



Editore: Dr. Giuseppe Maria Pierro

Trani  
Roma  
Trinitapoli  
Corato  
Andria  
Ruvo di Puglia  
Cerignola

---

• APPROFONDIMENTI •

---

\*\*\*\*\*

**CONDOMINIO - MOROSITÀ DEL CONDOMINO - MANCATA ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE DI RECUPERO DEGLI ONERI - RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE.**

Nell'ordinanza in commento (n. 36277/2023), la Suprema Corte si è pronunciata in materia di responsabilità dell'amministratore condominiale in caso di mancata attivazione delle procedure per il recupero di oneri condominiali dal condomino moroso. La Corte ha precisato che incombe sull'amministratore l'obbligo di adoperarsi per il recupero dei crediti condominiali, non già dall'entrata in vigore della l. n. 220/2012, bensì anche antecedentemente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1130, comma 1, n. 3, c.c. e 63 disp. att. c.c.

Nel caso che ci occupa, un amministratore aveva adito innanzi all'autorità giudiziaria il Condominio che aveva amministrato per ottenere il pagamento del suo compenso; vittorioso parzialmente in primo grado, spiegava appello, rigettato dalla Corte d'Appello che, in accoglimento parziale del gravame incidentale proposto dal Condominio, condannava l'appellante a versare in favore di quest'ultimo la somma di circa € 20.000,00 a seguito dell'accertamento della responsabilità dell'amministratore per non aver promosso azioni giudiziarie volte al recupero delle spese condominiali di condomini morosi, determinando l'impossibilità definitiva di recupero del credito. Avverso tale decisione l'amministratore depositava l'odierno ricorso per cassazione, lamentando, tra gli altri motivi, che al caso di specie fosse stata applicata una normativa - la legge n. 220/2012 - sopravvenuta ai fatti di causa.

La Corte, nel ritenere infondato il motivo, ha chiarito che l'obbligo di provvedere al recupero dei crediti condominiali sussisteva già prima dell'entrata in vigore della l. n. 220/2012 ai sensi dell'art. 1130, comma 1, n. 3, c.c. secondo cui l'amministratore deve: *«riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti*

*comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni» e dell'art. 63 disp. att. c.c. che nella formulazione antecedente alla citata legge del 2012 prevedeva che: «1. Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione. 2. Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. 3. In caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato». Ciò posto, la decisione della Corte d'Appello impugnata è da ritenersi corretta e legittima, non sussistendo alcun vizio di sussunzione in relazione ad una normativa sopravvenuta.*

Per tali motivi, la Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso, con condanna del ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione.

\*\*\*\*\*

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. \_\_\_\_/2020 R.G. proposto da:  
G. M., rappresentato e difeso dagli avvocati F. B. e G. S. N. E. ed elettivamente domiciliato  
in ROMA presso lo studio del secondo in V. G. n. \_\_\_\_,  
pec: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

- Ricorrente -

**contro**

CONDOMINIO C., in persona dell'amministratore *pro-tempore*, rappresentato e difeso  
dall'avvocato A. C., e domiciliato *ex lege* in ROMA, PIAZZA C. presso la CANCELLERIA  
della CORTE di CASSAZIONE,  
pec: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

- Controricorrente -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO M. n. \_\_\_\_/2019 depositata il  
04/12/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30/11/2023 dal Consigliere A. M.

**Rilevato che:**

M. G. convenne in giudizio davanti al Tribunale di M. il Condominio C. chiedendo la  
condanna del convenuto al pagamento del complessivo importo di € 5.074,03 a titolo di  
compensi e rimborsi spese per il periodo in cui egli aveva ricoperto la carica di  
amministratore del condominio medesimo;

il convenuto si costituì in giudizio opponendosi alla domanda e formulò una  
domanda riconvenzionale per sentir condannare il G. al risarcimento dei danni procurati  
al Condominio nell'ambito dell'attività gestionale;

il Tribunale adito accolse la domanda principale nei limiti dell'importo di € 388,90 e  
rigettò la riconvenzionale;

a seguito di appello principale del G. ed incidentale del Condominio la Corte  
d'Appello di M. ha rigettato il gravame principale ed accolto in parte l'incidentale  
condannando il G. a pagare al condominio la somma di € 20.905,17; a base della decisione  
la Corte ha posto l'evidente inadempimento del G. ai propri obblighi di amministratore  
per non aver promosso azioni giudiziarie volte al recupero delle spese condominiali non  
versate dai soci morosi e in special modo dalla società E. srl: l'inerzia preservata a lungo  
dal G. aveva condotto alla impossibilità definitiva del recupero del credito dal momento  
che la società E. fu cancellata dal Registro delle Imprese;

avverso la sentenza M. G. propone ricorso per cassazione sulla base di tre motivi;

resiste con controricorso il Condominio C. il quale eccepisce, preliminarmente, la mancanza dell'istanza di trasmissione del fascicolo d'ufficio richiesta dal codice di rito a pena di improcedibilità del ricorso;

il ricorso è stato assegnato per la trattazione in Adunanza Camerale sussistendo i presupposti di cui all'art. 380-bis c.p.c.;

il ricorrente ha depositato memoria;

