Civile Ord. Sez. 2 Num. 22819 Anno 2026
Presidente: SCARPA ANTONIO
Relatore: PIRARI VALERIA
Data pubblicazione: 06/07/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso 14621/2022 proposto da:

LEONE GAETANO, rappresentato e difeso dall'avv. Gerardo Morese;

- ricorrente-

contro

CONDOMINIO RUSSI in Foce Varano, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Fulvio Romanelli;

- controricorrente-

avverso la sentenza n. 474/2022 emessa dalla Corte d'appello di Bari, pubblicata il 23/3/2022 e notificata il 28/3/2022

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 3/7/2026 dal Consigliere Relatore Dott.ssa Valeria Pirari.

Rilevato che:

1. Con atto di citazione del 04/12/2014, Gaetano Leone impugnò la delibera assembleare del 30/08/2014 emessa dal Condominio Russi di viale Uria n. 264 in Foce Varano, avente a oggetto l'approvazione del consuntivo di gestione 2013-2014, perché venisse dichiarata nulla e quindi

annullata nella parte in cui riportava l'importo di euro 4.831,45 presuntivamente da lui dovuto e indicato sotto la voce "passate gestioni", in quanto ritenuto non dovuto o al più prescritto.

Costituitosi in giudizio, il Condominio rilevò che il debito ascritto all'attore riguardava "certi lavori di manutenzione straordinaria deliberati dall'assemblea il 10/8/2004" e che il credito vantato non potesse essere prescritto in quanto la mancata impugnazione delle delibere approvative dei bilanci consuntivi riportati nelle gestioni successive al 2004 andava considerata alla stregua di un riconoscimento di debito.

Con sentenza n. 1828/2019 del 16/07/2019, il Tribunale di Foggia accolse la domanda e, per l'effetto, annullò la delibera in questione limitatamente ai lavori di cui alla delibera del 10/08/2004, essendo prescritto il credito di euro 4.831,00; rigettò la domanda relativa alla "voce quota versata"; dichiarò inammissibile altra e compenso le spese di lite.

Il giudizio di gravame, instaurato dal Condominio Russi con atto di citazione dal 10/2/2020, si concluse, nella resistenza di Gaetano Leone, che chiese il rigetto dello stesso, con la sentenza n. 474/2022, pubblicata il 23/3/2022, con la quale la Corte d'appello di Bari accolse l'appello e, per l'effetto, rigettò integralmente l'impugnativa della delibera assembleare, condannando l'appellato alla rifusione delle spese del doppio grado del giudizio.

Per quanto qui rileva, i giudici di merito esclusero che il credito del condominio si fosse prescritto, sostenendo all'uopo che, per un verso, non potesse applicarsi il termine di prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 c.c., in quanto la pretesa era riferita non a oneri ordinari e periodici, ma a spese straordinarie di rifacimento delle facciate e dei balconi dello stabile condominiale, e, per altro verso, che la delibera condominiale di approvazione del rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione, riportante tutte le somme dovute dal condomino ivi comprese le morosità rimaste insolute, potesse essere impugnata, costituendo altrimenti idoneo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

titolo del credito complessivo nei confronti del singolo partecipante. Ritennero altresì che, pur non essendo stata impugnata la prima delibera di approvazione dei lavori del 10/8/2004, lo fosse stata quella del 7/8/2005, afferente ai medesimi lavori, il cui giudizio era stato definito in appello dalla sentenza del 5/3/2014, con la conseguenza che il termine di prescrizione avrebbe comunque dovuto farsi decorrere da quest'ultima pronuncia. In ragione di ciò, ritennero che le delibere fossero tutte valide e che le domande andassero perciò rigettate.

2. Avverso questa sentenza, Gaetano Leone propone ricorso per cassazione affidato a due motivi, illustrati anche con memoria; resiste con controricorso, illustrato anche con memoria, il Condominio Russi.

