

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TERZA CIVILE**

composta dai signori magistrati:

**dott. Marco ROSSETTI****dott. Pasqualina Anna P. CONDELLO****dott. Augusto TATANGELO****dott. Stefano Giaime GUIZZI****dott. Paolo SPAZIANI****Presidente****Consigliera****Consigliere relatore****Consigliere****Consigliere****Oggetto:****OPPOSIZIONE  
ALL'ESECUZIONE  
(ART. 615 C.P.C.)**

Ad. 27/10/2023 C.C.

R.G. n. 11834/2022

Rep. \_\_\_\_\_

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**sul ricorso iscritto al numero 11834 del ruolo generale dell'anno  
2022, proposto**da****Maria Grazia ( )  
Elisabetta ( )  
Alessandra ( )**rappresentate e difese, giusta procura allegata al ricorso,  
dall'avvocato )**-ricorrenti-****nei confronti di****S.n.c. di****, in persona del legale rappresentante *pro  
tempore*, Patrizia**rappresentata e difesa, giusta procura allegata al controricorso,  
dall'avvocato**-controricorrente-**per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Venezia  
n. 355/2022, pubblicata in data 17 febbraio 2022;udita la relazione sulla causa svolta alla camera di consiglio del  
27 ottobre 2023 dal consigliere Augusto Tatangelo.**Fatti di causa**La S.n.c., ottenuto un decreto ingiuntivo esecutivo per il  
pagamento della somma di € 29.000,00 nei confronti del con-  
dominio del fabbricato sito in Bassano del Grappa,

, quale residuo non pa-

gato del corrispettivo dovuto per un contratto di appalto, ha intimato tre distinti precetti di pagamento alle condòmine Maria Grazia Elisabetta e Alessandra per un complessivo importo di € 26.753,94, pari a quello della loro morosità comunicata dall'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c..

L'opposizione è stata parzialmente accolta dal Tribunale di Vicenza, il quale ha dichiarato inefficaci gli atti di precetto opposti per la parte eccedente la rispettiva quota di partecipazione al condominio delle tre intimante in relazione all'importo di cui al titolo esecutivo, condannando la società intimante a restituire la differenza frattanto incassata, per € 7.897,29 in favore della e per € 12.134,02 ciascuna in favore delle

La Corte d'appello di Venezia, in riforma della decisione di primo grado, ha invece rigettato integralmente l'opposizione.

Ricorrono per cassazione Maria Grazia Elisabetta e Alessandra sulla base di sette motivi.

Resiste con controricorso la S.n.c..

È stata disposta la trattazione in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 375 e 380 *bis*.1 c.p.c..

Entrambe le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 380 *bis*.1 c.p.c..

Il Collegio si è riservato il deposito dell'ordinanza decisoria nei sessanta giorni dalla data della camera di consiglio.

### **Ragioni della decisione**

**1.** Con il primo motivo del ricorso si denuncia «*Violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 n. 3) c.p.c. con riferimento agli artt. 752, 1295 c.c. e 63 disp. att. c.c.: la Corte d'Appello ha violato i principi di diritto in materia di natura parziaria dell'obbligazione contrattuale dei condomini per le spese sulle parti comuni del condominio*».



Secondo le ricorrenti, la Corte d'appello avrebbe erroneamente individuato l'importo per il quale la società intimante aveva diritto di procedere ad esecuzione forzata nei loro confronti, determinandolo sulla base della proporzione tra la loro quota di partecipazione al condominio in millesimi e l'intero corrispettivo dovuto alla S.n.c. per i lavori eseguiti (pari ad € 178.609,04).

In contrario, sostengono una tesi così riassumibile:

- il credito posto a base degli atti di precetto dalla S.n.c., di cui al titolo esecutivo formatosi contro il condominio, ammontava ad € 26.753,94;
- esse erano titolari, complessivamente, di soli 266,548 millesimi;
- pertanto, le rispettive obbligazioni non avrebbero potuto eccedere l'importo complessivo di € 7.141,90 (= € 26.753,94 / 1.000 \* 266,948).

Aggiungono che la delibera condominiale con la quale era stato approvato il riparto della spesa e sulla base della quale l'amministratore aveva comunicato alla società creditrice i dati relativi alle morosità nei pagamenti dei singoli condòmini, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., era stata impugnata ed annullata in sede giudiziaria, onde di essa non poteva tenersi conto.

