

contributi e spese condominiali - provvedimenti per le spese - bilancio preventivo delle spese occorrenti nell'anno - Cass. n. 21650/2013

Adozione della delibera assembleare di approvazione del preventivo - Desumibilità dalla delibera assembleare di rinvio dell'approvazione del consuntivo - Cassazione Civile Sez. 6 - 2, Sentenza n. 21650 del 20/09/2013

massima|green

Cassazione Civile Sez. 6 - 2, Sentenza n. 21650 del 20/09/2013

In tema di condominio negli edifici, la deliberazione assembleare di approvazione del bilancio preventivo di un esercizio annuale, avendo carattere generale e rivestendo una specifica finalità amministrativo-contabile, non può essere desunta, per implicito, dalla successiva deliberazione assembleare che differisca l'approvazione del bilancio consuntivo dello stesso esercizio, sia pure testualmente motivata con la "speranza" che i condomini morosi provvedessero, nel frattempo, al versamento delle quote.

CONDOMINIO

CONTRIBUTI SPESE CONDOMINIALI

integrale|orange

FATTO E DIRITTO

Ritenuto che il Giudice di pace di Larino, con sentenza n. 42 dell'11 maggio 2011, ha rigettato l'opposizione proposta da Gi..... Antonio avverso il decreto con il quale, su istanza del Condominio Orchidea, gli era stato ingiunto il pagamento di spese condominiali relative ai bilanci degli anni 2006/2009;

che il Tribunale di Larino, in parziale accoglimento dell'appello del Gi....., ha revocato il decreto ingiuntivo ed ha condannato il Gi..... al pagamento, in favore del Condominio, della minor somma di Euro 1.176,05, con gli interessi legali, dichiarando integralmente compensate tra le

contributi e spese condominiali - provvedimenti per le spese - bilancio preventivo delle spese occorrenti nell'anno - Cass. n. 21650/2013

parti le spese di causa;

che il Tribunale :

- ha escluso la ragione di nullità del decreto ingiuntivo, prospettata in quanto emesso in assenza di bilanci consuntivi, ma solamente sulla base di uno stato di riparto delle spese tra i condomini in sede di bilanci preventivi;
- ha disatteso la doglianza relativa al mutamento del titolo rispetto a quanto richiesto con il ricorso monitorio, osservando che in questo erano stati chiaramente e distintamente indicati gli importi richiesti (rispettivamente Euro 342,50 per la gestione 2006, Euro 415,20 per la gestione 2007, Euro 418,35 per la gestione 2008 ed Euro 474,73 per la gestione 2009) per i quali l'assemblea aveva deliberato di procedere giudizialmente nei confronti dei condomini morosi;
- nel rigettare l'eccezione secondo cui per due annualità risulterebbe carente la delibera di approvazione del bilancio preventivo, ha osservato che "sostanzialmente l'assemblea in data 11 settembre 2007 ha inteso approvare il bilancio preventivo gestione 2007", desumendo questa conclusione "anche dal contenuto del successivo verbale 9 settembre 2008, ove si decideva, "con la speranza che i morosi provvedano al versamento delle quote", di "prorogare" l'approvazione del bilancio consuntivo 2007 (che quindi presupponeva una pregressa approvazione del bilancio preventivo, o comunque una implicita approvazione in sede di assemblea in data 9 settembre 2008 del bilancio preventivo riferito alla gestione 2007)";
- ha ritenuto non ancora esigibile la somma richiesta in via monitoria in relazione all'anno 2009: ciò in quanto la delibera assembleare del 9 giugno 2009 non comportava una approvazione del bilancio preventivo 2009, ne' conferiva all'amministratore l'incarico di procedere alla integrale riscossione delle quote dovute per l'anno 2009 sulla base degli importi desumibili dal bilancio preventivo;
- che per la cassazione della sentenza del Tribunale il Gi..... ha proposto ricorso, con atto notificato il 19 giugno 2012, sulla base di due motivi;
- che l'intimato Condominio non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Considerato che il collegio ha deliberato l'adozione di una motivazione in forma semplificata; che con il primo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1130 e 1135 c.c., e art. 63 disp. att. c.c.; nullità della sentenza per violazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, e art. 118 disp. att. c.p.c., comma 1) si sostiene che il bilancio preventivo approvato dall'assemblea legittimerebbe la concessione del decreto ingiuntivo soltanto fino a che l'esercizio cui le spese si riferiscono non sia terminato, in quanto, dopo tale momento, l'amministratore potrebbe agire nei confronti del condomino moroso esclusivamente in base al consuntivo della gestione annuale; che il motivo è infondato;

