



07265 2014

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LUIGI PICCIALLI - Presidente -  
Dott. BRUNO BIANCHINI - Consigliere -  
Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Rel. Consigliere -  
Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -  
Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Oggetto

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

Ud. 22/01/2014 - (X)

R.G.N. 11754/2012

Prov. 7265

Rep.

C.V. + C.I.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 11754-2012 proposto da:

elettivamente domiciliata in ROMA, VIA  
presso lo studio dell'avvocato INTINO

CIRO, che la rappresenta e difende, giusta procura in calce al ricorso;

- *ricorrentei* -

*contro*

CONDOMINIO DI -

in persona della socia accomandataria dell'Amministrazione

in qualità di

amministratore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SCIPIO  
SLATAPER 9, presso lo studio dell'avvocato FILIE' MASSIMO, che

lo rappresenta e difende, giusta delega a margine del controricorso;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 292/2012 della CORTE D'APPELLO di ROMA del 5.12.2011, depositata il 18/01/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 22/01/2014 dal Consigliere Relatore Dott. CESARE ANTONIO PROTO;

udito per il controricorrente l'Avvocato Enrico De Caro (per delega avv. Massimo Filié) che si riporta agli scritti.

\*\*\*

Ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c. il relatore nominato per l'esame del ricorso ha depositato la seguente relazione:

***“Osserva in fatto***

Con decreto ingiuntivo del 28/3/1998 era ingiunto a \_\_\_\_\_ il pagamento della somma di lire 5.482.920 a titolo di oneri condominiali di cui al preventivo per l'esercizio 1/4/1997 – 30/3/1998.

La \_\_\_\_\_ proponeva opposizione che era rigettata con sentenza del Tribunale di Roma in data 12/9/2003.

La \_\_\_\_\_ proponeva appello che era rigettato con sentenza della Corte di Appello di Roma in data 18/1/2012.

La Corte di Appello rilevava:

- che l'opposizione alla delibera assembleare del 15/9/1997, con il relativo preventivo e riparto, era stata rigettata e non era stata impugnata la successiva deliberazione del 30/10/1997;
- che la richiesta monitoria era, sin dall'origine, supportata da adeguata documentazione, ossia il verbale di assemblea del 15/9/1997 con preventivo e riparto, il verbale di assemblea del 30/10/1997 e la copia del riparto spese legali;
- che la somma ingiunta, riscontrabile dalla richiesta monitoria supportata dalla documentazione era formata: per lire 5.442.610 dalla prima rata conguaglio 95/96 scaduta il 25/9/1997; per lire 1.138.166



dalla seconda rata scaduta il 5/10/1997, per lire 89.000 e 96.000 da spese legali, previa detrazione di un acconto per lire 555.828 e della somma di lire 727.028 per un decreto ingiuntivo del GdP di Roma;

- che l'appello era infondato nella parte in cui aveva riproposto l'eccezione di violazione del contraddittorio in relazione ad ulteriori documenti depositati, perché il d.i. era fondato sulla documentazione originariamente depositata;

- che nel merito l'appello era infondato per genericità della doglianza, diretta ad evidenziare presunti e non chiariti errori di ripartizione senza neppure indicare sotto quale specifico profilo le somme oggetto di intimazione non sarebbero dovute.

ha proposto ricorso affidato a due motivi; il Condominio ha resistito con controricorso.

### ***Osserva in diritto***

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione degli artt. 1131 c. 2 c.c. e 81 c.p.c. e il vizio di motivazione, con riferimento alla delibera del 6/6/2011 con la quale era stato ratificato dall'assemblea condominiale il mandato conferito dall'amministratore per la costituzione in giudizio in grado di appello; la ricorrente sostiene che la ratifica sarebbe inefficace in quanto avente ad oggetto la ratifica di un operato strettamente dipendente da una delibera del 1997 alla quale avevano concorso soggetti diversi da quelli che avevano deliberato nel 2011.

1.1 La ricorrente non contesta che la ratifica abbia effetto sanante (come d'altra parte pacifico in giurisprudenza: v. *ex multis* Cass.13/12/2006 n. 26689; Cass. S.U. 6/8/2010 n. 18331), ma contesta che la ratifica possa provenire da un'assemblea composta da condomini diversi da quelli che avevano approvato una precedente



delibera sulla base della quale l'amministratore condominiale aveva agito in via monitoria.

Il motivo è manifestamente infondato.

L'assemblea è l'organo deliberativo del condominio al quale compete l'adozione di decisioni in materia di amministrazione dello stesso e in materia di azioni processuali.

Il potere decisionale spetta all'assemblea la quale delibera se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente; l'esercizio del diritto al dissenso alla lite dei condomini può essere esercitato nella sede assembleare.

