



### 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 addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già 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 **CHIARAVALLOTTI** (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** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - 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, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (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 del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed 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, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

### FOCUS controversie in materia condominiale

Aggiornato al 25.5.2021  
Rassegna di **Giulio SPINA\***

\* Direttore editoriale Diritto Avanzato; Coordinatore unico di Redazione La Nuova Procedura Civile; Direttore Osservatorio Nazionale sulla Mediazione Civile.

## Indice

Legittimazione attiva e passiva, litisconsorzio e contraddittorio.....	3
Procedimento per decreto ingiuntivo.....	4
ADR e mediazione.....	5
Competenza.....	6
Esecuzioni.....	6
Altre questioni.....	7

## Legittimazione attiva e passiva, litisconsorzio e contraddittorio

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 24.9.2020, n. 20001](#), Impugnazione di delibera assembleare, sentenza, impugnazione da parte di alcuni condomini sulle sole spese di lite: litisconsorzio processuale

[Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 28.5.2020, n. 10071](#), Mancata convocazione all'assemblea di condomino: legittimazione a domandare l'annullamento

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 21.2.2020, n. 4696](#), Procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio: legittimazione attiva e passiva e conseguenze sulle spese

[Tribunale di Bari, sentenza del 5.12.2019](#), Azione del condomino per l'accertamento della natura condominiale del bene: occorre sempre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini?

[Tribunale di Taranto, sezione seconda, sentenza del 18.9.2019, n. 2237 \(dott. Claudio Casarano\)](#), Veranda sull'attico, azione per l'eliminazione: diritto reale, mutamento del titolo in base al quale si chiede tutela del diritto assoluto, no preclusioni e oneri; legittimazione attiva del condominio

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 19.12.2018, n. 32906](#), Cose appartenenti solo ad alcuni condomini: rappresentanza processuale dell'amministratore

[Tribunale di Bari, sentenza del 3.12.2018](#), Azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, legittimazione ad agire

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 26.9.2018, n. 22911](#), La legittimazione passiva dell'amministratore del condominio non incontra limiti

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 12.06.2018, n. 15262](#), Supercondominio. Elementi essenziali e legittimazione passiva

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 14.2.2018, n. 3626](#), Oneri condominiali: cosa non può dedurre il condomino con l'opposizione al decreto ingiuntivo

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 15.11.2017, n. 27101](#), Legittimazione ad impugnare del singolo condomino non costituitosi autonomamente: la parola alle sezioni unite

[Tribunale di Milano, sentenza 23.11.2016, n. 12884](#), Azione concernente le parti comuni dell'edificio, amministratore di condominio, legittimazione passiva

[Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 24.2.2017, n. 4842](#), Difetto di rappresentanza processuale della parte e spreco di attività processuale: sanatoria

[Cassazione civile, sezione lavoro, sentenza del 11.10.2016, n. 20453](#), Condominio, azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini o contro terzi: quale legittimazione attiva dell'amministratore?

[Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 11.10.2016, n. 20453](#), Condominio e legittimazione processuale

[Tribunale di Lecce, sentenza del 27.7.2016](#), Condominio, deliberazione dell'assemblea, impugnazione da parte del singolo condomino: all'amministratore di condominio serve l'autorizzazione assembleare?

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 20.6.2017, n. 15271](#), Comunione pro indiviso, legittimazione passiva, legittimazione ad impugnare

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 16.2.2017, n. 4193](#), Azione diretta alla riduzione in pristino ex art. 1122 c.c., immobile comune a più persone imprescrittibilità, litisconsorzio necessario

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 16.2.2017, n. 4183](#), Giudizio per l'esecuzione o impugnazione di una deliberazione assembleare, soccombenza del condominio, impugnazione dell'amministratore: serve l'autorizzazione assembleare?

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 25.5.2016, n. 10866](#), Condominio, legittimazione ad impugnare una delibera assembleare: se più condomini hanno agito in uno stesso processo, tutti

sono parti necessarie nei successivi giudizi di impugnazione

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 6.6.2016, n. 11566](#), Amministratore di condominio, costituzione in giudizio senza autorizzazione dell'assemblea, ratifica, necessità, assegnazione di un termine per il deposito, inammissibilità

[Tribunale di Milano, sentenza tredicesima, sentenza del 26.2.2016, n. 2603](#), Condominio, decreto ingiuntivo per spese di manutenzione ordinaria che competono all'usufruttuario, legittimazione passiva del nudo proprietario

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 30.3.2015, n. 6334](#), Azione per l'accertamento della natura condominiale di un bene: occorre sempre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini?

