



Numero registro generale 2084/2021

Numero sezionale 766/2026

Numero di raccolta generale 10329/2026

Data pubblicazione 20/04/2026

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Antonio Scarpa

Presidente

Tiziana Maccarrone

Consigliere

Davide De Giorgio

Consigliere

Arturo Pizzella

Consigliere Rel.

Maria Ludovica Russo

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.25/03/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 2084/2021 R.G. proposto da:

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

-ricorrente-

contro

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

-controricorrente e ricorrente incidentale-

avverso la sentenza del Tribunale di Bari n. 4785/2019 depositata il
30/12/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 25/03/2026 dal
Consigliere Arturo Pizzella.

FATTI DI CAUSA

1. Il Condominio sito a Bari in via [REDACTED] chiese ed ottenne dal
Giudice di Pace di Bari decreto ingiuntivo n. 653/2007 del 22.3.2007 nei
confronti di [REDACTED] per la somma complessiva di € 2.220,87, oltre
spese del procedimento monitorio. Pose a base della propria domanda la



delibera del 14.2.2006 con cui l'assemblea condominiale aveva approvato il bilancio consuntivo 2005, dal cui riepilogo generale era risultato un debito di € 2.220,37 a carico della condomina [REDACTED] di cui € 1.870,00 per quota lavori allo stabile.

Avverso il decreto ingiuntivo la debitrice propose opposizione, deducendo che le era stato impedito di visionare preventivamente i libri contabili ed aggiungendo che i lavori manutentivi non erano stati completati. Richiese pertanto la revoca del provvedimento monitorio e l'accertamento dell'esatto ammontare della quota da lei dovuta.

Il Condominio si costituì in giudizio e chiese il rigetto dell'opposizione, in quanto la delibera assembleare del 14.2.2006 non era stata impugnata da [REDACTED] la quale aveva ingiustificatamente omissso di richiedere all'amministratore le ragioni di debenza delle somme e non aveva comunque la quota personale per l'ultimazione dei lavori manutentivi.

All'udienza del 18.3.2009 l'opponente versò *banco iudicis* la somma di € 400,00, accettata dal Condominio a titolo di acconto sul maggior importo dovuto.

Con sentenza 1562/2012 depositata il 21.4.2012 il giudice di pace, sul rilievo della genericità delle contestazioni formulate dalla [REDACTED] rigettò l'opposizione e confermò il decreto ingiuntivo, con condanna della soccombente al pagamento delle spese di lite.

2. Contro la sentenza la [REDACTED] propose appello, deducendo l'errore del giudice di pace nella parte in cui, a fronte del pagamento parziale del debito, aveva omissso di revocare il decreto ingiuntivo. Censurò inoltre la pronunzia nella parte in cui non aveva attribuito rilievo alla circostanza della mancata preventiva consultazione dei documenti contabili e della non integrale esecuzione dei lavori da parte della ditta appaltatrice.

Al gravame resistette il Condominio, proponendo a sua volta appello incidentale in adesione all'istanza di revoca del decreto ingiuntivo per effetto del pagamento dell'acconto di € 400,00.



Con sentenza n. 4785/2029 pubblicata il 30.12.2019 il Tribunale accolse parzialmente l'appello principale nella sola parte in cui il giudice di pace non aveva tenuto conto della somma versata dalla debitrice, a titolo di adempimento parziale, nel corso del giudizio di opposizione.

Il giudice di appello ritenne invero che il primo giudice avrebbe dovuto dare rilievo all'intervenuta corresponsione della somma di € 400,00 e, di conseguenza, revocare il decreto ingiuntivo per il sopravvenuto fatto estintivo parziale, condannando poi la [REDACTED] al pagamento del debito residuo. Per effetto della suddetta statuizione ritenne assorbito l'appello incidentale del Condominio.

