Approvazione dell'intervento manutentivo:l’Amministratore è legittimato a riscuotere i contributi

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 28 LUGLIO - In presenza di delibera di approvazione di interventi straordinari, la mancata approvazione del consuntivo non può essere d'ostacolo alla riscossione dei contributi in quanto la delibera assembleare ha ex se valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione. Di conseguenza, l'amministratore del Condominio è comunque munito di legittimazione all'azione per il recupero degli oneri condominiali promossa nei confronti del condomino moroso. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. Vi Civile – 2, ordinanza n. 15696/2020, depositata il 23 luglio.

Il caso.L'Istituto Autonomo Case Popolari proponeva opposizione al decreto ingiuntivo intimatogli dal Tribunale competente, su domanda del Condominio, per il pagamento dell’importo di Euro 19.087,30, relativo ad oneri condominiali ordinari e straordinari. Il giudice di prime cure accoglieva in parte l'opposizione, stante il difetto di prova degli oneri straordinari.

Avverso tale sentenza, il Condominio interponeva appello che veniva respinto in quanto, secondo i Giudici di merito, i documenti giustificativi e contabili delle spese sopportate prodotti in giudizio consistevano in un semplice riepilogo di bollette condominiali. Altresì, evidenziavano che il consuntivo per lavori straordinari non era stato ancora approvato dall’assemblea ed in mancanza di

tale atto deliberativo, l'amministratore non poteva esigere il pagamento del credito.

Avverso tale sentenza, il Condominio proponeva ricorso per Cassazione richiamando il verbale assembleare, prodotto in sede monitoria, con il quale erano stati approvati il lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio, le tabelle millesimali, parimenti esibite in giudizio, ed il bilancio consuntivo dei lavori di manutenzione. In sintesi, secondo il ricorrente, il rigetto della domanda era giustificato per la carenza di documentazione attestante gli esborsi fatti e le motivazione degli stessi, senza confutare l'efficacia dimostrativa dei documenti prodotti a sostegno dell'azione pretesa creditoria. Preliminarmente, il Supremo Collegio evidenziava come "la dottrina ravvisa un duplice oggetto della deliberazione assembleare che approvi un intervento di ristrutturazione 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 disp. att. c.c., comma 1, 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 c.p.c., comma 1, (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 c.c., n. 3. In tale evenienza, l'amministratore può agire in sede di ordinario processo di cognizione, oppure ottenere ingiunzione di pagamento senza esecuzione provvisoria ex art. 63, comma 1 disp. att. c.c.." Occorreva, pertanto, ribadire che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il Condominio soddisfava l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui erano state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569). Il giudice, pronunciando sul merito, doveva emettere una sentenza favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostrasse che la domanda fosse fondata, e cioè che il credito preteso sussisteva, era esigibile e che il Condominio ne era titolare.

Da ciò conseguiva che la carenza di "documentazione attestante gli esborsi fatti e le motivazione degli stessi", come esposto dalla Corte d'appello distrettuale, ove comunque fosse provata l'approvazione assembleare dell'intervento manutentivo, non poteva giustificare la statuizione di infondatezza della pretesa del Condominio di riscuotere i contributi dai condomini obbligati ai sensi degli artt. 1123 c.c. e ss.. Né poteva essere d'ostacolo alla riscossione dei contributi inerenti alla manutenzione straordinaria approvata dall'assemblea la mancata approvazione del "consuntivo",

come la sentenza impugnata supponeva conclusivamente, in quanto (mentre per l'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali, che non richiedeva la preventiva approvazione dell'assemblea, l'approvazione era poi richiesta in sede di consuntivo, perché l'amministratore potesse agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico), per i lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, come già considerato, la delibera assembleare che disponeva l'esecuzione dei detti interventi aveva ex se valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione (Cass. Sez. 2, 14/10/2019, n. 25839).

Per tali motivi la Corte di Cassazione accoglieva il ricorso, cassava la sentenza impugnata e rinviava la causa, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'Appello distrettuale.

***Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/approvazione-dellintervento-manutentivolamministratore-e-legittimato-riscuotere-i-contributi/122254