



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

Composta da:

MILENA FALASCHI

ALDO CARRATO

ANTONIO SCARPA

ROSSANA GIANNACCARI

CRISTINA AMATO

Presidente

Consigliere

Consigliere-Rel.

Consigliera

Consigliera

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.24/10/2024 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 17110/2019 R.G. proposto da:

S.A., elettivamente domiciliata in ROMA,

, presso lo studio dell'avvocato

, che la rappresenta e difende;

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO

domiciliato in ROMA,

dell'avvocata

avvocati

MILANO, elettivamente

, presso lo studio

, rappresentato e difeso dagli

;

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n.  
1292/2019 depositata il 25/03/2019;

nonché

sul ricorso iscritto al n. 31227/2019 R.G. proposto da:



CONDOMINIO MILANO, elettivamente  
domiciliato in ROMA , presso lo studio  
dell'avvocata , rappresentato e difeso dagli  
avvocati ;

-ricorrente-

contro

SA, elettivamente domiciliata in ROMA,  
, presso lo studio dell'avvocato  
che lo rappresenta e difende;

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n.  
1498/2019 depositata il 03/04/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 24/10/2024 dal  
Consigliere ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. La s.a., già s.p.a., ha proposto ricorso iscritto  
al n. 17110/2019 R.G. ed articolato in quattro motivi avverso la  
sentenza n. 1292/2019 della Corte d'appello di Milano, depositata il  
25 marzo 2019.

Resiste con controricorso il Condominio di  
Milano.

2. La causa ha ad oggetto l'opposizione al decreto ingiuntivo n.  
3841/2015 intimato dal Condominio di Milano  
alla condomina s.p.a., poi s.a., per la riscossione  
dei contributi, pari ad € 34.287,81, fondati sulla delibera assembleare  
del 26 febbraio 2014, che aveva approvato il rendiconto per le spese  
di gestione relative all'esercizio 1° ottobre 2012 – 30 settembre  
2013, il preventivo per le spese di gestione relative all'esercizio 1°  
ottobre 2013 – 30 settembre 2014 e le spese di rifacimento del  
manto di copertura del tetto condominiale. In particolare, i titoli dei



crediti azionati venivano descritti come "saldo spese gestione 2011-2012, spese ordinarie e straordinarie Enti Comuni, spese ordinarie e straordinarie dei tre piani, acqua potabile gestione 2012-2013, preventivo spese annualità 2013 - 2014".

La ragione dell'opposizione della condomina \_\_\_\_\_ s.p.a., poi \_\_\_\_\_ s.a., si fondava sulla inapplicabilità nella specie delle tabelle millesimali convenzionali "dette Tibiletti".

L'opposizione venne respinta dal Tribunale di Milano, come anche è stato rigettato l'appello proposto dalla \_\_\_\_\_ s.p.a.

3. Il Condominio \_\_\_\_\_ di Milano ha invece proposto ricorso n. RG 31227/2019 ed articolato in tre motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1498/2019 del 3 aprile 2019.

A tale ricorso resiste con controricorso la \_\_\_\_\_ s.a.

La sentenza n. 1498/2019 della Corte d'appello di Milano ha annullato la deliberazione assembleare del 26 febbraio 2014 (punti primo, secondo e terzo), su cui è fondato il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione nel parallelo procedimento per cassazione iscritto al n. 17110/2019 R.G.

4. La trattazione di entrambi i ricorsi è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 4-*quater*, e 380-*bis*.1, c.p.c.

Le parti hanno depositato memorie.

5. Il ricorso n. 17110/2019 R.G. avverso la sentenza n. 1292/2019 della Corte d'appello di Milano e il ricorso n. RG 31227/2019 avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1498/2019 danno luogo a cause connesse, delle quali deve disporsi la riunione ai sensi dell'art. 274 c.p.c., al fine di prevenire il rischio di un contrasto tra giudicati.



5.1. E' noto che la sentenza delle Sezioni Unite 14 aprile 2021, n. 9839, ha chiarito che 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 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.

5.1.1. Secondo più risalenti precedenti di questa Corte, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali non avrebbe assunto rilevanza l'avvenuta impugnazione, in separato giudizio, della deliberazione assembleare posta a fondamento della domanda monitoria, atteso che il giudice dell'opposizione avrebbe dovuto pur sempre limitarsi a verificarne la perdurante esistenza ed efficacia, senza poterne sindacare, incidentalmente, la validità, dovendo tuttavia accogliere l'opposizione quando la delibera condominiale avesse perduto la sua efficacia, per esserne stata sospesa l'esecuzione dal giudice dell'impugnazione o per essere stata da questi annullata con sentenza anche non passata in giudicato (tra le tante, Cass. n. 7741 del 2017). La sentenza sopravvenuta di annullamento della delibera avrebbe potuto, peraltro, prodursi altresì nel giudizio di cassazione inerente al parallelo processo di opposizione al decreto ingiuntivo, non incorrendo nel divieto cui all'art. 372 c.p.c. (Cass. n. 19938 del 2012).

Il regime di pregiudizialità tra la causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., ed il giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, escluso nella sentenza delle Sezioni Unite n. 4421 del 2007, era stato



altrimenti delineato nella più recente sentenza Cass. n. 25890 del 2013 secondo il modello dell'art. 337 c.p.c. ove nella causa pregiudicante sia intervenuta la sentenza di primo grado, dichiarativa della nullità della delibera in forza del quale il decreto sia stato emesso.

5.2. Avendo, tuttavia, la già richiamata sentenza delle Sezioni Unite n. 9839 del 2021 riconosciuto che oggetto del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo per la riscossione delle spese condominiali sono anche la nullità o l'annullabilità della delibera posta a fondamento dell'ingiunzione, qualora l'impugnazione ex art. 1137 c.c. e l'opposizione ex art. 645 c.p.c. siano distintamente instaurate, tra gli esiti delle due cause pare possibile ravvisare quel rapporto di "dipendenza" o di "interdipendenza" che è proprio di ogni situazione di coesistenza tra una controversia con la quale si sia fatto valere un credito e altra nella quale, fra le stesse parti, sia stata messa in discussione la validità del titolo costitutivo del credito medesimo.

In particolare, è da intendere che la ricostruzione operata nella sentenza delle Sezioni Unite n. 9839 del 2021 abbia superato il principio, enunciato nella sentenza delle stesse Sezioni Unite n. 4421 del 2007, secondo cui la disciplina del condominio deroga alla regola di inesecutività del titolo negoziale a seguito di allegazione della sua originaria invalidità oggetto di altro giudizio pendente.

Ciò porta a concludere che tra il giudizio ove è domandata, eccepita o rilevata la nullità della delibera su cui è fondato il credito e il giudizio in cui il medesimo credito è azionato intercorre una relazione di pregiudizialità/dipendenza in senso tecnico, dovendo l'invalidità della decisione collegiale essere accertata "per tutti i condomini" (come può argomentarsi dal primo comma dell'art. 1137 c.c.). Analogamente occorre tener conto, nel giudizio sul credito di contribuzione alle spese condominiale, del parallelo processo volto



all'annullamento della deliberazione che configura la ragione di diritto della stessa pretesa di pagamento, pur trattandosi in questo caso degli effetti di una statuizione necessariamente costitutiva, il cui esito è ad un tempo sottratto all'ambito di un mero accertamento incidentale.

6. Vanno pertanto enunciati i seguenti principi.

- Tra la causa di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali e la causa di impugnazione della delibera di approvazione e ripartizione della spesa su cui il medesimo decreto ingiuntivo è fondato, pendenti dinanzi a giudici diversi, può ravvisarsi la relazione di continenza, ai sensi dell'art. 39, comma 2, c.p.c., stante la identità di soggetti e il collegamento di interdipendenza tra le domande contrapposte con riferimento ad un unico rapporto, essendo la validità e l'efficacia della delibera il necessario presupposto logico-giuridico per la definizione del giudizio sulla pretesa monitoria (ferma la competenza funzionale del giudice dell'opposizione a dichiarare la eventuale nullità del provvedimento monitorio) (indicativamente, Cass. Sez. Unite n. 20596, n. 20597, n. 20598, n. 20599 del 2007).

- Se la causa di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali e la causa di impugnazione della delibera di approvazione e ripartizione della spesa pendono, invece, dinanzi al medesimo ufficio giudiziario, trova applicazione l'art. 274 c.p.c. al fine della riunione dei procedimenti connessi.

- Se non possa farsi luogo, per ragioni di ordine processuale, alla riunione dei procedimenti o alla declaratoria di continenza, il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo può sospendere la causa, ai sensi dell'art. 295 c.p.c. o dell'art. 337, comma 2, c.p.c., in relazione alla pendenza del giudizio pregiudiziale in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale.



7.- E' pertanto pregiudiziale l'esame del ricorso n. RG 31227/2019 proposto dal Condominio \_\_\_\_\_ avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1498/2019 del 3 aprile 2019.

8.- La sentenza n. 1498/2019 della Corte d'appello di Milano ha annullato la deliberazione assembleare dal Condominio \_\_\_\_\_

approvata nella riunione del 26 febbraio 2014 (punti primo, secondo e terzo). Oggetto di tale delibera era il rendiconto per le spese di gestione relative all'esercizio 1° ottobre 2012 - 30 settembre 2013, il preventivo per le spese di gestione relative all'esercizio 1° ottobre 2013 - 30 settembre 2014 e le spese di rifacimento del manto di copertura del tetto condominiale, suddivise dall'assemblea in base ai criteri delle cd. Tabelle Tibiletti, di cui all'allegato H della transazione/vendita intervenuta il 30 novembre 1983 tra il dante causa di \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ S.A., e il Condominio \_\_\_\_\_, definita *"tabella di riparto degli Enti comuni fra gli stabili del complesso immobiliare in Milano,*

*"*. La Corte d'appello di Milano ha riportato in sentenza i seguenti stralci dell'allegato H:

*"per la ripartizione spese ordinarie e straordinarie dei tre piani (terra/accessi - cortile - rampe e interrati primo e secondo) convenzionati tra i partecipanti, dall'impresa costruttrice/ venditrice, per effetto delle clausole specifiche di cui all'atto n data 10/5/1972 n° 16136/4106 di Rep. Dr. A. Mascheroni. Effetto della presente dal 1°/10/1979 (Gestione 1/10/1979 - 30/9/1980). Millesimi/ spese a carico del: 1°) Condominio \_\_\_\_\_ ; 2°*

*; 3°*

*" complessivi n. 1.000,00; ed inoltre che: N.B. La presente è stata redatta in base agli assensi delle parti (23/6/1981 Spett. \_\_\_\_\_ e 23/12/1982 Spett. \_\_\_\_\_*

*). La ripartizione spese "enti comuni dei 12 piani + accessori/*



*cortile, tra Condominio e Complesso immobiliare (per i capitoli globali: luce- energia/impianti/ accessori/ lampadine, portierato ed annesse pulizie e materiali, assicurazioni r.c./ incendio, vigilanza notturna/ festiva, amministratore/ emolumenti/ spese, impianto antincendi/ acqua, etc.) verrà eseguita in 15/5, attribuendo 10/15 al Condominio e 5/15 al complesso immobiliare in forza della notevole maggior superficie degli enti comuni gravati da servitù".*

Ancora:

*"4) Suddivisione spese varie ordinarie e straordinarie, delle varie aree soggette a servitù attive/passive, a carico dei partecipanti (come previsto dal regolamento notaio Mascheroni – Vedi Premessa/Comma D – pag. 3) al complesso: le spese degli enti suddetti sono state accettate dalle parti interessate, al pari sono stati accettati i rispettivi millesimi di gestione (totalmente dal Fondoppc e solo da tecnici del Residence per assenza del legale rappresentante) che qui di seguito si precisano: A) dal 1° gennaio 1972 al 31 dicembre 1973, essendo i 2 partecipanti al complesso: Condominio millesimi 847,60, 152,40; B) dal 1° gennaio 1974, in poi, essendo 3 i partecipanti al complesso: Condominio millesimi 509,97, Fond. Pens.*

*millesimi 397,00, millesimi 93,03, complessivi 1.000,00. Ovviamente le spese relative risulteranno da apposita distinta/riepilogo preparata dall'amministrazione, in modo uniforme a quella relativa ai lavori straordinari relativa agli impianti ascensori".*

Ancora:

*"La regolamentazione del "complesso" è stata imposta dalla costruttrice-venditrice con atto notaio Mascheroni di Monza/n. 16136/4106 di Rep./data 10/5/1972, corredato da piante, allegate anche ad un atto in mie mani, opportunamente "colorate" per i vari riferimenti. Lo stesso prevede (per quel che quivi rileva, n.d.r.): A) Le*





*servitù attive/passive a carico delle tre rispettive proprietà: condominio + residence+ fondoppc; E) elenca le spese di illuminazione, di manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle aree e rampe (di accesso e di uscita), soggette alle servitù (descritte sopra, in A) che dovranno essere divise proporzionalmente tra gli utenti corpi A-1/D/A-2 – A3, nella misura che verrà stabilita tra gli stessi, secondo il criterio del rispettivo godimento".*

Per la sentenza n. 1498/2019 Corte d'appello di Milano questa base documentale rivelerebbe che le Tabelle Tibiletti erano state convenute soltanto per i beni comuni ivi espressamente menzionati e non anche per la *"totalità dei costi di gestione del Condominio"*, sicché la impugnata deliberazione del 26 febbraio 2014 avrebbe errato nel ripartire le spese ivi contemplate sulle base di dette tabelle.

9. – Il primo motivo del ricorso n. RG 31227/2019 proposto dal Condominio \_\_\_\_\_ allega la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116, per avere la Corte d'appello "valutato erroneamente il materiale probatorio". Per il Condominio, "dalla semplice lettura del documento 9 allegato al fascicolo di primo grado risulta che le medesime Tabelle integrative Tibiletti si riferiscono: sia alla ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie dei 3 piani (terra/accessi - cortile - rampe e interrati primo e secondo) da effettuare in millesimi 509,97 il Condominio, 93,03 Hotel Nasco e 397,00 \_\_\_\_\_ sia alla ripartizione spese enti comuni dei 12 piani + accessi/cortile, tra Condominio e Complesso Immobiliare (per i capitoli globali: luce - energia/impianti/accessori/lampadine, portierato e annesse pulizie e materiali, assicurazione R.C./incendio, vigilanza notturna/festiva, amministratore/emolumenti/spese, impianto antincendi/acqua, etc. eccetera), da eseguire in 15/15 attribuendo 10/15 al Condominio e 5/15 al Complesso Immobiliare, in forza della notevole e maggiore



superficie degli Enti in comune gravati da servitù". A pagina 12 il ricorso spiega il ragionamento deduttivo arguendo dalle tabelle dei tre piani espresse in millesimi, dai rapporti in proporzione alle frazioni in quindicesimi e dal numero complessivo dei piani.

Il secondo motivo del ricorso n. RG 31227/2019 proposto dal Condominio denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1363 c.c. con riguardo alla interpretazione della transazione/vendita intervenuta il 30 novembre 1983, ed in particolare della clausola l. g): *"le parti tutte infine, per maggiore chiarezza e comodità accettano ed allegano al presente atto sotto H) la tabella di riparto degli Enti comuni fra gli stabili del complesso immobiliare in Milano, C.so Sempione 69-67-65/a, enti comuni che sono contrassegnati con tratteggio nero nelle planimetrie qui allegate sotto I) L) M)"*; e poi ancora del punto 4) e del punto D) della premessa della Relazione redatta nell'ottobre 1982 dal Geometra Tibiletti. Il ricorrente desume che con le predette Tabelle "si stabilì quindi una quota congrua che potesse tener conto del fatto che qualunque spesa - ordinaria e straordinaria (di qualunque natura essa fosse) - dell'intero Condominio incidesse solo in parte sulle spese da imputare al Complesso Immobiliare (di cui fa parte e, per l'appunto, nella sola misura dei 5/15 dell'intero".

Il terzo motivo del ricorso n. RG 31227/2019 proposto dal Condominio infine, censura l'omesso esame circa fatti decisivi, ovvero degli elementi già esposti nei primi due motivi circa l'ambito applicativo delle tabelle Tibiletti.

9.1 - I tre motivi del ricorso n. RG 31227/2019 proposto dal Condominio sono da esaminare congiuntamente, per la loro palese connessione, e si rivelano infondati.



## 9.2. - Le allegazioni difensive del Condominio

suppongono che per regolare la misura della contribuzione dei condomini alle spese per tutte le parti comuni del complesso immobiliare vigesse una tabella contrattuale (le Tabelle Tibiletti, di cui all'allegato H della transazione/vendita intervenuta il 30 novembre 1983), con cui i condomini avevano inteso derogare unanimemente ai criteri legali di ripartizione dettati dagli articoli 1123, 1124 e 1126 c.c., ovvero, dunque, una «convenzione», ai sensi del primo comma dell'art. 1123 c.c.

Invero, mentre per l'atto di approvazione delle tabelle millesimali con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., rivelando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condomini (*ex multis*, Cass. n. 6735 del 2020).

La «convenzione» di cui al primo comma dell'art. 1123 c.c. regola, in sostanza, la misura della contribuzione dei condomini alle spese per le parti comuni, ove le parti del contratto intendano derogare ai criteri legali di ripartizione dettati dagli articoli 1123 e seguenti del codice. Essa è cosa diversa dal titolo di deroga previsto dal primo comma dell'art. 1118 c.c., «titolo» menzionato altresì nell'art. 68, primo comma, disp. att. c.c. ("per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice"), il quale può stabilire convenzionalmente, in aumento o in diminuzione rispetto al valore proporzionale della singola unità immobiliare, la quota di contitolarità del condomino sulle parti comuni.



È perciò forviante la deduzione da ultimo compiuta dal Condominio di \_\_\_\_\_, nella memoria depositata il 14 ottobre 2024, ove si teme che siano stati fraintesi il *thema decidendum* e la *causa petendi* inerenti alla pretesa creditoria azionata, avendo questa prevalentemente "natura contrattuale", giacché fondata sul "contratto stipulato nel 1983" per regolare "le spese relative alla gestione ordinaria e straordinaria del costituendo Condominio" in base alle "Tabelle Tibiletti". Il condominio che, come nella specie, ripartisce e chiede di riscuotere le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune facendo leva su un "contratto" contenente apposite tabelle di suddivisione, non agisce per l'adempimento di un corrispettivo contrattuale, ma domanda pur sempre quote di contribuzione alla gestione condominiale suddivise sulla base di una "convenzione" ex art. 1123, comma 1, c.c., da ricomprendere nel rendiconto rimesso all'approvazione dell'assemblea ex art. 1135 c.c. Altrettanto erronea è perciò l'allegazione di una duplicità di posizioni debitorie della \_\_\_\_\_ l'una quale condomina e l'altra come contraente, essendo piuttosto evidente che ciò che prospetta il Condominio di \_\_\_\_\_, è semplicemente che la condomina \_\_\_\_\_ s.a. sia obbligata a contribuire alle spese condominiali in base ad una convenzione ex art. 1123, comma 1, c.c. La circostanza che \_\_\_\_\_ S.A. sia contemporaneamente "condomina", perché proprietaria di una unità immobiliare compresa nel Condominio di \_\_\_\_\_, nonché proprietaria del corpo di fabbrica situato al numero civico 65/A, obbligata perciò in forza degli effetti contrattuali (dunque regolati dall'art. 1372 c.c.) della Tabella Tibiletti "riportata negli atti di compravendita del proprio dante causa \_\_\_\_\_", vale unicamente a prospettare una duplice *causa petendi* dell'azionato obbligo di contribuire alle



spese: una fondata sull'art. 1123 c.c., e derivante dalle legge, un'altra derivante, invece, da un atto espressione di autonomia negoziale, che comprende anche debiti non già implicati dal diritto accessorio di contitolarità sulle parti comuni ex art. 1118 c.c. (arg. da Cass. n. 4432 del 2017).

Perché, allora, una tabella millesimale contenga una convenzione derogatoria al regime legale di ripartizione delle spese, agli effetti dell'art. 1123, comma 1, c.c., occorre che il testo della stessa, secondo l'apprezzamento di fatto demandato al giudice di merito, definisca in modo chiaro e inequivoco l'ambito della deroga pattuita.

La Corte d'appello di Milano, muovendosi tra le clausole obiettivamente ambigue, oscure, contraddittorie e polisenso inserite nelle tabelle allegate alla transazione/vendita del 30 novembre 1983, ha inteso che tali tabelle erano state convenute soltanto per i beni comuni ivi espressamente menzionati e non anche per la *"totalità dei costi di gestione del Condominio"*. Ciò ha portato all'annullamento della impugnata deliberazione assembleare del 26 febbraio 2014, giacché avente ad oggetto una ripartizione tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottata in violazione dei criteri generali previsti dalla legge, in carenza di diversa convenzione applicabile al riguardo.

9.3. - Non sussiste violazione dell'art. 115 c.p.c., non avendo la Corte d'appello posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti.

Non sussiste violazione dell'art. 116 c.p.c., avendo la Corte d'appello valutato le risultanze documentali secondo il "suo prudente apprezzamento".

Non sussiste violazione degli artt. 1362 e 1363 c.c., non avendo la Corte d'appello attribuito alla convenzione un significato incompatibile



con il senso letterale delle parole o con la connessione e l'integrazione delle singole clausole.

Non sussiste il vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., non rivelandosi l'omesso esame di alcun fatto storico, oggetto di discussione tra le parti ed avente carattere decisivo, e piuttosto limitandosi il Condominio a postulare un rinnovato e più favorevole esame (mediante accesso diretto agli atti e loro delibazione) di risultanze documentali comunque prese in considerazione dai giudici del merito.

10. - Il ricorso n. RG 31227/2019 avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1498/2019 va perciò rigettato.

11. - Il primo motivo del ricorso della s.a. avverso la sentenza n. 1292/2019 della Corte d'appello di Milano iscritto al n. 17110/2019 R.G. ha dedotto che la Corte d'appello di Milano, con la sentenza n. 1498/2019, ha annullato la deliberazione assembleare del 26 febbraio 2014, su cui è fondato il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione n. 3841/2015 del Tribunale di Milano.

Il secondo motivo del ricorso della s.a. iscritto al n. 17110/2019 R.G. lamenta la violazione degli artt. 115 c.p.c. e 2697 c.c., in tema di onere della prova e fatti non contestati.

Il terzo ed il quarto motivo del ricorso della s.a. denunciano la violazione dell'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c. per l'omessa o carente motivazione.

11.1. - Il primo motivo del ricorso della s.a. iscritto al n. 17110/2019 R.G. è fondato, nei sensi di cui alla motivazione che segue, venendone assorbiti gli altri motivi, i quali rimangono privi di immediata rilevanza decisoria per effetto dell'accoglimento della prima censura.

11.2. - Occorre dapprima ribadire che, nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il



condominio soddisfa, di regola, 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. n. 7569 del 1994; n. 15696 del 2020).

Il giudice deve, peraltro accogliere l'opposizione qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata accolta l'impugnazione ex art. 1137 c.c., come qui avvenuto per effetto del rigetto del ricorso n. RG 31227/2019 avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1498/2019.