Per il resto, il tribunale ritenne destituito di fondamento l'appello principale in quanto l'opponente, non avendo impugnato la delibera assembleare costituente il titolo della sua obbligazione di pagamento, si era limitata a prospettare contestazioni estranee al giudizio relativo all'esistenza del credito vantato dall'ente. Rilevò che, nel caso in cui l'amministratore avesse ostacolato l'esercizio della facoltà di ciascun condomino di ottenere a sue spese l'esibizione e l'estrazione di copie dei documenti contabili, ciò avrebbe avuto influenza sulla validità della successiva delibera condominiale, nel caso di specie non impugnata dall'opponente, la quale aveva rivolto le ulteriori doglianze circa l'inidonea ed inesatta esecuzione dei lavori manutentivi nei confronti di un soggetto (Condominio) diverso da quello che sarebbe asseritamente incorso nella lamentata inadempienza (l'appaltatore).

Quanto al regolamento delle spese, tenuto conto della necessaria proposizione dell'appello ai fini della rideterminazione dell'obbligazione debitoria e della prevalente soccombenza di [REDACTED] il Tribunale ritenne di compensare le spese processuali nella misura di un terzo, ponendo la residua quota a carico della stessa appellante in via principale. Nella liquidazione delle stesse fece applicazione dei parametri medi, con



esclusione del compenso relativo alla fase istruttoria in quanto non svoltasi.

Il Tribunale così definitivamente statuì: "1) accoglie parzialmente l'appello principale e, per l'effetto, revoca il decreto ingiuntivo n. 653/2007; 2) condanna [REDACTED] al pagamento in favore del Condominio di via Isonzo 117 di Bari della somma di € 1.820,87, oltre interessi di legge dalla notifica del decreto ingiuntivo opposto al saldo; 3) rigetta nel resto l'appello principale; 4) dichiara assorbito l'appello incidentale; 5) compensa per un terzo (1/3) le spese di giudizio e condanna l'appellante principale al pagamento in favore del Condominio appellato dei residui due terzi (2/3), che si determinano per l'intero in € 1.620,00 per compenso professionale, oltre Rsf 15% ed accessori di legge".

3. Avverso la pronuncia di cui sopra il Condominio ha proposto ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo.

La [REDACTED] ha resistito depositando controricorso e proponendo altresì appello incidentale sulla base di un unico motivo.

4. Fissata la trattazione in camera di consiglio, le parti non depositavano memorie ex art. 380-bis1 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo relativo al ricorso principale viene censurata la pronuncia impugnata sotto il profilo della violazione e falsa applicazione di norme di diritto, ovvero dell'art. 91 c.p.c. e del principio di soccombenza da porsi a sostegno della condanna alle spese, in relazione agli artt. 641, ultimo comma, e 653, ultimo comma, c.p.c., in quanto il giudice dell'appello aveva omesso di pronunciarsi sul punto delle spese e competenze della fase monitoria e del giudizio di opposizione svoltasi in primo grado; le predette spese, ad avviso del ricorrente, spettavano per intero al Condominio, risultando altresì illegittima la compensazione parziale sulla base del mero pagamento parziale intervenuto nel corso del giudizio di impugnazione.



2. Con l'unico motivo del ricorso incidentale viene censurata la pronuncia impugnata sotto il profilo della violazione e falsa applicazione degli artt. 1137 c.c. e 645 c.p.c. con riferimento all'art. 360 n. 2 c.p.c., per aver violato il principio di autonomia del giudizi di cui alle citate disposizioni di legge, e, con riferimento all'art. 360 n. 5 c.p.c., per omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti nonché per contraddittoria ed omessa motivazione sul punto, non avendo il Tribunale preso in considerazione la doglianza dell'opponente circa "la ben più importante mancata esecuzione dei lavori di rifacimento dello stabile condominiale, commissionata dall'assemblea dei condomini alla ditta OK Casa".

La [REDACTED] ha concluso chiedendo alla Corte di disattendere il ricorso principale e, in accoglimento del ricorso incidentale, cassare la sentenza del tribunale con ogni conseguenza di legge.

3. Esaminando preliminarmente per ragioni di ordine logico il motivo posto a base del ricorso incidentale, lo stesso appare infondato.

Con riferimento ai rapporti tra l'impugnazione della delibera assembleare che pone a carico dei condomini il pagamento di contributi condominiali ed il decreto ingiuntivo emesso ai fini della riscossione dei predetti contributi, la S.C. (cfr. Sez. U., n. 9839 del 14/04/2021), ha chiarito che, nel giudizio di opposizione al predetto decreto, 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 in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione.

