

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FELICE MANNA

- Presidente -

Dott. MILENA FALASCHI

- Consigliere -

Dott. GIUSEPPE FORTUNATO

- Consigliere -

Dott. CESARE TRAPUZZANO

- Consigliere -

Dott. DIANORA POLETTI

- Rel. Consigliere Rep.

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 19/05/2022 - CC

R.G.N. 6058/2017

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al R.G.N. 6058-2017 proposto da:

CONDOMINIO

(omissis)

, corrente in

(omissis)

, in persona del suo amministratore pro

tempore

(omissis)

Sas

(omissis)

con sede in

(omissis)

, a sua volta in persona del suo legale

rappresentante

(omissis)

, rappresentato e difeso -

giusta procura speciale in atti - dall'avvocato

(omissis)

- ricorrente -**contro**

(omissis)

, rappresentato e difeso, giusta procura

speciale in atti, dall'avv.

(omissis)

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 527/2016 del TRIBUNALE di FERMO in funzione di giudice di appello, emessa in data 6/08/2016 e depositata il 18/08/2016, non notificata;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19/05/2022 dal Consigliere Dott. DIANORA POLETTI;

FATTI DI CAUSA

1. Il Condominio (omissis)

(d'ora in avanti "il Condominio"), otteneva dal Giudice di Pace di Sant'Elpidio a Mare decreto ingiuntivo contro il condomino (omissis) per oneri condominiali non pagati, risultanti da bilancio preventivo relativo all'anno 2012 approvato con delibera del 27.02.2012. (omissis) proponeva opposizione, sostenendo che, con la medesima delibera, il Condominio aveva stabilito di rimborsare allo stesso la somma di euro 756,69, a saldo e stralcio del rimborso di lavori sostenuti per il rifacimento della impermeabilizzazione del proprio terrazzo a livello e aveva deciso che la quota sarebbe stata ripartita in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà dei condomini e addebitata sulla prima rata del bilancio ordinario. Eccepiva pertanto la compensazione con quanto richiesto dal Condominio.

Il Condominio, costituitosi in giudizio, sosteneva che il credito del (omissis) era già stato compensato con rate di bilancio straordinario per lavori non precedentemente saldate e precisamente con le rate di lavori non pagati dopo la terza rata.

2. Con sentenza n. 61/2015 del 28.07.2015 il Giudice di Pace di Fermo rigettava l'opposizione, sul presupposto della sussistenza del credito oggetto del procedimento monitorio.

3. A seguito di impugnazione promossa dal condomino (omissis), il Tribunale di Fermo, in funzione di giudice di appello, con sentenza n. 527/2016 accoglieva il gravame e per l'effetto



revocava il decreto ingiuntivo, dichiarava parzialmente compensato il credito del Condominio (oneri da bilancio preventivo 2012) con il credito opposto dal (omissis) (rimborso deliberato da assemblea per costo dei lavori eseguiti dal condomino (omissis)) e condannava quest'ultimo al pagamento del residuo dare, ammontante a euro 152,00, risultante dalla somma di euro 70,00 (pari alla differenza di valore tra la rata dovuta al Condominio e quella - di minore importo - compensata in favore del Condominio) e di euro 82,00 "ammessi dal (omissis) per l'abbuono che gli è dovuto sul bilancio ordinario").

4. Avverso tale sentenza propone ricorso per cassazione, con due motivi, il Condominio. Resiste il condomino (omissis) con controricorso.

5. Il ricorso è stato avviato alla trattazione in camera di consiglio ai sensi degli artt. 345 comma 2 e 380-bis.1 c.p.c.

6. Il ricorrente ha depositato nei termini memoria ai sensi della norma appena citata.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Con il **primo motivo** (rubricato "*Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1117, 1135, 1136, 1137 del Codice Civile in relazione all'art. 360 n. 3 del Codice di Procedura Civile*") il Condominio ritiene che il Tribunale di Fermo abbia errato nell'avere ritenuto che il decreto ingiuntivo andava revocato perché il Giudice di Pace avrebbe dovuto tenere conto delle ricevute prodotte dal condomino (omissis) successive alla delibera condominiale oggetto di causa, adottata in data 27/02/2012 (con la quale erano stati approvati il bilancio consuntivo 2011 e il bilancio preventivo per l'anno 2012), in quanto i versamenti del signor (omissis) erano anteriori alla delibera citata, la quale finiva per comprenderli.