#### **Considerato che:**

Occorre preliminarmente dichiarare infondata l'eccezione sollevata dalla parte controricorrente relativa alla mancanza in atti dell'istanza di trasmissione del fascicolo d'ufficio, che risulta invece presente e regolarmente depositata;

con il primo motivo di ricorso - violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c. - il ricorrente lamenta che la corte del gravame non ha fatto buongoverno delle prove prodotte in atti ed in particolare ha omesso di valorizzare un documento dal quale avrebbe dovuto desumere che il debito di E. ammontava, all'atto del passaggio delle consegne al nuovo amministratore, all'importo di € 4.736,10 anziché a quello di € 20.905,17 ritenuto dall'impugnata sentenza; la Corte ha così violato sia il principio di non contestazione di cui all'art. 115 c.p.c. sia l'obbligo di valutare le prove proposte dalle parti in base al suo prudente apprezzamento;

il motivo è inammissibile perché si sostanzia in una richiesta di rivalutazione del materiale istruttorio e prospetta la violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. senza osservare le condizioni poste da questa Corte per la loro prospettazione; è noto infatti che *"In tema di ricorso per cassazione, per dedurre la violazione dell'art. 115 c.p.c., occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c."* (Cass., S.U., n. 20867 del 30/9/2020);

con il secondo motivo di ricorso - violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1130, 1 co., n. 3, c.p.c. e dell'art. 63, 1 co., disp. att. c.p.c. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c. - il ricorrente lamenta che la sentenza ha ritenuto negligente il comportamento dell'amministratore valorizzando in particolare la mancata iniziativa di riscossione coattiva dei crediti del Condominio nei confronti della società E. sulla base di una normativa sopravvenuta costituita dalla legge n. 220/2012 che, in quanto sopravvenuta, non avrebbe potuto essere applicata;

il motivo è infondato; la sentenza impugnata ha correttamente ritenuto che il G. avrebbe potuto proporre ricorso per decreto ingiuntivo ottenendo anche la provvisoria esecuzione del medesimo ed iscrivere ipoteca giudiziale sugli immobili in vendita così da scongiurare il rischio che la società debitrice, venendo cancellata dal registro delle imprese, non potesse essere più un soggetto escutibile; né sussiste alcun vizio di sussunzione in relazione ad una normativa sopravvenuta perché, anche

antecedentemente all'entrata in vigore della l. n. 220/2012 non applicabile *ratione temporis*, l'Amministratore aveva l'obbligo di provvedere al recupero dei crediti del condominio ai sensi dell'art. 1130, 1° co., n. 3, c.c. nonché *ex art.* 63 disp. att. c.c.

con il terzo motivo - violazione e/o falsa applicazione dell'art. 63, 4° co., disp. att. c.c. in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c. - il ricorrente lamenta che la Corte non ha tenuto conto del fatto che nessuno degli amministratori a lui subentrati aveva posto mano al recupero forzoso dei contributi condominiali facendo leva sulla solidarietà *ex art.* 63, 4 co., disp. att. c.c.; ove la solidarietà fosse stata tempestivamente attivata, avrebbe attutito se non eliso la perdita economica del Condominio, sgravando di conseguenza la posizione del G.;

il motivo è inammissibile in quanto il ricorrente non osserva i requisiti di contenuto-forma del ricorso e non indica dove e come abbia già proposto la censura nei progressi gradi; la violazione delle disposizioni sull'autosufficienza del ricorso, ed in particolare dell'art. 366, n. 6, c.p.c. non consente a questa Corte di poter escludere, anche alla luce dell'assenza di riferimenti nella impugnata sentenza, che la censura abbia carattere di novità;

alle suesposte considerazioni consegue il rigetto del ricorso e la condanna del ricorrente a pagare, in favore del controricorrente, le spese del giudizio di cassazione liquidate come in dispositivo;

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

La Corte rigetta il ricorso;

Condanna il ricorrente a pagare in favore del controricorrente le spese del giudizio di cassazione che liquida in € 3.200 (oltre € 200 per esborsi), oltre accessori di legge e spese generali al 15%;

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile ...