



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

composta dai magistrati:

Oggetto

MILENA FALASCHI - Presidente -  
PATRIZIA PAPA - Consigliere rel. -  
ANTONIO SCARPA - Consigliere -  
ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere -  
REMO CAPONI - Consigliere -

CONDOMINIO

ad. 18/4/2024 - CC

R.G.N. 19431/2019

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 19431 - 2019 proposto da:

██████████, elettivamente domiciliato in Roma, via ██████████  
██████████, presso lo studio dell'avv. ██████████, rappresentato e  
difeso dagli avv.ti ██████████, giusta procura  
allegata al ricorso, con indicazione degli indirizzi pec;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO ██████████ in persona del legale rappresentante pro  
tempore, elettivamente domiciliato in Roma, via ██████████ presso lo  
studio dell'avv. ██████████, rappresentato e difeso dall'avv. ██████████  
giusta procura allegata al controricorso, con indicazione degli  
indirizzi pec;

**- controricorrente -**



**e contro**

██████████ s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Giulianova, presso lo studio dell'avv. ██████████ dal quale è rappresentato e difeso, giusta procura allegata al controricorso, con indicazione dell'indirizzo pec;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 68/2019 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, pubblicata il 15/1/2019;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 18/4/2024 dal consigliere PATRIZIA PAPA;  
lette le memorie delle parti.

**FATTI DI CAUSA**

1. In data 27/11/2009, ██████████ propose opposizione avverso il decreto ingiuntivo ottenuto nei suoi confronti dal Condominio ██████████ per la somma di euro 7.576,85, a titolo di pagamento della quota di spese di alcuni lavori straordinari; egli sostenne, tra l'altro, che il credito non fosse dovuto perché originato da lavori, realizzati da ██████████ s.r.l. su commissione del Condominio, da lui più volte contestati perché non eseguiti a regola d'arte.

Il Condominio ██████████ chiamò in causa la società appaltatrice che, costituendosi, oppose, tra l'altro, la clausola compromissoria stipulata nel contratto di appalto.

Con sentenza n. 149/14, il Tribunale di Teramo rigettò l'opposizione.

2. ██████████ propose appello, sostenendo la mancanza del titolo per difetto del consuntivo, l'inesistenza del credito della società appaltatrice per non essere stato rilasciato il certificato di collaudo o, in subordine, opponendo la sussistenza di un suo controcredito pari alla



somma richiesta con il ricorso in monitorio, per asseriti vizi e difformità dell'opera.

3. Con sentenza n. 68/2019, la Corte di appello di L'Aquila rigettò l'appello, ribadendo che l'amministratore può agire in base al preventivo e riscuotere le quote degli oneri in forza di un bilancio preventivo fino a quando questo non sia sostituito dal consuntivo regolarmente approvato; in conseguenza, escluse la rilevanza della mancanza del collaudo per contestare l'esistenza del credito, ancor più perché la società appaltatrice aveva ottenuto decreto ingiuntivo, passato in giudicato perché non opposto, nei confronti del Condominio, a titolo di compenso dell'appalto; aggiunse che, in ogni caso, era esclusa la sindacabilità degli asseriti vizi attesa l'avvenuta stipulazione, con il contratto di appalto, di una clausola compromissoria opposta tempestivamente dalla società.

4. Avverso questa sentenza [redacted] ha proposto ricorso per cassazione, affidato a tre motivi; Condominio [redacted] e [redacted] s.r.l. si sono costituiti con distinti controricorsi. [redacted] e il Condominio hanno presentato memorie illustrative.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., [redacted] ha sostenuto la violazione degli artt. 633 cod. proc. civ. e 63 disp. att. cod. proc. civ. per inesistenza del titolo del Condominio [redacted] in quanto il solo preventivo dei lavori straordinari approvato dall'assemblea condominiale non sarebbe sufficiente a fondare il credito oggetto di decreto ingiuntivo se non seguito da un consuntivo al momento della conclusione dei lavori o alla scadenza indicata del preventivo. Inoltre, il titolo posto a fondamento del procedimento monitorio sarebbe stato superato da altra ingiunzione ottenuta dall'appaltatore [redacted] s.r.l. nei confronti del Condominio: seppure illegittima



perché non fondata anche su idoneo certificato di collaudo, questa ingiunzione costituirebbe comunque unico titolo, sopravvenuto al preventivo.

#### 1.1. Il motivo è infondato.

Questa Corte ha già più volte ribadito, in conformità a quanto elaborato dalla dottrina, che la deliberazione assembleare che approvi un intervento di ristrutturazione delle parti comuni ha un duplice oggetto e, cioè, l'approvazione della spesa (il cui significato è il riconoscimento, da parte dell'assemblea, della necessità della spesa stessa nella misura approvata) e la ripartizione della spesa tra i condomini che è determinata dal valore della proprietà di ciascuno o dall'uso che ciascuno può fare della cosa. In conseguenza, l'approvazione assembleare dell'intervento, ove si tratti lavori di manutenzione straordinaria, ha valore costitutivo della obbligazione di contribuzione alle relative spese, mentre la ripartizione, che indica il contributo di ciascuno, ha valore puramente dichiarativo, in quanto serve soltanto ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione) (così Cass., Sez. 6 - 2, n. 15696 del 23/07/2020, con indicazione dei precedenti pertinenti).