Alla deliberazione avente ad oggetto la ratifica della costituzione in giudizio, così come per tutte le altre deliberazioni, sono legittimati a partecipare i condomini che tali risultano essere al momento della delibera e la mancata partecipazione di altri condomini (o di soggetti che non siano più condomini) non assume rilevanza alcuna se sono raggiunte (come non è contestato) le prescritte maggioranze, posto che la delibera vincola gli assenti e i dissenzienti.

2. Con il secondo motivo la ricorrente deduce la violazione degli artt. 2697 c.c. e 63 disp. att. c.p.c. e il vizio di motivazione.

La ricorrente sostiene che, avendo proposto opposizione a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. per il pagamento di contributi condominiali e avendo contestato la sussistenza del debito, sarebbe stato onere dell'amministratore del condominio, in quanto attore, l'onere di dimostrare i fatti costitutivi del credito con la produzione di tutti gli opportuni documenti; la ricorrente ritiene che la Corte di Appello, abbia violato i principi in materia di onere della prova.

2.1 Il motivo è manifestamente infondato.



Occorre premettere due principi consolidati nella giurisprudenza di questa Corte:

a) il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali deve infatti limitarsi a verificare l'esistenza e la permanente efficacia delle relative deliberazioni assembleari, senza potere esercitare in via incidentale, sulla loro validità, quel sindacato che è riservato invece al giudice davanti al quale esse siano state impugnate (Cass. S.U. 27/2/2007 n. 4421; Cass. S.U. 18/12/2009 n. 26629).

b) la deliberazione dell'assemblea condominiale di ripartizione della spesa, finalizzata alla riscossione dei conseguenti oneri dei singoli condomini, costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito, legittimando, senz'altro, non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del singolo condomino a pagare le somme all'esito del giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, il cui ambito sia ristretto solamente alla verifica dell'esistenza e dell'efficacia della deliberazione assembleare medesima relativa all'approvazione della spesa e alla ripartizione degli inerenti oneri. (Cass. 9/12/2005 n. 27292 e, in precedenza, Cass. n. 2387 del 2003).

La Corte di Appello ha fatto corretta applicazione di tali principi rilevando:

- che il credito azionato in via monitoria era provato da adeguata documentazione, ossia il verbale di assemblea del 15/9/1997 con preventivo e riparto, il verbale di assemblea del 30/10/1997 e la copia del riparto spese legali;
- che l'opposizione alla delibera assembleare del 15/9/1997, con il relativo preventivo e riparto, era stata rigettata e non era stata impugnata la successiva deliberazione del 30/10/1997.



In altri termini, la Corte territoriale ha giudicato sulla base di elementi documentali sicuramente idonei e sufficienti a comprovare il credito del condominio nei confronti del condomino moroso e pertanto non sussistono le denunciate violazioni di legge, né il vizio di motivazione.

Sotto altro profilo il motivo si rivela inammissibile perché:

- la Corte territoriale ha osservato, nel merito, che l'appellante neppure in primo grado aveva dedotto sotto quale profilo specifico le somme oggetto di intimazione non sarebbero dovute, essendo la doglianza genericamente volta ad evidenziare presunti e non chiariti errori di ripartizione;

- questa *ratio decidendi* non è attinta dal motivo di ricorso, nel quale non viene indicato se e come sia stata introdotta in primo grado e poi con l'appello una specifica contestazione di singoli addebiti.

Deve infine evidenziarsi un ulteriore motivo di inammissibilità del motivo di ricorso.

Il ricorso deve contenere, a pena di inammissibilità, i motivi per i quali si chiede la cassazione, aventi i caratteri della specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata, mentre nel ricorso la critica alla sentenza impugnata si risolve in affermazioni del tutto generiche quali *"la somma richiesta con il decreto ingiuntivo non corrisponde al riparto delle spese approvato dal Condominio"*, *"in ogni caso si tratta di spese che l'odierna ricorrente ha dimostrato di avere già ampiamente saldato anni addietro (cfr. documentazione ex actis)"*.

4. In conclusione il ricorso può essere trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 380 bis e 375 c.p.c. per essere dichiarato manifestamente infondato".

\*\*\*

Considerato:

- che il ricorso è stato fissato per l'esame in camera di consiglio;

- che sono state effettuate le comunicazioni alle parti costituite le quali non hanno depositato memorie ex art. 380 bis c.p.c
- che questo collegio condivide e fa proprie le argomentazioni e la proposta del relatore;
- che le spese di questo giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza della ricorrente

P. Q. M.

La Corte di cassazione rigetta il ricorso e condanna a pagare al Condominio di in persona dell'amministratore in carica, le spese di questo giudizio di cassazione che liquida in euro 2.000,00 per compensi oltre euro 200,00 per esborsi. Così deciso in Roma il 22 Gennaio 2014 nella camera di consiglio della sesta sezione civile.

Il Presidente  
(dr. Luigi Piccialli)

Il Funzionario Giudiziario  
Orsola LATROFA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
del

27 MAR. 2014  
Il Funzionario Giudiziario

