

0003354/16



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

\*CONTRATTI E  
OBBLIGAZIONI  
IN GENERE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 24344/2011

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 3354

- Dott. VINCENZO MAZZACANE - Presidente - Rep. *e. I.*
- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Rel. Consigliere - Ud. 01/12/2015
- Dott. BRUNO BIANCHINI - Consigliere - PU
- Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -
- Dott. MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 24344-2011 proposto da:

LUIGINA 4, GIUSEPPE

, elettivamente domiciliati in ROMA,

, presso lo studio dell'avvocato

GIOVANNA, che li rappresenta e difende;

- **ricorrenti** -

**contro**

2015

CONDOMINIO IN PERSONA DEL SUO

2315

AMM.RE P.T.;

- **intimato** -

avverso la sentenza n. 2061/2011 della CORTE

D'APPELLO di ROMA, depositata il 11/05/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 01/12/2015 dal Consigliere Dott. EMILIO  
MIGLIUCCI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per  
l'inammissibilità o, in subordine, per il rigetto del  
ricorso.

A handwritten signature or mark, possibly initials, consisting of several vertical and curved strokes.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Giuseppe (                    e Luigina                    proponevano opposizione avverso il decreto con cui il Pretore di Roma aveva loro ingiunto di pagare a favore del Condominio N                    la somma di Lire 6.444.000 a titolo di oneri condominiali relativamente agli anni 1994,1995 e 1996. L'opposto chiedeva il rigetto dell'opposizione.

Con sentenza depositata il 12 agosto 2003 il Pretore rigettava l'opposizione

Con sentenza dep. l'11 maggio 2011 la Corte di appello di Roma respingeva l'appello proposto dagli opposenti.

Secondo il giudice di appello, per quel che ancora interessa, era da disattendere la eccezione di illegittima costituzione del condominio che gli appellanti avevano dedotto con riferimento alla pregressa illegittimità della gestione della Cooperativa, posto che il condominio nasce *ope legis* nel momento in cui i soci sono divenuti proprietari esclusivi degli appartamenti loro assegnati.

L'obbligo dei condomini di corrispondere i contributi condominiali, oggetto dell'opposto decreto, relativi agli anni 1994,1995 e 1996 trovavano fondamento nelle delibere approvate dall'assemblea e non impugnate, posto che la asserita ma non dimostrata illegittimità doveva essere fatta valere impugnando le predette delibere. Erano ritenute generiche le doglianze con cui si era lamentato che erano state chieste le stesse somme con due decreti ingiuntivi, che non sarebbero stati inviati i verbali delle assemblee o ancora quelle circa l'entità del somme oggetto di ingiunzione.

2. - Avverso tale decisione propongono ricorso per cassazione Giuseppe e Luigina sulla base di sette motivi illustrati da memoria. Non ha svolto attività difensiva l'intimato.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1.1. Il primo motivo censura la sentenza per avere erroneamente ritenuto che la illegittimità delle delibere poste a base del decreto ingiuntivo avrebbe dovuto essere dedotta impugnando le stesse; denuncia che i verbali di assemblea erano stati prodotti in copia non autentica ma in gran parte in forma dattiloscritta privi di firma; non era stata provata l'invio delle convocazioni e dei relativi verbali in cui non erano specificate le somme approvate; la Corte nulla aveva detto sulle successive modifiche dei precedenti deliberati.

1.2. Il motivo va disatteso.

a) Non risulta che la questione circa la copia dei documenti depositati abbia formato oggetto di appello; b) la non conformità all'originale di una copia di un documento deve formare oggetto di specifica contestazione (art. 2719 cod. civ.) e non è stato neppure dedotto nel ricorso che tale contestazione sia stata formulata ritualmente nel giudizio di primo grado; c) i rilievi circa la convocazione e l'invio dei verbali attengono al profilo della illegittimità delle delibere che - come è stato correttamente affermato dalla Corte - avrebbe dovuto essere fatta valere in sede di impugnativa di quelle delibere. Ed invero, in tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. per la riscossione dei contributi in base allo stato di

ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima. Tale delibera infatti costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, ed il cui ambito è dunque ristretto alla sola verifica della esistenza e della efficacia della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. 2387/2003; 7261/2002; 11515/1999; 3302/1993); d) per quel che riguarda le successive modifiche delle delibere o la mancata indicazione in esse della entità delle somme, il motivo difetta di autosufficienza laddove non trascrive il contenuto dei verbali ai quali si fa riferimento.

2.1. Il secondo motivo denuncia che la sentenza non aveva considerato : la revoca del consuntivo del 1993-94 avvenuta all'assemblea del 7-10-1995; il consuntivo 1995 era stato approvato il 14-10-2000 per somme sostanzialmente inferiori a quelle originariamente esposte; parte delle quote 1996, portate in totalità nel decreto ingiuntivo oggetto del presente giudizio erano successivamente richieste con il decreto n. 5912/00; le spese per lavori strutturali erano riproposte all'approvazione di successive assemblee e poi modificate nella loro entità, senza che vi fosse la prova dei tempi di attuazione dei lavori, della documentazione fiscale e della denuncia dei lavori

## 2.2. Il motivo è inammissibile .

La doglianza difetta di autosufficienza, laddove : a) non dimostra di avere con i motivi di gravame - di cui avrebbe dovuto riportarne i passi salienti - formulato la questione nei termini specifici in cui è stata posta, questione che non risulta in alcun modo trattata dalla sentenza impugnata, per cui avrebbe dovuto denunciare la violazione di error in procedendo per omesso esame ex artt. artt. 112 e 360 n. 4 cod.proc.civ.; b) in ogni caso avrebbe dovuto trascrivere i verbali di assemblea ai quali ha fatto riferimento in modo da dimostrare la non debenza dei contributi pretesi alla stregua del contenuto delle delibere poste a base del decreto opposto.

