

## Esecuzione forzata

---

# ***Efficacia della delibera di assemblea condominiale non impugnata nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo***

di **Silvia Romanò**, Dottoranda in Scienze giuridiche europee e internazionali presso l'Università degli Studi di Verona



Cassazione civile, Sez. VI, Ord. 12 ottobre 2021, n. 27849 Pres. Lombardo, Estensore Fortunato

Procedimento monitorio – opposizione a decreto ingiuntivo – delibere dell’assemblea condominiale poste a fondamento della domanda monitoria – mancata impugnativa delle delibere assembleari da cui risulti la morosità del condomino – definitività e titolo per il decreto ingiuntivo

*La delibera condominiale di approvazione costituisce titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme: infatti, l’ambito dell’opposizione è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza e validità della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere.*

### **CASO**

Il Giudice di pace di Genova ingiungeva a Tizio il pagamento di oltre quattromila euro in favore del Condominio Alfa in base alla delibera di approvazione del consuntivo 2017 e del bilancio preventivo 2018, dalla quale risultava la morosità nei confronti del condominio dell’odierno ricorrente, oltre che per il periodo 2017-18, anche per annualità precedenti. Tizio proponeva opposizione, sostenendo di aver già versato, ad estinzione dei debiti di cui al consuntivo 2017, un importo di più di tremila euro. Il giudice di pace confermava il decreto ingiuntivo.

Tizio proponeva appello al Tribunale di Genova, che rigettava l’appello e confermava la decisione del giudice di pace, rilevando che la delibera di approvazione delle spese relative a

gestioni precedenti al 2017, posta a fondamento della domanda monitoria, non era stata impugnata benché l'appellante avesse partecipato alle assemblee, e dunque era divenuta definitiva.

Tizio ricorreva alla Corte di Cassazione. Resisteva con controricorso il condominio.

## **SOLUZIONE**

La Corte di Cassazione afferma che, quando la morosità di un condomino emerga dalla delibera di approvazione del consuntivo e non venga impugnata dal condomino stesso, detta delibera diviene definitiva e può essere validamente utilizzata in sede monitoria per ottenere il pagamento del dovuto. In questi casi, l'opposizione a decreto ingiuntivo è limitata alla validità della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere; per converso, al condominio creditore è sufficiente, da un punto di vista probatorio, richiamare la delibera assembleare.

## **QUESTIONI**

La questione principale concerne l'asserita violazione dell'art. 1137 c.c. ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c.: secondo il ricorrente, la sentenza avrebbe erroneamente dedotto il carattere definitivo della delibera assembleare di approvazione dei consuntivi del 2017 e del bilancio preventivo del 2018, dalla quale emergevano svariati debiti a carico di Tizio, per la mancata impugnazione di quest'ultimo.

La medesima delibera riguardava anche l'approvazione di passività relative a gestioni precedenti, che Tizio aveva affermato in sede monitoria di avere quasi del tutto risanato.

Relativamente a un consuntivo per successivi periodi di gestione che, indicando i conti individuali per singolo condomino, riporti anche morosità relative ad annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., ma, ove ciò non accada, costituisce esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti del singolo condomino, ancorché non costituisca tecnicamente "un nuovo fatto costitutivo del credito" stesso (cfr. Cass. 4489/2014; Cass. 20006/2020).

La delibera assembleare non impugnata può dunque validamente costituire il titolo in base al quale il condominio può chiedere l'ingiunzione di pagamento. Ne consegue che, qualora il condomino successivamente si opponga a decreto ingiuntivo, per il soddisfacimento dell'onere probatorio, al condominio è sufficiente produrre il verbale dell'assemblea condominiale con cui siano state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (Cass. 7569/1994).

Nei casi come quelli in esame, l'ambito dell'opposizione è ristretto alla verifica della validità della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. s.u. 26629/2009; Cass. 5254/2011; Cass. 4672/2017).

In sostanza, dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore ex art. 1137, co. 1, c.c. (Cass. 4306/2018) discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione gravante su ciascuno dei condomini di contribuzione alle spese per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio (Cass. 11981/1992).

Tizio, pur presente alle assemblee, e dunque conoscendo perfettamente il contenuto della delibera, non aveva proposto alcuna impugnativa nel termine perentorio di trenta giorni, sicché nei suoi confronti deve ritenersi consolidata.



Seminario di specializzazione

## VENDITA TELEMATICA E OFFERTA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)