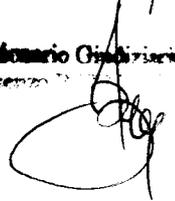
Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 15 luglio 2020.

Il Presidente  
Luigi Giovanni Lombardo



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi ..... 24 SET. 2020 .....  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