3.1. Il terzo motivo deduce che la Corte non aveva risposto a quanto dedotto a proposito della mancata fruibilità dei servizi condominiali, attesa la assenza di abitabilità dell'immobile conseguenti al sequestro disposto in sede penale e alle procedure esecutive, posto che, come comunicato all'amministratore, i ricorrenti non avevano potuto godere del bene nei periodi estivi e in forma limitata.

3.2.- Il motivo va disatteso.

La sentenza ha correttamente rilevato che il diritto azionato trovava fondamento nelle delibere impugnate, immediatamente esecutive e obbligatorie nei confronti dei condomini e ciò dicasi senza considerare che in tema di condominio non è possibile sottrarsi all' obbligazione di pagare i contributi invocando l'eccezione di inadempimento ovvero di mancato godimento del bene comune, essendo da escludere un rapporto di sinallagmaticità fra prestazioni con riferimento al pagamento dei

contributi che trae origine da un obbligazione propter rem derivante dalla comproprietà.

4.1. Il quarto motivo denuncia la omessa considerazione da parte della Corte della mancanza di specifici ordini del giorno e delle deliberazioni relative all'approvazione del contratto ENEL e alla costituzione della polizza assicurativa.

4.2. Il motivo è inammissibile.

Deve qui evidenziarsi : la novità della questione (e trattasi evidentemente di rilievo assorbente), che non risulta trattata dalla decisione impugnata, per cui avrebbe semmai dovuto lamentare il vizio di omesso esame ex artt. 112 e 360 n. 4 cod. proc. civ. dimostrando di avere formulato tempestivamente nel giudizio di merito la relativa questione; la estraneità al presente giudizio in ogni caso del profilo circa la illegittimità della delibera formulata con riferimento all'assenza di ordini del giorno e il difetto di autosufficienza laddove non riporta il testo delle delibere in virtù delle quali sarebbero scaturiti gli oneri di cui ai richiamati contratti.

5.1. Il quinto motivo denuncia che la sentenza impugnata nulla aveva detto a proposito della mancata esecuzione dei lavori straordinari posti a carico della Cooperativa, a stregua di quanto risultante dalla lettera del commissario liquidatore e che era rilevabile dai verbali di assemblea; non aveva considerato che, alla data delle delibere riguardanti le spese straordinarie, i ricorrenti non erano più proprietari dell'immobile, per effetto della vendita avvenuta il 15-12-1992 con decreto di trasferimento del 27-9-1993 e che alla data

dell'espropriazione del 25-7-2000 tutti i lavori straordinari non erano stati eseguiti; il trasferimento dell'immobile era stato comunicato all'amministratore, che avrebbe comunque dovuto con la ordinaria diligenza accertare attraverso la visura dei registri immobiliari la proprietà dei condomini: l'avvenuto trasferimento era stato dedotto nel presente giudizio.

#### 5.2. Il motivo va disatteso.

La sentenza ha escluso che il decreto opposto avesse riguardato spese per lavori mai eseguiti o sostenuti dalla Cooperativa o estranei o ancora già pagati.

Va ribadito il difetto di autosufficienza del ricorso che non trascrive i verbali ai quali si fa riferimento : in effetti si censura il giudizio sulla debenza delle somme pretese che ha a oggetto un accertamento di fatto che è insindacabile in sede di legittimità se non per vizio di motivazione.

Per quel che riguarda l'avvenuto trasferimento della proprietà, deve rilevarsi che i ricorrenti : a) in primo luogo non dimostrano di avere con i motivi di appello - di cui avrebbero dovuto riportarne i passi salienti - formulato la questione che non risulta in alcun modo trattata dalla sentenza impugnata, per cui avrebbe dovuto denunciare la violazione di error in procedendo per di omesso esame ex artt. artt. 112 e 360 n. 4 cod. proc. civ.; b) in ogni caso, avrebbero dovuto trascrivere gli atti di trasferimento della proprietà in modo da provare che, con riferimento al periodo di tempo al quale si riferivano le spese sostenute e deliberate, i medesimi - non essendo più proprietari

non sarebbero stati tenuti a rispondere di oneri dovuti a titolo di obbligazioni propter e rem.

6.1. Il sesto motivo denuncia che la Corte di appello non aveva risposto a quanto si era dedotto nei motivi di appello relativamente a servitù concesse a terzi senza deliberazioni assembleari e senza che ciò fosse stato previsto nella convenzione.

6.2. Il motivo è inammissibile.

La doglianza difetta di autosufficienza laddove non dimostra che la relativa eccezione sia stata sollevata nel giudizio di primo grado e riproposta con i motivi di appello, di cui avrebbe dovuto trascriverne il contenuto.

7.1. Il settimo motivo denuncia che non era stata prodotta la documentazione fiscale sottostante l'approvazione delle delibere, ribadendo i ricorrenti di non essere tenuti a corrispondere gli oneri condominiali per servizi e beni non goduti.

7.2. Il motivo è infondato, perchè si tratta di profili che attengono o alla illegittimità delle delibere o ad aspetti nuovi e comunque irrilevanti. Il ricorso va rigettato. Non va adottata alcuna statuizione in ordine alla regolamentazione delle spese relative alla presente fase, non avendo l'intimato svolto attività difensiva.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 1 dicembre 2015

Il Cons. estensore



Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 19 FEB. 2016

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA