

ORDINANZA

sul ricorso 21222-2016 proposto da:
rappresentato e difeso dall'avvocato

- ricorrente -

contro

elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA ESCHILO 37,
presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI BIAGINI,
rappresentato e difeso dall'avvocato ;

- con troricorrente -

avverso la sentenza n. 423/2015 della CORTE D'APPELLO di
PERUGIA, depositata il 03/07/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio

del 22/01/2021 dal Consigliere **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. ha proposto ricorso articolato in quattro

motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Perugia n.
423/2015, pubblicata il 3 luglio 2015.

2. Il Condominio via Umbertide, resiste con
controricorso.

3. La Corte d'appello di Perugia ha rigettato il gravame
presentato da contro la sentenza del Tribunale
di Perugia, sezione distaccata di Città di Castello, del 6 giugno
2011. Il Tribunale aveva respinto l'opposizione al decreto
ingiuntivo intimato al condomino su istanza del

Condominio via per l'importo di C
11.743,56, a titolo di contributo pro quota correlato al secondo
ed al terzo stato di avanzamento dei lavori condominiali
eseguiti dagli appaltatori

La Corte di Perugia ha evidenziato come la delibera

assembleare 6 febbraio 2009 del Condominio via aveva approvato l'esecuzione dei lavori
e delle relative spese,

disponendo la sospensione dei pagamenti in favore della . in attesa di chiarire i dubbi
sollevati dal condomino

sulla corretta esecuzione delle opere riguardanti il

tetto, ciò però fino al 15 febbraio 2009, allorché i contributi

avrebbero dovuto altrimenti essere versati. Negata, pertanto,

la ravvisabilità della litispendenza o continenza fra la causa in

oggetto e quella vertente fra la la Corte d'appello ha altresì escluso il

difetto di legittimazione attiva dell'amministratore, trattandosi

di azione per la riscossione di spese dovute da un condomino

moroso, azione intentata dal Condominio per poter estinguere

l'obbligo contrattuale di pagamento del corrispettivo dovuto

all'appaltatrice.

Ric. 2016 n. 21222 sez. 52 - ud. 22-01-2021

-2-

. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di
consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

Il ricorrente ed il controricorrente hanno depositato memorie.

4.1. Il difensore di Arturo Spantini nella memoria depositata il
12 gennaio 2021 ha preliminarmente formulato una istanza di

rinvio, deducendo l'intervenuta morte del proprio assistito in

data 16 gennaio 2017, nonché la pendenza di trattative

transattive con il

Nella memoria depositata in data 11 gennaio 2021 dal

non si fa, tuttavia, cenno a tali trattative e si chiede di respingere il ricorso.

Trattandosi di giudizio di cassazione pendente da oltre quattro anni, nonché di procedimento, governato dall'impulso di ufficio, nel quale non assume alcun rilievo neppure la morte di una delle parti che sia avvenuta dopo la sua instaurazione, non può essere accolta l'istanza di rinvio a nuovo ruolo avanzata dal difensore del ricorrente, ponendosi il differimento d'udienza in manifesta contraddizione con il principio della ragionevole durata del processo stabilito dall'art. 111 Cost.

5. Il primo motivo del ricorso di deduce la nullità della sentenza impugnata per violazione degli artt. 167, 112, 324, 329 e 343 c.p.c., avendo la Corte di Perugia deciso altresì alla luce dell'approvazione della delibera assembleare del 6 febbraio 2009, mentre il Tribunale aveva ritenuto sufficiente la sola delibera di ripartizione delle spese del 13 maggio 2008, senza che fosse stato proposto al riguardo appello incidentale condizionato dal Condominio.

Il secondo motivo del ricorso di , proposto in via subordinato al primo, deduce la nullità della sentenza impugnata per violazione degli artt. 112, 633, 645 e 653 stato emesso il decreto ingiuntivo oggetto del presente giudizio

nel 2008, la successiva approvazione della spesa intervenuta soltanto con la delibera del 6 febbraio 2009 stesse a dimostrare la mancanza per le condizioni di emissione del medesimo provvedimento monitorio.

5.1. I primi due motivi di ricorso, da esaminare congiuntamente in quanto connessi e altresì correlati dal legame di subordinazione, sono privi di fondamento.

5.2. Quanto, in particolare, al secondo motivo, occorre ribadire che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per opere di manutenzione straordinaria, come nella specie, 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; Cass. Sez. 6 - 2, 23/07/2020, n. 15696). 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 dei lavori 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).

