Spese anticipate dall'amministratore: esecuzione pro quota avverso i singoli condomini

Data: 2 maggio 2018 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 05 FEBBRAIO -Le anticipazioni effettuate dall'amministratore possono essere richieste all'intero Condominio, anche se la successiva esecuzione deve essere fatta secondo parziarietàe, quindi, pro quota nei confronti di ciascun condomino. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. Vi Civile-2, ordinanza n. 1851/2018, depositata il 25 gennaio. [MORE]

Il caso. Un amministratore, al termine del proprio mandato, domandava al Condominio amministrato il rimborso delle speseanticipate nell'interesse dello stesso. A tal fine, l'amministratore inseriva la somma dovuta nelconsuntivo e l'assemblea deliberava per la "solidarizzazione" del citato debito. Stante il mancato pagamento, l'amministratore ricorreva al Tribunale competente e otteneva un decreto ingiuntivo avverso il Condominio. Tale decreto veniva opposto dai condomini, i quali sostenevano che l'amministratore avrebbe dovuto agire avverso i singoli condomini in ragione del principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali delineato dalla sentenza n. 9148/2008 della Cassazione Sez. Unite. Il giudice di prime cure accoglieva l'opposizione al decreto ingiuntivo.

L'amministratoreimpugnava l'avversa sentenza innanzi alla Corte d'Appello territoriale lamentando l'erroneità del ragionamento del giudice di prime cure. Nelle more del processo, il Condominio pagava il debito, pertanto, i giudici di seconde cure dichiaravano, con sentenza, cessata la materia

del contendere e – ritenuta la correttezza delle ragioni dell'amministratore – dichiaravano la soccombenza virtuale del Condominio e la conseguente vittoria delle spese legali da parte dell'amministratore.

Avverso tale sentenza il Condominio proponeva ricorso per cassazione su 3 motivi. Con il primo motivo il ricorrente chiedeva la riforma della sentenza d'appello sulla base del fatto che la controparte, in quanto amministratore dello stesso Condominio, aveva precisa cognizione delle quote di debito dei singoli condomini morosi e non aveva perciò nessuna necessità di agire per il suo intero credito nei confronti del Condominio. Con il secondo motivo il ricorrente lamentava che la Corte d'Appello non aveva rilevato la nullità della delibera assembleare che aveva a maggioranza "solidarizzato" il debito di una condomina tra tutti i condomini. Con il terzo motivo censurava la statuizione della Corte d'Appello di "conferma del decreto ingiuntivo opposto", già revocato dal Tribunale in accoglimento dell'opposizione del Condominio. I tre motivi di ricorso venivano esaminati congiuntamente per la loro connessione e si rivelavano infondati, in quanto era conforme a diritto il dispositivo della sentenza impugnata (che aveva dichiarato cessata la materia del contendere ed aveva condannato il Condominio alle spese di lite), pur essendo la decisione in parte erroneamente motivata. Era consolidato l'orientamento della Corte nel senso che il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo non era limitato alla verifica delle condizioni di ammissibilità e validità del decreto, ma si estendeva anche all'accertamento dei fatti costitutivi, modificativi ed estintivi del diritto in contestazione, con riferimento alla situazione esistente al momento della sentenza; ne conseguiva che la cessazione della materia del contendere verificatasi successivamente alla notifica del decreto - nella specie per avvenuto pagamento della somma portata dal medesimo - travolgeva anche il medesimo decreto che doveva essere revocato, seppur per un fatto estintivo posteriore alla data della sua emissione suddetta, senza che fosse neppure necessario disporre "expressis verbis" in tal senso. (Cass. Sez. 1, 22/05/2008, n. 13085; Cass. Sez. L, 17/10/2011, n. 21432; Cass. Sez. 2, 01/12/2000, n. 15378). Circa l'onere delle spese processuali, esso andava regolato secondo il principio della soccombenza virtuale, alla stregua della fondatezza dei motivi dell'opposizione da valutare con riferimento alla data di emissione del suddetto decreto, e con riferimento all'intero giudizio, e non segmentando la fase monitoria e quella di opposizione (Cass. Sez. 2, 13/06/1997, n. 5336; Cass. Sez. L, 26/04/1993, n. 4869). Inoltre, il principio della parziarietà dei debiti condominiali, anche secondo la giurisprudenza della nota sentenza n. 9148/2008, comportava che questa parziarietà avesse luogo in fase di esecuzione del credito e non anche nella precedente fase della formazione del titolo giudiziale. In sostanza l'amministratore aveva agito correttamente domandando il decreto ingiuntivo avverso il Condominio, mentre avrebbe dovuto agire contro i singoli condomini pro quota per ottenere la soddisfazione del proprio debito in sede esecutiva. Secondo la Corte, infatti, ogni volta che «l'amministratore contragga obbligazioni con un terzo coesistono distinte obbligazioni concernenti, rispettivamente, l'intero debito e le singole quote, facenti capo la prima al condominio, rappresentato appunto dall'amministratore, e le altre ai singoli condomini, tenuti in ragione e nella misura della partecipazione al condominio ai sensi dell'articolo 1123 c.c.».

Per tali motivi, la Corte di Cassazione rigettava l'impugnazione proposta e condannava il Condominio alla corresponsione delle spese del giudizio di legittimità.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/spese-anticipate-dall-amministratore-esecuzione-pro-quota-avverso-i-singoli-condomini/104680