



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:

Milena Falaschi	Presidente
Giuseppe Grasso	Consigliere
Antonio Scarpa	Consigliere
Davide De Giorgio	Consigliere Rel.
Chiara Besso Marcheis	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO
Ud.12/03/2026 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 9593/2020 R.G. proposto da:

██████████ rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████
ed elettivamente domiciliato presso lo studio legale associato ██████████
██████████

-ricorrente-

contro

Condominio ██████████ ██████████ ██████████ in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████ ██████████ ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avvocato ██████████

-controricorrente-

nonché contro

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e ██████████



██████████ e ██████████ nonché nella contumacia di ██████████ la Corte d'appello di Palermo, con sentenza n. 1617/2019 pubblicata il giorno 01.08.2019, ha rigettato l'appello e ha condannato l'appellante alla rifusione delle spese processuali in favore degli appellati costituiti.

Nella motivazione, la Corte, per quanto di interesse in questa sede, ha ritenuto che: - sussistevano la legittimazione attiva del Condominio e quella passiva dell'appellante in quanto, pur a seguito del distacco dal primo degli immobili di proprietà del secondo, erano rimasti in comune vari beni e servizi; - l'amministratore, inoltre, era rimasto in carica quanto meno fino alla fine di maggio 2013 ed era legittimato ad agire per il recupero delle spese condominiali anche in assenza di autorizzazione assembleare; - le delibere su cui si fondava l'ingiunzione di pagamento non risultavano né sospese né annullate; - le voci di spesa considerate nei bilanci approvati riguardavano beni e servizi comuni, la cui titolarità *pro quota* permaneva in capo all'appellante anche dopo la separazione degli immobili.

██████████ ha proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte d'appello sulla scorta di otto motivi.

Il Condominio ██████████ ha resistito con controricorso, mentre gli altri intimati non hanno svolto attività difensive.

Fissata la trattazione in pubblica udienza, il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott.ssa Claudia Pedrelli ha presentato conclusioni scritte e il ricorrente ha depositato una memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo è rubricato come segue: nullità della sentenza e/o del procedimento di secondo grado (art. 360 c.p.c., n. 4), per violazione dell'art. 301 c.p.c.

Secondo il ricorrente, poiché il difensore di una delle controparti era stato sospeso dall'esercizio della professione a partire dal 18.07.2019, mentre la sentenza di appello era stata pubblicata il giorno 01.08.2019, quest'ultima



sarebbe risultata nulla non essendo stata rilevata l'automatica interruzione del giudizio, deducibile per la prima volta anche nel giudizio di legittimità.

Il motivo è infondato.

Invero, il principio secondo il quale la sospensione dall'esercizio della professione dell'unico difensore, a mezzo del quale la parte è costituita in giudizio, determina l'automatica interruzione del processo, anche se il giudice e le altre parti non ne abbiano avuto conoscenza, con conseguente nullità degli atti successivi, presuppone il concreto pregiudizio arrecato al diritto di difesa (cfr.: Cass. n. 14520/2015; Cass. n. 6838/2016; Cass. n. 29195/2024).

Nella specie, dalla sentenza impugnata risulta che la causa era stata posta in decisione all'udienza del 15.02.2019, con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.; considerato che i termini massimi previsti da tale norma dovevano considerarsi scaduti alla data del 06.05.2019 e che l'evento interruttivo si è verificato il 18.07.2019, nessun pregiudizio ne è derivato, non essendo previsto a tale data lo svolgimento di ulteriori attività difensive.

2. Il secondo motivo è rubricato come segue: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art. 360, n. 5 c.p.c.), violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360, n. 3 c.p.c.), nullità del procedimento (art. 360, n. 4), con riferimento all'art. 295 c.p.c.

Secondo il ricorrente, riguardando parte del credito ingiunto quote condominiali deliberate dall'assemblea in data 07.05.2013 ed essendo ancora pendente in primo grado la causa di impugnazione della delibera in questione, il giudice del merito avrebbe dovuto disporre la sospensione del presente giudizio ex art. 295 c.p.c.

Il motivo presenta profili di inammissibilità ed è comunque infondato.