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 20.3.2015, n. 5600](#), La delibera condominiale che autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio non necessita di essere riprodotta né richiamata nella procura alle liti

[Cassazione civile, sezione sesta, sentenza del 26.1.2015, n. 1367](#), Durata irragionevole del processo promosso dal condominio senza che i condomini siano stati parte in causa: a chi spetta la legittimazione ad agire per l'equa riparazione?

[Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 15.1.2015, n. 598](#), Giudizio per l'equa riparazione da irragionevole durata del processo, legittimazione ad agire del condominio

## Procedimento per decreto ingiuntivo

[Cassazione civile, sezioni unite, sentenza del 14.4.2021, n. 9839](#), Le Sezioni Unite sul giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali

[Tribunale di Roma, sentenza del 5.10.2020, n. 13567](#), Decreto ingiuntivo al condominio: l'amministratore di condominio può incaricare un avvocato di svolgere opposizione senza previa autorizzazione dell'assemblea?

[Tribunale di Roma, sentenza del 29.9.2020, n. 13127](#), Oggetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 27.8.2020, n. 17863](#), Riscossione di contributi condominiali: valore probatorio della delibera di assemblea nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo

[Tribunale di Salerno, sezione prima, sentenza del 12.03.2020](#), Condominio – decreto ingiuntivo – approvazione spese – assenza di ripartizione – sufficienza

[Tribunale di Roma, sentenza del 28.1.2020, n. 1786](#), Giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo basato su delibera condominiale e giudizio di impugnazione di delibera: giudicato?

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 1.10.2019, n. 24476](#), Opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali: rinvio alle Sezioni unite su rilevabilità dell'invalidità della delibera e giudicato implicito

[Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 30.4.2019, n. 11482](#), Opposizione a decreto ingiuntivo per contributi condominiali: l'opposizione va accolta solo se la delibera condominiale ha perduto efficacia

[Tribunale di Roma, sentenza del 15.1.2019](#), Condominio, ingiunzione giudiziale di pagamento ex art. 63 disp att. c.c.: opposizione ex art. 645 c.p.c., contenuto

[Tribunale di Roma, sezione quinta, sentenza del 3.10.2018](#), Opposizione a decreto ingiuntivo per contributi condominiali: effetti dell'invalidità della delibera assembleare dichiarata con sentenza

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 21.6.2018, n. 16389](#), Spese condominiali, decreto ingiuntivo, opposizione: che succede in caso di delibera assembleare annullabile oppure nulla?

[Tribunale L'Aquila, sentenza del 5.04.2018](#), Azione monitoria proposta dall'amministratore del condominio nei confronti del precedente proprietario dell'immobile

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 14.2.2018, n. 3626](#), Oneri condominiali: cosa non può dedurre il condomino con l'opposizione al decreto ingiuntivo

[Tribunale di Roma, sentenza del 23.1.2017](#), Delibera condominiale sulle spese, titolo di credito, decreto ingiuntivo, giudizio di opposizione

[Tribunale di Milano, sentenza del 18.10.2016, n. 11384](#), Opposizione a decreto ingiuntivo, riscossione di contributi condominiali, oggetto del giudizio

[Tribunale di Milano, sentenza tredicesima, sentenza del 26.2.2016, n. 2603](#), Condominio, decreto ingiuntivo per spese di manutenzione ordinaria che competono all'usufruttuario, legittimazione passiva del nudo proprietario

[Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 9.2.2016, n. 2570](#), Azione reale su titolarità, contenuto o tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio: legittimazione attiva

[Tribunale di Firenze, sezione seconda, sentenza del 4.2.2016, n. 444](#), L'omessa convocazione all'assemblea condominiale può essere oggetto di eccezione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo?

[Tribunale di Palermo, sezione quinta, sentenza del 30.11.2015, n. 6988](#), Spese condominiali, decreto ingiuntivo emesso nei confronti di persona che al momento dell'ingiunzione non era più condomino: cosa accade?