Nel caso di specie, come emerge dalla stessa prospettazione difensiva della [REDACTED] quest'ultima non ha proposto alcuna impugnazione nei confronti della delibera in oggetto, dolendosi piuttosto della mancata



esecuzione dei lavori di rifacimento dello stabile condominiale in oggetto ed incentrando dunque le proprie censure su fatti e circostanze ulteriori e sopravvenuti rispetto all'adozione della deliberazione in questione.

Va quindi rilevato che, come chiarito dalla Suprema Corte (cfr. Sez. 6 - 2, n. 3636 del 17/02/2014; Sez. 2, n. 10371 del 20/04/2021 e, recentemente, Sez. 2, n. 14829 del 03/06/2025, pag. 6 e ss.), in tema di spese per la conservazione delle parti comuni, l'obbligo del singolo partecipante di sostenere le spese condominiali, da un lato, e le vicende obbligatorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori, dall'altro, restano del tutto indipendenti, il primo fondando sulle norme che regolano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni (artt. 1118 e 1123 ss. c.c.), le seconde trovando causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza dei partecipanti al condomini.

In applicazione dei suddetti principi, dunque, in sede di opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali relativi a lavori straordinari appaltati dal condominio, il condomino moroso destinatario del ricorso monitorio non può lamentare la mancata o inesatta esecuzione della prestazione eseguita dall'appaltatore, venendo in rilievo non il rapporto contrattuale con l'appaltatore e l'eventuale inadempimento di quest'ultimo, quanto, piuttosto, il debito del condomino moroso nei confronti del condominio.

Risulta dunque infondata la deduzione della ricorrente incidentale in base alla quale la stessa avrebbe potuto "formulare la sua eccezione d'inadempimento nei confronti del Condominio attraverso l'opposizione a decreto ingiuntivo", atteso che l'esecuzione dei lavori investe vicenda del tutto distinta al sorgere del credito del Condominio nei confronti del condomino per effetto della deliberazione in oggetto e sulla base dei principi di cui sopra.



4. Venendo poi all'esame del motivo posto a base del ricorso principale, lo stesso appare fondato.

Come da consolidato orientamento della S.C. (cfr. Sez. U., n. 927 del 13/01/2022), l'opposizione prevista dall'art. 645 c.p.c. non è una "*actio nullitatis*" o un'azione di impugnativa nei confronti dell'emessa ingiunzione, ma un ordinario giudizio sulla domanda del creditore che si svolge in prosecuzione del procedimento monitorio, non quale giudizio autonomo, ma come fase ulteriore - anche se eventuale - del procedimento iniziato con il ricorso per ottenere il decreto ingiuntivo.

In tale condivisibile ottica, dunque, pur dovendo accogliersi l'opposizione con la revoca del decreto stesso quando il giudice accerti, su eccezione del debitore, che al momento della decisione il credito sia estinto per adempimento senza riserva dello stesso, la regolamentazione delle spese di lite dell'intero arco del procedimento deve tener conto del complessivo esito finale della lite in applicazione del disposto degli artt. 91 e 92 c.p.c. Pertanto, tale adempimento, cui conseguono l'accoglimento parziale dell'opposizione avverso il decreto ingiuntivo e la revoca dello stesso, non modifica la valutazione di integrale soccombenza del debitore intimato al fine della condanna al pagamento delle spese di lite.

Tenuto conto dei principi di cui sopra, non è dunque giustificata la compensazione parziale disposta dal Tribunale sulla base del mero adempimento parziale posto in essere dall'opponente [REDACTED] nel corso del procedimento di opposizione.

Sempre con riferimento al profilo del regolamento delle spese, va altresì rilevato che, come emerge dallo stesso contenuto della sentenza impugnata, non risultano liquidate dal giudice dell'impugnazione le spese del primo grado di giudizio.

5. In conclusione, è accolto il solo ricorso principale e l'ordinanza impugnata è cassata limitatamente al motivo accolto, con rinvio al



Tribunale di Bari in persona di diverso magistrato, 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 principale, rigetta il ricorso incidentale, cassa l'ordinanza impugnata nei limiti della censura accolta e rinvia la causa al Tribunale di Bari in persona di diverso magistrato, 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 25 marzo 2026.

Il Presidente
ANTONIO SCARPA