Considerato che:

1.Con il primo motivo di ricorso, si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. e l'omesso esame di più fatti decisivi oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, comma primo, nn. 3-5, c.p.c., per avere i giudici di merito erroneamente affermato che il termine di prescrizione applicabile fosse quello decennale, stante la straordinarietà dei lavori deliberati il 10/8/2004, cui lo stesso si riferiva (zoccolatura, balcone e terrazzi), senza considerare la mancata dimostrazione della natura straordinaria dei lavori, non arguibile dalla delibera del 10/8/2004 fondante il credito, atteso che la stessa non approvava né il piano di riparto, né alcun lavoro straordinario (meramente indicato, ma non specificato nella sua consistenza), ma si limitava a rinviare l'approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria dei terrazzi. Il ricorrente ha inoltre evidenziato che l'importo preteso, sempre diverso nel suo ammontare, non era stato richiamato nelle successive gestioni a partire dal 2004/2005; che la sentenza della Corte d'appello del 5/3/2014, richiamata dai giudici, aveva a che fare con le spese di autoclave e di autospurgo, mentre i lavori sui terrazzi erano diversi da quelli descritti nel deliberato del 10/8/2014 posto a base della pretesa del

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Condominio; che il consuntivo 2004/2005 riportava una sua posizione debitoria di euro 40,49 e che, pertanto, non soltanto non poteva applicarsi la prescrizione decennale, ma questa non era stata neppure interrotta dalla causa richiamata.

Il motivo è fondato nei sensi di cui in motivazione.

Come già affermato da questa Corte, nel giudizio concernente il pagamento di contributi condominiali, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, oltreché dei relativi documenti (Cass., Sez. 2, 23/7/2020, n. 15696), costituendo la relativa delibera titolo sufficiente del credito del condominio atto a legittimare tanto la concessione del decreto ingiuntivo, quanto la condanna del condòmino a pagare le somme nel processo a cognizione piena ed esauriente, ove sia verificata la perdurante esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (in questi termini, Cass., Sez. 2, 19/03/2026, n. 6626; Cass., Sez. 6 - 2, 15/02/2021, n. 3847; vedi anche Cass., Sez. U, n. 26629 del 2009, n. 26629 e Cass. n. 4672 del 2017, ivi richiamate).

Qualora la ripartizione delle spese sia avvenuta soltanto con l'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1135 n. 3 c.c., l'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condomini è tenuto a contribuire alle spese per la conservazione e manutenzione delle parti comuni dell'edificio diviene liquida ed esigibile, per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dal primo comma dell'art. 1137 c.c., dal momento dell'approvazione della delibera assembleare di ripartizione delle spese (Cass., Sez. 2, 5/11/1992, n. 11981).

Anche il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

annualità precedenti rimaste insolute (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea, costituisce esso stesso, se non impugnato ex art. 1137 c.c., idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo a un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (Cass., *Sez.* 6 - 2, 15/02/2021, n. 3847; Cass., Sez. 2, 9/6/2025, n. 15318; Cass., Sez. 2, 19/03/2026, n. 6626).

Come costantemente affermato da questa Corte, le spese condominiali per la manutenzione ordinaria e per l'esercizio dei servizi comuni hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto alla prescrizione quinquennale prevista dall'art. 2948, n. 4, c.c., con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente, come detto, il titolo nei confronti del singolo condomino (Cass., Sez. 2, 25/02/2014, n. 4489; Cass., Sez. 2, 05/11/1992, n. 11981).

Tale principio vale però per le sole spese ordinarie rimesse all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie attribuzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., come, per esempio, quelle fisse di pulizia e di ordinaria manutenzione del fabbricato (Cass., Sez. 2, 28/08/2002, n. 12596), ma non anche per le spese straordinarie, bisognose di approvazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135, secondo comma, c.c., dovendosi il criterio discretivo tra le une e le altre individuare nella "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale (Cass., Sez. 2, 9/6/2025, n. 15346; Cass., Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

L'estensione dell'art. 2948 c.c. in tema di prescrizione quinquennale alla materia degli oneri (ordinari) condominiali riposa nella locuzione «*e, in generale, tutto ciò che deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi*» prevista dal n. 4 della disposizione, la quale, nell'interpretazione di questa Corte, si riferisce alle obbligazioni periodiche e di durata, caratterizzate dal fatto che la prestazione sia suscettibile di adempimento soltanto con il decorso del tempo, in quanto la natura periodica del credito abbia carattere originario e non derivato (Cass., Sez. 1, 05/10/2023 , n. 28060; Cass., Sez.1, 03/11/2016, n. 22276; Cass., Sez. 1, 09/10/2012, n. 17197).

Criterio informatore della norma è infatti quello di liberare il debitore dalle prestazioni scadute, non richieste tempestivamente dal creditore, quando queste siano periodiche in relazione a un'unica *causa debendi*, restando fuori dalla previsione legale quella derivante da debito unico rateizzato in più versamenti periodici (Cass., Sez. L, 01/02/1988, n. 862; Cass., Sez. L, 04/12/1982, n. 6615; Cass., Sez. 2, 09/04/1965, n. 621), oltreché quelle illiquide (Cass., Sez. 6 - L, 09/02/2016, n. 2563).

Orbene, pur essendo le spese dei lavori di manutenzione straordinaria delle parti comuni deliberate dall'assemblea liquidi ed esigibili, ripartendosi tra i condomini secondo le tabelle millesimali ex art. 1123 c.c. (sul punto, Cass., Sez. 2, 19/10/2012, n. 18072), manca per queste il requisito della periodicità sancito dal ridetto art. 2948 n. 4, il quale intanto sussiste in quanto la spesa trovi la sua fonte in un atto presupposto immutabile (sia di fonte legale che negoziale) e la somma dovuta periodicamente costituisca un semplice frazionamento temporale del dovuto (vedi in tema di oneri consortili Cass., Sez. 1, 20/7/2023, n. 21625). Nel caso, invece, di manutenzione straordinaria, la spesa, siccome eccedente l'ordinaria amministrazione, è indipendente dagli oneri periodici, tant'è che richiede non soltanto un'apposita delibera assembleare, non essendo sussumibile tra i poteri lasciati *ex lege* all'amministratore, ma anche la creazione di un

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

fondo speciale di importo corrispondente, che ne sottolinea l'eccezionalità e soprattutto l'autonomia dai restanti oneri, oltreché la sua estraneità al concetto di "periodicità".

In definitiva, mentre per gli oneri ordinari opera il termine quinquennale di prescrizione ex art. 2948 n. 4 c.c., siccome riguardanti prestazioni suscettibili di adempimento soltanto con il decorso del tempo e dunque di carattere periodico, per gli oneri straordinari opera quello ordinario decennale ex art. 2946 c.c., essendo le spese di straordinaria amministrazione del tutto autonome dalla prime, siccome fondate su apposita delibera assembleare e implicanti la costituzione di un fondo speciale di importo corrispondente.

Ne consegue che, sussistendo, nella specie, la necessità di una ricognizione della ricorrenza dei presupposti per il pagamento e una fase di liquidazione specifica del credito, il termine di prescrizione non può che essere quello ordinario, stante l'assenza dei presupposti per l'applicazione della norma derogatoria di cui all'art. 2948 c.c.

Ciò detto, occorre evidenziare che la prescrizione è interrotta, a norma dell'art. 2943 c.c., «dalla notificazione dell'atto con il quale si inizia un giudizio, sia questo di cognizione ovvero conservativo o esecutivo», nonché «da ogni altro atto che valga a costituire in mora il debitore», e, a norma dell'art. 2944, dal «riconoscimento del diritto da parte di colui contro il quale il diritto può essere fatto valere».

A mente dell'art. 2945 c.c., «per effetto dell'interruzione si inizia un nuovo periodo di prescrizione», mentre «se l'interruzione è avvenuta mediante uno degli atti indicati dai primi due commi dell'art. 2943, la prescrizione non corre fino al momento in cui passa in giudicato la sentenza che definisce il giudizio».

