

contributi e spese condominiali - in genere - deliberazione assembleare di approvazione della spesa - Cass. n. 2049/2013

Obbligo di contribuzione da parte dei condomini - Sussistenza - Rilevanza delle vicende del rapporto obbligatorio tra condominio e creditori dello stesso - Esclusione - Fondamento - Conseguenze. Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 2049 del 29/01/2013

massima|green

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 2049 del 29/01/2013

In tema di condominio negli edifici, la deliberazione di approvazione delle spese, adottata dall'assemblea e divenuta inoppugnabile, fa sorgere l'obbligo dei condomini di pagare al condominio i contributi dovuti, rimanendo indipendenti l'obbligazione del singolo partecipante verso il condominio e le vicende delle partite debitorie del condominio verso i suoi creditori. Ne consegue che il condomino non può ritardare il pagamento delle rate di spesa, in attesa dell'evolversi delle relazioni contrattuali del condominio, così riversando sugli altri condomini gli oneri del proprio ritardo nell'adempimento, né può dedurre che il pagamento sia stato effettuato direttamente al terzo, in quanto ciò altererebbe la gestione complessiva del condominio, ma deve, adempiere all'obbligazione verso quest'ultimo, salva l'insorgenza, in sede di bilancio consuntivo, di un credito da rimborso nei confronti della gestione condominiale, ove residuino avanzi di cassa per mancati esborsi o per la risoluzione dei contratti precedentemente stipulati.

CONDOMINIO

CONTRIBUTI SPESE CONDOMINIALI

integrale|orange

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La Corte di appello di Roma con sentenza 5 ottobre 2005 ha confermato la pronuncia resa dal tribunale di Tivoli nel novembre 2002, con la quale era stata respinta l'opposizione della

contributi e spese condominiali - in genere - deliberazione assembleare di approvazione della spesa - Cass. n. 2049/2013

condomina Co... Marcella avverso l'ingiunzione per spese condominiali notificata dal Condominio Tr., di Villalba di Guidonia, nel 1998. Oltre a dolersi della condanna alle spese, la Co... propone due motivi di ricorso per cassazione, notificato il 20 novembre 2006. Il Condominio Tr.. non ha svolto attività difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va dato atto che è pervenuto in cancelleria (pot 16816 del 5 nov. 2012) un fax non firmato nel quale si legge che la ricorrente Co... dichiarava di rinunciare al procedimento e di aver revocato il mandato al proprio difensore.

Di tale documento non si può tener conto sia per le carenze formali (difetto di sottoscrizione), sia perché il giudizio di cassazione è retto da impulso officioso, sicché in esso, in mancanza di rituale rinuncia, non ha rilevanza neppure la revoca del mandato al difensore.

Con il primo motivo, la ricorrente deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 2730 e 2733 c.c. e art. 231 c.p.c. e vizi di motivazione.

Lamenta che la Corte di appello non abbia tenuto conto della sentenza di risoluzione del contratto di appalto, intercorso con un'impresa edile, dal quale nasceva il debito del Condominio e quindi quello della Co....

La Co... sostiene che la restituzione di somme imposta all'appaltatore a seguito della risoluzione del contratto aveva fatto sì che il Condominio era divenuto addirittura creditore dell'impresa e sembra ipotizzare che da ciò conseguirebbe la estinzione del debito fatto valere dal Condominio con l'ingiunzione. Con il secondo motivo la Co... denuncia violazione dell'art. 1188 c.c. e vizi di motivazione. Lamenta che la sentenza impugnata non abbia tenuto conto dei pagamenti diretti effettuati all'appaltatore verso il quale la condomina era debitrice solidale.

Le censure non hanno pregio.

La delibera di spesa adottata dal condominio e divenuta inoppugnabile fa sorgere l'obbligo del condomino di pagare al condominio la somma dovuta.

Obbligazione del condomino verso il condominio e vicende delle partite debitorie del condominio verso i suoi fornitori o creditori sono indipendenti.

Il condomino non può ritardare il pagamento delle rate di spesa in attesa dell'evolvere delle relazioni contrattuali tra condominio e soggetti creditori di quest'ultimo.

Scaricherebbe altrimenti sugli altri condomini gli oneri del proprio ritardo nell'adempimento.

Deve invece adempiere all'obbligazione verso il Condominio e, qualora dalla gestione condominiale residuino avanzi di cassa, vuoi per mancate spese, vuoi per la risoluzione di contratti in precedenza stipulati e conseguenti restituzioni, sorgerà eventualmente un credito nei confronti del condominio, tenuto a restituire, con il bilancio consuntivo di fine anno, l'esubero di cassa spettante secondo i rendiconti e le provenienze dei vari fondi residui. È quindi vano dedurre che il pagamento sia stato effettuato ad un terzo.

In proposito vale osservare in primo luogo che non risulta specificamente che il creditore abbia ratificato ciò o abbia approfittato di questo versamento (art. 1188 c.c.); su questi profili il ricorso sorvola, in quanto si limita a dedurre che vi sia stato versamento e successivo riaccredito, senza puntualizzare e dimostrare la volontà del Condominio di beneficiarne, rinunciando alle pretese di puntuale pagamento fatte valere con l'ingiunzione per cui qui è causa.

In secondo luogo si rileva che si opererebbe altrimenti una sottrazione all'amministrazione condominiale - e al corrispondente obbligo -, che è gestione più complessa di quanto

contributi e spese condominiali - in genere - deliberazione assembleare di approvazione della spesa - Cass. n. 2049/2013

rappresentato dalla singola partita debitoria del Condominio cui la ricorrente si riferisce.

Va inoltre notato che nel caso di specie non risulta neppure che sia stato opposto in compensazione al Condominio il credito da suddivisione dell'avanzo comunicato nel 2003 dall'amministratore. Discende da quanto esposto il rigetto del ricorso.

Al rigetto del ricorso non segue la pronuncia sulla refusione delle spese di lite, in mancanza di attività difensiva dell'intimato.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 7 novembre 2012.

Depositato in Cancelleria il 29 gennaio 2013

riferimenti normativi|blue

Cod. Civ. art. 1117

Cod. Civ. art. 1123

Cod. Civ. art. 1130 bis

Cod. Civ. art. 1188

Cod. Civ. art. 1453

Cod. Civ. art. 1460

Spese condominiali

Corte

Cassazione

contributi e spese condominiali - in genere - deliberazione assembleare di approvazione della spesa - Cass. n. 2049/2013

2049

2013