

Civile Ord. Sez. 6 Num. 15702 Anno 2020

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 23/07/2020

### **ORDINANZA**

sul ricorso 2419-2019 proposto da:

CRUPI DEMETRIO, rappresentato e difeso dall'avvocato  
MANUELA CARLA BUFFON;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO TARTARUGA , rappresentato e difeso  
dall'avvocato FRANCESCO NUCARA;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 379/2018 della CORTE D'APPELLO di  
REGGIO CALABRIA, depositata il 06/06/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 26/02/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Demetrio Crupi, in proprio e quale socio della Studio Gestioni Condominiali s.n.c., propone ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza n. 379/2018 pronunciata il 6 giugno 2018 dalla Corte d'Appello di Reggio Calabria.

Il Condominio Tartaruga, via Vecchia Pentimele nn. 40-46, Reggio Calabria, resiste con controricorso.

Demetrio Crupi, in proprio e quale socio della Studio Gestioni Condominiali s.n.c., ottenne nei confronti del Condominio Tartaruga, via Vecchia Pentimele nn. 40-46, Reggio Calabria, decreto ingiuntivo per l'importo di € 8.395,68, a titolo di compensi dovuti ed anticipazione effettuate nel corso dell'incarico di amministrazione condominiale, invocando a sostegno, per il compenso inerente all'anno 2009, il bilancio consuntivo approvato dall'assemblea con delibera del 13 gennaio 2010, e, per le anticipazioni sostenute nel primo trimestre del 2010, il rendiconto allegato al verbale assembleare del 12 aprile 2010. Il Condominio Tartaruga, avanzata opposizione a decreto ingiuntivo, riconobbe come dovuto il solo importo di € 3,840,00 per i compensi, contestando la prova delle anticipazioni dedotte in sede monitoria. Nel corso del giudizio di primo grado, presa visione della documentazione prodotta dal Crupi, il Condominio Tartaruga ridusse l'oggetto delle proprie contestazioni alla sola somma di € 150,00 inerente alla presentazione del modello 770 per l'anno 2009. Il Tribunale di Reggio Calabria revocò l'ingiunzione e condannò il Condominio Tartaruga al pagamento della somma di € 3.840,00. La Corte d'appello di Reggio Calabria ha poi respinto il gravame avanzato da Demetrio Crupi. La sentenza impugnata ha dato atto che il Condominio Tartaruga, nel corso del giudizio di primo grado, avesse

concluso nel senso di ritenere la somma intimata in sede monitoria sfornita di titolo unicamente per l'importo di € 150,00, oltre IVA, relativa alla presentazione del modello 770 per l'anno 2009. La Corte di Reggio Calabria ha tuttavia rilevato come il riconoscimento di debito inserito nel verbale di consegna dal nuovo amministratore non potesse impegnare il condominio, ed ha affermato che non dovesse tenersi conto, per la prova del credito da anticipazioni pari ad € 4.555,68, della delibera 6 maggio 2011 di approvazione del bilancio consuntivo 2010, giacché successiva alla emanazione del decreto ingiuntivo, e, per la prova della presentazione del modello 770 anno 2009, dell'invio avvenuto nel luglio 2010, in quanto comunque avvenuto solo dopo la presentazione del ricorso per decreto ingiuntivo.

Il primo motivo di ricorso di Demetrio Crupi denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 2697 e 1720 c.c., nonché degli artt. 262, 99 e 645 c.p.c., ed ancora l'omessa valutazione di un fatto decisivo e di circostanze di fatto pacifiche tra le parti. La censura contesta la negazione dell'efficacia probatoria della delibera assembleare 6 maggio 2011 di approvazione del bilancio consuntivo 2010.

Il secondo motivo di ricorso di Demetrio Crupi denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 99, 112, 115 e 645 c.p.c., ed ancora l'omessa valutazione di un fatto decisivo e di circostanze di fatto pacifiche tra le parti, per avere la Corte d'appello ritenuto irrilevante il successivo riconoscimento dell'esattezza dell'importo dovuto dal parte del Condominio opponente nel corso del giudizio di primo grado.

Il terzo motivo di ricorso di Demetrio Crupi denuncia la violazione o falsa applicazione con riferimento degli artt. 2697 e 1720 c.c., nonché degli artt. 262, 99 e 645 c.p.c., ed ancora

l'omessa valutazione di un fatto decisivo e di circostanze di fatto pacifiche tra le parti. La censura contesta la negazione dell'efficacia probatoria del verbale del passaggio di consegne del 12 aprile 2010, in cui si poneva a carico dell'amministratore uscente l'adempimento della presentazione del modello 770 per l'anno 2009.