In subordine, sostengono che, anche ad ammettere che la quota di debito su di loro gravante si dovesse calcolare assumendo come base l'intero corrispettivo dovuto alla S.n.c. e non la sola quota insoluta di esso, in ogni caso la corte d'appello aveva erroneamente determinato il residuo ancora da loro esigibile, avendo esse già versato un acconto di € 27.198,00 all'amministratore e dovendo, di conseguenza, ancora versare al massimo € 20.481,33.

**1.2.1** L'esame del primo motivo di ricorso impone a questa Corte di affrontare le seguenti questioni di diritto: a) in quale misura il singolo condòmino è assoggettato all'azione esecutiva



del creditore che abbia ottenuto, nei confronti dell'ente di gestione, un titolo di condanna per il saldo di un debito condominiale; b) quali eccezioni egli può opporre al creditore, in base all'art. 63 disp. att. c.p.c., in particolare con riguardo alla individuazione della esatta quota dell'obbligazione condominiale su di lui gravante.

**1.2.2** I primi due commi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. dispongono quanto segue: «*Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi*» (comma 1); «*I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini*» (comma 2).

**1.2.3** Tale norma è già stata interpretata da questa Corte (Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 5043 del 17/02/2023, Rv. 667152 – 01) nel senso che, ferma restando la natura parziaria delle obbligazioni condominiali:

a) i condòmini *"in regola coi pagamenti"* possono essere aggrediti esecutivamente, in caso di insolvenza dei condòmini *"morosi"*, anche per la quota dell'obbligazione condominiale gravante su questi ultimi: sui primi, pertanto, grava una obbligazione sussidiaria di garanzia per le obbligazioni dei secondi, modellata come una sorta di fideiussione *ex lege*;

b) i condòmini in regola coi pagamenti vantano, però, nei confronti del creditore del condominio, un *beneficio di preventiva escussione* dei condòmini morosi.

**1.2.4** L'applicazione di questi principi al caso, come quello di specie, in cui il creditore del condominio sia stato soddisfatto solo parzialmente del proprio credito, comporta – ad avviso di questa Corte – i seguenti corollari:



a) se il singolo condòmino adempie direttamente nei confronti del creditore del condominio, l'obbligazione (parziaria) di quel condòmino nei confronti di quest'ultimo sarà ovviamente estinta; dunque, il creditore non potrà affatto procedere ulteriormente nei suoi confronti;

b) se uno o più singoli condòmini versano il relativo importo all'amministratore, ma non altrettanto facciano tutti gli altri condòmini, fermo restando che le obbligazioni dei primi nei confronti del creditore potranno dirsi estinte solo a seguito del versamento della provvista in favore di quest'ultimo da parte dell'amministratore, sorge l'esigenza di non pregiudicare i condòmini che abbiano regolarmente provveduto a versare i contributi dovuti, rispetto a quelli che non lo abbiano fatto (rendendosi, così, "morosi" sia nei confronti del creditore che nei confronti dello stesso amministratore del condominio).

È opportuno precisare che tali conclusioni potrebbero apparire in contrasto con quanto affermato in un (non recente) precedente di questa Corte in ordine al difetto di efficacia estintiva dei pagamenti effettuati dal singolo condòmino direttamente nelle mani del creditore del condominio non munito di uno specifico titolo esecutivo nei confronti dello stesso singolo condòmino (Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 3636 del 17/02/2014, Rv. 629424 - 01).

In proposito, tuttavia, va sottolineato che la suddetta affermazione costituisce un mero *obiter dictum*, nell'ambito di una decisione relativa a una fattispecie concreta del tutto diversa dalla presente, in cui alcuni condòmini avevano agito contro altri condòmini per ottenere il rimborso di quanto pagato al creditore comune; d'altra parte, in quella ipotesi la questione della possibilità per il singolo condòmino di pagare la propria quota parziaria dell'obbligazione condominiale direttamente nelle mani del creditore dell'ente di gestione non era specificamente oggetto del ricorso, avendo le parti fondato le proprie difese sul



precedente (e ormai superato) indirizzo interpretativo secondo il quale per le obbligazioni condominiali sussisterebbe responsabilità solidale di tutti i condòmini.

