ILCASO.it

Numero registro generale 20499/2021
Numero sezionale 1362/2026
Numero di raccolta generale 17647/2026
Data pubblicazione 03/06/2026

REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA

Oggetto
Condominio
R.G.N. 20499/2021
CC 20/05/2026

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Scarpa Antonio	Presidente
Maccarrone Tiziana	Consigliere
Caponi Remo	Consigliere
Cavallari Dario	Consigliere-Rel.
Pastore Francesca	Consigliere

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 20499/2021 proposto da:

Serenella, rappresentata e difesa da sé medesima;

-ricorrente-

contro

Condominio via in Roma;

-intimato-

avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 1247/2021 del 25 gennaio 2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 20 maggio 2026 dal Consigliere Dario Cavallari.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Serenella ha convenuto davanti al Tribunale di Roma il Condominio via in Roma, impugnando la sentenza n. 32171/18 emessa in data 28.9.2018 dal Giudice di pace di Roma.

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9

ILCASO.it

Il giudizio di prime cure ha avuto per oggetto l'opposizione, proposta dall'odierna ricorrente, avverso il decreto n. 1950/17 emesso dal Giudice di pace di Roma il 18.1.17, con cui le era stato ingiunto di pagare la somma di € 3.741,55 (oltre interessi e spese) a titolo di oneri condominiali relativi al saldo della precedente gestione (€ 2787.72), a sei rate, pari ad € 149 ciascuna, relative alla gestione 2016 e a lavori riguardanti il lastrico solare (€ 39), nonché l'opposizione al precetto notificato in data 21.2.17, con cui il Condominio opposto aveva intimato all'avv. il pagamento della somma di € 4804,69.

Il Giudice di pace ha rigettato le domande, confermando il decreto ingiuntivo opposto e condannando l'opponente alla rifusione delle spese di lite.

Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 1247/2021 ha respinto l'appello.

Serenella ha proposto ricorso per cassazione sulla base di un motivo.

Parte intimata non ha svolto difese.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Con un unico motivo la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 756 c.c., dell'art. 63, n. 4, disp. att. c.c. e dell'art. 633 c.p.c., in quanto sarebbe stata solo condomina apparente, ma non avrebbe avuto il possesso dei beni di sua proprietà. Evidenzia che, in quanto prelegataria, non avrebbe potuto rispondere dei debiti della *de cuius* Lea (deceduta il 22.1.2013). Sottolinea che il decreto ingiuntivo non avrebbe distinto, in ordine alle somme ingiunte, fra quelle maturate prima del decesso della testatrice e quelle relative al periodo successivo, con la conseguenza che sarebbe mancata la prova dell'ammontare degli importi che la riguardavano.

La censura va respinta.

Infatti, il giudice di appello ha posto a fondamento della sua decisione "l'efficacia della decisione dell'assise condominiale". Ha ritenuto che, non essendo state rimosse le delibere condominiali che avevano posto a carico della condomina Serenella le somme in esame, ella era tenuta a corrisponderle.

Questa *ratio decidendi* – conforme, peraltro, ai principi enunciati nella sentenza delle Sezioni Unite civili n. 9839 del 14/04/2021 - non è stata specificamente contestata, al che consegue l'inammissibilità della doglianza.

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9

ILCASO.it

Peraltro, si evidenzia, altresì l'infondatezza nella sostanza del motivo di ricorso, atteso che la ricorrente si è qualificata come prelegataria e, quindi, quale erede che ha ricevuto un legato (non oggetto di rinuncia), con la conseguenza che è chiamata a rispondere dei debiti del testatore.

In aggiunta a ciò, si sottolinea che il principio dell'obbligo solidale di chi subentra nei diritti di un condomino per i contributi maturati ha riscontro nell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. (formulazione *ratione temporis* vigente); in virtù di esso, l'acquirente di una unità immobiliare condominiale (come la ricorrente è) può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, e non al suo posto, ed opera, appunto, nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra quest'ultimi. In questo secondo rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto tra le parti, è, invece, operante il principio generale della personalità delle obbligazioni. L'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino; e se, in virtù del principio della solidarietà passiva di tali obbligazioni sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa (Cass., Sez. 2, n. 1956 del 22 febbraio 2000).

Alla luce di quanto esposto, deve affermarsi che il legatario di un immobile risponde dei debiti condominiali del testatore nei confronti del condominio per l'anno in corso e per l'anno precedente, ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., in via solidale con gli eredi, nei confronti dei quali ha, poi, diritto a rivalersi per quelli antecedenti al subentro nel diritto di proprietà.

Se ne ricava che la ricorrente, secondo la sua prospettazione, non potrebbe dedurre di non rispondere dei debiti della *de cuius* perché, in realtà, la responsabilità per le obbligazioni precedenti la colpisce non in proprio e, dunque, come legataria, ma in via meramente solidale, spettandole, comunque, il diritto di agire in regresso verso gli eredi della testatrice, ove esistenti.

2) Il ricorso è rigettato.

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9

ILCASO.it

Numero registro generale 20499/2021
Numero sezionale 1362/2026
Numero di raccolta generale 17647/2026
Data pubblicazione 03/06/2026

Nessuna statuizione deve esservi in ordine alle spese, attesa la condotta processuale di controparte.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, ad opera della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

- rigetta il ricorso;

- ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, ad opera della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione II della Corte Suprema di Cassazione, il giorno 20 maggio 2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa

Firmato Da: ANTONIO SCARPA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 414a791d505aaeffd81ad557550fa4f9