Tra gli atti aventi efficacia interruttiva della prescrizione del credito per la riscossione delle spese condominiali non possono farsi rientrare né il rendiconto consuntivo predisposto dall'amministratore ed approvato

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dall'assemblea, né l'impugnazione della delibera assembleare che ne costituisce il titolo.

Il primo manca, infatti, dell'elemento oggettivo prescritto dall'art. 2943, quarto comma, c.c., il quale, consistendo nell'esplicitazione di una pretesa e nell'intimazione o richiesta scritta di adempimento idonea a manifestare l'inequivocabile volontà del titolare del credito di far valere il proprio diritto nei confronti del soggetto indicato, con l'effetto sostanziale di costituirlo in mora (da ultimo, Cass., Sez. 2, 18/03/2025, n. 7188), non è ravvisabile in un atto che, quantunque contenente l'indicazione dell'entità del debito del condòmino, assume rispetto a quest'ultimo valenza statica, perché meramente riproduttivo dei rapporti di dare avere dei condomini.

L'impugnazione della delibera assembleare ex art. 1137 c.c., a sua volta, non rientra tra i giudizi che, a mente del ridetto art. 2943 c.c., determinano l'interruzione della prescrizione, ossia quelli afferenti ai diritti cui l'interruzione è diretta o a quelli ricollegabili con stretto nesso di causalità al rapporto cui la prescrizione inerisce (tra le tante Cass., Sez. 1, 7/6/2013, n. 14427).

In definitiva, una volta affermata l'applicabilità, nella specie, della prescrizione ordinaria, spetta ai giudici di merito verificare se si siano verificati fatti interruttivi diversi da quelli sopra ricordati, posto che l'eccezione di interruzione della prescrizione integra un'eccezione in senso lato e non in senso stretto e, pertanto, può essere rilevata d'ufficio dal giudice sulla base di elementi probatori ritualmente acquisiti agli atti (Cass., Sez. 3, 05/08/2013, n. 18602).

2. Con il secondo motivo, si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché, per le ragioni di cui alla precedente censura, non poteva dirsi dimostrata la qualità dei lavori e la loro natura straordinaria, con conseguente applicazione del termine quinquennale di prescrizione.

Il motivo è infondato.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Associazione Nazionale
Amministratori Immobili

La violazione del precetto di cui all'art. 2697 c.c. si configura, infatti, unicamente nell'ipotesi in cui il giudice di merito abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era gravata in applicazione di detta norma, non anche quando il ricorrente intenda lamentare che, a causa di una incongrua valutazione delle acquisizioni istruttorie, la sentenza impugnata abbia ritenuto erroneamente che la parte onerata avesse assolto tale onere (Cass., Sez. 2, 21/3/2022, n. 9055; Cass., Sez. U, 30/9/2020, n. 20867).

Nella specie, i giudici di merito non hanno affatto invertito l'onere della prova, ma hanno accertato che il debito riportato in bilancio si riferiva alle quote a carico del condomino per lavori straordinari di rifacimento dei balconi e della terrazza dell'edificio condominiale, con la conseguenza che la censura, ancorché prospettata in termini di violazione di legge, sollecita una nuova lettura della documentazione prodotta in giudizio, per addivenire a un diverso apprezzamento della fattispecie concreta, sì da porsi fuori del perimetro delimitante il sindacato del giudice di legittimità (Cass., Sez. 1, 27/3/2024, n. 8272; Cass., Sez. 3, 4/3/2022, n. 7187).

In definitiva il primo motivo del ricorso deve essere accolto, mentre il secondo motivo viene rigettato, e la sentenza va cassata nei limiti della censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Accoglie il primo motivo di ricorso, rigetta il secondo motivo, cassa la sentenza impugnata nei limiti della censura accolta e rinvia alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 3/7/2026.

Il Presidente

Antonio Scarpa

Corte di Cassazione - copia non ufficiale