Più in particolare, il ricorrente deduce che con la delibera del 27.02.2012 era stato approvato il bilancio consuntivo dell'anno 2011, ove in merito ai lavori straordinari era accertato il debito residuo del (omissis) (euro 756,69) da una parte e, dall'altra parte, era stato riconosciuto un rimborso di pari importo in favore del (omissis) per lavori di impermeabilizzazione dallo stesso realizzati in favore del condominio. Secondo il ricorrente, pertanto, il credito opposto dal (omissis) era già stato compensato con il debito residuo dell'anno 2011 e lo stesso era già incorporato nel bilancio consuntivo 2011 approvato con la stessa, tanto che quella che *"sarebbe stata ripartita in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà dei condomini e sarebbe stata addebitata sulla prima rata del bilancio ordinario"* era proprio la quota "abbuonata" al (omissis).

Posto che il recupero delle quote condominiali si basava sui bilanci cronologicamente successivi a presunti pagamenti effettuati dal (omissis), questi erano divenuti inoppugnabili, non essendo stata impugnata dal condomino la delibera di approvazione degli stessi.

Pertanto, il Tribunale si sarebbe dovuto limitare ad accertare l'esistenza della delibera e dei crediti vantati dal Condominio senza considerare pagamenti anteriori già incorporati nel bilancio approvato con delibera non impugnata, così confermando la sentenza di primo grado.

2. - Con il secondo motivo il ricorrente lamenta la produzione da parte dell'opponente-appellante per la prima volta in sede di appello di un nuovo documento (email) ammesso dal Giudice del gravame con riserva. Ritiene, altresì, il ricorrente che tale documento sia stato posto a fondamento della decisione assunta dal Tribunale così viziandone la validità.



3. – Il controricorrente contesta integralmente il ricorso e ne chiede il rigetto, ma avanza anche, preliminarmente, le eccezioni di inammissibilità per difetto di specificità del ricorso (non avendo il Condominio sufficientemente chiarito quali siano le affermazioni in diritto contenute nella motivazione della sentenza impugnata ritenute in contrasto con le norme invocate) e per richiesta di riesame nel merito.

Le eccezioni devono essere respinte perché le censure, consentite in quanto non vertenti su nuove valutazioni dei fatti di causa, appaiono comprensibili e adeguatamente illustrate nel corpo del ricorso.

4. – Passando all'esame dei motivi del ricorso, il **primo motivo è fondato** e va accolto.

Nella fattispecie in esame si è al cospetto di un'ipotesi di compensazione "impropria" o "atecnica". Questa sussiste quando tra due soggetti i rispettivi debiti e crediti hanno origine da un unico rapporto e – diversamente dalla compensazione "propria" di cui agli artt. 1241 ss. c.c., che presuppone l'autonomia dei rapporti da cui nascono i contrapposti crediti delle parti (i quali si estinguono per quantità corrispondenti fin dal momento in cui vengono a coesistere) – dà luogo a un mero accertamento di dare e avere, con elisione automatica dei rispettivi crediti fino alla reciproca concorrenza. Questa compensazione "impropria", pur potendo generare un risultato analogo a quello della compensazione propria, non è soggetta alla disciplina tipica - sia processuale sia sostanziale - della compensazione regolata dagli artt. 1241 ss. c.c. e il giudice può peraltro procedere all'accertamento contabile del saldo finale delle contrapposte partite senza che siano necessarie l'eccezione di parte o la domanda riconvenzionale (cfr. Cass., sez. 3, n.



18498/2006; sez. 1, n. 7474/2017; sez. 2, n. 4825/2019; sez. 2, n. 28568/2021).