In primo luogo, occorre osservare che la sospensione del processo presuppone che il rapporto di pregiudizialità tra le due cause di cui si



tratta sia non solo concreto, ma anche attuale, nel senso che la causa ritenuta pregiudiziale sia tuttora pendente, non avendo altrimenti il provvedimento alcuna ragion d'essere, e traducendosi anzi in un inutile intralcio all'esercizio della giurisdizione. Ne consegue che, ove una sentenza venga censurata in cassazione per non essere stato il giudizio di merito sospeso in presenza di altra causa pregiudiziale, incombe al ricorrente l'onere di dimostrare che quest'altra causa è tuttora pendente, e che presumibilmente lo sarà anche nel momento in cui il ricorso verrà accolto, dovendosi ritenere, in difetto, che manchi la prova dell'interesse concreto ed attuale che deve sorreggere il ricorso, non potendo né la Corte di cassazione, né un eventuale giudice di rinvio disporre la sospensione del giudizio, in attesa della definizione di un'altra causa che non risulti più effettivamente in corso (cfr.: Cass. n. 18026/2012; Cass. n. 22878/2015; Cass. n. 26716/2019).

Pertanto, ai fini dell'eventuale cassazione della sentenza per violazione dell'art. 295 c.p.c., non è sufficiente il fatto che, come dedotto dal ricorrente, la pendenza della causa pregiudiziale fosse nota alla Corte d'appello.

In secondo luogo, si rileva che nella specie ci si trova al cospetto di una decisione c.d. doppia conforme, il che preclude censure ex art. 360, primo comma, n. 5 c.p.c.

In tale ipotesi, prevista dall'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (applicabile, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012, ai giudizi d'appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione dal giorno 11 settembre 2012), il ricorrente in cassazione - per evitare l'inammissibilità del motivo di cui all'art. 360, n. 5, c.p.c. (nel testo riformulato dall'art. 54, comma 3, del d.l. n. 83 cit. ed applicabile alle sentenze pubblicate dal giorno 11 settembre 2012) - deve indicare le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo



grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse (cfr.: Cass. n. 26774/2016; in senso conforme, si vedano anche: Cass. n. 20994/2019; Cass. n. 5947/2023); ciò, invece, non è avvenuto.

In ogni caso, deve osservarsi che la sospensione necessaria del processo ex art. 295 c.p.c., nell'ipotesi di giudizio promosso per il riconoscimento di diritti derivanti da titolo, ricorre quando in un diverso giudizio tra le stesse parti si controverta dell'inesistenza o della nullità assoluta del titolo stesso, poiché al giudicato d'accertamento della nullità - la quale impedisce all'atto di produrre "*ab origine*" qualunque effetto, sia pure interinale - si potrebbe contrapporre un distinto giudicato, di accoglimento della pretesa basata su quel medesimo titolo, contrastante con il primo. Detto principio di inesecutività del titolo impugnato a seguito di allegazione della sua originaria invalidità assoluta è derogato, nella disciplina del condominio, da un sistema normativo che mira all'immediata esecutività del titolo, pur in pendenza di controversia, a tutela di interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione, sicché il giudice non ha il potere di disporre la sospensione della causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., in relazione alla pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, restando riservato al giudice dell'impugnazione il potere di sospendere ex art. 1137, comma secondo, c.c. l'esecuzione della delibera. Non osta a tale disciplina derogatoria il possibile contrasto di giudicati in caso di rigetto dell'opposizione all'ingiunzione e di accoglimento dell'impugnativa della delibera, poiché le conseguenze possono essere superate in sede esecutiva, facendo valere la sopravvenuta inefficacia del provvedimento monitorio, ovvero in sede ordinaria mediante azione di ripetizione dell'indebito (cfr.: Cass., Sez. Un., n. 4421/2007; Cass. n. 17014/2010).



Si è anche affermato che tra il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per il pagamento di oneri condominiali e la controversia avente ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare posta a sostegno della ingiunzione non sussiste alcun rapporto di pregiudizialità necessaria, tale da giustificare la sospensione del procedimento di opposizione ex art. 295 c.p.c., tenuto conto, da un lato, che il diritto di credito del condominio alla corresponsione delle quote di spesa per il godimento delle cose e dei servizi comuni non sorge con la delibera assembleare che ne approva il riparto, ma inerisce alla gestione dei beni e servizi comuni, sicché l'eventuale venir meno della delibera per invalidità, se implica la perdita di efficacia del decreto ingiuntivo, non comporta anche l'insussistenza del diritto del condominio di pretendere la contribuzione alle spese per i beni e servizi comuni di fatto erogati e considerato, dall'altro, che l'eventuale contrasto tra giudicati che potrebbe, in ipotesi, verificarsi in seguito al rigetto della opposizione ed all'accoglimento della impugnativa della delibera, potrebbe essere superato in sede esecutiva, facendo valere la perdita di efficacia del decreto ingiuntivo come conseguenza della dichiarata invalidità della delibera (cfr.: Cass. n. 4672/2017).

