



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica

<https://rivista.camminodiritto.it>



AREE PRIVATE ED USO CONDIVISO: LA QUALIFICAZIONE CONDOMINIALE DEL BENE E LA POSIZIONE DELLA CASSAZIONE CON L'ORDINANZA 13235/2026

Con l'ordinanza n. 13235/2026 la Cassazione ha precisato come nella formazione o revisione delle tabelle millesimali non sia consentito attribuire quote di proprietà condominiale o ripartire spese come se fossero beni comuni che, differentemente, appartengono in proprietà esclusiva a un singolo soggetto. La destinazione all'uso o al godimento collettivo non prevale sul titolo di proprietà quando questo esclude la comunione.

di **Daniela Ferro**

IUS/01 - DIRITTO PRIVATO

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Alessio Giaquinto

Pubblicato, Martedì 14 Luglio 2026



Abstract ENG

With Order 13235/2026, the Court of Cassation clarified that in the preparation or revision of thousandths tables, it is not permitted to assign condominium ownership shares or distribute expenses as if they were common assets that, otherwise, belong exclusively to a single party. The intended use or enjoyment of the property does not prevail over the ownership title when the latter excludes joint ownership.

1.Introduzione; - 2.La questione devoluta alla Cassazione;- 3. L'uso del bene e la sua qualificazione ai fini della ripartizione delle spese; - 4. La presunzione di condominialità; - 5. La funzione e la quantificazione delle tabelle millesimali; - 6. La decisione della Cassazione; - 7. Conclusioni

1.Introduzione

Con l'ordinanza in questione la Corte di Cassazione è tornata a pronunciarsi sul rapporto tra titolarità dei beni, formazione delle tabelle millesimali e criteri di ripartizione delle spese condominiali, nonostante sul tema si fosse pronunciata già in tempi recenti.

La decisione affronta il tema della rilevanza della destinazione funzionale di alcuni beni rispetto ai titoli di proprietà, ribadendo che la qualificazione di un bene come comune o esclusivo debba essere accertata prioritariamente sulla base dei titoli e che le tabelle millesimali non possono incidere sull'assetto proprietario esistente.

L'ordinanza si inserisce nel consolidato orientamento giurisprudenziale che riconosce carattere sussidiario alla presunzione di condominialità prevista dall'art. 1117 c.c., destinata a operare soltanto in assenza di un valido titolo contrario.

2.La questione devoluta alla Cassazione

Il giudizio era stato introdotto dalla società costruttrice del condominio, in persona del liquidatore della società medesima, che aveva presentato ricorso presso il Tribunale di Avellino relativamente a lavori straordinari riguardanti aree esterne al condominio che erano stati eseguiti, però, su un'area ritenuta erroneamente comune, ma che risultava invece di sua proprietà esclusiva.

In tal senso il ricorrente aveva impugnato la delibera condominiale che disponeva l'esecuzione dei lavori eccependone la nullità assoluta e insanabile.

Nel ricorso, inoltre, aveva chiesto la formazione e approvazione giudiziale delle tabelle millesimali e, conseguenzialmente, la restituzione delle somme versate indebitamente come oneri condominiali non dovuti oltre al risarcimento del danno.

I condomini convenuti, nella persona di quelli che si erano effettivamente costituiti a seguito di integrazione del contraddittorio nei loro confronti, non si erano opposti alla predisposizione di nuove tabelle millesimali che sarebbero, poi, state approvate e utilizzate come base per il nuovo riparto delle spese, comprendendo, in tal senso, anche le spese relative ai lavori contestati.

Il CTU nominato nel giudizio di primo grado aveva provveduto a predisporre le richieste tabelle sulla scorta delle quali il Tribunale di Avellino aveva, effettivamente, annullato la delibera e aveva disposto la ripartizione delle spese condominiali in base alle tabelle indicate.

I condomini avevano presentato appello avverso la sentenza di primo grado eccependo l'erroneità della scelta del CTU di inserire, tra i beni condominiali, immobili di proprietà esclusiva del ricorrente in primo grado oltre ad altre scelte operate dal consulente stesso in merito alla qualificazione di alcuni locali interrati. Unitamente a questo, gli stessi, avevano lamentato l'omessa pronuncia sulla richiesta di condanna della società ricorrente al pagamento delle spese sostenute dagli stessi per la manutenzione di aree di sua esclusiva proprietà.

