



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

**CLASSIFICAZIONE:**

DECRETO INGIUNTIVO, OPPOSIZIONE, DELIBERA.  
GIUDICE DEVE LIMITARSI A VERIFICARE LA PERDURANTE  
ESISTENZA ED EFFICACIA DELLE RELATIVE DELIBERE  
ASSEMBLEARI, SENZA POTER SINDACARE LA LORO VALIDITÀ,  
ESSENDO QUESTA ATTIVITÀ RISERVATA AL GIUDICE DAVANTI  
AL QUALE DETTE DELIBERE SIANO STATE IMPUGNATE.

**CASSAZIONE 22 MARZO 2022, N. 9262**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:  
Dott. MANNA Felice - Presidente  
Dott. BELLINI Ubaldo - rel. Consigliere  
Dott. CARRATO Aldo - Consigliere  
Dott. FALASCHI Milena - Consigliere  
Dott. GIANNACCARI Rossana - Consigliere  
ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso 648/2017 proposto da:

F.A., rappresentato e difeso dall'Avv. G. G., ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in  
ROMA;

- ricorrente -

**CONTRO**

CONDOMINIO, in p.l.a.p.t., Avv. S., rappresentato e difeso dall'Avv. M. F., che dichiara di voler  
ricevere comunicazioni al fax 00000000 ed all'indirizzo di posta elettronica certificata;

- controricorrente -



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

avverso la sentenza n. 6697/2016 del TRIBUNALE CIVILE di NAPOLI pubblicata il 24.05.2016;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 12/10/2021, dal Consigliere Dott. UBALDO BELLINI.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con sentenza n. 41823/2013 il Giudice di Pace di Napoli respingeva l'opposizione proposta da F.A. contro il Decreto Ingiuntivo n. 10631/2012, ottenuto dal CONDOMINIO (OMISSIS), per oneri condominiali, e lo condannava al pagamento delle spese del giudizio di opposizione.

Avverso detta sentenza proponeva appello il F., evidenziando che non era stata allegata la prova del credito, che questo non era certo ed esigibile, che in subordine doveva essere compensato con il credito di Euro 950,00 vantato nei confronti del Condominio.

Resisteva il Condominio chiedendo il rigetto dell'appello.

Con sentenza n. 6697/2016, depositata in data 24.5.2016, il Tribunale di Napoli rigettava l'appello condannando il F. al pagamento delle spese di lite del grado di giudizio. In particolare, il Giudice d'appello osservava che i crediti erano fondati su delibere condominiali non impugnate dal F.. Si richiamava la giurisprudenza di legittimità secondo la quale, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il Giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare la loro validità, essendo questa attività riservata al Giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate (Cass. sez. un. 26629 del 2009).

Avverso detta sentenza propone ricorso per cassazione F.A. in base a tre motivi, illustrati da memoria. Resiste il Condominio con controricorso.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. - Preliminarmente va esaminata, e respinta, l'eccezione di inammissibilità del controricorso, notificato a mezzo pec in assenza di sottoscrizione digitale alla procura speciale.

Questa Corte (Cass. n. 12850 del 2019) ha chiarito che la procura alle liti, conferita su supporto cartaceo e copiata per immagine su supporto informatico e, quindi, trasmessa per via telematica, unitamente alla notifica del ricorso per cassazione, deve contenere, ai sensi dell'art. 83 c.p.c., comma 3, e D.P.R. n. 123 del 2001, art. 10, l'asseverazione di conformità all'originale mediante sottoscrizione del procuratore con firma digitale. A sua volta, il D.P.R. n. 123 del 2001, art. 10, prevede che, se la procura alle liti è stata conferita su supporto cartaceo, il difensore, che si costituisce per via telematica,



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

trasmette la copia informatica della procura medesima, asseverata come conforme all'originale mediante sottoscrizione con firma digitale". Nel caso di specie, sia il controricorso che la relativa procura sono stati redatti in forma cartacea, firmati rispettivamente, dall'avvocato, il controricorso, e dalla parte e dall'avvocato per autentica, la procura acquisiti in formato elettronico ed in tal forma notificati al ricorrente con unico messaggio di posta elettronica certificata, a sua volta corredato da idonea relazione di notificazione contenente la certificazione della conformità dell'atto notificato all'originale cartaceo dal quale esso è estratto, ai sensi del combinato disposto della L. n. 53 del 1994, art. 3-bis, comma 2 (che richiama del D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, art. 16-undecies, il cui comma 3, ultima proposizione e del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, art. 22, comma 2, e successive modificazioni ed integrazioni. Da ciò l'inammissibilità della eccezione (Cass. sez. un. 29175 del 2020; Cass. n. 19970 del 2020).