Pertanto, la mancata sospensione del giudizio è da ritenersi corretta.

3. Il terzo motivo è rubricato come segue: violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360, n. 3 c.p.c.), nullità del procedimento (art. 360, n. 4), con riferimento alla mancata valutazione in ordine alla riunione tra procedimenti connessi ex art. 274 c.p.c.

In particolare, a dire del ricorrente, il decreto ingiuntivo opposto nell'ambito del presente giudizio concerne, in parte, somme già oggetto di altro decreto ingiuntivo n. 2085/2013, la cui ripartizione era stata deliberata il 17.10.2008; poiché le due cause erano state contemporaneamente pendenti dinanzi alla Corte d'appello di Palermo, avrebbe dovuto disporsi la riunione onde evitare duplicazioni. Inoltre, gli unici oneri condominiali straordinari, deliberati nella riunione del



17.10.2008 e non annullati dalla sentenza n. 5471/2009 erano quelli previsti al punto 12 e, quindi, in ogni caso, già richiesti con il decreto ingiuntivo 2085/2013, non residuando alcuna altra partita di debito a carico del ricorrente in riferimento alla delibera del 17.10.2008.

Il motivo è inammissibile.

Invero, i provvedimenti di riunione e separazione di cause costituiscono esercizio del potere discrezionale del giudice, hanno natura ordinatoria e si fondano su valutazioni di mera opportunità, con la conseguenza che essi non sono sindacabili in sede di legittimità e non comportano, per gli effetti che ne discendono sullo svolgimento dei processi (riunione o separazione degli stessi), alcuna nullità (cfr.: Cass. n. 11187/2007; Cass., Sez. Un., n. 2245/2015; Cass. n. 1053/2016).

Lo stesso principio vale, per identità di *ratio*, per i provvedimenti di rigetto di eventuali istanze di riunione e di separazione di giudizi.

Peraltro, dall'esame del ricorso non risulta neppure se e quando una richiesta in tal senso sia stata formulata dalla parte nei gradi di merito.

Infine, per quanto concerne la questione della pretesa duplicazione delle richieste di pagamento, il ricorrente non ha fornito particolari indicazioni circa il contenuto degli atti e documenti rilevanti ai fini della decisione, con la conseguenza che, in tale parte, il motivo difetta di specificità.

4. Il quarto motivo è rubricato come segue: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art. 360, n. 5 c.p.c.) e violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360, n. 3 c.p.c.), con riferimento alla esistenza giuridica del Condominio "██████████" e all'art. 61 disp. att. c.c.

In particolare, poiché il Tribunale di Palermo, con sentenza passata in giudicato, aveva disposto la separazione del Condominio ██████████ dalle ville rimaste in proprietà al ricorrente, tutti i comproprietari, al fine di gestire le parti rimaste comuni a seguito della separazione, avrebbero dovuto provvedere personalmente a convocare una riunione e, in quel



consesso, a nominare un amministratore delle parti comuni. Al contrario, il condominio aveva continuato ad operare convocando un'assemblea che aveva deliberato su argomenti che esulavano dalla sua competenza, in violazione dei regolamenti contrattuali, autodefinendosi "Nuovo Condominio [REDACTED] [REDACTED]". Il ricorrente, in ogni caso, non poteva considerarsi debitore né del vecchio né del nuovo Condominio.

Il motivo è infondato.

In punto di fatto, deve premettersi che, con sentenza n. 4559/2011, pacificamente passata in giudicato, il Tribunale di Palermo ha disposto la separazione dall'unico originario condominio «*delle ville rimaste in proprietà dell'attore ... non ostandovi la rimanente comproprietà di beni e servizi comuni*» (cfr.: sentenza impugnata, a pag. 6).

Il ricorrente, sul punto, ha richiamato l'art. 61 disp. att. c.c., il cui primo comma prevede che, «*qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato*».

L'art. 62, primo comma, disp. att. c.c., inoltre, prevede che «*la disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice*».