[Tribunale di Massa, sentenza del 22.4.2015, n. 426](#), Recupero dei contributi condominiali, opposizione a decreto ingiuntivo promosso dall'amministratore: il giudice non può sindacare la validità delle delibere assembleari

## ADR e mediazione

[Tribunale di Catania, sezione terza, sentenza del 7.2.2019](#), Mediazione e condominio: domanda improcedibile limitatamente alle delibere non oggetto di mediazione

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 18.1.2018, n. 1237](#), Mediazione obbligatoria e procedimento di revoca dell'amministratore condominiale

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 13.4.2016, n. 7201](#), Risoluzione stragiudiziale delle liti, condominio: quali maggioranze sono richieste per concludere l'accordo transattivo?

[Tribunale di Palermo, sezione seconda, sentenza del 18.9.2015, n. 4951](#), Controversia in materia di condominio: decorso del termine per l'impugnazione della delibera dopo il fallimento della mediazione

PER APPROFONDIMENTI SI VEDA [SPINA, Schema: mediazione obbligatoria in materia condominiale](#)

## Competenza

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 28.8.2018, n. 21227](#), Controversia sul riparto di una spesa condominiale, competenza per valore: rileva l'importo contestato o l'intero ammontare approvato dall'assemblea?

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 27.10.2015, n. 21910](#), Controversie in materia di condominio: questa la competenza dei giudici di pace e del tribunale

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 27.10.2015, n. 21910](#), Liti sulle modalità d'uso dei servizi di condominio e sui limiti di esercizio del diritto del condomino: ecco i giudici competenti

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 28.09.2017, n. 22730](#), Immissioni e regolamento di condominio: quale competenza?

## Esecuzioni

[Tribunale Roma, sezione sesta, sentenza del 14.02.2020](#), Opposizione all'esecuzione in ambito condominiale

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 14.5.2019, n. 12715](#), Creditore del condominio, titolo esecutivo: si all'espropriazione dei crediti vantati dal condominio nei confronti dei singoli condomini

[TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO, in composizione collegiale, Sez. Civile, ordinanza in data 18.04.2019](#), CONDOMINIO E BENEFICIUM EXCUSSIONIS EX ART. 63, COMMA II DISP. ATT. C.C. – AMBITO E LIMITI: IRRILEVANZA DELLA NATURA DEL CREDITO E DELL'ENTITÀ DELLA MOROSITÀ DEI CONDOMINI DEBITORI – CONSEGUENZE PROCESSUALI: INAMMISSIBILITÀ DELL'AZIONE ESECUTIVA, con [NOTA di LUDOVICI](#)

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 21.2.2019, n. 5151](#), Precetto intimato al condominio, notifica a persona diversa dall'amministratore, opposizione

[Tribunale di Milano, sentenza del 21.11.2017](#), Creditore del condominio, pignoramento: art. 63 disp. att. c.p.c., inapplicabilità

[Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 29.09.2017, n. 22856](#), Opposizione all'esecuzione in ambito condominiale

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 29.3.2017, n. 8150](#), Titolo esecutivo formatosi nei confronti del condominio e azionato nei confronti del singolo condomino pro quota, notifica del precetto al singolo condomino, notifica del titolo, necessità

## Altre questioni

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 4.2.2021, n. 2636](#), Ricorso incidentale proposto dalla parte totalmente vittoriosa nel giudizio di merito e intervento adesivo dipendente del condomino a favore del condominio

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 30.12.2020, n. 27302](#), Cambio dell'amministratore condominiale tra primo grado ed appello: quali conseguenze per la procura alle liti?

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 13.11.2020, n. 25677](#), Domanda di rimozione di un'opera realizzata in esecuzione di una deliberazione dell'assemblea condominiale in aggiunta a quella originaria di impugnazione ex art. 1137 c.c.: domanda nuova inammissibile?

