



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Antonio Scarpa

Presidente

Davide De Giorgio

Consigliere

Stefano Oliva

Consigliere

Francesco Cortesi

Consigliere

Arturo Pizzella

Consigliere Rel.

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.28/04/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20538/2021 R.G. proposto da:

Condominio [REDACTED] di [REDACTED] in persona
del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso
dall'avvocato [REDACTED]

-ricorrente-

contro

[REDACTED] s.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore,
rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED]

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Palermo n. 1350/2020
depositata il 18/09/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28/04/2026 dal
Consigliere Arturo Pizzella.



FATTI DI CAUSA

1. Il Condominio [REDACTED] chiedeva ed otteneva dal Tribunale di Agrigento l'emissione del decreto ingiuntivo n. 557/2012 per l'importo di euro 14.027,12 oltre accessori, nei confronti di [REDACTED] s.r.l., proprietaria di un'unità immobiliare posta nello stabile condominiale sito in [REDACTED] al [REDACTED] in relazione al mancato pagamento di quote di oneri condominiali ordinari (per euro 10.530,83) e straordinari (per euro 3.496,29), di cui ai rendiconti approvati dall'assemblea del 6.2.2012 in uno ai rispettivi piani di riparto.

Avverso il predetto decreto ingiuntivo [REDACTED] s.r.l. proponeva opposizione, eccependo preliminarmente il proprio difetto di legittimazione passiva, in quanto titolare della sola nuda proprietà dell'appartamento in questione in seguito al relativo conferimento effettuato dal socio [REDACTED] che nell'occasione aveva riservato a sé l'usufrutto. L'opponente deduceva altresì con varie argomentazioni l'infondatezza della pretesa del Condominio.

Si costituiva in giudizio parte opposta, resistendo all'avversa opposizione. Con sentenza n. 217/2017 depositata il 3.2.2017 il Tribunale di Agrigento rigettava l'opposizione della [REDACTED] s.r.l., confermando per l'effetto il decreto ingiuntivo opposto.

2. Avverso la predetta pronuncia [REDACTED] s.r.l. proponeva appello, deducendo che la sentenza di primo grado aveva ritenuto vincolante nei confronti della società opponente la delibera assembleare del 6.2.2012 "senza tener conto del titolo di nudo proprietario dell'odierna appellante e, dunque, della ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie tra nudo proprietario e usufruttuario". La società appellante contestava altresì l'assenza di prova a sostegno del credito vantato dal Condominio.

Si costituiva in giudizio il Condominio appellato, resistendo all'avversa impugnazione.



La Corte d'appello di Palermo, all'esito dell'emissione dell'ordinanza del 26.2./8.3.2021 di correzione di errore materiale ex art. 288 c.p.c. della sentenza n. 1350/2020, così provvedeva: "in riforma della sentenza del Tribunale di Agrigento del 3.2.2017 appellata dalla [REDACTED] s.r.l. nei confronti del Condominio [REDACTED] Agrigento, revoca il decreto ingiuntivo emesso dal predetto Tribunale nei confronti dell'appellante il 19.1.2008". La Corte d'appello condannava altresì il Condominio appellato al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio.

Il giudice di appello poneva a fondamento della propria decisione le seguenti considerazioni.

"Dall'esame della documentazione in atti risulta, invero, che l'immobile facente parte del condominio appellato è pervenuto alla [REDACTED] S.r.L. in forza del conferimento in nuda proprietà per l'aumento di capitale deliberato il 09.02.2006 da parte di [REDACTED] [REDACTED] (stante che l'usufrutto vitalizio di ½ apparteneva a [REDACTED] [REDACTED] e che l'altro ½ se lo riservava il conferente).

L'atto di conferimento, in quanto regolarmente trascritto (v. ispezione ipotecaria del 17.05.2011 prodotta dal condominio), risulta opponibile al condominio, il quale in applicazione degli artt. 1004 e 1005 c.c., non può richiedere al nudo proprietario le spese condominiali, neanche in via solidale o sussidiaria (Cass. sez. 2, sentenza n. 21774 del 28.08.2008).

Né trova applicazione, infine l'art. 67 disp. att. c.c., come sostituito dall'art. 21, comma 1, L. 220/12, in quanto le spese richieste, si riferiscono ad un periodo precedente alla sua entrata in vigore (18.06.2013)".

3. Avverso la predetta pronuncia propone ricorso per cassazione il Condominio [REDACTED] sulla base di un motivo.

Resiste la [REDACTED] s.r.l. con controricorso.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso il Condominio [REDACTED] censura la sentenza di appello, così come corretta ex art. 288 c.p.c. nei termini di cui sopra, per violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115 e 116 c.p.c., 1004, 1005, 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c., nonché per vizio di motivazione, anche per travisamento delle risultanze dei registri immobiliari emergenti dagli atti di causa, in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3 e 4 c.p.c.

A sostegno di tale motivo il Condominio deduce l'erroneità della ricostruzione dell'assetto proprietario dell'unità immobiliare in questione. Ad avviso del ricorrente il giudice d'appello non avrebbe tenuto conto delle risultanze dell'ispezione ipotecaria, da cui emergevano i seguenti elementi: l'atto di donazione del 30 gennaio 2004, con cui [REDACTED] e [REDACTED] avevano donato i rispettivi diritti di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà e di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'appartamento in questione a [REDACTED] il conferimento da parte di quest'ultimo, con atto del 9 gennaio 2006, trascritto il 25 gennaio 2006, dei propri diritti alla società [REDACTED] s.r.l., la quale risultava all'attualità titolare della piena proprietà di $\frac{1}{2}$ e della nuda proprietà del residuo $\frac{1}{2}$ dell'immobile in questione.

Secondo la prospettazione di parte ricorrente, inoltre, il giudice di appello non avrebbe considerato che in sede di procedimento monitorio il Condominio aveva intimato alla [REDACTED] il pagamento di oneri condominiali non solo ordinari ma anche straordinari, al cui pagamento la predetta società era comunque tenuta ai sensi dell'art. 1005 c.c., in base al quale il nudo proprietario deve provvedere alle riparazioni straordinarie.

2. Il motivo è fondato nei termini di cui alla motivazione che segue.

Va rilevato che la stessa motivazione del giudice di appello (cfr. anche pag. 8 del ricorso) richiama non solo l'atto di conferimento in società ma anche la riserva di usufrutto in favore di [REDACTED] in occasione



dell'aumento di capitale, nonché l'esistenza dell'usufrutto di 1/2 a favore di

■■■■■ ■■■■■

Appare, pertanto, da accogliere, la censura del ricorrente in ordine all'applicabilità al caso di specie del disposto di cui all'art. 1005 c.c.

Va intanto rilevato che al caso di specie non si applica *ratione temporis* l'art. 67, ultimo comma, disp. att. c.c., come sostituito dall'art. 21, comma 1, legge n. 220 del 2012, in base al quale nudo proprietario e usufruttuario *"rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale"*, atteso che, come affermato dallo stesso giudice di appello, *"le spese richieste, si riferiscono ad un periodo precedente alla sua entrata in vigore (18.06.2013)"*.

La Suprema Corte, in relazione al regime vigente prima delle Riforme del 2012, ha affermato (cfr. Sez. 2, n. 9920 del 19/04/2017, Sez. 2, n. 2236 del 16/02/2012; Sez. 2, n. 21774 del 28/08/2008; Sez. 2, Sentenza n. 15010 del 21/11/2000) che in tema di ripartizione degli oneri condominiali tra nudo proprietario ed usufruttuario, in applicazione degli artt. 1004 e 1005 cod. civ., il nudo proprietario non è tenuto, neanche in via sussidiaria o solidale al pagamento delle spese condominiali di amministrazione e manutenzione ordinaria, restando tuttavia a carico del suddetto le spese relative alle riparazioni straordinarie. Secondo tale condivisibile impostazione, non può essere stabilita dall'assemblea una diversa modalità di imputazione degli oneri stessi in deroga alla legge.

Come precisato da questa Corte (cfr. Sez. 2, n. 36379 del 13/12/2022, par. 10.2.), il carattere di ordinarietà o straordinarietà dell'opera, dirimente agli effetti degli artt. 1004 e 1005 c.c., va valutato in considerazione del fatto che spetta all'usufruttuario l'uso e il godimento del bene, *salva rerum substantia*, e, dunque, necessariamente deve lasciarsi a lui la responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione e il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, mentre, al contrario, devono



riservarsi al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa.

E' stato anche precisato da questa Corte (cfr. Sez. 2, n. 23291 del 27/10/2006; sez. VI, n. 30877 del 19/10/2022, con riferimento ad una fattispecie soggetta alla disciplina antecedente all'entrata in vigore dell'art. 67, ultimo comma, disp. att. c.c., introdotto dalla l. n. 220 del 2012) che, quando la porzione di immobile facente parte di un condominio è oggetto del diritto di usufrutto, l'atto dal quale tale situazione deriva, se debitamente trascritto, è opponibile "*erga omnes*" e quindi anche al condominio, il quale è tenuto ad osservare le norme dettate dagli artt. 1004 e 1005 cod. civ. in ordine alla ripartizione delle spese fra nudo proprietario e usufruttuario, tenuto conto che - in relazione al pagamento degli oneri condominiali - la qualità di debitore dipende dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa.

Secondo la consolidata impostazione della giurisprudenza di legittimità, pertanto, non è consentito all'assemblea interferire sulla imputazione e sulla ripartizione dei contributi stabiliti dalla legge in ragione della loro natura, non rientrando nei suoi poteri introdurre deroghe che verrebbero a incidere su diritti individuali. Ne consegue dunque che l'assemblea, in sede di approvazione del bilancio, deve ripartire le spese secondo la loro funzione e il loro fondamento, spettando all'amministratore, in sede di esecuzione, ascrivere i contributi, secondo la loro natura, ai diversi i soggetti obbligati anche nel caso in cui l'assemblea non abbia provveduto ad individuarli.

Il giudice di rinvio, avendosi riguardo a giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali sia ordinari che straordinari, in cui l'opponente fa valere l'erronea ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative ad unità immobiliare oggetto di usufrutto, e dovendosi fare applicazione *ratione temporis* dei criteri



legali ex artt. 1004 e 1005 c.c., esaminerà la causa anche alla luce dei principi enunciati nella sentenza delle Sezioni Unite di questa Corte n. 9839 del 2021, circa le condizioni processuali e sostanziali occorrenti per sindacare in sede di opposizione ex art. 645 c.p.c. la validità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione.

3. In conclusione, è accolto il ricorso del Condominio e la pronuncia impugnata è cassata per le ragioni indicate, con rinvio alla Corte d'appello di Palermo in diversa composizione, che farà applicazione dei principi enunciati e si atterrà a quanto sopra esposto.

Il giudice del rinvio statuirà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la pronuncia impugnata nei limiti della censura accolta e rinvia la causa alla Corte d'appello di Palermo in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di cassazione, il 28 aprile 2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa

