

---

Comitato scientifico:

*Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).*

---

## **Recupero dei contributi condominiali, opposizione a decreto ingiuntivo promosso dall'amministratore: il giudice non può sindacare la validità delle delibere assembleari**

*Va dato seguito al principio secondo cui nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo promosso dall'amministratore di condominio per il recupero dei contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate.*

**Tribunale di Massa, sentenza del 22.4.2015, n. 426**

*...omissis...*

All'odierno giudizio è applicabile l'art. 58, comma li, legge 18 giugno 2009 n. 69 e, per l'effetto, la stesura della sentenza segue l'art. 132 c.p.c. come modificato dall'art. 45, comma 17, della legge 69/09, con omissione dello "svolgimento del processo" (salvo richiamarlo ove necessario o opportuno per una migliore comprensione della ratio decidendi).

Con atto di citazione notificato in data 24.01.2008, gli attori opposenti xxxx. e Fr. Fi. proponevano tempestiva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 370/2007 (R.G. 2041/07), provvisoriamente esecutivo, emesso il 02.11.2007 dal Tribunale di Massa, munito di formula esecutiva in data 30.11.2007 e notificato unitamente all'atto di precetto a mezzo del servizio postale in data 06.12.2007, con il quale era stato intimato loro di pagare in favore del Condominio "xxxxx", la somma di E 4.736,77, oltre interessi e rivalutazione come per legge per le causali di cui in premessa, nonché le spese del procedimento monitorio.

In tale opposizione gli attori opposenti, proprietari di un'unità immobiliare sita nel Condominio "S.", chiedevano la revoca del decreto ingiuntivo opposto asserendo di non essere debitori nei confronti del Condominio della somma azionata per aver, negli anni 1988-1989, già realizzato sulla propria proprietà le medesime opere di ristrutturazione oggetto della delibera assembleare condominiale del 14.01.2007.

Specificavano, altresì, che l'amministratore di condominio, geom. Alessandro Guidi, in occasione dei succitati lavori di ristrutturazione del '88-'89, aveva svolto l'incarico di Dxxx. e che, nella sua qualità di amministratore del condominio, si era impegnato, con dichiarazione scritta del 27.11.1991, ad inserire nel bilancio consuntivo condominiale le spese sostenute dagli odierni attori per le opere di ristrutturazione.

A dimostrazione di quanto sopra sostenuto, aggiungevano che l'unità immobiliare dei signori xxxx F. non era oggetto dell'ultima ristrutturazione.

Adducevano, infine, che le opere di ristrutturazione realizzate sul complesso condominiale, oltre ad essere state terminate in ritardo, presentavano vizi e difetti.

Gli attori davano atto, altresì, che in data 24.12.2007, al solo fine di evitare una procedura esecutiva, avevano pagato al Condominio la somma di cui all'atto di precetto.

In via subordinata, chiedevano procedere a compensazione tra le spese dagli stessi sostenute per i precedenti lavori di ristrutturazione e la somma azionata.

Si costituiva il Condominio "xxxx." il quale deduceva che la delibera condominiale del 14.01.2007 aveva ad oggetto i lavori di ordinaria manutenzione delle pensiline-cornicioni e quindi di parti comuni di condominio, così come stabilito dall'art. 4 del regolamento condominiale.

Per questo motivo, l'amministratore del condominio ripartiva la relativa spesa secondo le quote millesimali di proprietà dei singoli condomini. In ordine al presunto credito vantato dagli attori opposenti per i lavori dagli stessi effettuati negli anni '88-'89, parte opposta rilevava l'infondatezza della richiesta di compensazione in quanto introdotta in assenza di domanda riconvenzionale. Rilevava, altresì, la genericità e indeterminatazza della stessa richiesta e la prescrizione del credito asseritamente vantato da parte opponente ai sensi dell'art. 2964 c.c.

Infine, contestava i fatti allegati dall'opponente per essere state realizzate le opere secondo le regole dell'arte.

La causa, istruita mediante l'assunzione di prove orali, veniva rinviata per la discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c. all'udienza del 21.04.2015.

Dall'esame della documentazione prodotta in atti è possibile ricostruire storicamente nel modo seguente i fatti di causa:

- con delibera del 13.08.2006, l'assemblea del Condominio xxxxxx regolarmente costituita, affidava all'amministratore i poteri di nomina di un tecnico che provvedesse alla formazione del computo metrico e di un capitolato d'appalto relativo alle parti condominiali e a quelle private;
- con delibera del 14.01.2007, l'assemblea del Condominio "xxx", regolarmente costituita, conferiva alla ditta Dati Stefano mandato di effettuare i lavori di

manutenzione ordinaria alle parti condominiali e di cui al preventivo del 10.12.2006 redatto dalla medesima ditta. Con la stessa delibera i condomini stabilivano che gli importi dovuti da ciascun condomino secondo le quote millesimali di proprietà, avrebbero dovuto essere corrisposte in due rate con scadenze rispettivamente 15.02.2007 e 15.03.2007.