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 28.10.2020, n. 23743](#), Revoca dell'amministratore di condominio, decreto della corte di appello sul reclamo contro il decreto del tribunale: inammissibilità del ricorso per cassazione

[Tribunale di Roma, sentenza del 15.9.2020, n. 12325](#), Non è consentito, per paralizzare la pretesa oggetto di ingiunzione, accertare incidentalmente la validità intrinseca della delibera condominiale

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 28.08.2020, n. 18044](#), Condominio: sì a criteri di riparto diversi da quelli legali

[Tribunale di Roma, sentenza del 23.6.2020](#), Mutamento in corso di causa dell'amministratore condominiale che aveva rilasciato la procura alle liti

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 8.6.2020, n. 10843](#), Impugnazione di delibera condominiale di riparto della spese e controversia introdotta da un terzo nei confronti del Condominio per ricevere le medesime somme: rapporto di pregiudizialità?

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 21.2.2020, n. 4696](#), Procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio: legittimazione attiva e passiva e conseguenze sulle spese

[Tribunale Roma, sezione quarta, sentenza del 14.02.2020](#), Condomini morosi e beneficium excussionis

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 13.12.2019, n. 32990](#), Condominio: approvazione tabelle millesimali non ha natura contrattuale

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 10.12.2019, n. 32235](#), Regolamento o contratto condominiale: è questione ricorribile per Cassazione?

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 1.10.2019, n. 24476](#), Condominio: delibera con cui l'assemblea ripartisce gli oneri condominiali in violazione dei criteri normativi o regolamentari di suddivisione delle spese. Nullità o annullabilità? Rinvio alle Sezioni Unite

[Tribunale di Taranto, sezione seconda, sentenza del 18.9.2019, n. 2237 \(dott. Claudio Casarano\)](#), Veranda sull'attico, azione per l'eliminazione: diritto reale, mutamento del titolo in base al quale si chiede tutela del diritto assoluto, no preclusioni e oneri; legittimazione attiva del condominio

[Cassazione civile, sezione seconda, sentenza 16.05.2019, n. 13217](#), Condominio ed utilizzazione delle parti comuni con impianto a servizio esclusivo di un appartamento

[Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 15.1.2019, n. 857](#), Uso della cosa comune e prevedibile uso degli altri condomini

[Tribunale di Palermo, sezione seconda, sentenza del 7.1.2019](#), Contabilità del condominio

[Cassazione civile, sezione seconda, ordinanza del 28.2.2018, n. 4686](#), Artt. 183-345 c.p.c. e richiesta di annullamento di una delibera dell'assemblea condominiale per un motivo difforme da quello inizialmente dedotto

[Cassazione civile, sezione terza, ordinanza del 28.2.2018, n. 4573](#), Condominio: sì all'intervento del condomino e all'impugnazione autonoma della sentenza

[Consiglio Nazionale Forense \(pres. f.f. Picchioni, rel. Secchieri\), sentenza del 22 dicembre 2017, n. 223](#), L'avvocato del condominio non può richiedere ad un singolo condomino il pagamento dell'intero compenso

[Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 19.09.2017, n. 21641](#), Condominio, parti esterne e rifacimento: così si ripartono le spese

[Tribunale di Treviso, sezione terza, sentenza del 5.9.2017](#), Condominio e vizi formali del verbale

[Tribunale di Lecce, sentenza del 8.3.2017](#), Condomino anticipatario e rimborso

[Cassazione civile, sezione seconda, sentenza del 28.9.2016, n. 19212](#), Regolamento condominiale: è possibile dedurre per la prima volta in appello un'interpretazione diversa da quella precedentemente prospettata?

[Tribunale di Grosseto, sentenza del 1.3.2016, n. 202](#), Somme pretese dal creditore del condominio: contro chi agire?

[Cassazione civile, sezione prima, sentenza del 27.1.2016, n. 1547](#), Appello: è ammissibile l'impugnazione di delibera condominiale per ragioni diverse da quelle originariamente poste?

[Tribunale di Ascoli Piceno, ordinanza del 29.12.2015](#), Sospensione cautelare delle delibere condominiali: il periculum si prova così, con [nota di NUZZO, Sospensione cautelare delle delibere condominiali. Per l'accertamento del periculum occorre comparare i contrapposti interessi del condominio e dei singoli partecipanti](#)

[Tribunale di Milano, sezione tredicesima, sentenza del 19.11.2015, n. 13026](#), Impugnazione di delibera condominiale ante-riforma: ricorso o citazione?