L'approvazione assembleare dello stato di ripartizione delle spese è, pertanto, condizione indispensabile per la sola concessione dell'esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. cod. civ., giacché ad esso il legislatore ha riconosciuto un valore probatorio privilegiato in ordine alla certezza del credito del condominio, corrispondente a quello dei documenti esemplificativamente elencati nell'art. 642, comma 1, cod. proc. civ..

Ove, tuttavia, sia mancata l'approvazione dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea, l'amministratore del condominio è



comunque munito di legittimazione all'azione per il recupero degli oneri condominiali promossa nei confronti del condomino moroso, in forza dell'art. 1130, n. 3, cod. civ. e può agire sia in sede di ordinario processo di cognizione, sia ottenendo ingiunzione di pagamento senza esecuzione provvisoria ex art. 63, comma 1 disp. att. cod. civ. (Cass., Sez. 6 - 2, n. 15696 del 23/07/2020 cit.).

L'ingiunzione può essere richiesta proprio perché, come detto, le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono tra i condomini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., cosicché ricorrono comunque le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito nei confronti del singolo condomino (Cass., Sez. 2, n. 4672 del 23/02/2017).

In tal senso è privo di rilievo che nei confronti del Condominio l'impresa [REDACTED] abbia ottenuto un diverso decreto ingiuntivo non opposto.

2. Con il secondo motivo, articolato in riferimento al n. 5 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., il ricorrente ha prospettato la violazione dell'art. 115 cod. proc. civ. per omesso esame dell'art. 9 del contratto di appalto attestante l'essenzialità del collaudo per la venuta ad esistenza del credito della società [REDACTED]; se avesse esaminato il contratto e, in conseguenza, la clausola, la Corte d'appello avrebbe concluso per l'inesistenza del debito, in quanto la mancanza del collaudo avrebbe precluso l'insorgenza di alcun credito.

2.1. Con il terzo motivo, articolato in riferimento al n. 4 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., il ricorrente ha lamentato la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. per omessa pronuncia sulla sussistenza del suo controcredito di euro 5.450,00 per inesatta esecuzione dei lavori.

3. Entrambi i motivi, che possono essere trattati congiuntamente per continuità di argomentazione, sono inammissibili perché non



conferenti rispetto alla motivazione della sentenza impugnata che si fonda sui principi già enunciati al punto 1.1.

In disparte la considerazione sull'avvenuto esame, da parte della Corte territoriale, della questione della rilevanza della mancanza del certificato di collaudo posta con il secondo motivo di appello (punto 16 e ss. di pag. 7 della sentenza impugnata) e della sussistenza di un controcredito, posta con ulteriore motivo di appello (punto 21 di pag. 9 della sentenza impugnata), sicché nessuna delle denunciate omissioni può ravvisarsi, deve qui ancora ribadirsi che 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; in conseguenza, 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 perché, come detto, l'approvazione assembleare dell'intervento, ove si tratti di innovazioni o di lavori di manutenzione straordinaria, ha valore costitutivo della obbligazione di contribuzione alle relative spese e la ripartizione, che indica il contributo di ciascuno, ha valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione) (Cass., Sez. 2, n. 10371 del 20/04/2021, con indicazione dei precedenti rilevanti): come rilevato dalla Corte d'appello, sussiste, invero, una oggettiva diversità del fondamento dell'obbligazione dei condomini ricorrenti di contribuire alle spese condominiali derivanti dall'innovazione approvata dall'assemblea – e di questa obbligazione si discute in questo giudizio - con l'obbligazione che invece lega il



medesimo Condominio all'impresa esecutrice dei lavori e con il credito che il terzo creditore, in forza di contratto concluso dall'amministratore nell'ambito delle sue attribuzioni, può far valere anche direttamente nei confronti del singolo condomino, in proporzione della rispettiva quota millesimale; il primo credito ha, infatti, natura di prestazione sinallagmatica e trova causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza di tutti i partecipanti al condominio, mentre l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali da parte del singolo partecipante ha, per contro, causa immediata nella disciplina del condominio e nell'obbligo di contribuzione alle spese per le cose comuni.

In tal senso la Corte territoriale ha ritenuto estranee all'oggetto del giudizio di opposizione le questioni concernenti il rapporto di appalto e l'esecuzione del contratto.

Per loro formulazione, i due motivi non contengono alcuna censura sul fondamento giuridico di questa motivazione, limitandosi a prospettare un omesso esame e una omessa pronuncia che invece, come detto, non sussistono.

3. Il ricorso è perciò respinto, con conseguente condanna del ricorrente [REDACTED] al rimborso delle spese processuali in favore del Condominio e, in applicazione del principio di causalità, della società terza chiamata [REDACTED], secondo la liquidazione operata in dispositivo in relazione al valore.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

**P.Q.M.**



La Corte rigetta il ricorso; condanna [REDACTED] al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in favore del Condominio [REDACTED] in Euro 1.800,00 e in favore di [REDACTED] s.r.l. in Euro 1.500,00 per compensi, oltre, per ciascuno di loro, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, alle spese forfettarie nella misura del 15%, e agli accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-bis, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di Cassazione del 18 aprile 2024.

Il Presidente  
Milena Falaschi