Si ravvisa, peraltro, un duplice oggetto della deliberazione dell'assemblea condominiale che approvi un intervento di Ric. 2016 n. 21222 sez. 52 - ud. 22-01-2021

manutenzione delle parti comuni: 1) l'approvazione della spesa, che significa che l'assemblea ha riconosciuto la necessità di quella spesa in quella misura; 2) la ripartizione della spesa tra i condomini, con riguardo alla quale la misura del contributo dipende dal valore della proprietà di ciascuno o dall'uso che ciascuno può fare della cosa. Se, allora, l'approvazione assembleare dell'intervento, ove si tratti lavori di manutenzione straordinaria, ha valore costitutivo della obbligazione di contribuzione alle relative spese, la ripartizione, che indica il contributo di ciascuno, ha valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione) (arg. da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477; Cass. Sez. 2, 03/12/1999, n. 13505; Cass. Sez. 2, 15/03/1994, n. 2452; Cass. Sez. U, 05/05/1980, n. 2928). L'approvazione assembleare dello stato di ripartizione delle spese è, piuttosto, condizione indispensabile per la concessione dell'esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., giacché ad esso il legislatore ha riconosciuto un valore probatorio privilegiato in ordine alla certezza del credito del condominio, corrispondente a quello dei documenti esemplificativamente elencati nell'art. 642, comma 1, c.p.c. (Cass. Sez. 2, 23/05/1972, n. 1588).

Ove, tuttavia, sia mancata l'approvazione dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea, l'amministratore del condominio è comunque munito di legittimazione all'azione per il recupero degli oneri condominiali promossa nei confronti del condomino moroso, in forza dell'art. 1130, n. 3, c.c. In tale evenienza, l'amministratore può agire in sede di ordinario

Ric. 2016 n. 21222 sez. 52 - ud. 22-01-2021

-5-processo di cognizione, oppure ottenere ingiunzione di pagamento senza esecuzione provvisoria ex art. 63, comma 1 disp. att. c.c.

Il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per contributi condominiali, peraltro, ha ad oggetto l'intera situazione giuridica controversa, sicché è comunque al momento della decisione che il giudice deve verificare la sussistenza delle condizioni dell'azione e dei presupposti di fatto e di diritto per l'accoglimento della domanda di condanna del condomino debitore (Cass. Sez. 2, 31/08/2020, n. 18129). Ne consegue che non ha consistenza l'obiezione del ricorrente, secondo cui la Corte d'appello non avrebbe dovuto considerare la delibera di approvazione del rendiconto dei lavori e di ripartizione finale delle spese del 6 febbraio 2009, in quanto il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione era stato reso sulla base della delibera del 13 maggio 2008. Non è del resto in discussione l'approvazione dell'intervento manutentivo, mentre l'eventuale non definitività di riparto poteva al più incidere sulle condizioni necessarie all'emissione del decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., e quindi sul regolamento delle spese della fase monitoria, senza tuttavia comportare

l'infondatezza della pretesa del condominio di riscuotere i contributi dai condomini obbligati ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c.

5.3. Tali argomenti rivelano anche l'inconsistenza della prima censura.

Qualora la fondatezza della pretesa monitoria per il pagamento di contributi condominiali sia stata affermata dal giudice di primo grado sulla base di una determinata delibera di ripartizione, il condominio, rimasto totalmente vittorioso, non ha - in caso di appello dell'altra parte - l'onere di proporre c.p.c., non avendo la Corte di Perugia rilevato come, essendo impugnazione incidentale per potere ottenere il riesame della sua pretesa in base anche a diversa delibera di riparto ritenuta irrilevante o non esaminata dal primo giudice, essendo sufficiente riproporre tale diverso titolo ai sensi dell'art. 346 c.p.c. Né incorre nel vizio di ultrapetizione il giudice di appello che, indipendentemente da un appello incidentale della parte interessata, riuscita vittoriosa nel giudizio di primo grado, ritenga rilevante, come nella specie, una prova del credito vantato dal condominio, che tale non era stata ritenuta dal primo giudice.

6. Il terzo motivo di ricorso denuncia la nullità della sentenza in relazione agli artt. 39, 273 e 274 c.p.c., nonché agli artt. 24 Cost. e 102 e 354 c.p.c., per la mancata riunione del presente giudizio a quello intrapreso dallo Spontini davanti allo stesso Tribunale di Perugia con citazione del 9 aprile 2008 ed avente ad oggetto la domanda di nullità del contratto di appalto stipulato dal Condominio con la EICO s.r.l. e la riconvenzionale proposta dall'appaltatrice per ottenere la condanna dello Spontini al pagamento pro quota del corrispettivo dei lavori. La censura evidenzia come entrambi i giudizi concernessero il "prezzo dell'appalto richiesto nello stesso tempo dal terzo e dal Condominio", e come il processo preveniente, in particolare, riguardasse altresì la nullità dei titoli contrattuali posti a base anche della pretesa monitoria del Condominio.

Il quarto motivo di ricorso deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1130, 1131, 1135 c.c., per aver l'amministratore azionato contro il condomino il diritto contrattuale al corrispettivo degli appalti rientrante nella titolarità sostanziale di terzi.

6.1. Anche il terzo ed il quarto motivo di ricorso, esaminabili congiuntamente, sono infondati, e per plurime ragioni. continenza (che regolano la competenza per territorio), operano soltanto fra cause pendenti dinanzi a uffici giudiziari diversi, secondo quanto reso evidente dal dato testuale dell'art. 39 c.p.c.; pertanto, se le cause ritenute identiche o connesse pendano dinanzi al medesimo ufficio giudiziario (come appare nella specie), trovano applicazione gli artt. 273 e 274 c.p.c., ovvero, quando ragioni di ordine processuale impediscano la riunione ed una causa sia pregiudiziale rispetto all'altra o sia già giunta a sentenza, gli istituti della sospensione, di cui agli artt. 295 e 337 c.p.c. (ex multis, Cass. Sez. 6 - 1, 23/09/2013,

n. 21761).

6.3. Tanto la litispendenza, come la riunione ex art. 273 c.p.c. e la sospensione ex artt. 295 e 337 c.p.c., suppongono che tra le cause identiche o poste in rapporto di pregiudizialità rivelino identità di parti. La domanda per il pagamento dei contributi condominiali proposta nel presente giudizio dal Condominio nei confronti del condomino è, invece, diversa per soggetti, *petitum* e *causa petendi* dalla causa avente ad oggetto il rapporto contrattuale d'appalto, e gli obblighi da questo derivanti, intercorrente tra il medesimo e l'appaltatrice

6.4. Secondo consolidata interpretazione giurisprudenziale (si veda indicativamente Cass. Sez. U, 08/04/2008, n. 9148), il credito che il terzo creditore, in forza di contratto concluso dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni, può far valere anche direttamente nei confronti del singolo condomino, in proporzione della rispettiva quota millesimale, è cosa giuridicamente diversa (seppur economicamente coincidente) rispetto al credito per la riscossione dei contributi condominiali che può far valere l'amministratore di condominio. Il primo

Ric. 2016 n. 21222 sez. 52 - ud. 22-01-2021

-8-

credito ha, invero, natura di prestazione sinallagmatica e trova causa nel rapporto contrattuale col terzo approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore credito ha, invero, natura di prestazione sinallagmatica e trova

causa nel rapporto contrattuale col terzo approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza di tutti i partecipanti al condominio. L'obbligo di pagamento degli oneri condominiali da parte del singolo partecipante ha, per contro, causa immediata nella disciplina del condominio, e cioè nelle norme di cui agli artt. 1118 e 1123 ss. c.c., che fondano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni.

Questa Corte ha già affermato che l'obbligo del singolo partecipante di pagare al condominio le spese dovute e le vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori rimangono del tutto indipendenti, tant'è che il condomino non può ritardare il pagamento delle rate di spesa in attesa dell'evolvere delle relazioni contrattuali tra condominio e soggetti creditori di quest'ultimo, né può utilmente opporre all'amministratore che il pagamento sia stato da lui effettuato direttamente al terzo, in quanto, si è detto, ciò altererebbe la gestione complessiva del condominio: sicché il singolo deve sempre e comunque pagare all'amministratore, salva l'insorgenza, in sede di bilancio consuntivo, di un credito da rimborso per gli avanzi di cassa residuati (Cass. Sez. 2, 29/01/2013, n. 2049).

E' stato anche detto che, ponendosi il condominio, nei confronti dei terzi, come "soggetto di gestione" dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini attinenti alle parti comuni, l'amministratore di esso assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condomini, e ciò sia nella

fase di assunzione degli obblighi verso i terzi per la conservazione delle cose comuni, sia, all'interno della medesima collettività condominiale, in quanto unico referente

Ric. 2016 n. 21222 sez. 52 - ud. 22-01-2021

dei pagamenti ad essi relativi; con la conclusione che il pagamento diretto eseguito dal singolo partecipante a mani del creditore del condominio non sarebbe dei pagamenti ad essi relativi; con la conclusione che il

pagamento diretto eseguito dal singolo partecipante a mani del creditore del condominio non sarebbe comunque idoneo ad estinguere il debito "pro quota" dello stesso relativo ai contributi ex art. 1123 c.c. (Cass. Sez. 6 - 2, 17/02/2014, n. 3636).

Appare dunque evidente in giurisprudenza la diversità dell'azione diretta alla riscossione dei contributi condominiali nei confronti dei partecipanti, rientrante nella legittimazione dell'amministratore (artt. 1130 n. 3 c.c. e 63, comma 1, disp. att. c.c.), rispetto all'azione per il pagamento del corrispettivo contrattuale esercitata dal terzo creditore verso il singolo condomino sul presupposto della riferibilità diretta dei debiti condominiali ai singoli membri del gruppo.

Ciò esclude ogni interferenza sul presente giudizio del distinto giudizio inerente al contratto d'appalto concluso con la ., e smentisce ogni dubbio sulla legittimazione attiva, o,

meglio, sulla titolarità sostanziale dell'amministratore in ordine al credito dedotto in sede monitoria.

7. Il ricorso va perciò rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza in favore del controricorrente.

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.

Ric. 2016 n. 21222 sez. 52 - ud. 22-01-2021

La Corte rigetta il ricorso e condannaLa Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare

al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi C 3.200,00, di cui C 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, 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 Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 gennaio 2021.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale