



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Antonio Scarpa	Presidente
Davide De Giorgio	Consigliere
Chiara Besso Marcheis	Consigliere
Francesco Cortesi	Consigliere
Emanuela Musi	Consigliere Rel.

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.12/05/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 2653/2020 R.G. proposto da:

Condominio [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED]
[REDACTED] unitamente all'avvocato [REDACTED]

-RICORRENTE-

contro

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED]

-CONTRORICORRENTE-

avverso la sentenza del Tribunale di Foggia n. 2638/2019 depositata il 13/11/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12/05/2026 dal Consigliere Emanuela Musi.



FATTI DI CAUSA

Il Condominio [REDACTED] ha proposto ricorso avverso la sentenza del Tribunale di Foggia n. 2638/2019 depositata il 13/11/2019. Resiste con controricorso [REDACTED] [REDACTED]. Il Tribunale di Bari aveva accolto l'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza n. 59/2016 con cui il g.d.p. di Cerignola n. 59/2016 aveva rigettato l'opposizione al decreto ingiuntivo ottenuto dal Condominio nei confronti dell'appellante per il pagamento delle spese condominiali. Il Tribunale di Foggia, in particolare, aveva ritenuto fondato il motivo di appello relativo al difetto di legittimazione passiva della [REDACTED] rispetto alle pretese creditorie avanzate dal Condominio, essendo l'appellante mera assegnataria della casa familiare - di proprietà esclusiva del coniuge - a seguito di separazione personale. Il Tribunale ha, perciò, riformato la sentenza di primo grado e revocato il decreto ingiuntivo intimato dal Condominio, che è stato, altresì, condannato a rimborsare le spese processuali del doppio grado di giudizio.

Propone ricorso per cassazione il Condominio, affidandolo a tre motivi; si costituisce la [REDACTED] chiedendo dichiararsi inammissibile il ricorso per manifesta infondatezza, avendo il giudice di secondo grado deciso la causa in modo conforme alla giurisprudenza di legittimità.

Le parti hanno depositato memorie ex art. 380 *bis*.1 c.p.c.

All'udienza camerale del 12.5.2026 il Collegio riservava la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, il Condominio [REDACTED] [REDACTED] lamenta la violazione dell'art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c. in relazione agli artt. 1022, 1025, 1004, 1005 c.c., nonché per omesso esame di fatti decisivi per il giudizio. In particolare, le dette norme stabiliscono che chi è titolare del diritto di abitazione è tenuto al pagamento delle spese e, in genere, agli oneri di



custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa. La censura investe la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto esclusa dall'obbligo di pagamento delle spese condominiali l'assegnataria della casa familiare.

Con il secondo motivo, il Condominio lamenta la violazione dell'art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c. per omessa insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto decisivo e controverso del giudizio e per violazione e falsa applicazione delle norme di diritto, nella parte in cui il giudice di appello non ha ritenuto definitivo il decreto ingiuntivo per non essere stato esperito in primo grado il tentativo obbligatorio di mediazione.

Con il terzo motivo, il Condominio lamenta la violazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c. per l'omesso esame della documentazione versata in atti che costituisce elemento decisivo ai fini del giudizio (in relazione ai documenti prodotti a supporto della richiesta monitoria e consistenti nei verbali di approvazione dei bilanci e nei rendiconti di esercizio).

Va scrutinato prima il secondo motivo.

Il Tribunale di Foggia ha ritenuto non fondata l'eccezione circa il tentativo obbligatorio di mediazione, evidenziando come la parte convenuta non l'abbia sollevata nel corso del giudizio di primo grado nel termine decadenziale previsto *ex lege*, e la circostanza che la stessa non sia stata rilevata d'ufficio.

Il motivo è infondato.

Va premesso che nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi dell'art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010, i cui giudizi vengano introdotti con richiesta di decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta, tal che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1-bis consegue la revoca del decreto ingiuntivo (così



Sez. U. n. 19596 del 18.9.2020; poi l'art. 5-bis del d. lgs. n. 28/2010 introdotto dal d. lgs. n. 149/2022). Nel caso di specie il Condominio lamenta il mancato rilievo della improcedibilità e la mancata declaratoria di definitività del decreto opposto da parte del giudice di appello, laddove l'onere dell'incombente gravava pacificamente su di esso (difettando, per ciò solo e sotto tale profilo, l'interesse alla impugnazione: cfr. Cass. n. 27944/2025; Cass. sez. II. n. 12094/2026). Nel caso che occupa, l'omessa mediazione, se eccepita o tempestivamente rilevata, era, pertanto, destinata ad importare la revoca del decreto opposto (in danno dello stesso condominio). Pertanto, il motivo è inammissibile.

Il primo e il terzo motivo vanno esaminati congiuntamente e sono, infondati dovendosi assicurare continuità al principio affermato da Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 16613 del 23/05/2022, secondo cui *"l'amministratore di condominio ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni esclusivamente da ciascun condomino, e cioè dall'effettivo proprietario o titolare di diritto reale sulla singola unità immobiliare, sicché è esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare, configurandosi il diritto al godimento della casa familiare come diritto personale di godimento "sui generis"*.

Legittimato passivo dell'azione del condominio volta al recupero degli oneri è, dunque, unicamente il titolare del diritto reale sulla singola unità immobiliare.

Il ricorso è infondato e il ricorrente va condannato a rimborsare alla controricorrente le spese del giudizio di cassazione, come liquidate in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. n. 115/2002, dichiara che sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo



unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.600,00, 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. n. 115/2002, dichiara che sussistono i 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 del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione in data 12.5.2026.

II PRESIDENTE

Antonio Scarpa