In ogni caso, la Corte ritiene che, in base agli attuali indirizzi interpretativi in ordine alla natura parziaria della responsabilità dei singoli condòmini per le obbligazioni condominiali, le quali si dividono e gravano, pertanto, *pro parte*, sui singoli condòmini, deve necessariamente ammettersi che ciascuno di questi, così come è soggetto all'azione di cognizione del creditore, nonché all'azione esecutiva dello stesso, anche sulla base di un titolo esecutivo formatosi nei confronti del solo ente di gestione, per il recupero della quota dell'obbligazione condominiale che grava su di lui, è del pari legittimato ad estinguere tale sua obbligazione (parziaria) direttamente nei confronti del creditore, anche al fine di evitare di essere assoggettato a tali azioni (e ai relativi maggiori costi).

Va, altresì, precisato che non viene direttamente in rilievo, nella presente fattispecie, la problematica relativa ai rapporti tra il pagamento diretto della propria quota dell'obbligazione condominiale, eseguito dal singolo condòmino a mani del creditore del condominio, e l'obbligazione dello stesso avente ad oggetto i contributi da versare all'amministratore ai sensi dell'art. 1123 c.c. ai fini del pagamento della medesima obbligazione condominiale (l'autonomia dei due rapporti obbligatori è espressamente affermata da Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 10371 del 20/04/2021, Rv. 661618 – 02).

È peraltro evidente che, nella ricostruzione sin qui esposta, sia per coerenza logica che sulla base della piana applicazione dei principi di diritto che regolano le modalità di estinzione delle obbligazioni parziarie, dovrebbe escludersi che il singolo condòmino che abbia già estinto la propria obbligazione parziaria, pagando direttamente al creditore del condominio quanto dovuto, possa poi essere tenuto a versare nuovamente



all'amministratore quello stesso importo: tale ultimo versamento è, infatti, da ritenersi comunque finalizzato alla formazione della provvista necessaria all'estinzione della complessiva obbligazione condominiale da parte dell'amministratore, quale rappresentate dei condòmini e nell'interesse di questi ultimi; onde, se quell'obbligazione è stata già estinta nella parte gravante sul singolo condòmino, e fermo restando l'obbligo di garanzia dovuto da quest'ultimo per le quote dei condòmini morosi insolventi, non avrebbe più fondamento la pretesa dell'amministratore del condominio al versamento dell'intera provvista da parte di tutti i condòmini, anche quelli da ritenersi in regola con i pagamenti per avere già estinto la propria obbligazione parziaria.

**1.2.5** Sulla base delle premesse sin qui esposte, deve ritenersi che l'espressione "*condòmini morosi*" di cui all'art. 63 disp. att. c.p.c. indica i condòmini che non hanno versato all'amministratore del condominio la loro quota della provvista necessaria al pagamento del terzo creditore e che, d'altra parte, non abbiano neanche estinto autonomamente la propria quota dell'obbligazione condominiale, pagando direttamente a quest'ultimo, mentre l'espressione "*condòmini in regola con i pagamenti*" indica quelli che abbiano estinto la propria quota dell'obbligazione condominiale, mediante pagamento diretto del relativo importo al creditore, ovvero mediante pagamento in favore di quest'ultimo effettuato dall'amministratore con la provvista da loro fornita.

In tale ottica, la comunicazione dell'amministratore al creditore relativa ai dati dei condòmini "*morosi*", prevista dal primo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., consente di imputare il pagamento effettuato dall'amministratore stesso ad estinzione delle (sole) quote dell'obbligazione condominiale dei condòmini che hanno regolarmente contribuito alla formazione della relativa provvista, i quali possono così definirsi "*in regola con i*



*pagamenti"*, lasciando invece insolute le quote dell'obbligazione condominiale dei condòmini che non abbiano versato i contributi dovuti.

In questo modo (e solo in questo modo) si determina il più ragionevole contemperamento tra l'esigenza del creditore del condominio di essere regolarmente e tempestivamente soddisfatto e l'esigenza di tutela dei singoli condòmini che abbiano regolarmente adempiuto alle proprie obbligazioni, nei rapporti con quelli che non lo abbiano fatto.

La tutela del creditore è adeguatamente assicurata, potendo egli agire sempre liberamente, senza vincoli, nei confronti di tutti i condòmini (abbiano essi o meno versato all'amministratore la loro quota di contributi dovuti), per l'adempimento delle relative quote dell'obbligazione condominiale ancora insoddisfatte (quindi, complessivamente, per il suo intero credito); egli non potrà, invece, agire affatto, a tale titolo, nei confronti dei condòmini che abbiano estinto la loro posizione obbligatoria (pagando direttamente a lui o tramite il pagamento dell'amministratore con la provvista da loro fornita), contro i quali potrà esperire esclusivamente l'azione sussidiaria di garanzia di cui all'art. 63 disp. att. c.c., previa escussione dei condòmini insolventi.

