



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Giuseppe Grasso

Presidente

Antonio Scarpa

Consigliere

Valeria Pirari

Consigliere

Cesare Trapuzzano

Consigliere

Emanuela Musi

Consigliere Rel.

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.23/04/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 18725/2020 R.G. proposto da:

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] rappresentati e difesi dall'avvocato [REDACTED]
unitamente all'avvocato [REDACTED] [REDACTED]

-RICORRENTI -

e

[REDACTED], rappresentati e difesi dagli
avvocati [REDACTED]

-RICORRENTI-

contro



[REDACTED]

-INTIMATI-

e

CONDOMINIO [REDACTED] in persona del
legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato
[REDACTED]

-RESISTENTE-

E

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED] [REDACTED] unitamente
all'avvocato [REDACTED]





nominò CTU con il compito di predisporre e, all'esito del giudizio, emise la sentenza n. 724/2013, con la quale annullò la impugnata delibera e dispose la ripartizione delle spese condominiali in base alle tabelle indicate nella relazione di CTU depositata l'8.5.2012.

Avverso detta sentenza proposero appello i condòmini [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contestando la scelta del CTU di inserire, tra i beni condominiali, immobili di proprietà esclusiva, per titolo, di [REDACTED] nonché la soluzione adottata con riguardo ai locali interrati e lamentando l'omessa pronuncia sulla richiesta di condanna dello [REDACTED] al pagamento delle somme anticipate dai condòmini per la manutenzione di aree di sua esclusiva proprietà. Si costituì [REDACTED] [REDACTED] chiedendo la conferma della sentenza impugnata e proponendo appello incidentale per la condanna degli attori al risarcimento del danno per la lesione del diritto di proprietà e alla restituzione delle somme anticipate in base alle tabelle provvisorie. Con sentenza n. 1366/2020, la Corte di appello di Napoli rigettò i primi due motivi dell'appello principale, dichiarò assorbito il terzo e rigettò l'appello incidentale.

Propongono ricorso per Cassazione i condòmini in epigrafe indicati sulla base di due motivi. Resistono con controricorso, in seno al quale propongono ricorso incidentale, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quali eredi beneficiati di [REDACTED] affidandolo a due motivi.

Hanno depositato memorie ex art. 380 *bis* 1 cod. proc. civ. gli avv.ti [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

L'avv. [REDACTED] costituitasi in sostituzione dell'avv. [REDACTED] per i ricorrenti principali [REDACTED] e [REDACTED] ha dato atto che, in data 22.9.2025, il Condominio di [REDACTED] in persona del suo amministratore p.t., [REDACTED] e [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED] in proprio e quali procuratori generali della madre [REDACTED] [REDACTED] nonché



quali eredi beneficiati di [REDACTED] giusta autorizzazione del Giudice delle successioni del Tribunale di Avellino dell'8.9.2025, avevano sottoscritto, in sede di mediazione, richiesta congiuntamente il 10.9.2025, svoltesi dinanzi all'Organismo [REDACTED] s.r.l. di [REDACTED] (prot. n. [REDACTED] la proposta transattiva approvata con delibera condominiale in data 24.7.2025, contemplante la rinuncia, da parte del Condominio di [REDACTED] e degli eredi beneficiati di [REDACTED] ai tre procedimenti pendenti dinanzi alla Corte di cassazione, tra cui rientra il presente giudizio, con compensazione integrale delle spese legali e con rinuncia al vincolo della solidarietà. L'avv. [REDACTED] procuratore costituito del Condominio ha aderito all'anzidetta richiesta. L'avv. [REDACTED] procuratore costituito di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] ha depositato memoria ex art. 380 bis 1 cod. proc. civ., nella quale ha eccepito l'insussistenza dei presupposti per la declaratoria di cessazione della materia del contendere, non avendo la transazione eliminato il contrasto tra le parti, per aver recepito proprio le tabelle millesimali oggetto di impugnazione; inoltre, la delibera che aveva autorizzato la transazione era stata impugnata in quanto nulla perché adottata a maggioranza, in violazione dell'art. 69 disp. att. cod. civ. e in ogni caso, inopponibile ai condòmini che non vi avevano preso parte. Eccepisce, altresì, la mancata integrità del contraddittorio per non essere stati evocati in giudizio tutti i proprietari dei beni siti all'interno del condominio.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione degli articoli 1117, 1118, 1123, cod. civ., 68 disp. att. al cod. civ., in relazione all'art. 360 comma primo, n. 3 cod. proc. civ., per avere la Corte di appello incluso, tra i beni comuni, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., beni di proprietà esclusiva, assimilando "*alle parti comuni quelle zone*



esterne che per quanto tuttora di proprietà individuale, fin dalla formazione del condominio, si trovano in rapporto di accessorietà, strutturale e funzionale, con le singole porzioni immobiliari (...)". La decisione, secondo l'assunto, viola il principio di proporzionalità stabilito dall'art. 1118 cod. civ., per il quale il diritto di ciascun condòmino sulle cose comuni e la sua partecipazione alle relative spese (art. 1123 cod. civ.) è proporzionale al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, conducendo a due effetti aberranti e contrastanti con le predette norme: i condòmini si dovrebbero far carico di ogni spesa relativa alla manutenzione e conservazione di detti beni di proprietà esclusiva [REDACTED] lo [REDACTED] parteciperebbe alle spese per la gestione delle cose realmente comuni in misura inferiore rispetto al valore della sua proprietà esclusiva.

Con il secondo motivo, viene denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1118, 1123, 1125, 1126 cod. civ. in relazione all'art. 360 co. 1 n. 3 e 5 cod. proc. civ., per avere la Corte di appello recepito il progetto del CTU, che aveva predisposto tre distinte tabelle, in cui tutti i piani interrati sono avulsi dagli edifici in elevazione, sebbene ad essi stretti da nesso strutturale e funzionale. In particolare, le tabelle redatte violerebbero l'art. 1123 cod. civ., facendo gravare su tutti i condomini indistintamente spese di cose destinate a servire un solo gruppo.

Nel controricorso, contenente ricorso incidentale, [REDACTED] [REDACTED] eccepiscono: a) nullità della notifica del ricorso per violazione dell'art. 107, d.P.R. 15.12.1959, n. 1229 in quanto la notifica sarebbe stata effettuata da ufficiale giudiziario incompetente; b) difetto di integrità del contraddittorio con conseguente inammissibilità del ricorso a causa dell'omessa notifica agli eredi di [REDACTED] parte dei giudizi di merito, nonché ad [REDACTED] comproprietaria di una unità immobiliare con i figli [REDACTED] e [REDACTED] quali eredi di



██████████ c) difetto di legittimazione attiva di ██████████
██████████ la quale ha proposto ricorso per Cassazione quale successore a
titolo particolare di ██████████ e ██████████ ██████████ ed ██████████ d) la
inammissibilità del ricorso per violazione dell'art. 366 nn. 3 e 4 in
relazione all'art. 360 *bis* n. 1 cod. proc. civ.

Con il ricorso incidentale denunciano omessa motivazione, falsa
applicazione dell'art. 112 e 132 cod. proc. civ. e violazione dell'art. 360
nn. 3 e 5, primo comma cod. proc. civ. – contraddittorietà – carenza di
valutazione di fatti decisivi della controversia – falsa applicazione di norme
di diritto, in relazione all'art. 360 n. 4 primo comma cod. proc. civ. –
omissione di pronuncia, con particolare riferimento alla: *a.* inclusione della
strada di proprietà esclusiva e di uso esclusivo ██████████ nelle tabelle
millesimali; *b.* omessa liquidazione delle spese di giudizio in favore del
comparente; *c.* omessa pronuncia sulla domanda di risarcimento del
danno per la violazione del diritto di proprietà.

I controricorrenti, come anticipato, eccepiscono, in via preliminare,
la nullità della notifica del ricorso nei loro confronti, per essere stata
effettuata da ufficiale giudiziario territorialmente incompetente (Ufficio
Notifiche di Avellino in luogo di quello di Napoli).

L'eccezione è infondata alla stregua del principio affermato da Cass.
Sez. U 17533/2018 per cui *"in tema di notificazioni, la violazione delle
norme di cui agli artt. 106 e 107 d.P.R. n. 1229 del 1959 costituisce una
semplice irregolarità del comportamento del notificante, la quale non
produce alcun effetto ai fini processuali e, quindi, non configura una causa
di nullità della notificazione. In particolare, detta irregolarità, nascendo
dalla violazione di norme di organizzazione del servizio svolto dagli ufficiali
giudiziari, non incide sull'idoneità della notificazione a rispondere alla
propria funzione nell'ambito del processo e può, eventualmente, rilevare
soltanto ai fini della responsabilità disciplinare o di altro tipo del singolo
ufficiale giudiziario che ha eseguito la notificazione"*.



In ogni caso, la avvenuta costituzione delle parti che invocano la nullità ne precludeva la relativa declaratoria (per intervenuto raggiungimento dello scopo).

Eccepiscono, altresì, la inammissibilità del ricorso ai sensi dell'art. 331 cod. proc. civ. per la mancata notifica nei confronti degli eredi di [REDACTED] [REDACTED] parte appellante e di [REDACTED] [REDACTED] quale comproprietaria di una unità immobiliare con i figli [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] quali eredi di [REDACTED]. L'eccezione è infondata.

