

## Procedimenti cautelari e monitori

---

### ***Il valore probatorio del verbale di approvazione del consuntivo e del preventivo condominiali***

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



Cassazione civile, Sez. II, Ordinanza 19/07/2023, n. 21094. Pres. Manna, Estensore Scarpa

Procedimento monitorio – opposizione a decreto ingiuntivo – spese condominiali – obbligo dell'ex condomino in ordine al pagamento delle spese condominiali - valutazione delle prove

**Massima:** “Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti”.

#### **CASO**

Con una delibera assembleare adottata nel 2007, il condominio Alfa approvava il consuntivo per gli esercizi 2005 e 2006, nonché l'esecuzione di lavori straordinari; con una successiva delibera, del 2008, veniva approvato anche il consuntivo del 2007 e la ripartizione delle spese relative ai predetti lavori, disposti con la delibera precedente. Tra la prima e la seconda delibera, il condomino Tizio vendeva le due unità immobiliari di sua proprietà site nel condominio e si rifiutava di corrispondere le spese condominiali dovute per lo svolgimento dei lavori.

Il condominio, avviato il procedimento monitorio nei confronti dell'ex condomino, otteneva nel 2011 un decreto ingiuntivo dell'importo di circa 10.000,00 euro reso ai sensi del primo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. e, dunque, immediatamente esecutivo.

A seguito dell'opposizione dell'ex condomino, respinta dal Tribunale di Messina, la Corte d'appello accoglieva parzialmente il gravame, stabilendo che il condominio non avrebbe

potuto ottenere, nel 2011, un decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. contro un debitore non era più condomino dalla fine del 2007; tuttavia, l'importo ingiunto risultava in ogni caso dovuto in forza delle due delibere assembleari del 2007 e del 2008, e in specie della prima che aveva deliberato i lavori straordinari, non impugnate. La Corte d'appello condannava, pertanto, l'ex condomino a versare l'importo indicato nel decreto ingiuntivo, oltre interessi.

Ricorreva per cassazione l'ex condomino. Resisteva con controricorso il Condominio.

## **SOLUZIONE**

La Corte di Cassazione, nell'ordinanza in esame, precisa il valore probatorio delle delibere assembleari ai fini della sussistenza del credito relativo al pagamento delle spese condominiali, riconoscendone l'attitudine probatoria non soltanto nel procedimento monitorio, ma anche in quello, a cognizione piena, introdotto con l'opposizione a decreto ingiuntivo. L'ex condomino è, dunque, tenuto a corrispondere le spese condominiali risultanti dalle delibere purché l'obbligazione di pagamento delle predette spese condominiali sia sorta in tempo antecedente all'alienazione dell'unità condominiale.

## **QUESTIONI**

L'ordinanza in esame precisa alcuni punti di particolare rilievo nel procedimento monitorio promosso dal condominio per ottenere il pagamento delle spese condominiali: innanzitutto, degno di attenzione è il tema del valore probatorio delle delibere assembleari nel procedimento monitorio e nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo. Un secondo profilo d'interesse concerne l'efficacia di dette delibere nei confronti dell'ex condomino. Infine, sono più precisamente definiti i presupposti di applicabilità dell'art. 63 disp. att. c.c., primo comma, che, con norma evidentemente ispirata al *favor creditoris*, consente al condominio di ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, nei confronti del condomino moroso per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea.

Nel rigettare le censure sollevate dal ricorrente in punto di valutazione del materiale probatorio, la Corte di cassazione afferma che il condominio assolve all'onere probatorio sullo stesso gravante producendo il verbale dell'assemblea condominiale da cui risulta l'approvazione delle spese, unitamente ai relativi documenti: detta produzione non soddisfa soltanto lo standard probatorio della fase monitoria, ma altresì quello del procedimento a cognizione piena introdotto con l'eventuale opposizione del debitore moroso. Il giudice, pronunciando sul merito, accoglie la pretesa del condominio se l'amministratore riesce a dimostrare la fondatezza della domanda, intendendosi con ciò l'esistenza e l'esigibilità del credito, oltre alla titolarità dello stesso in capo al condominio. In altri termini, la delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce titolo sufficiente del credito vantato dal condominio, di modo tale che il sindacato del giudice si estende principalmente alla verifica della perdurante esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di

ripartizione del relativo onere: la sua efficacia probatoria rimane, quindi, ferma fino all'annullamento della delibera o alla sospensione della sua esecuzione ai sensi dell'art. 1137 c.c.

L'ordinanza di legittimità, inoltre, precisa che la valenza probatoria delle deliberazioni di approvazione e ripartizione delle spese condominiali permane anche nei confronti del condomino che abbia successivamente alienato l'unità immobiliare: la vendita dell'immobile preclude soltanto l'emissione, nei confronti dell'ex condomino, del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo reso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1 (Cass. n. 15547 del 2017), in quanto la norma agevola l'amministratore di condominio nell'attività di riscossione dei contributi dovuti da condomini morosi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, consentendogli di ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante l'opposizione.

Costituisce, dunque, presupposto dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1, il fatto che il decreto ingiuntivo venga richiesto nei confronti di un debitore che sia ancora condomino.

Relativamente all'obbligazione gravante sull'ex condomino, la Corte di cassazione distingue tra spese relative alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio, nonché quelle per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, e spese dovute per l'esecuzione di lavori straordinari (innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione): le prime sorgono nel momento del compimento dell'attività di gestione, non in quello successivo dell'approvazione e della ripartizione in sede di consuntivo, obbligando così il soggetto che sia condomino al tempo dell'attività di gestione; le seconde, invece, gravano su chi sia condomino al momento dell'adozione delle delibere che abbiano approvato l'intervento.

Dal fatto che l'obbligazione di pagamento delle spese condominiali poste alla base della domanda monitoria sorgeva prima dell'alienazione dell'unità condominiale, deriva la perduranza del debito in capo all'ex condomino e, dunque, il rigetto del ricorso.



Master di specializzazione  
**INTERNATIONAL COMMERCIAL CONTRACTS –  
KNOWLEDGING, NEGOTIATING, DRAFTING**  
Scopri di più >