Al riguardo, è stato affermato che, allorquando, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., l'unico condominio comprendente un complesso immobiliare si scioglia e si costituiscono tanti condominii separati, si verifica, ai fini processuali, una situazione cui va applicata, in via analogica, la disposizione di cui all'art. 110 c.p.c., sicché il processo intrapreso contro l'originario condominio, venuto meno quest'ultimo, deve essere proseguito nei confronti dei nuovi condominii risultanti dallo scioglimento (cfr.: Cass. n. 4156/1995).



Nella motivazione della sentenza di legittimità qui richiamata è stato chiarito, tra l'altro, che lo scioglimento del condominio originario (e la susseguente costituzione dei condominii separati) comporta il venir meno di tale centro di interessi, che il condominio originario si scioglie e le cose, i servizi e gli impianti, che formano oggetto del diritto in condominio non restano in comune tra tutti i partecipanti, sostituendosi nella contitolarità i singoli condomini facenti capo ai condominii separati.

Si è anche affermato che, nell'ipotesi prevista dall'art. 62 disp. att. c.c., l'istituzione di nuovi condominii non è impedita dalla permanenza, in comune, delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi (cfr.: Cass. n. 1964/1963).

Invero, ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c., (quali, ad esempio, il viale d'ingresso, l'impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità "*pro quota*" su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione (cfr.: Cass. n. 2305/2008; Cass. n. 17332/2011; Cass. n. 27094/2017; Cass. n. 18238/2024).

Inoltre, nei casi di scioglimento del condominio mediante deliberazione dell'assemblea e costituzione di condominii separati con il permanere in comune fra gli originari partecipanti di alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., la disciplina condominiale unitaria persiste riguardo a dette cose, con la conseguenza che resta attribuito all'assemblea unitaria



originaria - ed esula dai poteri delle assemblee dei condominii separati - il provvedere all'approvazione delle spese ad esse relative e alla loro ripartizione fra i condominii (cfr.: Cass. n. 1440/1981).

Pertanto, lo scioglimento del condominio non determina l'estinzione dei crediti di cui ai bilanci anteriormente approvati in relazione alle parti che restano in comune, ma dà luogo semplicemente a un fenomeno successorio.

In particolare, stante la perdurante comproprietà delle parti comuni, deve escludersi che lo scioglimento determini il venir meno della necessità delle opere già deliberate in relazione alle predette parti.

Passando al caso di specie, deve rilevarsi, in primo luogo, che la sentenza del Tribunale di Palermo n. 4559/2011 non ha determinato il sorgere di due condominii, visto che all'epoca, come indicato a pag. 10 del ricorso, le ville distaccatesi dal Condominio originario erano tutte di proprietà del ricorrente, il che, quanto ad esse, impedisce di ritenere configurabile un condominio.

In secondo luogo, dalla sentenza impugnata risulta che il credito oggetto di ingiunzione era stato deliberato in parte prima della separazione degli immobili, e dunque in epoca in cui l'odierno ricorrente partecipava al Condominio originario, e in parte successivamente, ma con la convocazione dei partecipanti al "supercondominio" - nel cui novero va ricompreso il soggetto in questione - sicché egli doveva ritenersi obbligato all'osservanza delle decisioni dell'assemblea.

In terzo luogo, dalle deduzioni formulate in questa sede non emerge che le spese oggetto di causa riguardino parti diverse da quelle rimaste in comune fra tutte le villette che componevano il Condominio originario.

Il distacco in questione, dunque, quanto al credito derivante dalla delibera del 17.10.2008, anteriore ad esso, ha determinato una successione nella titolarità del credito stesso, rimasto pacificamente insoddisfatto; quanto alla successiva delibera del 07.05.2013, dalla sentenza impugnata risulta



che l'amministratore dell'originario Condominio aveva ritualmente convocato l'assemblea dei partecipanti al "supercondominio", onde approvare i bilanci relativi alle spese per le parti comuni.

In ordine alla riscossione di tali somme, sempre dalla sentenza impugnata risulta che il ricorrente, nell'aprile 2013, aveva dichiarato per iscritto che l'amministratore avrebbe continuato a svolgere le sue funzioni per gli affari correnti e per il riordino amministrativo dei luoghi fino alla data del 30.05.2013.