La società costruttrice resisteva in appello e proponeva 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.

La Corte di Appello di Napoli, nel 2020, rigettava i motivi dell'appello principale, dichiarando assorbito il terzo e rigettava l'appello incidentale.

Con il ricorso in Cassazione i condomini contestavano, in primo luogo, che la Corte di Appello aveva, in violazione degli articoli 1117, 1118, 1123 c.c., erroneamente incluso nella qualificazione dei beni comuni beni di proprietà esclusiva ancorché in una posizione di accessorietà e funzionalità rispetto all'uso delle singole porzioni immobiliari asserendo, inoltre, che questa qualificazione non era stata fatta, in ossequio a quanto disposto

dall'articolo 1118 c.c., rispettando il principio di proporzionalità, che prende in considerazione, nella quantificazione delle tabelle, il valore e la porzione di piano di ogni singolo condomino con incidenza sull'uso stesso dei beni presi in considerazione.

Il secondo motivo del ricorso, invece, verteva sull'errata qualificazione, recepita dalla Corte di Appello, dei piani interrati degli edifici che erano stati, a loro dire, considerati avulsi dalle tabelle principali e non connessi funzionalmente agli edifici stessi in termini di uso.

Seguivano, inoltre, alcune eccezioni di tipo rituale afferenti la nullità della notifica, assorbite nel pronunciamento della Cassazione che ha poi precisato come il thema decidendum del giudizio riguardasse l'estensione del diritto di proprietà o comproprietà dei singoli, precisando ancora come sulla nullità della delibera dell'assemblea di condominio, eccepita in primo grado, si fosse formato giudicato interno ed essendo il dibattito vivo solo in relazione alle tabelle millesimali e alla loro corretta o meno formazione ed alla richiesta di risarcimento del danno.

Più che stabilire se determinate aree fossero utilizzate da tutti i condomini, la Corte è stata chiamata a pronunciarsi sulla legittimità della scelta di includere comunque nelle tabelle millesimali beni che dai titoli risultavano come di proprietà esclusiva, sul presupposto che la loro destinazione fosse funzionale al servizio del complesso condominiale.

Sostanzialmente, dunque, il quesito sottoposto alla Corte di Cassazione si concentrava sull'inclusione di detti beni nelle tabelle, e sulla necessità di stabilire la prevalenza o meno del criterio della proprietà esclusiva del bene rispetto a quello del suo uso, con una particolare attenzione alla presunta violazione delle disposizioni contenute negli articoli 1117, 1118 e 1123 c.c..

3. L'uso del bene e la sua qualificazione ai fini della ripartizione delle spese

L'argomentazione addotta dai condomini resistenti potrebbe apparire, sulle prime, molto semplice da ridimensionare, in ragione del principio per cui la proprietà esclusiva sia preminente rispetto all'uso del bene.

Ovviamente nell'affrontare la questione è importante prendere in considerazione anche la norma codicistica posta a fondamento delle regole per la ripartizione delle spese condominiali.

L'art. 1123 c.c., infatti, disciplina i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabilendo, al primo comma, che le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.

La norma presuppone, pertanto, che il bene o il servizio cui la spesa si riferisce abbia natura comune e, soprattutto, contiene un esplicito riferimento al valore proprietario delle quote individuali^[1].

Il secondo e il terzo comma introducono criteri derogatori fondati, rispettivamente, sull'uso differenziato del bene e sulla destinazione, del bene o dell'impianto, a servire soltanto una parte dell'edificio.

Da questo discende che l'applicazione dei criteri di ripartizione previsti dall'art. 1123 c.c. richiede preliminarmente l'accertamento della natura condominiale del bene, non potendo tali criteri essere estesi a beni che risultino appartenere in proprietà esclusiva ad uno dei partecipanti o a terzi.

L'utilizzazione del bene da parte di più condomini, infatti, rileva ai fini della distribuzione delle spese soltanto quando il bene sia già qualificabile come comune, non essendo il mero uso collettivo dello stesso un elemento valido e sufficiente per trasformare un bene esclusivo in un bene condominiale.

In ragione di queste considerazioni di carattere generale è importante, in primo luogo, soffermarsi sull'analisi del rapporto tra proprietà esclusiva e condominio e sul tipo di qualificazione giuridica che questo rapporto può assumere.

Ancora prima di verificare, infatti, se un bene esclusivo possa assumere natura condominiale, come avrebbero inteso le sentenze del Tribunale di Avellino e successivamente quella della Corte di Appello di Napoli, è necessario profilare la natura utilitaristica del bene e la sua funzione che sembrerebbe integrare la causa tipica della servitù.

Sul punto, nel tempo, la letteratura ha avuto modo di interrogarsi e di analizzare la natura del rapporto intercorrente tra la proprietà individuale del singolo e le parti comuni dell'edificio^[2].

La dottrina concorda ad esempio nel ritenere che si configuri un caso di servitù nelle ipotesi in cui un peso o un vincolo sia imposto a favore della proprietà esclusiva di un condomino e a carico della proprietà esclusiva di un altro condomino, andando ad incarnare uno schema che può essere definito classico.

Differente è invece l'ipotesi, come quella che potrebbe configurarsi nel caso di specie, in cui il peso gravi il bene di un singolo in favore di un condominio, ovvero in favore di una pluralità di proprietari.

L'art. 1027 c.c. stabilisce che la servitù presuppone l'appartenenza del fondo dominante e del fondo servente a proprietari diversi. In passato, tale principio veniva interpretato nel senso di escludere la coesistenza, in capo al medesimo soggetto, della proprietà e del diritto di servitù sullo stesso bene. Tuttavia, l'evoluzione della dottrina e della giurisprudenza si è mossa nel senso di ritenere ammissibile la costituzione di una servitù a favore dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva di un condomino e a carico dei beni comuni, o viceversa, come potrebbe configurarsi nel caso di specie^[3].

Questo viene ritenuto possibile poiché il principio *nemini res sua servit opera* soltanto quando il medesimo soggetto sia titolare esclusivo sia del fondo dominante sia di quello servente, mentre non trova applicazione quando il proprietario di uno dei due fondi sia comproprietario dell'altro, ovvero sia condomino.

Si tratta di una interpretazione che trae fondamento dal fatto che l'intersoggettività del rapporto è garantita dalla presenza degli altri comproprietari del bene comune.

Per dirimere il dibattito sul punto, in ogni caso, la giurisprudenza, nel tempo, ha avuto modo di precisare come questa servitù debba essere costituita nei modi e con i requisiti previsti dalla legge^[4].

Sul punto, la giurisprudenza ha adottato un orientamento rigoroso, affermando che l'atto scritto deve contenere una manifestazione diretta ed esplicita della volontà negoziale delle parti, espressa proprio al fine di costituire il diritto reale, con l'indicazione di tutti gli elementi essenziali del negozio e che l'oggetto del diritto deve risultare determinato, o quantomeno determinabile, sulla base di elementi contenuti nel medesimo atto, senza poter essere desunto da fonti esterne^[5].

Per quello che attiene l'ipotesi alla nostra attenzione, essendo il bene in questione un portico che realizza la funzione di passaggio come accesso alle singole unità immobiliari, si potrebbe ritenere superabile la necessità di un accordo tra le parti potendosi,

eventualmente, configurare una servitù di carattere necessario.

Si tratta di una qualificazione non di poco conto sotto il profilo pratico, considerate anche le richieste avanzate nel giudizio relativamente alle spese sostenute per la manutenzione del bene medesimo.

Anche nelle ipotesi in cui il condominio sia titolare di una servitù che gravi su un bene in proprietà di un soggetto terzo o di un condomino, lo stesso è tenuto alla manutenzione ordinaria del bene stesso al fine di poter beneficiare della servitù nel miglior modo possibile senza danneggiare o diminuire il valore del bene medesimo, in ossequio a quanto stabilito dall'articolo 1069 c.c..

Di par contro, la qualificazione del bene come oggetto di una servitù, lo escluderebbe dai beni di natura condominiali che dovrebbero rientrare nel computo delle tabelle millesimali.

4. La presunzione di condominialità

Ai fini della qualificazione del bene alla nostra attenzione, ancor prima di soffermarci sulla natura delle tabelle millesimali e sul corretto operato del CTU, è importante analizzare il caso in cui il bene di proprietà esclusiva possa presumersi condominiale e quindi essere ricalcolato nel computo delle tabelle millesimali, circostanza che, differentemente, deve considerarsi esclusa laddove operi la servitù.

L'attenzione al titolo da cui poter desumere la natura di bene esclusivo è un aspetto nodale, in materia condominiale, soprattutto per escludere la condominialità di un bene anche in via presuntiva, quando vi siano elementi che possano creare dubbio, come, appunto, l'uso comune da parte degli altri condomini.

La presunzione di condominialità prevista dall'art. 1117 c.c. consiste, infatti, nella regola secondo cui i beni che, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali, risultano destinati all'uso o al servizio comune dei proprietari delle singole unità immobiliari, si presumono appartenere a tutti i condomini.

Si tratta, tuttavia, di una presunzione relativa, destinata ad operare soltanto in assenza di un titolo che disponga diversamente. La natura comune del bene, pertanto, non deriva esclusivamente dal suo concreto utilizzo da parte dei condomini, ma trova il proprio fondamento nella sua oggettiva destinazione al godimento collettivo^[6].

Nel caso di specie, infatti, questa presunzione, ad esempio, operava rispetto all'uso di un porticato di proprietà esclusiva della impresa costruttrice, ricorrente in primo grado, utilizzato dagli altri condomini come passaggio per accedere alle proprie proprietà.

In concreto, però, nelle ipotesi in cui un valido titolo di proprietà attribuisca il bene in via esclusiva ad un determinato soggetto, tale titolo prevale sulla presunzione legale, escludendo la comunione anche quando il bene sia di fatto utilizzato da più condomini.

In questo senso, la giurisprudenza di legittimità afferma costantemente che l'accertamento della natura comune o esclusiva di un bene deve essere compiuto anzitutto sulla base dei titoli di provenienza, mentre il criterio della destinazione funzionale assume rilievo soltanto in via sussidiaria, quando manchi una diversa disciplina negoziale.

A tal riguardo, infatti, la stessa Cassazione, in tempi altrettanto recenti, ha avuto modo di precisare come l'accertamento della natura comune o esclusiva di un bene condominiale debba essere compiuto anzitutto attraverso l'esame dei titoli di proprietà. Solo qualora tali titoli manchino o non forniscano indicazioni univoche, è allora possibile fare ricorso alla presunzione di condominialità prevista dall'art. 1117 c.c., la quale trova fondamento nelle caratteristiche strutturali e funzionali del bene e nella sua oggettiva destinazione al servizio o al godimento comune^[7].

La Corte ha precisato che la destinazione all'uso collettivo può essere desunta anche in via potenziale dalle caratteristiche del bene, purché queste rivelino un collegamento funzionale con l'intero edificio o con una pluralità di unità immobiliari.

Nel caso esaminato nel giudizio che ha condotto alla pronuncia della ordinanza n. 4410/2026, relativo ad un sottotetto, la Suprema Corte ha ritenuto che l'assenza di un titolo attributivo della proprietà esclusiva imponesse di valutare la conformazione e la funzione del bene, giungendo alla conclusione che esso dovesse essere considerato comune in ragione delle sue caratteristiche oggettive e della sua idoneità a soddisfare esigenze di interesse collettivo. Sostanzialmente il criterio decisivo non è chi usa effettivamente il bene, ma a quale funzione oggettiva il bene sia destinato nell'interesse della collettività condominiale.

Il percorso interpretativo portato avanti dalla Cassazione ci permette di osservare, dunque, come la valutazione sulla natura del bene vada effettuata in concreto ed analizzando gli aspetti formali connessi al titolo di appartenenza unitamente a quelli funzionali che attengono la natura del bene e la funzione, appunto, che lo stesso realizza.

Il principio affermato conferma, pertanto, che la presunzione di condominialità opera soltanto in via sussidiaria rispetto al titolo, il quale conserva carattere prevalente nell'individuazione del regime proprietario dei beni inseriti nel contesto condominiale^[8].

Il parametro dell'utilizzo del bene, ricollegato alla funzione che quell'uso realizza, appare, dunque, essere l'aspetto centrale per la qualificazione di un bene come condominiale o meno, pur operando sempre in via residuale rispetto alla preminenza del titolo e rispetto anche alle ipotesi in cui quel bene sia oggetto di una servitù e, pertanto, debba considerarsi estraneo al condominio non tanto sotto il profilo funzionale e gestionale, quanto piuttosto sotto il profilo della quantificazione in seno alle tabelle millesimali.

5. La funzione e la quantificazione delle tabelle millesimali

Prima di arrivare a quelle che sono state le conclusioni a cui è giunta la Cassazione nell'ordinanza alla nostra attenzione, è opportuno soffermarsi sulle tabelle millesimali, ovvero sulla loro funzione e sui meccanismi di quantificazione.

Nel caso di specie, in particolare, le tabelle oggetto di contestazione sono state predisposte dal CTU incaricato dal Tribunale di Avellino, ma è molto più frequente che sia l'assemblea condominiale a conferire incarico ad un tecnico per giungere alla predisposizione delle tabelle che fungeranno poi da parametro per la qualificazione e quantificazione di tutti gli interventi di spesa.

Le tabelle millesimali sono in pratica lo strumento attraverso il quale viene determinata la quota di partecipazione di ciascun condomino al condominio ed esprimono in millesimi il valore proporzionale di ogni unità immobiliare rispetto all'intero edificio consentendo di individuare il peso che ciascun proprietario ha nella comunione condominiale.

La loro funzione principale è quindi quella di permettere la corretta ripartizione delle spese comuni e di stabilire il valore del voto spettante a ciascun condomino nelle assemblee quando la legge richiede il raggiungimento di determinate maggioranze calcolate anche in base ai millesimi.

Le tabelle possono inoltre essere utilizzate per la distribuzione dei costi relativi a specifici servizi o impianti comuni, secondo i criteri previsti dalla legge. In sostanza, esse costituiscono il parametro tecnico e giuridico che consente di quantificare la partecipazione di ogni condomino ai diritti e agli obblighi derivanti dalla proprietà comune delle parti dell'edificio^[9].

La Cassazione ha avuto modo di precisare, nel tempo, come le tabelle millesimali non incidano sui diritti reali e siano meramente valutative, nel senso che il loro calcolo si basa sul valore reale di ciascuna proprietà esclusiva rapportato al valore dell'intero edificio. Per tale ragione la loro approvazione richiede la sola maggioranza dell'assemblea condominiale e non già l'unanimità che sarebbe richiesta, invece, laddove le tabelle dovessero assumere un valore contrattuale^[10].

Si tratta di un aspetto non di poco conto, perché questa qualificazione permette di comprendere come le tabelle non siano chiamate ad accertare e qualificare la condominialità di un bene, ma si debbano limitare a quantificare ciò che deve essere condominiale.

Nel caso di specie, come avremo modo di vedere nell'argomentazione della Cassazione, l'inserimento del porticato nelle tabelle rappresenta una violazione di questo principio e, considerato che le tabelle erano state predisposte dal consulente del giudice, il giudice medesimo avrebbe potuto disattendere le risultanze emerse.

È, inoltre, importante anche porre l'accento sulla natura delle tabelle che, a loro volta, possono assumere funzioni diverse e, in tal senso, occorre distinguere nettamente tra tabelle di proprietà, tabelle d'uso e criteri di ripartizione delle spese, trattandosi di istituti tra loro autonomi, ancorché frequentemente interconnessi.

In primo luogo, le tabelle di proprietà, normalmente espresse in millesimi, assolvono alla funzione di rappresentare il valore proporzionale delle singole unità immobiliari rispetto all'intero edificio e costituiscono il parametro di riferimento sia per la formazione delle maggioranze assembleari, sia per la ripartizione delle spese che, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c., gravano sui condomini in misura proporzionale al valore della rispettiva proprietà, come abbiamo, dopotutto, avuto modo di vedere sino ad ora.

Diversa è la funzione delle tabelle d'uso, le quali non sono dirette a misurare il valore delle proprietà esclusive, bensì il diverso grado di utilità che determinate parti o impianti comuni arrecano ai singoli condomini e trovano applicazione nei casi in cui la legge imponga una distribuzione degli oneri correlata all'uso potenziale o effettivo del bene comune, come previsto dagli artt. 1123, secondo e terzo comma, 1124 e 1126 c.c..