2. - Con il primo motivo, il ricorrente lamenta l'"Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti - omessa e insufficiente motivazione violazione art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5", poichè il ricorrente avrebbe omesso di esaminare l'eccepita mancanza di approvazione da parte dell'assemblea dei piani di riparto delle spese per le annualità dal 2003 al 2012. Il ricorrente richiama l'art. 63 disp. att. c.c., secondo il quale, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo. Nella fattispecie, il F. rilevava l'inesistenza dei presupposti necessari alla concessione del decreto ingiuntivo, ossia l'insussistenza del titolo da cui doveva risultare il credito, costituito dall'approvazione, da parte dell'assemblea, del rendiconto e della relativa ripartizione.

2.1. - Il motivo è infondato.

2.2. - Questa Corte ha chiarito che, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate (Cass., sez. un., n. 26629 del 2009; Cass. n. 4672 del 2017; Cass. n. 17014 del 2010).

D'altra parte, correttamente, il giudice di appello osservava come non minava il fondamento della pretesa condominiale la deduzione che gli oneri fossero stati computati sulla base di tabelle millesimali sbagliate (Cass. n. 1439 del 2014; conf. Cass. n. 19832 del 2019; Cass. n. 305 del 2016).

Sicchè, la deliberazione con cui l'assemblea in mancanza di tabelle millesimali adotti un criterio provvisorio di ripartizione delle spese tra i condomini, nell'esercizio delle attribuzioni di cui all'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, non è nulla ma solo annullabile, non incidendo sui criteri generali dettati dall'art. 1123 c.c., con la conseguenza che la relativa impugnazione va proposta entro il termine di decadenza di 30 g.g. previsto dall'art. 1137 c.c.. Ha di recente affermato questa Corte che "In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico - dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" - e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c.c." (Cass. sez. un. n. 9839 del 2021).

Conseguendo altresì che, in mancanza di una tempestiva contestazione, le delibere condominiali sono idonee a sorreggere la pretesa del condominio. Là dove, nella specie, il condominio aveva sostenuto che i crediti erano fondati su delibere condominiali che non erano state impugnate dal F. (sentenza impugnata pagg. 2 e 3).

3. - Con il secondo motivo, il ricorrente deduce la "Erroneità della sentenza per violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3". Il Tribunale richiamava il dictum di Cass. n. 1439 del 2014 (cit.) già preso in esame sub 2.2., per cui la Delib. non è soggetta a termini di decadenza e può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, nonchè rilevata d'ufficio dal Giudice in ogni stato e grado del procedimento. Nella fattispecie, si rilevava la nullità della Delib. Assembleare 27 gennaio 2012, posta a base del decreto ingiuntivo opposto, con cui era stato approvato il bilancio consuntivo 2011, il prospetto delle quote in mora al 31.12.2011 e il bilancio preventivo 2012, nonchè la nullità delle delibere con cui l'assemblea aveva deliberato l'approvazione delle spese ripartendole secondo un criterio difforme da quello stabilito dal Tribunale di Napoli nella sentenza n. 3219/1995. La costituzione di nuove tabelle millesimali coerenti con le trasformazioni subite dall'edificio si è avuta solo con la sentenza n. 10392/2013 del Tribunale di Napoli. Pertanto, tutte le delibere condominiali di approvazione delle spese per le annualità dal 1995 al 2013 avrebbero dovuto essere conformi, nella relativa ripartizione, alle tabelle vigenti, ossia quelle giudizialmente stabilite nel 1995. Invece, con la suddetta Delib. 27 gennaio 2012, l'assemblea approvava all'unanimità dei presenti il bilancio consuntivo 2011, il prospetto delle quote in mora al 31.12.2011 e il preventivo 2012, secondo criteri stabiliti dall'Amministratore e non conformi alle tabelle vigenti. Secondo il ricorrente la sentenza impugnata non sarebbe aderente al dettato dell'art. 1123 c.c., nella parte in cui ritiene che la Delib. sia semplicemente annullabile nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c.. Il suddetto articolo disciplina la ripartizione delle spese che sono sostenute dai condomini "in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione". Il valore proporzionale di ogni unità immobiliare con riferimento alle parti comuni risulta proprio dalle tabelle millesimali. Pertanto, la Delib. in oggetto che, senza il consenso del F., approvava spese la cui ripartizione non era stata determinata in base alle tabelle millesimali vigenti, e dunque in maniera proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, risulta radicalmente nulla.