Va premesso che secondo il pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità può costituire oggetto del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo relativo a spese condominiali unicamente l'accertamento in ordine:

- 1) alla persistenza dell'efficacia esecutiva delle deliberazioni condominiali e
- 2) alla consequenziale obbligazione di pagamento delle spese dovute dal condomino sulla base della ripartizione approvata con la deliberazione medesima (Cass. Sez. Un. 27.02.2007, n. 4421). In altre parole, il giudice dell'opposizione monitoria deve controllare che il credito ingiunto sia fondato su deliberazioni con le quali siano stati approvati la spesa ed il relativo stato di riparto e che l'opponente abbia o meno fornito la prova d'aver corrisposto quanto dovuto, in difetto della qual prova non può che rigettare l'opposizione, essendo ininfluenza, in difetto di sospensione dell'esecutività delle deliberazioni da parte del giudice competente adito con l'impugnazione ex art. 1137 cod.civ., che le deliberazioni stesse possano o meno essere invalide sotto qualsivoglia profilo (ex plurimis: Cass. Civ. 07.03.2005, n. 4951; Cass. Civ. 19.10.2004, n. 20484).

E' altresì pacifico che l'eventuale opposizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non può comunque estendersi alla nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovrà invece essere fatta valere in via separata con l'impugnazione di cui all'art. 1137 cod. civ. (v. Cass. Sez. Un. N. 4421/2007 cit.).

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sentenza n. 26629/2009) hanno affermato che "nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo promosso dall'amministratore di condominio per il recupero dei contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate".

I supremi giudici, dunque, distinguono nettamente i poteri del giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali dai poteri del giudice dell'impugnazione delle deliberazioni adottate dall'assemblea di condominio. Il primo deve limitarsi a valutare l'esistenza e l'efficacia del titolo posto alla base del diritto di credito tutelato in via monitoria, al solo fine di valutare la legittimità del decreto emesso, mentre al secondo compete la valutazione in merito alla validità ed efficacia della deliberazione condominiale secondo i termini e le forme di cui all'art. 1137 c.c. Il decorso del termine di trenta giorni comporta la decadenza della facoltà dei condomini astenuti, assenti o dissenzienti di contestare la validità della delibera adottata dall'assemblea di condominio che acquista così efficacia definitiva ed impedisce di fatto al giudice, in sede di opposizione al decreto ingiuntivo, di sindacare, in via accidentale, la sua validità potendosi limitare a verificare la perdurante esistenza ed efficacia della relativa delibera assembleare. Tali essendo i limiti del procedimento di cui trattasi, le osservazioni che seguono inducono il giudicante al rigetto dei motivi di opposizione fatti valere in citazione.

In proposito è opportuno chiarire che non risulta contestato il fatto che il credito di cui si discute sia stato preventivato ed approvato con regolari delibere condominiali.

Orbene, poiché tali delibere non sono state impugnate nei termini e nelle forme di legge, l'opposizione non può che essere rigettata giacché le deliberazioni delle assemblee condominiali, se approvate con la maggioranza qualificata prescritta dalla legge, sono obbligatorie per tutti condomini, compresi i dissenzienti e i non partecipanti.

Va condivisa in tal sede, infatti, l'opinione espressa dalla Suprema Corte (certamente riferibile al caso di specie), secondo la quale "in tema di condominio, l'approvazione del preventivo delle spese e della ripartizione delle stesse, nonché l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministrazione rientrano tra le attribuzioni dell'assemblea dei condomini, le cui deliberazioni se non impugnate tempestivamente, con riguardo a pretesi vizi che ne causino l'annullabilità, sono obbligatorie per tutti i condomini, con la conseguenza che il condomino dissenziente non può, in mancanza di formale impugnazione a termini dell'art. 1137 c.c. - alla quale non può essere equiparata una contestazione scritta - sottrarsi al pagamento di quanto da lui dovuto in base alla ripartizione approvata" (Cass. Civ. 14.07.1989 n. 3291).

A sommo parere di questo giudice, l'istruttoria espletata nel corso del procedimento non assume rilevanza ai fini della decisione. In tal sede, però, deve tenersi conto del pagamento dell'intera somma precettata effettuato immediatamente dopo la notifica del decreto ingiuntivo opposto e del pedissequo atto di precetto.

Invero, il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo non è ristretto alla verifica delle condizioni di ammissibilità o di validità del decreto medesimo ma si estende all'accertamento dei fatti costitutivi del diritto in contestazione con riferimento alla situazione di fatto esistente al momento della pronuncia della sentenza e non già solo a quella anteriore all'emissione del decreto ingiuntivo.

Conseguentemente il giudice, qualora riconosca fondata l'eccezione di pagamento formulata dall'opponente con l'atto di opposizione o nel corso del giudizio, deve revocare totalmente il decreto opposto senza che rilevi in contrario l'eventuale posteriorità dell'accertato fatto estintivo rispetto al momento dell'emissione, sostituendo all'originario decreto ingiuntivo la sentenza di cessazione della materia del contendere.

Ciò osservato, l'opposizione andrà rigettata ed il decreto ingiuntivo revocato per sopravvenuto pagamento del credito di parte opposta. Parte opponente andrà condannata a rifondere a parte opposta le spese legali sostenute nel presente procedimento che si liquidano come in dispositivo.

p.q.m.

Il Tribunale di Massa ogni altra istanza, eccezione o deduzione disattesa, definitivamente pronunciando, così decide:

rigetta i motivi dell'opposizione di cui all'atto di citazione introduttivo del presente giudizio;

revoca il decreto ingiuntivo n. 370/2007 (R.G. 2041/07) emesso il 02.11.2007 dal Tribunale di Massa per sopravvenuto pagamento del credito;

condanna xxxxxx alla refusione delle spese di lite in favore xxxxx che si liquidano in complessivi Euro 4.025,00, oltre rimborso forfetario spese generali, Iva e CPA come per legge.

Massa, 21 aprile 2015.