Ancora differente è il piano dei criteri di gestione e ripartizione delle spese, che individua la regola giuridica in base alla quale l'onere economico deve essere distribuito tra i partecipanti al condominio.

Questi criteri discendono primariamente dalla legge, ma possono essere integrati o derogati, nei limiti consentiti dall'ordinamento, da disposizioni del regolamento contrattuale o da convenzioni unanimi dei condomini.

Da questo discende che le tabelle costituiscono strumenti tecnico-contabili di attuazione dei criteri di riparto, mentre i criteri stessi rappresentano il presupposto normativo che giustifica l'imputazione della spesa ai singoli partecipanti; pertanto, la modifica di una tabella non implica necessariamente l'alterazione del criterio legale o convenzionale di ripartizione, così come la revisione del criterio può richiedere l'adeguamento delle tabelle destinate a renderne concreta applicazione.

6. La decisione della Cassazione

Proprio in ragione di tutte queste argomentazioni possiamo osservare come, nel caso esaminato, la Corte di Cassazione abbia ribadito che le tabelle millesimali hanno la funzione di determinare i criteri di ripartizione delle spese condominiali e non possono invece incidere sul regime proprietario dei beni.

La natura comune o esclusiva di un bene deve essere accertata prioritariamente sulla base dei titoli di proprietà, mentre il riferimento alla destinazione funzionale del bene all'uso collettivo, assume rilievo soltanto in assenza di un titolo contrario.

Rifacendosi a questo principio, la Suprema Corte ha quindi ritenuto non giuridicamente corretto il ragionamento seguito dai giudici di merito che avevano invece attribuito rilievo prevalente all'utilizzazione comune di alcune aree esterne e di passaggio, senza verificare adeguatamente la compatibilità di tale conclusione con i titoli che ne sancivano la proprietà esclusiva.

La presunzione di condominialità fondata sulle caratteristiche strutturali e funzionali del bene, infatti, opera solo in mancanza di elementi negoziali idonei ad escludere la comunione.

La Corte di Appello di Napoli, differentemente, aveva ritenuto che il CTU avesse correttamente scelto di prendere in considerazione gli elementi di fatto dei beni e la loro funzione rispetto all'uso comune, prescindendo dall'analisi dell'effettiva titolarità privata dei beni stessi. Il criterio di esclusione dei beni dalla tabella generale del condominio si era basato, pertanto, sulla essenzialità o meno dei beni rispetto alla realizzazione della funzione comune.

Inoltre il CTU aveva indicato nelle tabelle millesimali non solo l'uso dei servizi condominiali, ma anche la quota di proprietà espressa dalle tabelle, le aree di proprietà esclusiva e di uso comune, nonché le aree di proprietà esclusiva e di uso esclusivo, calcolando, sulla scorta di queste distinzioni, la ripartizione delle spese dovute, in ossequio alle disposizioni codicistiche già richiamate in precedenza.

Questo aveva condotto, dunque, il CTU ad includere nelle tabelle anche quei beni che rappresentano parti comuni necessarie poiché, come nel caso del portico, permettono l'accesso all'edificio condominiale ed alle singole unità abitative.

La Cassazione, discostandosi da questo approccio, ma mostrandosi coerente con quanto già in passato argomentato dalla medesima Corte, ha ritenuto che la preminenza, nella valutazione dei beni, debba essere attribuita ai titoli di provenienza dei beni stessi, operando la presunzione di condominialità solo in via residuale, ovvero quando non sia possibile fare riferimento ai titoli effettivi.

Questo solco interpretativo, già tracciato con la citata ordinanza della Cassazione n. 4410/26, conferma come la natura del bene possa essere presunta in relazione alla funzione che lo stesso realizza in seno al condominio, solo quando non vi sia un titolo effettivo che ne precisa la titolarità in modo univoco.

I giudici di merito, inoltre, per corroborare le risultanze del consulente incaricato hanno attribuito valenza alla presunta servitù costituita sul bene di proprietà esclusiva quale elemento rivelatore della funzione condominiale del bene medesimo.