che, secondo un principio basilare attinente alla gestione del condominio, all'amministratore è consentito di riscuotere le quote degli oneri in forza del bilancio preventivo, sino a quando questo non sia stato sostituito dal consuntivo regolarmente approvato;

che, invece, il ricorrente muove dall'erroneo principio secondo cui il bilancio sarebbe azionabile sino a che non sia scaduto l'esercizio cui esso si riferisce: tale principio, se applicato, renderebbe impossibile la riscossione degli oneri e, quindi, inciderebbe sulla possibilità stessa di gestione del condominio per tutto il tempo intercorrente tra la scadenza dell'esercizio e l'approvazione del consuntivo, periodo che potrebbe ipotizzarsi anche lungo in relazione a molteplici possibili eventi, tra cui, non ultimo, la non approvazione del progetto da parte

contributi e spese condominiali - provvedimenti per le spese - bilancio preventivo delle spese occorrenti nell'anno - Cass. n. 21650/2013

dell'assemblea (Cass., Sez. 2^a, 29 settembre 2008, n. 24299);
che il secondo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 1362 c.c., e omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione) contesta che il Tribunale abbia ritenuto l'intervenuta approvazione del bilancio preventivo per l'anno 2007 sia in base alla delibera dell'11 settembre 2007 (e ciò nonostante nel relativo verbale manchi del tutto la menzione di tale approvazione), sia, implicitamente, in base delibera del 9 settembre 2008 (sebbene si tratti di delibera successiva all'esercizio cui l'approvazione del preventivo si riferisce);
che il motivo è fondato;
che, in primo luogo, la sentenza impugnata non spiega in base a quale ragionamento sia giunta a ritenere "che sostanzialmente l'assemblea in data 11 settembre 2007 abbia inteso approvare il bilancio preventivo gestione 2007";
che, d'altra parte, deve escludersi che una deliberazione assembleare del condominio, avente carattere generale e con una propria specifica finalità amministrativo-contabile, come quella di approvazione del bilancio preventivo relativamente ad un dato esercizio annuale, possa desumersi, per implicito, dalla successiva deliberazione dell'assemblea di differimento dell'approvazione del bilancio consuntivo dello stesso esercizio (sia pure motivata "con la speranza che i condomini morosi provvedano al versamento delle quote");
che, pertanto, la sentenza impugnata deve essere cassata in relazione alla censura accolta;
che la causa deve essere rinviata al Tribunale di Larino, in persona di diverso magistrato;
che il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo;
cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia la causa, anche per le spese, al Tribunale di Larino, in persona di diverso magistrato.
Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Sesta Civile - 2 della Corte Suprema di Cassazione, il 16 luglio 2013. Depositato in Cancelleria il 20 settembre 2013

riferimenti normativi|blue

Cod. Civ. art. 1117
Cod. Civ. art. 1135
Cod. Civ. art. 1136
Cod. Civ. art. 2697
Cod. Civ. art. 2729

**contributi e spese condominiali - provvedimenti per le spese - bilancio preventivo delle
spese occorrenti nell'anno - Cass. n. 21650/2013**

Spese condominiali

Corte

Cassazione

21650

2013