Il quarto motivo di ricorso allega la violazione e falsa applicazione dell'art. 96 c.p.c., avendo la Corte d'appello rigettato il motivo di impugnazione volto alla condanna del Condominio al risarcimento ex art. 96 c.p.c.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente fondato nei suoi primi tre motivi, rimanendo assorbito il quarto motivo, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

**I.** I primi tre motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi.

La Corte di appello di Reggio Calabria ha evidenziato come non fosse stata raggiunta la prova del credito relativo alle anticipazioni vantate dall'ex amministratore Demetrio Crupi per la gestione dei primi tre mesi dell'anno 2010, non potendosi a tal fine tener conto né della deliberazione del 6 maggio 2011 di approvazione del rendiconto 2010, né dell'invio documentato del modello 770, in quanto prove entrambe successive al decreto ingiuntivo oggetto di opposizione.

È consolidato in giurisprudenza il principio secondo cui, poiché il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che

intercorre con i condomini, è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati (essendo il mandatario che agisce in giudizio per il recupero delle spese e delle anticipazioni sopportate per l'esecuzione dell'incarico a dover fornire la dimostrazione dei fatti che ne costituiscono il fondamento, e cioè dell'esecuzione del negozio gestorio e dell'esborso effettuato in occasione di esso), mentre i condomini (e quindi il condominio) – che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte – devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore da ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita (Cass. Sez. 2, 26/02/2019, n. 5611; Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 30/03/2006, n. 7498). Era dunque l'amministratore Demetrio Crupi a dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute. Spetta invece all'assemblea il potere di approvare, col conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali, ma solo una chiara e definitiva indicazione in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili può costituire idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore (arg. da Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498; Cass. Sez. 2, 14/02/2017, n. 3892). Peraltro, la deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte

dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate (Cass. Sez. 2, 09/05/2011, n. 10153).

D'altro canto, va altresì ribadito come l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (Cass. Sez. 2, 28/05/2012, n. 8498).

La decisione della Corte d'appello di Reggio Calabria ha tuttavia affermato di non poter tener conto, al fine di valutare la sussistenza del credito dell'ex amministratore per il recupero delle somme anticipate, ex art. 1720 c.c., delle prove successive al decreto ingiuntivo oggetto di opposizione, peraltro corroborate dall'atteggiamento difensivo dell'opponente Condominio Tartaruga, il quale, in sede di conclusioni, ha ridotto l'importo in contestazione, come dà atto la stessa sentenza impugnata a pagina 5.

Tuttavia, per la giurisprudenza di questa Corte, della quale non ha così tenuto conto la decisione impugnata, il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, nel sistema delineato dal codice di procedura civile, si atteggia come un procedimento il cui oggetto non è ristretto alla verifica delle condizioni di ammissibilità e di validità del decreto stesso, ma si estende



all'accertamento - con riferimento alla situazione di fatto esistente al momento della pronuncia della sentenza, e non a quello anteriore della domanda o dell'emissione del provvedimento opposto -, dei fatti costitutivi del diritto in contestazione. Il giudice dell'opposizione, che perciò accerti che l'ingiunzione era stata emessa in difetto dei presupposti processuali, non può limitarsi a revocare l'opposto decreto, ma deve pronunciare nel merito del diritto fatto valere dal creditore con la domanda di ingiunzione, e tener conto di tutti gli elementi di giudizio comunque ritualmente acquisiti agli atti (sicché, nella specie, occorre tener conto della delibera 6 maggio 2011 di approvazione del consuntivo 2010, nonché dell'invio del modello 770 anno 2009 dell'invio avvenuto nel luglio 2010), senza che rilevi in contrario l'eventuale posteriorità dell'accertato fatto costitutivo al momento dell'emissione suddetta, potendo influire la mancanza o l'insufficienza degli elementi probatori sulla cui base fu pronunciato il decreto soltanto sul regolamento delle spese processuali (Cass. Sez. U, 07/07/1993, n. 7448; Cass. Sez. 2, 17/11/1994, n. 9708; Cass. Sez. 1, 22/05/2008, n. 13085; Cass. Sez. L, 17/10/2011, n. 21432).

Il ricorso va perciò accolto nei suoi primi tre motivi, rimanendo assorbito il quarto motivo, e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Reggio Calabria, la quale procederà a decidere la causa uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

#### **P.Q.M.**

La Corte accoglie i primi tre motivi di ricorso, dichiara assorbito il quarto motivo, cassa la sentenza impugnata e



rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione,  
ad altra sezione della Corte d'Appello di Reggio Calabria.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2  
Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 26 febbraio  
2020.

Il Funzionario Giudiziario  
lanocenzo BATTISTA

Il Presidente  
*[Handwritten Signature]*

REGGIO CALABRIA