La tutela dei condòmini "*diligenti*" è altrettanto adeguatamente assicurata dalla possibilità di pagare direttamente al creditore la loro quota dell'obbligazione condominiale e di ottenere, altresì, l'imputazione a tale titolo di tutti i pagamenti effettuati dall'amministratore con la provvista da loro versata, mediante la comunicazione di cui all'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., in modo da rimanere esposti ad eventuale responsabilità per importi superiori a quelli effettivamente dovuti solo in virtù dell'obbligo sussidiario di garanzia introdotto dal secondo comma della medesima norma, che però è condizionato alla previa vana escussione dei condòmini morosi.





D'altra parte, è ragionevole escludere che possano risolversi in un oggettivo pregiudizio per le giuste ragioni di credito del terzo estraneo al condominio, specie se consacrate in un titolo esecutivo, le eventuali vicende, certamente non fisiologiche (ma ciò nonostante in astratto sempre possibili), in virtù delle quali i contributi versati dai condòmini all'amministratore, cioè al proprio rappresentante comune, al fine di estinguere l'obbligazione condominiale, possano essere distratti dal loro scopo. La finale tutela dei condòmini, in tali ipotesi patologiche, che sono comunque riconducibili ai loro rapporti interni ovvero ai rapporti con il loro rappresentante (ed ai quali è del tutto estraneo il terzo creditore), è del resto adeguatamente garantita attraverso l'esperimento delle eventuali possibili azioni risarcitorie o, in ultima analisi, delle appropriate azioni di rivalsa interna tra gli stessi partecipanti al condominio.

**1.2.6** Alla ricostruzione sistematica appena esposta, consegue che l'onere di preventiva escussione dei condòmini "*morosi*" di cui all'art. 63 disp. att. c.c. non può che riguardare l'intero importo della loro "*morosità*", nel senso fin qui chiarito.

È, pertanto, infondata la censura in diritto posta con il motivo di ricorso in esame dalle ricorrenti, secondo le quali la loro responsabilità, in virtù della natura parziaria delle obbligazioni condominiali, dovrebbe intendersi limitata alla rispettiva quota millesimale di partecipazione al condominio, in relazione al solo importo residuo dell'obbligazione originaria, consacrato nel titolo esecutivo azionato.

**1.3** Le ricorrenti sostengono, altresì, che la limitazione della loro responsabilità alla rispettiva quota millesimale dell'importo portato dal titolo esecutivo deriverebbe anche dalla circostanza che sarebbe stata annullata la deliberazione dell'assemblea del condominio con la quale era stata approvata la relativa spesa straordinaria, nonché i criteri della sua ripartizione tra i condòmini, così individuando la somma da loro dovuta a tale titolo.



Anche questa censura è infondata.

La ripartizione interna della spesa tra i condòmini attiene al piano dei rapporti interni tra questi ultimi: le relative questioni non possono pregiudicare, oltre un ragionevole limite, il diritto del creditore, che abbia già conseguito un titolo esecutivo nei confronti del condominio, di vedere soddisfatto integralmente il proprio credito (naturalmente nel rispetto delle modalità previste dalla legge).

Deve, quindi, in primo luogo escludersi che l'annullamento (o la mancata adozione) della deliberazione condominiale di approvazione della spesa e di ripartizione di essa tra i condòmini, laddove esista un titolo esecutivo contro il condominio, impedisca in radice al creditore di porre in esecuzione detto titolo nei confronti dei singoli condòmini (ferma la natura parziaria dell'obbligazione condominiale).

In tal caso, dovranno ritenersi applicabili i principi generali in ordine alle obbligazioni parziarie, nonché quelli in tema di distribuzione dei relativi oneri di allegazione e prova, come già chiarito da questa Corte in fattispecie analoga (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 22856 del 29/09/2017, Rv. 645511 – 01), per cui spetterà al condòmino intimato eventualmente allegare e provare, proponendo una opposizione all'esecuzione, che la quota dell'obbligazione condominiale gravante su di lui è diversa da quella indicata dal creditore procedente.

Poiché, peraltro, non può ammettersi che la soddisfazione delle ragioni di un creditore munito di titolo esecutivo nei confronti del condominio (e, quindi, nei confronti di tutti i condòmini) sia impedita o ritardata fino alla definitiva risoluzione delle questioni interne al condominio in ordine ai criteri di ripartizione della relativa obbligazione (che, peraltro, richiederebbe l'estensione del contraddittorio a tutti i condòmini o, almeno, all'amministratore, ai fini del giudicato), nei rapporti con il terzo creditore che agisca in via esecutiva contro un singolo condòmino



si potrà e dovrà effettuare, nel giudizio di opposizione all'esecuzione, una valutazione sommaria, ai soli fini dell'azione esecutiva in corso, tenendo conto delle indicazioni provenienti dall'amministratore, ovvero degli ulteriori elementi certi disponibili che inducano a ritenere corretto un determinato criterio di ripartizione della spesa, anche eventualmente, in mancanza, con riferimento alla quota millesimale generale di ciascun condòmino (che costituisce l'indice generale della partecipazione del singolo al condominio e, dunque, alle relative obbligazioni), come è sostanzialmente avvenuto nel caso di specie. Resteranno salve, naturalmente, in tali ipotesi, tutte le eventuali successive appropriate azioni di rivalsa interna tra i condòmini. Resta fermo anche in tal caso, peraltro, che i condòmini "morosi" rispondono nei confronti del terzo creditore in misura corrispondente alla loro "morosità", in relazione all'intera loro originaria quota dell'obbligazione condominiale, come precedentemente chiarito e come nella sostanza correttamente ritenuto nella sentenza impugnata.

Anche sotto i profili in esame, di conseguenza, le censure di cui al ricorso devono ritenersi infondate.

**1.4** Per quanto, infine, riguarda l'accertamento in concreto dell'effettivo *quantum* della "morosità", anche in relazione alla prova dei versamenti già effettuati in favore dell'amministratore del condominio e da questi utilizzati per i pagamenti parziali al creditore, nonché alla loro esatta imputazione, si tratta di un accertamento di fatto riservato al giudice del merito (cfr. espressamente in tal senso, la già richiamata Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 5043 del 17/02/2023, Rv. 667152 - 01, in motivazione: «*L'accertamento in ordine alla morosità del condòmino o alla regolarità dei suoi pagamenti costituisce apprezzamento di fatto spettante al giudice del merito*»).

Tale accertamento, nella specie, risulta correttamente effettuato dalla corte d'appello, sulla base della prudente



valutazione delle prove disponibili (in particolare, sulla base della valutazione degli elementi emergenti dagli stessi atti del giudizio all'esito del quale era stata annullata la deliberazione di approvazione e ripartizione della spesa relativa al credito per cui è causa); esso è sostenuto da adeguata motivazione, non apparente né insanabilmente contraddittoria sul piano logico e, come tale, non è sindacabile nella presente sede.

Le censure aventi ad oggetto la corretta individuazione della misura della effettiva "morosità", in mancanza, peraltro, di una specifica contestazione dell'eventuale omesso esame di fatti decisivi e controversi, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., non possono, quindi, trovare ingresso nella presente sede.

**1.5** Va, in definitiva, confermata la decisione impugnata, in relazione ai punti in contestazione con il motivo di ricorso in esame, sulla base dei seguenti principi di diritto:

*«l'onere di preventiva escussione dei condòmini "morosi" gravante, ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., sul creditore solo parzialmente soddisfatto e munito di titolo esecutivo, non ha ad oggetto la sola somma corrispondente alla quota millesimale del condòmino moroso sull'importo residuo dell'obbligazione di cui al titolo esecutivo, ma l'intero importo della suddetta "morosità", cioè l'intera originaria quota dell'obbligazione condominiale imputabile al singolo condòmino, detratto quanto eventualmente già pagato al creditore dall'amministratore, in nome e per conto di detto condòmino, in virtù dei versamenti dallo stesso effettuati nelle casse condominiali, secondo l'imputazione comunicata ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., e/o quanto versato direttamente dal singolo condòmino al terzo»;*

*«la quota del debito condominiale gravante sul singolo condòmino contro il quale il creditore abbia agito in via esecutiva in base all'art. 63 disp. att. c.p.c., in caso di contestazioni*



*esprese in sede di opposizione all'esecuzione – e fermo restando che spetta al condòmino intimato l'onere di allegare e provare che detta quota sia diversa da quella indicata dal creditore – va determinata: a) in base alla delibera condominiale di riparto della spesa; b) se una delibera manchi o sia venuta meno, all'esito di una valutazione sommaria del giudice dell'opposizione all'esecuzione, ai soli fini dell'azione esecutiva in corso, tenendo conto delle indicazioni dell'amministratore, degli elementi certi disponibili ed eventualmente, in mancanza, facendo ricorso alla tabella millesimale generale; in tali casi restano tuttavia salve le eventuali successive appropriate azioni di rivalsa interna tra condòmini».*

**2.** Con il secondo motivo si denuncia «Violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 n. 3) c.p.c. con riferimento agli artt. 647 c.p.c. e 2909 c.c.: la Corte d'Appello ha statuito su un debito di importo superiore a quello portato dal titolo esecutivo».

Con il terzo motivo si denuncia «Nullità della sentenza o del procedimento ex art. 360 n. 4) c.p.c. con riferimento agli artt. 342 c.p.c. e 101 c.p.c. per avere la Corte d'Appello statuito su questione non dedotta come motivo d'appello con violazione del principio del contraddittorio».

Con il quarto motivo si denuncia «Nullità della sentenza o del procedimento ex art. 360 n. 4) c.p.c. con riferimento all'art. 112 c.p.c. (ultrapetizione)».

Con il quinto motivo si denuncia «Nullità della sentenza o del procedimento ai sensi dell'art. 360 n. 4) c.p.c. con riferimento agli artt. 111 Cost. e 132 n. 4) c.p.c. (motivazione apparente o perplessa)».

Il secondo, il terzo, il quarto ed il quinto motivo sono logicamente e giuridicamente connessi e possono, pertanto, essere esaminati congiuntamente.



Le ricorrenti deducono che il titolo esecutivo formatosi nei confronti del condominio recava una condanna per il solo importo di € 29.000,00: solo in tali limiti poteva, pertanto, ritenersi vincolante per i singoli condòmini e solo in tali limiti era stato in effetti dedotto dalla società creditrice a fondamento del gravame avverso la sentenza di primo grado. La corte d'appello, a loro dire in violazione dei principi sugli effetti del giudicato e sui limiti devolutivi dell'appello, nonché del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, con motivazione logicamente contraddittoria, lo avrebbe invece ritenuto vincolante anche per la maggior somma costituente l'intero corrispettivo dell'appalto stipulato dal condominio con S.n.c., non oggetto del titolo. Si tratta di censure infondate.

Si premette che la decisione impugnata risulta conforme all'orientamento di questa Corte (riferito espressamente alle sentenze, ma certamente estensibile a tutti i titoli di formazione giudiziale e, in particolare, al decreto ingiuntivo), cui si ritiene di dover dare continuità (e che del resto non è neanche oggetto di specifiche contestazioni, nel ricorso), secondo il quale la statuizione recante condanna del condominio per un credito vantato da chi abbia contrattato con l'amministratore equivale a sentenza di condanna e, quindi, a titolo esecutivo nei confronti di tutti i condòmini, anche se essi non abbiano assunto le vesti di parti in senso formale del giudizio promosso dal terzo creditore nei confronti dell'amministratore, per non esser stati personalmente evocati in giudizio, e quindi neppure individuati nominativamente nel provvedimento di condanna (Cass. Sez. 2, 14/10/2004, n. 20304; Cass., Sez. U, 08/04/2008, n. 9148; Cass. Sez. 3, 29/09/2017, n. 22856; Cass. Sez. 3, 27/06/2022, n. 20590).

È, d'altronde, altrettanto consolidato il principio (che le medesime ricorrenti riconoscono, senza contestarlo) secondo il quale l'autorità del giudicato (e, in generale, delle pronunzie



giudiziarie, anche non ancora passate in giudicato) spiega i suoi effetti non solo sulla pronuncia esplicita oggetto della statuizione, ma anche sulle ragioni che ne costituiscono, sia pure implicitamente, il presupposto logico-giuridico.

Secondo le ricorrenti, peraltro, nella specie la corte d'appello avrebbe potuto ritenere il decreto ingiuntivo vincolante nei loro confronti solo con riguardo all'importo oggetto di ingiunzione (e cioè il saldo rimasto insoluto del complessivo corrispettivo dovuto per l'appalto) e non con riguardo all'intero corrispettivo del contratto, anche in ragione dell'oggetto e dei limiti dell'appello proposto dalla società creditrice avverso la decisione di primo grado. Avendo, invece, tenuto in considerazione l'intero importo del corrispettivo dell'appalto, la sua decisione presenterebbe addirittura un vizio logico di insanabile contraddittorietà. Tali assunti risultano tutti manifestamente infondati.