A parere della Cassazione, però, anche la possibile servitù a carico di proprietà esclusiva e a vantaggio delle parti comuni non può essere oggetto di presunzione, non essendo in atti presente un titolo costitutivo della servitù stessa.

Per la Cassazione, dunque, le conclusioni a cui è giunto il CTU nella redazione delle tabelle sono basate su una mera valutazione di fatto, poi ripresa nella sentenza di primo e di secondo grado, che non tengono conto della vincolatività della norma codicistica e della sua concreta applicazione.

Queste motivazioni, in definitiva, hanno spinto la Cassazione ad accogliere il ricorso cassando la sentenza di secondo grado e rinviando alla Corte di Appello.

7. Conclusioni

L'ordinanza n. 13235/2026 conferma l'orientamento consolidatosi nella giurisprudenza di legittimità secondo cui l'accertamento della natura comune o esclusiva di un bene costituisce il presupposto imprescindibile per la corretta formazione delle tabelle millesimali e per l'applicazione dei criteri di ripartizione delle spese previsti dall'art. 1123 c.c..

La decisione ribadisce la centralità del titolo quale criterio primario di individuazione del regime proprietario dei beni condominiali, relegando la presunzione di condominialità e la destinazione funzionale del bene ad un ruolo meramente sussidiario.

In tale prospettiva, la Suprema Corte richiama l'esigenza di mantenere distinti il piano proprietario da quello gestionale, evidenziando come le tabelle millesimali siano strumenti destinati esclusivamente alla determinazione degli oneri economici dovuti dai condomini e non possano in alcun modo incidere sull'assetto dei diritti reali così come risultante dai titoli.

La Cassazione, in concreto, torna a pronunciarsi anche in tempi ravvicinati su questo argomento a dimostrazione che si tratta di un tema che, nella prassi applicativa ed interpretativa, risulta essere ancora piuttosto controverso.

Alla luce di queste considerazioni emerge come, sul piano fattuale, le tematiche connesse alla gestione dei beni condominiali ed, in particolare, quella della ripartizione delle spese, rappresentino ancora oggi un tema di stringente attualità tale da portare la Cassazione a pronunciarsi in tempi molto ravvicinati tra loro ma, sempre, con una certa coerenza interpretativa.

Questo potrebbe suggerire la opportunità di giungere ad un pronunciamento che abbia un carattere di maggiore raccordo e che sia in grado di dirimere in modo definitivo il dibattito di tipo interpretativo sorto in materia.

Note e riferimenti bibliografici

- [1] Ianni D., Le Sezioni Unite sulla natura e configurabilità del diritto d'uso esclusivo sulle parti comuni condominiali, in *Cammino Diritto*, 2/2021
- [2] Martuscelli R., Rapporti tra proprietà esclusive e condominio, e tra proprietà esclusive in un immobile condominiale: servitù, distanze legali, diritto di installazione di antenne per telecomunicazioni su beni comuni e nella proprietà esclusiva altrui, e diritto di passaggio per la manutenzione degli impianti, in *Comparazione e diritto civile*, 2011, p.2
- [3] Flammia P., Ancora su condominio e servitù e sulla possibile creazione giudiziale dello scarico coattivo, in *Giur. Merito*, 2001, 2, p. 381 ss
- [4] Cass., 13 novembre 1993, n. 11207, in *Giur. it.*, 1994, I, 1, 1816,
- [5] Trib. Ariano Irpino, 24 ottobre 2000, in *Giur. Merito*, 2001, 379
- [6] Cafarelli S., *La natura condominiale del cortile accessibile dalla proprietà esclusiva di un singolo condomino*, Fabrizio Serra Editore, 2024
- [7] D'Ambrosio A., Requisiti precisi individuano la natura comune del sottotetto, in *NTplus Condominio ed immobili*, 27.02.2026
- [8] Villata, S. A. "Tutela giudiziale e obbligazioni del condominio." *Quaderni di Judicum*, 2023
- [9] Ruscello F., Le tabelle millesimali del condominio degli edifici, in *Vita Notarile*, 01/2011 p.20 ss.
- [10] Sul punto Cassazione a Sezioni Unite, sentenza 18477 del 9 agosto 2010 in *ilSole24ore* 19.02.208

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:

<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=11851>