

Corte di Cassazione, Sezione 2 civile

Sentenza 16 aprile 2013, n. 9181

---

Integrale  
Condominio - Mancato pagamento delle spese condominiali - Decreto ingiuntivo -  
Ammissibilità

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Presidente

Dott. NUZZO Laurenza - Consigliere

Dott. PROTO Cesare Antonio - rel. Consigliere

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Consigliere

Dott. SAN GIORGIO Maria Rosaria - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 7987-2007 proposto da:

(OMISSIS) (OMISSIS), (OMISSIS) (OMISSIS), elettivamente domiciliati in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentati e difesi dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrenti -

contro

COND. (OMISSIS) - in (OMISSIS), (OMISSIS) elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2/2006 del GIUDICE DI PACE di TROIA, depositata il 30/01/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 19/02/2013 dal Consigliere Dott. CESARE ANTONIO PROTO;

udito l'Avvocato CROCE Gianluigi, con delega depositata in udienza dell'Avvocato (OMISSIS), difensore dei ricorrenti che si riporta agli atti;

udito l'Avvocato (OMISSIS), difensore del resistente che si riporta agli atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GOLIA Aurelio che ha concluso per il rigetto del ricorso.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il 13/11/2004 (OMISSIS) e (OMISSIS) proponevano opposizione al decreto ingiuntivo con il quale il Giudice di Pace di Troia aveva loro ingiunto di pagare 226,08 euro per spese condominiali al Condominio (OMISSIS) sulla base del verbale di assemblea condominiale del 28/6/2004 con la quale era approvato a maggioranza il bilancio consuntivo 2003-2004 e all'unanimità il bilancio preventivo 2004-2005.

Gli opposenti deducevano l'improcedibilità dell'azione monitoria perché non preceduta dalla previa contestazione della morosità da parte dell'amministratore; secondo gli opposenti la contestazione era resa obbligatoria dall'articolo 34 del regolamento condominiale; deducevano, inoltre, la mancata comunicazione del verbale di assemblea e contestavano la debenza della somma.

Il Giudice di Pace con sentenza del 30/1/2006 rigettava l'opposizione condannando gli opposenti al pagamento delle spese a favore del costituito condominio.

Il Giudice di Pace osservava:

- che il decreto ingiuntivo era stato legittimamente emesso sulla base della prova scritta rappresentata dalla delibera di approvazione del bilancio preventivo e consuntivo e che la previsione dell'articolo 34 del regolamento condominiale, secondo la quale l'amministratore poteva mettere in mora il condomino inadempiente, non era condizione necessaria per la richiesta di ingiunzione.

(OMISSIS) e (OMISSIS) propongono ricorso affidato a quattro motivi; resiste con controricorso il condominio.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre premettere, con riferimento ai quesiti formulati con il ricorso, che al ricorso non si applica l'articolo 366 bis ora abrogato e che imponeva la formulazione di un quesito a conclusione dell'illustrazione del motivo; la sentenza impugnata è stata depositata il 30/1/2006, mentre l'articolo 366 bis c.p.c. era applicabile solo ai ricorsi avverso provvedimenti pubblicati successivamente alla Legge n. 40 del 2006, ossia dal 2/3/2006.

1. Con il primo motivo i ricorrenti deducono violazione e falsa applicazione degli articoli 1130, 1322, 1175 e 1375 c.c. e il vizio di motivazione sostenendo che il GdP ha errato nell'interpretare la disposizione del regolamento condominiale che obbliga l'amministratore

all'osservanza del regolamento condominiale; in particolare l'articolo 34 del regolamento, interpretato secondo buona fede, precluderebbe il ricorso alla procedura monitoria, senza previa messa in mora.

1.1 Il motivo è manifestamente infondato in quanto nella norma del regolamento non è fatto divieto all'amministratore di agire in via monitoria senza previa messa in mora.

La norma regolamentare si limita a fissare una regola di condotta dalla cui violazione potrebbe, in ipotesi, discendere una responsabilità da inesatto adempimento del mandato, ma non la preclusione processuale invocata.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti deducono la violazione e falsa applicazione degli articoli 1130, 1322, 1175 e 1375 c.c. in relazione all'articolo 20, lettera G del regolamento condominiale e sostengono che l'amministratore avrebbe violato l'articolo 20 del regolamento che gli fa obbligo di inviare a mezzo di raccomandata a.r. la copia del verbale dell'assemblea condominiale.

2.1 Il motivo e' addirittura inammissibile in quanto introduce una censura, relativa all'inadempimento dell'obbligo dell'amministratore di trasmettere copia del verbale dell'assemblea condominiale, per nulla conferente rispetto alla causa di opposizione a decreto ingiuntivo nella quale occorre stabilire unicamente se le somme di cui al preventivo e consuntivo approvati fossero o meno dovute, ne' risulta che nel giudizio di merito siano state sollevate specifiche contestazioni del debito.

3. Con il terzo motivo i ricorrenti deducono il vizio di omessa e contraddittoria motivazione in relazione alla valutazione delle risultanze istruttorie e sostengono che se il giudice di pace avesse correttamente valutato la testimonianza di (OMISSIS), avrebbe dovuto trarre il convincimento che era prassi e regola del condominio che l'amministratore mettesse in mora i condomini prima di procedere con decreto ingiuntivo.

3.1 Il motivo e' inammissibile in quanto si censura un vizio di motivazione su un "punto" (secondo la formulazione dell'articolo 360 c.p.c., n. 5 anteriore alla riforma del 2006) per nulla decisivo: l'inosservanza delle regole o delle prassi invocate non precludeva, per le ragioni gia' illustrate sub 1.1, il ricorso alla procedura monitoria.

4. Con il quarto motivo i ricorrenti deducono il vizio di omessa e contraddittoria motivazione in relazione alla valutazione delle risultanze istruttorie e sostengono che il Giudice di Pace ha ritenuto che il (OMISSIS) avesse approvato il bilancio consuntivo, mentre dal verbale risulta che non lo aveva approvato.

4.1 Il motivo e' inammissibile in quanto il dedotto vizio di motivazione riguarda una circostanza irrilevante perche' la controversia non attiene al voto espresso dal condominio, ma alla debenza delle somme risultanti a debito sulla base degli approvati bilanci preventivo e consuntivo, che non risultano oggetto di specifica contestazione davanti al giudice del merito.

5. Con il quinto motivo i ricorrenti deducono la violazione e falsa applicazione degli articoli 1175 e 1375 c.c. in relazione all'articolo 34 del regolamento condominiale in violazione degli articoli 91 e 92 c.p.c. e censurano la sentenza impugnata in relazione alla pronunciata condanna al pagamento delle spese processuali, malgrado l'amministratore abbia agito in via monitoria senza previamente contestare la morosità e senza informarli sulla loro posizione debitoria.

5.1 Il motivo e' infondato in quanto i ricorrenti sono rimasti integralmente soccombenti e pertanto il giudice del merito, condannandoli al pagamento delle spese, ha fatto corretta applicazione dell'articolo 91 c.p.c.. Il mancato esercizio del potere di compensazione attribuito al giudice del merito dall'articolo 92 c.p.c. non e' sindacabile davanti a questo giudice di legittimita', concernendo valutazioni di merito che non risultano nemmeno sollecitate davanti al giudice del merito dalla parte che, detto per inciso, non ha mai offerto il dovuto pagamento e ha formulato difese manifestamente infondate sia davanti al GdP sia davanti a questo giudice di legittimita'.

6. In conclusione, il ricorso deve essere rigettato; le spese, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza dei ricorrenti.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti a pagare al controricorrente condominio (OMISSIS) le spese di questo giudizio di cassazione che liquida in euro 500,00 oltre euro 200,00 per esborsi.

**Massima redazionale**  
Condominio - Mancato pagamento delle spese condominiali - Decreto ingiuntivo -  
Ammissibilità

---

La mancata messa in mora del condomino inadempiente non preclude all'amministratore la possibilità di chiedere il decreto ingiuntivo. La norma regolamentare (che tale rimane anche se contenuta in un regolamento di natura contrattuale) che prevede l'obbligo, per l'amministratore, di contestare formalmente la morosità prima di iniziare la procedura monitoria, non vieta all'amministratore di agire in via moratoria senza la previa messa in mora; piuttosto, si limita a fissare una regola di condotta, dalla cui violazione potrebbe, al più, discendere una responsabilità da inesatto adempimento nell'ambito del rapporto contrattuale di mandato che lega l'amministratore ai singoli condomini. Nella fattispecie una coppia di condomini morosi per il pagamento delle spese condominiali, si opposero al decreto ingiuntivo emesso nei loro confronti sostenendo l'improcedibilità dell'azione moratoria, perché, contrariamente a quanto espressamente previsto dal regolamento di condominio, l'amministratore non li aveva preventivamente messi in mora.