Nel caso *de quo*, la compensazione impropria si è verificata automaticamente per i crediti nascenti dal medesimo esercizio, ossia il bilancio consuntivo dell'anno 2011, costituendo questo il medesimo rapporto sinallagmatico dal quale hanno tratto origine le poste reciproche di credito.

Erra dunque il Tribunale che ritiene – con una ricostruzione resa peraltro difficoltosa da una motivazione che indubbiamente non brilla per chiarezza - che *"la tesi del condominio è che la delibera sia stata eseguita in altro modo, ovvero non facendo pagare la quarta rata di lavori straordinari"* e che questo *"presunto patto aggiunto successivo alla scrittura (per tale dovendo presumersi la delibera condominiale) non ha avuto prova"*.

Erra pure il Tribunale quando asserisce che il Giudice di Pace avrebbe dovuto fare i conti con le ricevute prodotte dal (omissis) successive alla delibera, quando in altra parte della motivazione afferma *"(omissis) ha portato distinta 2100 pagamento rata ristrutturazione 5 luglio 11 versamento di 724,35 euro quarta rata lavori di ristrutturazione scadenza 30 settembre 11"*, con ciò richiamando pagamenti relativi proprio all'esercizio dell'anno 2011, nel quale il credito riconosciuto in favore del (omissis) si è automaticamente "compensato" con i crediti residui del condominio in forza del saldo contabile tra le reciproche partite.

Deve dunque riconoscersi che l'unico credito risultante dalla delibera del 27.02.22 risulta essere quello vantato dal Condominio in relazione al bilancio preventivo per l'anno 2012, che ha legittimato la richiesta di decreto ingiuntivo al Giudice di Pace e l'accoglimento di quest'ultima.



4.1. – Alla luce di quanto precisato, e per completezza di trattazione, appare corretta anche la doglianza del Condominio che il Tribunale di Fermo non abbia tenuto in considerazione la mancata impugnazione della delibera, finendo per violare l'art. 1137 c.c. Il ricorrente osserva, infatti, che la sentenza impugnata non avrebbe dovuto effettuare nuove valutazioni di imputazione dei pagamenti precedenti all'approvazione della delibera in quanto già dalla stessa considerati e non impugnati.

Nel caso di specie, la delibera non è stata impugnata né autonomamente, né tramite proposizione di domanda riconvenzionale nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per pagamento di oneri condominiali, come ammesso recentemente dalle Sezioni Unite di questa Corte (n. 9839/2021), sulla scorta di un precedente orientamento (ad es., Cass., Sez. 1, n. 16564/2018).

Alla difesa del controricorrente volta a rilevare che, per far valere la compensazione, non vi era alcun "interesse o necessità di impugnare il verbale di assemblea del 27.02.2012", si può replicare che, se è vero che con la delibera adottata in pari data è avvenuto il riconoscimento del "controcredito" del condomino (omissis), è altrettanto vero che, se l'intento di questi era quello di ritenersi "esonerato" dal pagamento della prima rata del bilancio ordinario 2012 (come poi sostenuto nel corso del giudizio di opposizione e dell'appello), l'interesse all'impugnazione era pienamente sussistente.

5.- Il **secondo motivo** di ricorso resta assorbito dall'accoglimento del primo motivo.

6.- La sentenza n. 527/2016 del Tribunale di Fermo deve dunque essere cassata.

Ritiene questo Collegio che sussistano le condizioni per decidere nel merito la causa ai sensi dell'art. 348 comma 2°



c.p.c., non risultando necessari ulteriori accertamenti di fatto. In accoglimento del primo motivo di ricorso, si deve dunque cassare la sentenza impugnata, rigettare l'opposizione a decreto ingiuntivo e condannare l'opponente alle spese delle due fasi di merito e del presente giudizio, che vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

la Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta l'opposizione a decreto ingiuntivo.

Condanna l'opponente alle spese delle fasi di merito e del presente giudizio di legittimità, che liquida rispettivamente in euro 500,00 per il primo grado, in euro 500,00 per il secondo grado, in euro 350,00 oltre ad euro 200,00 per esborsi, per il presente giudizio di legittimità, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile il 19 maggio 2022.

Il Presidente

Felice Manna