3.1. - Il motivo è inammissibile.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

3.2. - Il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e quindi implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; viceversa, l'allegazione di un'erronea valutazione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione (peraltro, entro i limiti del paradigma previsto dal nuovo testo dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5). Il discrimine tra l'una e l'altra ipotesi è segnato dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa (Cass. n. 24054 del 2017; ex plurimis, Cass. n. 24155 del 2017; Cass. n. 195 del 2016; Cass. n. 26110 del 2016).

Peraltro, quando nel ricorso per cassazione viene denunciata violazione o falsa applicazione di norme di diritto, di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, giusta il disposto di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 4, il vulnus deve essere dedotto, a pena d'inammissibilità, mediante la specifica indicazione delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata che motivatamente si assumano in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità o dalla prevalente dottrina, non risultando altrimenti consentito alla Corte di Cassazione di adempiere al proprio compito istituzionale di verificare il fondamento della denunciata violazione (Cass. n. 15177 del 2002; Cass. n. 1317 del 2004; Cass. n. 635 del 2015). Le Sezioni Unite (Cass., sez. un., n. 23745 del 2020) hanno ritenuto che l'onere di specificità dei motivi, di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 4, impone al ricorrente, a pena d'inammissibilità della censura, di indicare puntualmente le norme di legge di cui intende lamentare la violazione, di esaminarne il contenuto precettivo e di raffrontarlo con le affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata, che è tenuto espressamente ad indicare, al fine di dimostrare che queste ultime contrastano col precetto normativo, non potendosi demandare alla Corte il compito di individuare (con una ricerca esplorativa officiosa che trascende le sue funzioni) la norma violata o i punti della sentenza che vi si pongono in contrasto.

3.3. - Risulta, quindi, inammissibile, la deduzione di errori di diritto configurati (come nella specie con riguardo all'art. 1123 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3) per mezzo della sola generica indicazione della norma pretesamente violata, ma non dimostrati attraverso una circostanziata critica delle soluzioni concrete adottate dal giudice del merito nel risolvere le questioni giuridiche poste dalla controversia, operata nell'ambito di una valutazione comparativa con le diverse soluzioni prospettate nel motivo e non attraverso la mera contrapposizione di queste ultime a quelle desumibili dalla motivazione della sentenza impugnata (Cass. n. 11501 del 2006; Cass. n. 828 del 2007; Cass. n. 5353 del 2007; Cass. n. 10295 del 2007; Cass. 2831 del 2009; Cass. n. 24298 del 2016).

3.4. - Ed è altresì pacifico che il difetto di motivazione censurabile in sede di legittimità è configurabile solo quando dall'esame del ragionamento svolto dal Giudice di merito e quale risulta dalla stessa sentenza impugnata emerga la totale obliterazione di elementi che potrebbero condurre a una diversa decisione ovvero quando è evincibile l'obiettiva deficienza del processo logico che ha



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

indotto il Giudice al suo convincimento, ma non già quando vi sia difformità rispetto alle attese del ricorrente (Cass. n. 13054 del 2014).

La qual cosa rileva (come detto) anche in termini di carenza di specificità degli stessi motivi di ricorso, che (ai sensi dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 4) devono contenere le ragioni per cui si chiede la cassazione della sentenza impugnata.