L'emissione del decreto ingiuntivo posto a base degli atti di precepto opposti è espressamente avvenuta sul presupposto, logicamente e giuridicamente rilevante e necessario, che l'importo complessivo del corrispettivo dovuto per l'appalto fosse quello indicato nel ricorso e che parte di quella somma (anch'essa indicata nel ricorso monitorio) fosse stata già pagata dal condominio (tali circostanze di fatto, peraltro, non risultano neanche specificamente contestate).

I suddetti presupposti entrano, pertanto, necessariamente a far parte dell'oggetto della decisione e ne integrano il contenuto vincolante per le parti.

È poi evidente che, nel denunciare in sede di gravame la violazione dell'art. 63 disp. att. c.c. facendo riferimento all'importo della complessiva morosità delle condòmine intimate, in relazione all'importo dell'intero corrispettivo dell'appalto, la società creditrice non solo ha correttamente interpretato – secondo quanto già esposto in relazione al primo motivo di ricorso – il senso logico e giuridico della predetta disposizione, ma ha



anche formulato correttamente la propria impugnazione, con riguardo all'importo per il quale essa aveva l'onere ed il diritto di procedere nei confronti delle stesse. E la corte d'appello, accogliendo tale censura, ne ha correttamente individuato l'oggetto e i limiti, pronunciando in conformità a diritto e sulla base di motivazione del tutto adeguata, non apparente né insanabilmente contraddittoria sul piano logico.

Di conseguenza, va senz'altro escluso che la decisione impugnata abbia violato le disposizioni richiamate nei motivi di ricorso in esame.

**3.** Con il sesto motivo si denuncia *«Violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 n. 3) c.p.c. con riferimento agli artt. 647 c.p.c. e 2909 c.c.: la Corte d'Appello ha applicato erroneamente i principi di diritto circa le preclusioni derivanti dalla mancata opposizione del decreto ingiuntivo»*.

Secondo le ricorrenti, essendo stata annullata in sede giudiziaria (sia pure con sentenza non definitiva) la deliberazione dell'assemblea condominiale che aveva approvato il riparto delle spese straordinarie eseguite dall'amministratore, tra le quali rientravano quelle oggetto dell'appalto per cui è causa, la corte d'appello avrebbe dovuto ritenere automaticamente caducati gli effetti dello stesso decreto ingiuntivo ottenuto dall'impresa appaltatrice nei confronti del condominio, avente ad oggetto il saldo dovuto per detto appalto, cioè il titolo esecutivo posto a base dei precetti opposti, dichiarando questi ultimi integralmente caducati, in accoglimento dell'appello incidentale da loro proposto.

Il motivo è manifestamente infondato.

Come si è già chiarito nell'esaminare il primo motivo del ricorso, le questioni relative ai rapporti interni tra i condòmini e, quindi, la stessa validità delle deliberazioni condominiali di approvazione di determinate spese (rispetto alle quali il creditore del condominio resta ovviamente estraneo, anche in sede





processuale), una volta che sia stato accertato in sede giudiziaria il credito di fonte contrattuale del terzo nei confronti del condominio stesso, non possono incidere sul diritto del creditore di ottenerne il pagamento, anche in via esecutiva, dal condominio e, quindi, dai singoli condòmini, nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 63 disp. att c.c..

Né può ritenersi presupposto necessario per l'azione esecutiva contro i singoli condòmini l'esistenza di una valida delibera condominiale di approvazione della ripartizione interna della spesa. Correttamente, quindi, la corte d'appello ha escluso che potesse essere invocato dalle ricorrenti, in sede di opposizione all'esecuzione, l'annullamento della deliberazione condominiale che aveva approvato il riparto delle spese straordinarie oggetto dell'appalto in base al quale la S.n.c. aveva ottenuto il decreto ingiuntivo nei confronti del condominio, al fine di farne discendere la caducazione degli effetti dello stesso, nonché la dichiarazione di inefficacia degli atti di precetto sul medesimo fondati.

D'altra parte, deve altresì ritenersi conforme a diritto l'applicazione, da parte della corte d'appello, del criterio di ripartizione dell'obbligazione accertata nel titolo esecutivo fondato sulla tabella millesimale generale, in mancanza di elementi di prova certi che – quanto meno in base ad una valutazione sommaria – deponessero nel senso dell'applicabilità di un diverso criterio (fatta sempre salva la possibilità di rivalsa nei rapporti interni tra condòmini, sulla base dei definitivi accertamenti in ordine alla corretta ripartizione della spesa in questione, operati nel contraddittorio con tutti gli interessati).