Oltre a ciò, deve considerarsi che l'amministratore del condominio è legittimato a riscuotere i contributi dai singoli condomini in base alla ripartizione approvata dall'assemblea o anche in difetto del piano di riparto approvato senza necessità di autorizzazione alcuna; di conseguenza egli è legittimato a promuovere il procedimento monitorio e a resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo (cfr.: Cass. n. 14665/1999; Cass. n. 27292/2005).

La sentenza impugnata, nel giudicare legittima l'attività compiuta dall'amministratore e dall'assemblea a seguito della sentenza di separazione degli immobili dell'odierno ricorrente dall'originario condominio, è corretta, essendosi attenuta ai principi sopra indicati.

Da parte sua, il ricorrente non ha specificato le norme dei regolamenti - a cui erano assertivamente «vincolati gli atti di vendita» - che, a suo dire, sarebbero state violate.

5. Il quinto motivo è rubricato come segue: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art. 360, n. 5 c.p.c.), con riferimento al difetto di legittimazione passiva del Sig. ██████████ destinatario del decreto ingiuntivo da parte del Condominio.

In particolare, il decreto ingiuntivo opposto era stato emesso sulla scorta di delibere condominiali che potevano valere esclusivamente nei confronti dei singoli condomini, ma non anche nei riguardi del ricorrente, estraneo



al condominio, così come accertato dal Tribunale di Palermo con sentenza n. 1219/2013.

Il motivo è inammissibile.

In proposito, oltre all'impossibilità di censurare la sentenza di appello ex art. 360, primo comma, n. 5 c.p.c. vertendosi in tema di decisione c.d. doppia conforme, deve osservarsi che la [REDACTED] relativa alla separazione dall'unico originario condominio delle ville rimaste in proprietà dell'odierno ricorrente è stata presa espressamente in considerazione dalla Corte distrettuale.

Inoltre, come è stato precisato in un recente precedente giurisprudenziale (cfr.: Cass. n. 22218/2023), costituisce un "fatto", agli effetti dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., non una "questione" o un "punto", ma un vero e proprio "fatto", in senso storico e normativo, un preciso accadimento ovvero una precisa [REDACTED] naturalistica, un dato materiale, un episodio fenomenico rilevante (Cass. n. 22397/2019; Cass. n. 17761/2016; Cass., Sez. Un., n. 5745/2015; Cass. n. 7983/2014; Cass. n. 5133/2014). Non costituiscono, viceversa, "fatti", il cui omesso esame possa cagionare il vizio di cui alla richiamata norma del codice di rito le argomentazioni, supposizioni o deduzioni difensive (Cass. n. 26305/2018; Cass. n. 14802/2017); gli elementi istruttori (Cass., Sez. Un., n. 8053/2014); una moltitudine di fatti e [REDACTED] o il "vario insieme dei materiali di causa" (Cass. n. 21439/2015; v. in particolare Cass. n. 27415/2018), sicché sono inammissibili le censure che, irrispettivamente, estendano il paradigma normativo a questi ultimi profili.

Pertanto, non rientra nella citata previsione l'omessa citazione del documento costituito dalla sentenza del Tribunale di Palermo n. 1219/2013 che, secondo l'assunto della parte, riguarderebbe sempre le conseguenze del distacco dall'originario condominio delle villette di proprietà del ricorrente.



6. Il sesto motivo è rubricato come segue: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art. 360, n. 5 c.p.c.), con riferimento al difetto di rappresentanza processuale del Sig. ██████████ quale amministratore del Condominio "██████████ ██████████"

A dire del ricorrente, sebbene la Corte d'appello avesse ritenuto che ██████████ aveva conservato la sua carica di amministratore del Condominio sino alla data del 30.05.2013, detta carica risultava tuttavia insussistente alla successiva data del ricorso per ingiunzione di pagamento, sicché egli nel frangente non poteva agire in nome e per conto del Condominio medesimo per difetto del potere di rappresentanza.

Il motivo è infondato.

Al riguardo, deve premettersi che la Corte di merito, se da un lato ha accertato che, anche in forza di un'investitura da parte dell'odierno ricorrente, l'amministratore doveva considerarsi in carica nell'arco temporale che va fino al 30.05.2013, e dunque alla data della delibera assembleare del 07.05.2013, non ha, invece, affermato alcunché per quanto concerneva il periodo successivo.

Pertanto, a parte la ██████████ che, come già rilevato innanzi, si verte in un caso di decisione c.d. doppia conforme, non è neppure ravvisabile in concreto l'omesso esame di un fatto decisivo.

