

Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro BOVE (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Tiziana CARADONIO (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Paolo DI MARZIO (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPAIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Roberto MARTINO (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella STILO (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio URICCHIO (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio VALITUTTI (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Oneri condominiali: cosa non può dedurre il condomino con l'opposizione al decreto ingiuntivo

Nel giudizio di [opposizione a decreto ingiuntivo](#) concernente il pagamento di contributi per spese [condominiali](#) il condomino opponente non può:

- far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione; non può dedurre per la prima volta la mancata comunicazione delle deliberazioni assembleari del Condominio (che può invece essere ragione che abbia impedito il decorso del termine di impugnazione stabilito dall'art. 1137 c.c.);
- dolersi dell'annullabilità delle deliberazioni poste a fondamento dell'ingiunzione di pagamento per non essere stato proprio convocato a quelle riunioni (trattandosi di vizio invocabile comunque con l'impugnazione ex art. 1137 c.c., e non di doglianza che possa formare oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione ex [art. 645 c.p.c.](#));
- dedurre (in quanto non può essere oggetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo inerente il pagamento di spese condominiali, emesso sulla base di delibera assembleare di approvazione del relativo stato di ripartizione) la questione dell'appartenenza al condominio intimante del condomino opponente (ciò in quanto ove si intenda controvertere sull'esistenza, o meno, del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c. in ordine ad un'unità immobiliare di proprietà esclusiva integrante porzione di un complesso edilizio, e, quindi, sulla ravvisabilità del collegamento funzionale e strutturale di tale proprietà individuale con le parti comuni dell'edificio condominiale di cui all'art. 1117 c.c., con conseguente obbligo di contribuzione alle spese ai sensi dell'art. 1123 c.c., è necessaria la partecipazione di tutti i condomini a ciascuna delle fasi del giudizio, in una situazione di [litisconsorzio](#) necessario).

Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 14.2.2018, n. 3626

...omissis...

SSSSSha proposto ricorso per cassazione, articolato in quattro motivi, avverso la sentenza del Tribunale di Napoli Nord del 30 giugno 2016, che ne aveva rigettato l'appello avanzato contro la decisione di primo grado n. 691/2015 resa dal Giudice di pace di Casoria.

Resiste con controricorso il Condominio SSSS

Il giudizio era iniziato con ricorso per decreto ingiuntivo relativo a spese condominiali dovute dalla condomina SSSSSSS per Euro 3.925,19, per contributi condominiali non pagati.

Il Tribunale di Napoli Nord nella sentenza impugnata ha riconosciuto alla signora XSSSSSla qualità di condomina del Condominio -SSSSSSSin quanto proprietaria di immobile identificato come lotto SSelle allegate tabelle millesimali, ed essendo provato che la stessa fruisse dei servizi condominiali di vigilanza, pulizia ed illuminazione delle strade condominiali. Ogni ulteriore accertamento è stato ritenuto dal Tribunale estraneo alla cognizione del giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo per contributi condominiali.

La ricorrente SSS (dopo aver integralmente inserito nel ricorso la sentenza impugnata del Tribunale di Napoli Nord, la sentenza di primo grado del Giudice di Pace di Casoria, il ricorso per decreto ingiuntivo ed il relativo provvedimento monitorio) ha proposto un primo motivo di censura per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1117 e 1123 c.c., assumendo che la sentenza impugnata abbia erroneamente statuito che il giardino di proprietà della ricorrente sia compreso nel Condominio SSSSSSSSSSSSaddove esiste, piuttosto, una servitù prediale di passaggio veicolare; il secondo motivo di ricorso allega la censura per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1138 c.c. e art. 1350 c.c., n. 4 e art. 68 disp. att. c.c., non avendo il Tribunale valutato nè il regolamento del Condominio SSSSSche non comprende la proprietà XSSSSè la servitù di passaggio veicolare che può essere modificata solo con atto scritto; il terzo motivo denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo, non avendo il giudice d'appello valutato i documenti e le difese della ricorrente, quanto alla collocazione del giardino oltre il confine del SSSSSd alla servitù concessa del venditore - costruttore P.A.; il quarto motivo allega la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1137 c.c., in quanto la ricorrente, giacchè non condomina, non aveva alcun titolo nè a partecipare alle assemblee del Condominio --SSSSS nè ad impugnarne le deliberazioni.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., comma 2.

Le censure evidenziano difetti dei necessari caratteri di tassatività specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata.

E' inammissibile il terzo motivo di ricorso, riferito al parametro dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, in quanto questo, come riformulato dal D.L. n. 83 del 2012, art. 54 convertito in L. n. 134 del 2012, contempla soltanto il vizio di omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo. Ne consegue che tale vizio va denunciato nel rispetto delle previsioni dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6 e art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4, e non può consistere in una generica critica della valutazione delle risultanze probatorie fatte dal giudice del merito.

E' in ogni caso da ribadire, a conferma della ratio decidendi prescelta dal Tribunale di Napoli Nord, che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonchè dei relativi documenti (Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569). Nello stesso giudizio di opposizione, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale di approvazione dello stato di ripartizione. Tale delibera costituisce, infatti, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condominio a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è, dunque, ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. Sez. U., 18 dicembre 2009, n. 26629). Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale di approvazione delle

spese oggetto di ingiunzione abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, ex art. 1137 c.c., comma 2, o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorchè non passata in giudicato, annullato la deliberazione (Cass. Sez. 6 - 2, 24/03/2017, n. 7741; Cass. Sez. 2, 14/11/2012, n. 19938). La dedotta mancata comunicazione alla signora X delle deliberazioni assembleari del Condominio ---, che hanno approvato e ripartito le spese per cui si procede, può essere ragione che abbia impedito il decorso del termine di impugnazione stabilito dall'art. 1137 c.c., ma non comunque motivo di invalidità da introdurre per la prima volta nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei relativi oneri, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 11/08/2017, n. 20069; Cass. Sez. 2, 22/05/1974, n. 1507). Nè la ricorrente può dolersi dell'annullabilità delle deliberazioni poste a fondamento dell'ingiunzione di pagamento per non essere stata proprio convocata a quelle riunioni, trattandosi di vizio invocabile comunque con l'impugnazione ex art. 1137 c.c., e non di doglianza che possa formare oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione ex art. 645 c.p.c. (Cass. Sez. 2, 07/11/2016, n. 22573; Cass. Sez. 2, 01/08/2006, n. 17486). Tanto meno può essere oggetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo inerente il pagamento di spese condominiali, emesso sulla base di delibera assembleare di approvazione del relativo stato di ripartizione, la questione dell'appartenenza al condominio intimante della condomina opponente. Ove si intenda controvertere sull'esistenza, o meno, del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c. in ordine ad un'unità immobiliare di proprietà esclusiva integrante porzione di un complesso edilizio, e, quindi, sulla ravvisabilità del collegamento funzionale e strutturale di tale proprietà individuale con le parti comuni dell'edificio condominiale di cui all'art. 1117 c.c., con conseguente obbligo di contribuzione alle spese ai sensi dell'art. 1123 c.c., è necessaria la partecipazione di tutti i condomini a ciascuna delle fasi del giudizio, in una situazione di litisconsorzio necessario (Cass. Sez. 6-2, 17/10/2017, n. 24431; Cass. Sez. 6-2, 22/06/2017, n. 15550; Cass. Sez. 2, 18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 01/04/1999, n. 3119).

Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al controricorrente Condominio le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, che ha aggiunto al testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, il comma 1-quater - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

pqm

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 1.700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.