Giova premettere che il *thema decidendum* involge questioni afferenti l'estensione del diritto di proprietà o comproprietà dei singoli: invero, dalla ricostruzione della vicenda processuale come dianzi riportata emerge che [REDACTED] aveva proposto in primo grado, oltre alla domanda volta ad ottenere la declaratoria di nullità della delibera assembleare del 12.9.2003, per avere l'assemblea del Condominio interferito sul proprio diritto esclusivo di proprietà e di godimento senza averne previamente acquisito il consenso, quella tesa alla formazione e approvazione giudiziale di nuove tabelle millesimali, nonché quelle di restituzione delle somme indebitamente versate a titolo di oneri condominiali in forza delle tabelle provvisorie, oltre al risarcimento dei danni.

Sulla nullità della delibera assembleare, pronunciata dal primo giudice, si è formato il giudicato interno (ne dà conto anche la sentenza, a pag. 9 della motivazione), persistendo la lite, invece, in merito alle tabelle millesimali formate illegittimamente per l'asserita erronea inclusione di diritti di proprietà esclusiva [REDACTED] tra i beni condominiali.

Non è revocabile in dubbio, alla stregua dell'orientamento costante di questa Corte, che le domande incidenti sull'estensione del diritto di proprietà o comproprietà dei singoli debbano essere rivolte nei confronti di tutti i condòmini, in quanto, in tali fattispecie, viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la



richiesta pronuncia giudiziale (Cass. Sez. 2, n. 22935 del 21/10/2020; v. anche Cass. Sez. Un., n. 25454 del 13/11/2013; di recente v. anche Cass. Sez. 2 n. 27700 del 16/10/2025).

Ne deriva, di conseguenza, che tutti i proprietari di unità immobiliari site all'interno del condominio di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sono contraddittori necessari del presente giudizio. In ogni caso, a quanto risulta dalla sentenza di appello (pag. 6), il giudice di primo grado, a fronte della originaria evocazione da parte dell'attore del solo amministratore del condominio, dispose la chiamata in causa di tutti i condòmini, dal che deriva la sussistenza di una situazione di litisconsorzio quantomeno processuale, in dipendenza della partecipazione al giudizio di merito, di tutti i proprietari delle unità immobiliari site all'interno del Condominio [REDACTED].

Ricorrono, pertanto, i presupposti per il configurarsi di una "causa inscindibile", tal che, avuto riguardo alla proposta eccezione da parte dei controricorrenti, occorre interrogarsi sulle conseguenze della mancata notifica della impugnazione ad opera dei ricorrenti nei confronti di una delle parti del rapporto processuale instauratosi nel giudizio di merito.

La integrità del contraddittorio deve essere accertata alla luce della allegazione dei controricorrenti/ricorrenti incidentali quanto alla mancata evocazione in giudizio, da parte dei ricorrenti principali, degli eredi di [REDACTED] parte del giudizio di appello e di [REDACTED] quale comproprietaria, unitamente ai figli, di una unità immobiliare sita nel condominio resistente.

Secondo principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte *"il difetto di integrità del contraddittorio per omessa citazione di alcuni dei litisconsorti necessari, non costituendo un'eccezione in senso proprio, può essere sollevata per la prima volta anche nel giudizio di legittimità. Tuttavia, tale eccezione può essere formulata solo alla duplice condizione che gli elementi posti a fondamento emergano, con ogni evidenza, dagli*



atti già ritualmente acquisiti nel giudizio di merito, senza quindi la necessità di nuove prove e dello svolgimento di ulteriori attività - vietate in sede di legittimità - e che sulla questione non si sia formato il giudicato. In particolare, non è ammessa nel giudizio di cassazione la produzione di un nuovo documento per dimostrare la necessità di integrazione del contraddittorio nei precedenti gradi del processo, poiché tale documento non riguarda l'ammissibilità del ricorso o del controricorso e neppure la nullità della sentenza impugnata" (così Cass. Sez. 1, n. 20260 del 19/09/2006. Si veda pure Cass. Sez. 5, n. 21256 del 13/09/2017, per la quale "nel giudizio in cassazione, la parte che eccepisce la non integrità del contraddittorio ha l'onere non soltanto di indicare i soggetti che devono partecipare al processo quali litisconsorti necessari, provandone l'esistenza, ma anche di dimostrare i presupposti di fatto che ne impongono l'intervento, i quali devono emergere dagli atti e dai documenti delle fasi di merito, essendo incompatibili con il giudizio di legittimità l'acquisizione di nuove prove e lo svolgimento di attività istruttoria".

Per contro, nel presente giudizio non risultano essere stati depositati documenti idonei a comprovare la circostanza allegata quanto ad [REDACTED] [REDACTED] asserita comproprietaria di unità immobiliare sita all'interno del Condominio resistente; da ciò discende il rigetto della relativa eccezione.

Né è stato prodotto, in sede di legittimità, certificato di morte di [REDACTED] che consenta di acclarare la corretta evocazione in giudizio della detta parte (avvenuta, sulla scorta delle risultanze degli atti, mediante notifica in favore del procuratore costituito avv. [REDACTED] la circostanza che la data della morte della indicata parte sia rimasta ignota implica, alla stregua del principio di cd. ultrattività del mandato, che debba valutarsi come legittimamente eseguita la notifica del ricorso in favore di [REDACTED] presso il procuratore costituito in primo grado



avv. [REDACTED] (quanto al principio citato si veda, tra tutte, Cass. Sez. 3 n. 12183 del 07/05/2021 per la quale, in caso di morte o perdita di capacità della parte costituita a mezzo di procuratore, l'omessa dichiarazione o notificazione del relativo evento ad opera di quest'ultimo comporta, giusta la regola dell'ultrattività del mandato alla lite, che il difensore continui a rappresentare la parte come se l'evento stesso non si fosse verificato, risultando così stabilizzata la posizione giuridica della parte rappresentata rispetto alle altre parti ed al giudice nella fase attiva del rapporto processuale, nonché in quelle successive di sua quiescenza od eventuale riattivazione dovuta alla proposizione dell'impugnazione). Ne deriva, quindi, il rigetto della relativa eccezione.

I controricorrenti-ricorrenti incidentali eccepiscono, altresì, il difetto di legittimazione attiva di [REDACTED] [REDACTED] la quale ricorre quale "successore a titolo particolare di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] laddove parte dei giudizi di merito erano i danti causa [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] mai estromessi dal giudizio.

L'eccezione non è fondata. Questa Corte ha avuto modo di chiarire che il soggetto, che non sia stato parte nel grado precedente, che proponga impugnazione avverso la decisione adottata al suo esito nell'asserita qualità di successore, a titolo universale o particolare, di colui che era stato parte nel precedente grado o fase di giudizio, deve, in primo luogo, allegare la propria *legitimatio ad causam* per essere subentrato nella medesima posizione del proprio dante causa, deducendo le circostanze che costituiscono il presupposto di legittimazione alla sua successione nel processo, e, in secondo luogo, fornire la prova di tali circostanze, dovendo, in difetto, essere dichiarata, anche d'ufficio, l'inammissibilità dell'impugnazione (*ex multis*, Cass. SU n. 9692 del 22/04/2013; Cass. sez. 3 n. 34373 del 7/12/2023).

Risulta prodotto dagli stessi controricorrenti l'atto che comprova la titolarità, a far data dal 25.2.2009, in capo ad [REDACTED] [REDACTED]



dell'unità abitativa facente parte dell'edificio condominiale, e di conseguenza la legittimazione alla impugnazione ai sensi del co. 4 dell'art. 111 cod. proc. civ., non rilevando *a contrario* la circostanza che i danti causa non siano stati estromessi dal processo.

Va, altresì, disattesa l'eccezione d'inammissibilità del ricorso principale sollevata dai controricorrenti, sotto il duplice profilo della mancata esposizione specifica dei motivi e degli argomenti che contrastino l'indirizzo giurisprudenziale adottato dai giudici di merito, in conformità ai principi della giurisprudenza di legittimità, nonché della mancata localizzazione nel fascicolo processuale dei documenti richiamati e per la mancata trascrizione del contenuto completo delle risultanze.

Invero, dal contenuto complessivo del ricorso si evince chiaramente la censura che gli odierni ricorrenti intendono muovere alla motivazione della sentenza gravata, nella parte in cui ha erroneamente interpretato il dettato normativo degli artt. 1117 e 1123 cod. civ. quanto alla riconduzione di beni di proprietà esclusiva nel novero di quelli condominiali ai fini della ripartizione delle spese tra i condòmini.

I motivi articolati, pertanto, risultano sufficientemente dotati dei caratteri della specificità, della completezza e della riferibilità alla decisione impugnata mediante la specifica indicazione delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata, che motivatamente si assumano in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza (in tal senso v., tra le molte, Cass. n. 5001 del 2/3/2018).

Quanto al secondo profilo di inammissibilità eccepito dai controricorrenti, la natura della censura mossa che attiene essenzialmente alla interpretazione del dato normativo (degli artt. 1117, 1123 cod. civ. e 68 disp. att.) fornita da parte della Corte di appello di Napoli contribuisce a privare di fondamento l'eccezione sollevata, giacché non sussistono documenti richiamati nel corpo del ricorso principale dei quali non sia stata



individuata la collocazione nel fascicolo processuale (v. ad es. pag. 4 ove viene indicato l'atto di proprietà [REDACTED] con la relativa collocazione nel fascicolo di I grado, nonché i riferimenti contenuti in tutto il ricorso ai punti specifici della CTU, oggetto di recepimento da parte della sentenza gravata ed espressamente censurati).

Non ricorrono, altresì, i presupposti per la declaratoria della cessazione della materia del contendere (di cui alle memorie ex art. 380 *bis* cod. proc. civ. dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] sulla scorta di quanto dianzi argomentato circa la natura di causa inscindibile del presente giudizio.

Al riguardo, valga il riferimento al precedente di questa Sezione, cui si intende dare continuità, per cui *"in materia di rinuncia all'impugnazione in causa inscindibile, la rinuncia al ricorso per cassazione da parte di alcuni soltanto fra più ricorrenti o nei confronti di alcuni soltanto dei controricorrenti è senza effetto, non determinando l'estinzione del processo neppure limitatamente alle persone dei rinuncianti, non essendo ipotizzabili, in presenza di un litisconsorzio necessario, un'estinzione parziale del processo o una cessazione parziale della materia del contendere"* (così Cass. Sez. 2 n. 6627 del 19/03/2026).

Premesso che sulla validità della delibera assembleare (dichiarata nulla dal giudice di primo grado, capo della sentenza non gravato) è calato il giudicato interno, il *thema decidendum* va, così, delineato alla luce dei motivi di ricorso (principale e incidentale):

1. legittimità del criterio di riparto delle spese condominiali come risultante dalle tabelle millesimali formate giudizialmente (CTU ing. [REDACTED] con inclusione, tra le aree di uso comune, dei beni di proprietà esclusiva [REDACTED] (e conseguenziale esclusione dai millesimi di proprietà dello stesso);



2. legittimità della formazione di tre tabelle, di cui una dei soli piani interrati, con le relative conseguenze in punto di ripartizione delle spese tra i condòmini;
3. domanda di risarcimento danni per lesione del diritto di proprietà esclusiva [REDACTED] (oggetto del ricorso incidentale).

Quale primo motivo del ricorso principale, viene dedotta la violazione e falsa applicazione degli articoli 1117, 1118, 1123, cod. civ., 68 disp. att. al cod. civ., in relazione all'art. 360 comma primo, n. 3, cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello incluso, tra i beni comuni ai sensi dell'art. 1123 cod. civ., beni di proprietà esclusiva, assimilando *"alle parti comuni quelle zone esterne che per quanto tuttora di proprietà individuale, fin dalla formazione del condominio, si trovano in rapporto di accessorietà, strutturale e funzionale, con le singole porzioni immobiliari"*. Nelle argomentazioni della sentenza gravata, *"la primazia del principio della funzionalità diretta rispetto a quello della proprietà formale ben può essere sostenuta nella redazione delle tabelle millesimali perché basato su considerazioni di fatto esatte e sostenuto da norme di diritto correttamente interpretate"*.

Col primo profilo del ricorso incidentale viene dedotta l'omessa motivazione, falsa applicazione dell'art. 112 e 132 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360 nn. 3 e 5, primo comma, cod. proc. civ. – contraddittorietà – carenza di valutazione di fatti decisivi della controversia – falsa applicazione di norme di diritto, in relazione all'art. 360 n. 4 primo comma cod. proc. civ. – omissione di pronuncia, con particolare riferimento alla inclusione della strada di proprietà esclusiva e di uso esclusivo [REDACTED] nelle tabelle millesimali.

Il primo motivo del ricorso principale ed il primo profilo di quello incidentale che, attingendo il medesimo capo della sentenza, vanno esaminati congiuntamente, si rivelano fondati.



La Corte di appello ha rigettato il gravame proposto avverso la sentenza di primo grado dai condòmini in epigrafe identificati, con il quale era stata contestata l'inclusione tra i millesimi di proprietà delle tabelle generali, di talune aree che, ancorché di uso condominiale, risultano pacificamente in titolarità esclusiva di [REDACTED]

Il CTU, per quanto scrive la Corte d'appello, ha constatato la condizione fattuale, oltre che giuridica, di spazi in titolarità privata, ma d'uso comune: ognuno di detti beni è stato compreso nella tabella generale del supercondominio, mentre sono rimasti sottratti all'uso comune i beni valutati inessenziali allo svolgimento della vita condominiale, quali il portico, l'area compresa tra il giardino del condòmino [REDACTED] e il portico, la strada che gira intorno alla palazzina "B", l'area adibita a verde adiacente al porticato; di poi, ha ripartito le spese avuto riguardo all'effettivo uso fatto da ciascuno dei condomini.

La ripartizione delle spese condominiali è disciplinata dagli artt. 1123 ss. cod. civ., da leggersi in combinato disposto con il principio generale sancito dall'art. 1118 cod. civ. Quest'ultima disposizione, rubricata "*Diritti dei partecipanti sulle cose comuni*", al terzo comma afferma che "*il condòmino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali*". L'art. 1123 cod. civ. introduce tre criteri di ripartizione delle spese condominiali, in ordine gerarchico: i millesimi, l'uso e il gruppo ristretto. I detti criteri, di natura legale, prevalgono sulla volontà delle parti, tal che solamente con il consenso di tutti gli aventi diritto è possibile procedere in deroga. Il criterio di riparto delle spese basato sui "*millesimi di proprietà*" è ribadito dall'art. 68 disp. att. cod. civ., il quale sancisce che, "*ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art. 1118 per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore*



proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio".

La Corte di appello di Napoli ha ritenuto correttamente formate le tabelle millesimali di cui al giudizio di primo grado, rigettando i gravami proposti, sulla scorta dei seguenti argomenti: *a.* nelle tabelle millesimali adottate dal Tribunale sono precisamente indicati sia l'uso dei servizi condominiali, sia la quota di proprietà espressa dalle tabelle di proprietà, sia le aree di proprietà esclusiva e di uso comune, sia le aree di proprietà esclusiva e di uso comune, sia le aree di proprietà esclusiva e di uso esclusivo, di tal che la ripartizione delle spese che consegue alla loro applicazione è conforme alle disposizioni codicistiche e, *in primis*, all'art. 1123 cod. civ.; *b.* nella individuazione delle aree esterne che, ancorché di proprietà individuale, assolvono ad una funzione comune, il CTU ha inserito quelle che, altrimenti, in base all'art. 1117 cod. civ. sarebbero parti comuni necessarie in quanto consentono a ciascun condomino di accedere all'edificio condominiale e, conseguentemente, al suo appartamento, ponendo dunque in comunicazione le proprietà individuali con le altre parti del fabbricato e con l'esterno; *c.* non viene mutato lo statuto proprietario dei beni, che non si trasformano da individuali in condominiali, atteso che le tabelle millesimali hanno solamente funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono affatto sui diritti reali spettanti a ciascun condomino.

La determinazione delle tabelle millesimali viene effettuata all'esito dell'applicazione di un parametro valutativo del patrimonio immobiliare dei singoli condòmini (sia pure ai soli effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali e della individuazione della misura del diritto di partecipazione di ciascun condomino alla formazione della volontà assembleare del condominio. Inoltre, il criterio di identificazione delle



quote di partecipazione al condominio è costituito dal rapporto tra il valore della proprietà singola ed il valore dell'intero edificio (al riguardo, cfr. Cass. sez. 2 n. 495 del 13/1/2006 ove, in particolare, la determinazione giudiziale delle tabelle millesimali aveva comportato un accertamento sulle proprietà dei singoli condòmini in relazione al valore dell'intero stabile condominiale, posto che tale valutazione patrimoniale costituisce il criterio legislativo per la determinazione delle tabelle millesimali medesime); rilevante anche il riferimento a Cass. Sez. 2, n. 5657 del 20/03/2015, che esclude che una delibera assembleare (quale può essere quella di approvazione delle tabelle millesimali) possa accertare quali siano le proprietà comuni e quelle esclusive (ma v. anche Sez. 2, n. 21896 del 21/07/2023). Nel caso di specie, il contratto di compravendita per notar █████ del 27.12.1985, n. 78349, alla pag. 4 recita *"le parti dichiarano che sono esclusi dalla vendita e quindi restano di esclusiva proprietà della società alienante....il piano porticato e tutti gli spazi coperti e scoperti che circondano il fabbricato, cioè terrazze strisce e zone – giardino compresa la citata striscia destinata a strada la quale è gravata a favore dell'immobile innanzi venduto dalla servitù di transito a piedi e con veicoli - all. 3 fasc. I grado).*

Poiché la proprietà dei beni costituiti dalla strada di penetrazione ai fabbricati dal percorso pedonale sulle scale esterne scoperte a ridosso della strada, dalle aree esterne alla palazzina "A", in corrispondenza dell'accesso al fabbricato "A", dalle aree esterne alla palazzina "B" in corrispondenza dell'accesso al fabbricato "B", dalle aree verdi, era stata fatta oggetto di riserva in favore del costruttore (██████ Costruzioni, oggi eredi ████████) nella predisposizione delle tabelle detti beni non potevano che essere ascritti ai millesimi di proprietà █████ e non andavano, invece, inclusi nella tabella generale tra i beni condominiali.

Sono i titoli, *in primis*, a determinare la natura comune o esclusiva della proprietà di determinati beni; nel solo caso in cui non soccorrano i



titoli, la proprietà può presumersi comune se il bene risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato anche solo potenzialmente all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune (Cass. Sez. 2 , n. 4410 del 26/02/2026).

Nel caso in esame, il CTU ing. [REDACTED] le cui conclusioni sono state recepite dalla sentenza di primo grado e, poi, dalla Corte di appello, ha fatto applicazione di quest'ultima residuale presunzione, senza tenere conto del titolo; o meglio, dando per presupposto che, per quanto i sopra indicati beni fossero in proprietà esclusiva di [REDACTED] la relativa destinazione all'uso comune e la mancanza di accrescimento del valore delle proprietà esclusive [REDACTED] (derivante dalla circostanza che i detti beni in fatto si presentino, piuttosto, necessari, comodi o utili – questo è apprezzamento che non compete al Giudice della legittimità – alla fruizione dei fabbricati condominiali) ne giustificasse l'inclusione tra i beni comuni. Una tale soluzione, a parere della Corte di merito si rivelerebbe conforme alla *ratio* dell'art. 1123 cod. civ.

Tuttavia, così motivando, i Giudici di secondo grado hanno fatto erronea applicazione dell'art. 1123 cod. civ., giacché i criteri di ripartizione delle spese di conservazione e godimento, come dianzi enucleati, sono destinati ad operare con riferimento alle "parti comuni", mentre i beni di cui si tratta sono pacificamente ed inequivocabilmente di proprietà esclusiva.

Né può valere a capovolgere la detta conclusione la circostanza che i beni di proprietà esclusiva [REDACTED] inclusi nelle tabelle generali siano stati considerati dalla Corte di appello sprovvisti della connotazione di "pertinenze", rispetto alle unità immobiliari di proprietà [REDACTED] condizione questa, secondo il ragionamento della sentenza impugnata, necessaria ai fini della inclusione degli stessi nei relativi millesimi. Nel ragionamento della Corte di Appello, *"la proprietà del bene principale si estende alla pertinenza solamente laddove il rapporto pertinenziale incida*



sulla determinazione del valore patrimoniale del primo bene. Per questo motivo ai fini della corretta applicazione del parametro di valutazione previsto dall'art. 68 disp. att. c.c. per la determinazione delle tabelle millesimali, il riferimento non può essere inteso al bene in sé ma ai riflessi che la sua destinazione durevole al servizio e/o all'ornamento del bene principale determina nell'accrescimento del suo valore patrimoniale. Così ragionando è palese che le aree esterne che, per conformazione e destinazione, costituiscono un'entità diversa e distinta dal fabbricato ad esse adiacente a maggior ragione perché gravate dall'uso comune, non possono essere ascritte al solo proprietario che da esse non trae alcun vantaggio in termini di maggior godimento se non in misura analoga a quella di qualsiasi altro condomino del suo stabile".

Invero, il riferimento al vincolo pertinenziale - al fine di stabilire se un certo bene vada o meno preso in considerazione per determinare, nella redazione delle tabelle millesimali, il valore di ogni piano o porzione di piano -, nell'ottica del miglioramento che quel bene apporti al godimento della singola unità, non è conferente ogni qualvolta il bene in questione è di proprietà esclusiva del singolo condomino.

La Corte di appello fa propria una constatazione di mero fatto effettuata dall'ausiliare incaricato, allorché distingue tra aree di proprietà esclusiva e di uso esclusivo dello [REDACTED] e aree di proprietà esclusiva (sempre dello [REDACTED] ma di uso comune, astenendosi del tutto dal sussumere il detto "uso", ove ne fossero ricorsi i presupposti, "sub species iuris" di un diritto reale in favore del condominio. Presupposto, questo, indispensabile (in mancanza di accertata proprietà comune), ai fini della riconduzione dei detti beni tra le aree comuni, seppure nell'ottica del riparto delle spese da consacrare nelle tabelle millesimali di formazione giudiziale.



La circostanza che, nella pronuncia gravata, si faccia riferimento all'esistenza di *"servitù di transito, a piedi o con veicoli, fino al collegamento con la via [REDACTED]"* sugli spazi coperti e scoperti che circondano il fabbricato, delle strisce e zone giardino e di tutto il terreno circostante, di proprietà [REDACTED] inclusi tra i beni comuni nelle tabelle in contestazione – argomento speso dalla Corte napoletana per escludere che i detti beni possano considerarsi pertinenziali rispetto ai beni in proprietà esclusiva [REDACTED] proprio in quanto gravati da peso e tali da non accrescere e valorizzare il dominio individuale – non intacca la valutazione di fondatezza del motivo di ricorso proposto.

