



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

Composta da:

Presidente  
Consigliere-Rel.  
Consigliere  
Consigliere  
Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO  
Ud.30/03/2023 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 9755/2022 R.G. proposto da:

CONDOMINIO DI VIA X elettivamente  
domiciliato in , presso lo studio  
dell'avvocato , che lo rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato

-ricorrente-

contro

CG rappresentato e difeso dall'avvocato

-controricorrente-

avverso la SENTENZA del TRIBUNALE di MILANO n. 10293/2021  
depositata il 13/12/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30/03/2023 dal  
Consigliere



## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Condominio di via X 29, Milano, ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. 10293/2021 del Tribunale di Milano, pubblicata il 13 dicembre 2021.

Ha notificato controricorso l'intimato GC

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 2-*quater*, e 380 bis.1, c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis* ex art. 35 del d.lgs. n. 149 del 2022.

Il ricorrente ha depositato memoria.

Il condomino GC propose opposizione al decreto ingiuntivo notificatogli dal Condominio di via X 29 per il pagamento di spese condominiali dell'importo di € 2.605,60 relative alla "gestione straordinaria facciate e balconi", approvate con deliberazione assembleare del 26 settembre 2017. Il Giudice di pace di Milano, con sentenza n. 4779/2020, accolse l'eccezione di incompetenza per valore e materia in favore del Tribunale di Milano.

Il Condominio di via X 29 propose appello, contestando il rilievo dell'incompetenza, e il Tribunale di Milano, con la sentenza n. 10293/2021, ha respinto il gravame, recependo l'eccezione dell'appellato in punto di nullità della deliberazione assembleare del 26 settembre 2017. Tale delibera, ha evidenziato il Tribunale, concernendo l'approvazione di lavori di manutenzione straordinaria per complessivi € 487.000,00 (poi variati con un ulteriore intervento aggiungendo l'importo di € 19.420,00), non aveva provveduto alla costituzione del fondo speciale ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.

Il primo motivo di ricorso del Condominio di via X 29, Milano, deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo in relazione alla mancata costituzione del fondo speciale. Si espone che con la deliberazione assembleare del 26 settembre 2017 erano stati affidati



all'impresa D i lavori di rifacimento delle facciate per la spesa complessiva di € 487.000,00 ed era stato dato incarico all'amministratore di chiedere un finanziamento bancario che avrebbe coperto circa la metà dell'importo delle opere, consentendosi ai condomini di aderire a tale finanziamento o di saldare i lavori in base agli stati di avanzamento. Inoltre, con la stessa deliberazione era stata frazionata la riscossione delle spese, con tre rate iniziali da € 18.000,00 ciascuna e successive 57 per € 7.600,00 ciascuna. Tale rateizzazione era stata confermata dalla delibera del 29 gennaio 2018, allorché fu comunicato all'assemblea che la richiesta di finanziamento non era stata esaudita dalla banca interpellata. L'impresa appaltatrice accettò il pagamento in sessanta rate stabilito dall'assemblea.

Il secondo motivo del ricorso del Condominio di via X denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., assumendo che fosse stata corretta la modalità di costituzione del fondo speciale, norma da non interpretare restrittivamente.

Non opera, nella specie, la previsione d'inammissibilità di cui all'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (vigente *ratione temporis*), in quanto la sentenza di appello non risulta fondata sulle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della sentenza di primo grado, che aveva, in realtà, accolto l'eccezione di incompetenza per valore e materia in favore del Tribunale di Milano. Avendo il giudice di pace con la sentenza n. 4779/2020 accolto l'eccezione di incompetenza per valore e materia in favore del Tribunale ed avendo il Condominio di via X 29 proposto appello (agli effetti dell'art. 46 c.p.c.), il medesimo Tribunale di Milano, in ragione dell'effetto devolutivo del gravame, ha quindi deciso sul merito quale giudice d'appello.

I motivi di ricorso, che possono esaminarsi congiuntamente, sono tuttavia infondati, giacché allegano l'omesso esame di fatti non



decisivi, e comunque presi in considerazione nella sentenza impugnata, nonché la falsa applicazione di norma di diritto che è stata interpretata dal Tribunale di Milano in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte, e comunque contengono censure fondate su profili che risultano inidonei a determinare la cassazione della decisione gravata.

Occorre in premessa ribadire 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, nonché dei relativi documenti (Cass. Sez. 6 - 2, 23/07/2020, n. 15696; Cass. Sez. 2, 29 agosto 1994, n. 7569). Il giudice, pronunciando sul merito, emetterà una sentenza favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata, e cioè che il credito preteso sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare. La delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce, così, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è 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; Cass. Sez. 2, 23/02/2017, n. 4672).

Alla stregua dei principi enunciati da Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta



mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c. La nullità della delibera impugnata può essere rilevata d'ufficio o esaminata su eccezione delle parti anche dal giudice di appello, come avvenuto nella specie (Cass. Sez. U, 12/12/2014, n. 26242 e 26243). Secondo quanto già affermato da Cass. Sez. 6 - 2, 25/05/2022, n. 16953, l'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., come modificato dapprima dalla legge n. 220 del 2012 e poi dal d.l. n. 145 del 2013, convertito nella legge n. 9 del 2014, prescrive che la medesima delibera di approvazione di interventi di manutenzione straordinaria o di innovazioni provveda «obbligatoriamente» (e non più «se occorre») a costituire un preventivo fondo speciale di importo pari all'ammontare predeterminato dei lavori, ovvero, se sia così previsto dal contratto, un fondo pari ai singoli pagamenti dovuti in funzione del progressivo stato di avanzamento delle opere. L'art. 1135, comma 1, n. 4 c.c., imponendo l'allestimento anticipato del fondo speciale "di importo pari all'ammontare dei lavori", ovvero la costituzione progressiva del medesimo fondo per i pagamenti man mano dovuti, "in base a un contratto", correlati alla contabilizzazione dell'avanzamento dei lavori, configura, pertanto, una ulteriore condizione di validità della delibera di approvazione delle opere indicate, la cui sussistenza deve essere verificata dal giudice in sede di impugnazione ex art. 1137 c.c. La norma in esame è quindi volta alla tutela dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione condominiale, nonché dell'interesse del singolo condomino a veder escluso il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, secondo quanto ora dal comma 2 dell'art. 63 disp. att. c.c. Una deliberazione maggioritaria dell'assemblea non può, pertanto, avere un contenuto contrario all'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., decidendo di soprassedere



dall'allestimento del fondo stesso, o a modificarne le modalità di costituzione stabilite dalla legge, pur ove abbia ricevuto il consenso dell'appaltatore, in quanto potenzialmente pregiudizievole per ciascuno dei partecipanti, oltre che per le esigenze di gestione condominiale, e perciò nulla.

Il ricorrente Condominio di via X 29, allegando che la deliberazione del 26 settembre 2017 aveva approvato opere di manutenzione straordinaria dell'importo di € 487.000,00 e ripartito la spesa in base a tre rate iniziali da € 18.000,00 ciascuna e successive 57 rate per € 7.600,00 ciascuna, non specifica né che era stato così costituito l'obbligatorio fondo speciale per l'intera somma, né che il contratto con l'impresa appaltatrice prevedesse il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento e il fondo fosse stato perciò costituito in relazione ai singoli pagamenti contabilizzati, e dunque le censure, non valendo a smentire l'invalidità della delibera, non risultano inidonee a determinare la cassazione della decisione gravata.

Il ricorso va perciò rigettato, regolandosi secondo soccombenza in favore del controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'ammontare liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

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

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 4.400,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.



Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, 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 del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30 marzo 2023.

Il Presidente