In ogni caso, non può non rilevarsi che, nonostante la sopravvenuta compressione, per effetto della modifica normativa intervenuta con la legge n. 220/2012, dei poteri gestori dell'amministratore eventualmente cessato dall'incarico, ai sensi dell'art. 1129, ottavo comma, c.c., lo stesso sarebbe stato comunque tenuto ad eseguire, al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, le attività urgenti che non potessero essere differite, senza danno o pericolo, in attesa della nomina assembleare o giudiziale del nuovo amministratore (cfr.: Cass. n. 14039/2025).



Nella specie, premesso che dalle deduzioni delle parti non risulta se, per il periodo successivo al mese di maggio 2013, il precedente amministratore fosse stato o meno riconfermato nell'incarico, e considerato, altresì, che la riscossione delle spese condominiali era comunque essenziale per l'esecuzione delle opere deliberate, non può essere condivisa la tesi del ricorrente in ordine al preteso difetto del potere di rappresentanza in capo a [REDACTED] all'epoca dell'instaurazione del presente giudizio.

7. Il settimo motivo è rubricato come segue: omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti (art. 360, n. 5 c.p.c.), con riferimento al contenuto della sentenza del Tribunale di Palermo n. 5471/2009.

In particolare, la Corte d'appello, pur richiamando in motivazione la sentenza n. 5471/2009, non aveva considerato che la suddetta pronuncia aveva invalidato anche il punto n. 9 della delibera in data 17.10.2008, concernente parte dei crediti fatti valere nel presente giudizio dal Condominio, crediti comprendenti anche una penale del 1000% per ogni giorno di ritardo nel pagamento.

Il motivo è inammissibile.

In proposito, oltre a doversi ribadire l'impossibilità di censurare la motivazione della sentenza impugnata ex art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., vertendosi in tema di c.d. doppia conforme, deve osservarsi che il contenuto della sentenza n. 5471/2009 del Tribunale di Palermo è stato espressamente preso in considerazione dalla Corte di merito, la quale ha escluso che da essa potessero ricavarsi le conseguenze prospettate dall'odierno ricorrente.

8. L'ottavo motivo è rubricato come segue: violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360, n. 3 c.p.c.), con riferimento alla nullità delle delibere assembleari a fondamento della richiesta ingiunzionale.



In particolare, secondo la parte, era erronea la motivazione della Corte territoriale, laddove si era ritenuto che non potesse essere sindacata la validità o meno delle delibere del 2008 e del 2013, in tal modo omettendosi di esaminare i rilievi di nullità evidenziati in atti per aver avuto le delibere ad oggetto questioni non rientranti nella competenza dell'assemblea.

Il motivo è infondato.

In primo luogo, va rilevato che la Corte d'appello non ha affermato di non poter rilevare l'eventuale nullità delle delibere del 2008 e del 2013; al contrario, la stessa ha ritenuto, in punto di diritto, che la delibera condominiale nulla avrebbe potuto essere disapplicata nel corso del giudizio di opposizione.

Pertanto, la decisione sul punto non si fonda su un'eventuale impossibilità di rilevare la nullità, ma sull'accertamento della relativa insussistenza in concreto.

Il motivo, che lamenta una violazione di legge, non coglie detta *ratio decidendi* e denuncia un problema interpretativo non posto dalla sentenza impugnata.

In ogni caso, la valutazione giuridica della fattispecie concreta da parte della Corte d'appello risulta corretta, visto che, alla luce di quanto osservato innanzi, non può condividersi l'assunto secondo cui l'assemblea del 07.05.2013 non avrebbe potuto deliberare sulle parti rimaste in comune tra il Condominio e gli immobili di proprietà dell'odierno ricorrente.

9. Alla luce di quanto precede, il ricorso va interamente rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo tra le parti costituite, mentre nulla va disposto nei confronti degli intimati che non hanno svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17, legge n. 228/12,



per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rifondere a parte controricorrente le spese processuali del giudizio di legittimità, che liquida in complessivi euro 200,00 per spese ed euro 3.000,00 per compensi, oltre 15% per rimborso delle spese forfettarie ed accessori di legge, se e in quanto dovuti.

Sussistono i presupposti processuali, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17, legge n. 228/12, per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di cassazione, in data 12 marzo 2026.

Il Consigliere Estensore
Davide De Giorgio

La Presidente
Milena Falaschi