11.3. - L'annullamento della delibera di riparto, su cui era radicato il decreto ingiuntivo, non preclude tuttavia al giudice dell'opposizione di pronunciare sul merito della pretesa, emettendo una sentenza favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata, e cioè che il credito azionato sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c. Il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per contributi condominiali ha comunque ad oggetto l'intera situazione giuridica controversa, sicché è al momento della decisione che occorre avere riguardo per la verifica della sussistenza delle condizioni dell'azione e dei presupposti di fatto e di diritto per l'accoglimento della domanda di condanna del debitore (Cass. n. 20836 del 2022; n. 18129 del 2020).

11.4. - In particolare, ove si tratti di lavori di manutenzione straordinaria o che consistano in un'innovazione, la delibera di approvazione assembleare dell'intervento ha valore costitutivo della obbligazione di contribuzione alle relative spese, sicché l'annullamento della stessa priva la pretesa creditoria di un indispensabile requisito di fondatezza (Cass. n. 25839 del 2019). Ove, viceversa, si tratti di contributi occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni o per l'esercizio dei servizi comuni, la



deliberazione assembleare di ripartizione (indispensabile per la concessione dell'esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c.) ha valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge o da un'eventuale convenzione. L'erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede, dunque, quale fatto costitutivo del credito per la riscossione dei contributi da parte della gestione condominiale, la preventiva approvazione dell'assemblea; l'approvazione richiesta dalla legge in sede di consuntivo serve, piuttosto, per accertare le spese e approvare lo stato di ripartizione definitivo (cfr. Cass. n. 454 del 2017).

In tal senso, il rendiconto consuntivo di un determinato periodo di gestione, pur rappresentando idoneo titolo del credito complessivo per le somme dovute al condominio da ogni singolo condomino, non dà luogo ad un nuovo ed autonomo fatto costitutivo del credito stesso (cfr. Cass. n. 3847 del 2021).

Ne consegue che l'annullamento della delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali (qui disposto per la ritenuta erronea applicazione di tabelle millesimali convenzionali) non esonera il giudice dal verificare la fondatezza della pretesa creditoria del condominio nei confronti del partecipante in base ai criteri di ripartizione stabiliti dalla legge.

11.5. - La Corte d'appello di Milano dovrà perciò procedere in sede di rinvio a valutare se ed in che misura, nonostante l'annullamento della deliberazione assembleare del 26 febbraio 2014, su cui era fondato il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione n. 3841/2015 del Tribunale di Milano, sussista comunque il credito del Condominio





verso la condomina s.a. Nel far ciò verrà considerato quanto ripetutamente allegato dalla difesa del Condominio di , e cioè che la pretesa di contribuzione azionata avrebbe fondamento sia nella titolarità dei diritti e degli obblighi di condominio ex art. 1118 c.c. della sia negli obblighi derivanti ex art. 1372 c.c. per le parti del "contratto" costituito dalla Tabella Tibiletti, correlati invece alla proprietà del corpo di fabbrica situato al numero civico 65/A.

12. - Il ricorso n. RG 31227/2019 avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1498/2019 va pertanto rigettato.

Il primo motivo del ricorso n. 17110/2019 R.G. avverso la sentenza n. 1292/2019 della Corte d'appello di Milano va invece accolto, con assorbimento delle restanti censure, e la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione, la quale terrà conto dei rilievi svolti e si uniformerà ai richiamati principi, provvedendo anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente Condominio

di Milano, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione RG 31227/2019 integralmente respinta, se dovuto.

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

La Corte, riuniti i ricorsi, rigetta il ricorso n. RG 31227/2019 avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1498/2019; accoglie il primo motivo del ricorso n. 17110/2019 R.G. avverso la sentenza n. 1292/2019 della Corte d'appello di Milano, con assorbimento delle restanti censure;



cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per provvedere sulle spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione.

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 Condominio di Milano, 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 24 ottobre 2024.

La Presidente

MILENA FALASCHI