**4.** Con il settimo motivo si denuncia *«Violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 n. 3) c.p.c. con riferimento agli artt. 24 Cost., 645 c.p.c., 1135 e 1398 c.c.: la Corte d'Appello quale giudice dell'opposizione all'esecuzione e al decreto ingiuntivo, ha disapplicato il disposto di cui agli artt. 1398*



(inefficacia dell'atto del falso rappresentate) e 1335 c.c. (attribuzione esclusiva dell'assemblea dei condomini in materia di lavori straordinari)».

Le ricorrenti sostengono che, in caso di decreto ingiuntivo esecutivo ottenuto da un creditore nei confronti del condominio, i singoli condòmini, quanto meno in mancanza di precedente notificazione del titolo a loro personalmente diretta, potrebbero impugnare, contestualmente, l'atto di precetto loro intimato sulla base del titolo stesso, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., ed il decreto ingiuntivo, ai sensi dell'art. 645 c.p.c.. Di conseguenza, i giudici di merito avrebbero dovuto prendere in esame – e accogliere, in quanto a loro avviso fondate – tutte le contestazioni aventi ad oggetto la legittimità del decreto monitorio, anche con riguardo alla regolare deliberazione in sede condominiale delle spese straordinarie oggetto del contratto di appalto sulla base del quale detto decreto era stato emesso.

Il motivo è manifestamente infondato.

In base ai principi di diritto affermati nella giurisprudenza ampiamente prevalente di questa Corte, cui si intende dare continuità nella presente sede, poiché il singolo condòmino può (e, pertanto ha l'onere di) proporre l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio, ai sensi dell'art. 645 c.p.c. (Cass., Sez. 2, Ordinanza n. 40857 del 20/12/2021, Rv. 663396 – 01; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5811 del 22/02/2022, Rv. 664185 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 22116 del 24/07/2023, Rv. 668603 - 01), secondo le regole e nei termini previsti dall'art 641 c.p.c., decorrenti dalla notificazione del decreto effettuata all'amministratore che legittimamente rappresenta il condominio e, quindi, i singoli condòmini, va di conseguenza escluso che siffatto decreto ingiuntivo possa essere contestato nel merito dal singolo condòmino, in sede di opposizione all'esecuzione minacciata o iniziata sulla base di esso, senza il rispetto di tali termini, restando invece garantita



al condòmino la possibilità di esperire i rimedi dell'opposizione all'esecuzione di cui all'art. 615 c.p.c., per far valere gli eventuali fatti estintivi, impeditivi e modificativi sopravvenuti che non avrebbero potuto essere fatti valere in sede di opposizione monitoria, ovvero per contestare in radice l'esistenza di un valido titolo esecutivo, nonché l'opposizione tardiva di cui all'art. 650 c.p.c. per contestare nel merito l'ingiunzione (cfr., per tutte, Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5811 del 22/02/2022, Rv. 664185 - 01, diffusamente in motivazione anche con il richiamo dei precedenti; cfr. anche: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 22116 del 24/07/2023, Rv. 668603 - 01).

Di conseguenza, nella specie deve ancora una volta escludersi che la decisione impugnata, nel ritenere precluse, in sede di opposizione esecutiva, le questioni attinenti al merito del rapporto obbligatorio consacrato nel titolo esecutivo, sia stata emessa in violazione delle disposizioni invocate dalle ricorrenti.

**5. Il ricorso è rigettato.**

Per le spese del giudizio di cassazione si provvede, sulla base del principio della soccombenza, come in dispositivo.

Deve darsi atto della sussistenza dei presupposti processuali (rigetto, ovvero dichiarazione di inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) di cui all'art. 13, co. 1 *quater*, del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115.

### **Per questi motivi**

#### **La Corte:**

- rigetta il ricorso;
- condanna le ricorrenti a pagare le spese del giudizio di legittimità in favore della società controricorrente, liquidandole in complessivi € 5.000,00, oltre € 200,00 per esborsi, nonché spese generali ed accessori di legge.

Si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali (rigetto, ovvero dichiarazione di inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione) di cui all'art. 13, comma 1 *quater*, del



D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, per il versamento, da parte delle ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso (se dovuto e nei limiti in cui lo stesso sia dovuto), a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13.

Così deciso nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 27 ottobre 2023.

**Il Presidente**  
**Marco ROSSETTI**