Per vero, premesso che un'eventuale servitù a carico di proprietà esclusiva e a vantaggio delle parti comuni deve risultare dal titolo costitutivo del condominio o da titolo comunque di formazione contrattuale e, dunque, unanime, e non da delibere dell'assemblea (Cass. Sez. 2, n. 28336 del 4/11/2024; Sez. 2, Sentenza n. 18031 del 1/7/2024), dalla disamina del fascicolo processuale risulta che l'atto di acquisto per notar [REDACTED] del 1985, più volte menzionato, individua la sola *"striscia destinata a strada"* riservata in proprietà alla società costruttrice come gravata da servitù di transito a piedi e con veicoli a favore dell'immobile venduto (facente parte del complesso immobiliare) e non anche le altre aree/beni riservati in proprietà e, per le ragioni sopra specificate, non riconducibili ai beni comuni. Inoltre, alla pag. 9 punto 7.2., la Corte di appello fa riferimento al *"giudicato interno per non avere i condòmini [REDACTED] e [REDACTED] ribadito il loro preteso diritto sull'area di proprietà esclusiva [REDACTED] risultata gravata esclusivamente dalla servitù di passaggio pedonale in loro favore come risultato dalla relazione redatta dall'ing. [REDACTED] che tale zona ha riconosciuto essere nel dominio assoluto e solitario di [REDACTED]"* Pertanto, pur volendo in tesi ritenere che, per il detto bene, si giustifichi l'esclusione dai millesimi di proprietà [REDACTED] stante la sussistenza di un diritto reale limitato (che



conforma l'uso comune dianzi indicato) a favore dei condòmini del fabbricato adiacente e a carico del proprietario esclusivo [REDACTED] (quale fondo servente), il criterio di ripartizione delle spese avrebbe dovuto essere individuato in quello previsto dall'art. 1069 cod. civ., in luogo degli artt. 1123 e ss. cod. civ. (al riguardo, v. Cass. Sez. 6 - 2, n. 16953 del 25/05/2022; Sez. 6 - 2, n. 6653 del 15/03/2017). Mentre per tutti gli ulteriori beni (spazi coperti e scoperti che circondano il fabbricato, le strisce e zone giardino ed il terreno circostante, sul quale insiste la strada di accesso, oggetto del contendere) non è neppure ipotizzata la fonte (se l'atto costitutivo del condominio, regolamento negoziale ovvero altro atto successivo formato col consenso del proprietario dei detti beni) da cui promani la "servitù" di cui ragiona la Corte d'appello. Resta, pertanto confermato che la conclusione cui giunge la sentenza sia il frutto, come si è già detto, di una valutazione esclusivamente di fatto compiuta dal CTU all'atto della redazione delle tabelle e recepita dalla Corte d'appello (v. pag. 15 della motivazione dove si legge che il CTU è tornato una prima volta in occasione dei chiarimenti resi a novembre 2009 per precisare – anche riguardo alla contestazione che l'unica servitù gravante sulla strada è il passaggio e non anche il parcheggio - che *"le tabelle millesimali vanno elaborate tenendo conto dello stato di fatto riscontrato al momento in cui si redigono"*, affermazione sulla quale la Corte Napoletana conviene laddove evidenzia come *"legare all'effettivo uso la ripartizione delle spese"* si conferma essere il solo metodo razionale e coerente possibile).

Il secondo motivo del ricorso principale resta assorbito in senso proprio dall'accoglimento del primo motivo del ricorso principale.

Gli altri profili del ricorso incidentale, con i quali gli eredi [REDACTED] si dolgono del mancato accoglimento della domanda di risarcimento del danno, anche di natura non patrimoniale, per la violazione del diritto di proprietà e del riparto delle spese di lite, restano assorbiti in senso proprio dall'accoglimento del primo profilo del ricorso incidentale.



I punti posti in critica da entrambe le parti ricorrenti, potranno essere esaminati alla luce del nuovo complessivo vaglio di merito.

In conclusione, accolto il primo motivo di ricorso principale e il primo profilo del ricorso incidentale, la sentenza impugnata è cassata con rinvio.

Il Giudice del rinvio, che s'individua nella medesima Corte d'appello, in diversa composizione, riesaminerà la causa facendo applicazione dei principi di diritto sopra richiamati; regolerà, inoltre, le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso principale e il primo profilo del ricorso incidentale; assorbe nel resto; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di appello di Napoli, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione in data 23.04.2026

II PRESIDENTE

GIUSEPPE GRASSO