Se è vero che l'indicazione dei motivi non necessita dell'impiego di formule particolari, essa tuttavia deve essere proposta in modo specifico, vista la sua funzione di determinare e limitare l'oggetto del giudizio della Corte (Cass. n. 10914 del 2015; Cass. n. 3887 del 2014). Ciò richiede che i motivi posti a fondamento dell'invocata cassazione della decisione impugnata debbano avere i caratteri della specificità, della completezza e della riferibilità alla decisione stessa (Cass. n. 14784 del 2015; Cass. n. 13377 del 2015; Cass. n. 22607 del 2014). E comporta, tra l'altro, l'esposizione di argomentazioni intelligibili ed esaurienti ad illustrazione delle dedotte violazioni di norme o principi di diritto (Cass. n. 23804 del 2016; Cass. n. 22254 del 2015).

4. - Con il terzo motivo, il ricorrente deduce l'"Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti - omessa e insufficiente motivazione violazione art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5", poichè il giudice d'appello non teneva nel debito conto l'eccezione di compensazione di un asserito credito di Euro 950,00 proposta nei confronti del condominio.

4.1. - Il motivo non è fondato.

4.2. - Quanto alle censure riferite alla violazione del parametro di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 (peraltro erroneamente evocate con riguardo alla comparazione tra omessa e insufficiente motivazione), va posto in rilievo che costituisce principio consolidato di questa Corte che il novellato paradigma (nella formulazione adottata dal D.L. n. 83 del 2012, convertito dalla L. n. 134 del 2012, applicabile alle sentenze impugnate dinanzi alla Corte di cassazione ove le stesse siano state pubblicate in epoca successiva al 12 settembre 2012, e quindi *ratione temporis* anche a quella oggetto del ricorso in esame, pubblicata il 27.03.2015) consente (Cass. sez. un. 8053 del 2014) di denunciare in cassazione - oltre all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, e cioè, in definitiva, quando tale anomalia si esaurisca nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione - solo il vizio dell'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo, vale a dire che, ove esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia (Cass. n. 14014 e n. 9253 del 2017).



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

*Centro Studi Nazionale*

Sicchè nel rispetto delle previsioni dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6 e art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4, il ricorrente avrebbe dunque dovuto specificamente e contestualmente indicare oltre al "fatto storico" il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività" (Cass. n. 14014 e n. 9253 del 2017). Viceversa, nei motivi in esame, della enucleazione e della configurazione della sussistenza (e compresenza) di siffatti presupposti (sostanziali e non meramente formali), onde potersi ritualmente riferire al parametro di cui dell'art. 360 c.p.c., n. 5, non v'è alcuna idonea e specifica indicazione.

4.3. - Sull'eccepita compensazione, il Condominio precisa che l'incarico era stato conferito per iscritto alla ditta del ricorrente per un importo massimo di Euro 500/600 e non di Euro 950,00; e che il documento esibito dal F. non era una vera fattura, mancando il numero, il codice fiscale del Condominio, l'indicazione dell'IVA e della relativa aliquota applicata, della ritenuta fiscale del 4%, oltre a comparire la voce, "Noleggio trabattello per i mesi di Aprile - Maggio 2011", mai richiesta.

Del tutto correttamente quindi il giudice d'appello ha osservato che stando alla fattura prodotta dal F. detto credito farebbe capo ad una società e non risulta trasmesso da quest'ultima al primo. Nè integravano la prova di tale conto che i lavori indicati nella lettera di incarico non corrispondono a quelli indicati nella seconda.

5. - Il ricorso si rigetta. Le spese seguono la soccombenza. Va applicato il D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater.

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

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento in favore del controricorrente delle spese del presente grado di giudizio, che liquida in complessivi Euro 1.900,00 di cui Euro 200,00 per rimborso spese vive, oltre al rimborso forfettario spese generali, in misura del 15%, ed accessori di legge. Ex D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di

Cassazione, il 12 ottobre 2021.

Depositato in Cancelleria il 22 marzo 2022