



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Antonio Scarpa	Presidente
Davide De Giorgio	Consigliere
Chiara Besso Marcheis	Consigliere
Francesco Cortesi	Consigliere
Cristina Amato	Consigliere Rel.

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad. 12/05/2026

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 1899/2024 R.G. proposto da:

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

[REDACTED]

- ricorrente -

contro

[REDACTED]

- intimato -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Torino n. 733/2023
depositata il 20/07/2023;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12/05/2026 dal
Consigliere Cristina Amato.



FATTI DI CAUSA

██████████ ha promosso impugnazione innanzi al Tribunale di Torino, ai sensi dell'art. 1137 c.c., avverso le deliberazioni assunte in data 31.10.2018 dall'assemblea del Supercondominio ██████████ di via ██████████ e ██████████ in ██████████ (il 'Supercondominio'), chiedendo dichiararne la nullità e/o annullamento contestando, tra l'altro, un errato calcolo del *quorum* costitutivo e deliberativo dell'assemblea, in violazione della tabella millesimale del sito di condominio.

Dichiarata la contumacia del Supercondominio convenuto, con sentenza n. 30/2021 il Tribunale adito accoglieva l'impugnazione, osservando quanto segue.

Premesso che il Supercondominio è composto dai Lotti A, B e C, la decisione contestata da ██████████ era stata assunta sulla base di una suddivisione dei millesimi di proprietà in 3000/3000, che considera i tre lotti uguali e attribuisce a ciascuno 1000/3000; accertato che i regolamenti condominiali contenevano differenziate tabelle di ripartizione delle spese in relazione ai tre lotti, tuttavia non immediatamente riferibili alle rispettive quote millesimali di proprietà; riteneva il primo giudice che i millesimi presenti all'assemblea del Supercondominio rappresentassero un valore di soli 173,58/1000 e che, pertanto, nell'assemblea in questione non fosse stato raggiunto il *quorum* costitutivo stabilito dall'art. 1136, c.c.

Il Supercondominio impugnava la decisione del Tribunale innanzi alla Corte d'appello di Torino che, con la sentenza in epigrafe, rigettava innanzitutto l'eccezione di nullità della sentenza del primo giudice spiegata dall'appellante per assenza assoluta di *vocatio in ius*.

Nel merito, la Corte territoriale confermava l'argomentazione del primo giudice, ritenendo non provato che le tabelle millesimali



contenute nei Regolamenti condominiali degli stabili componenti il Supercondominio non rispecchino la misura dei titoli di proprietà, né l'assunto che prevedano una ripartizione delle spese per millesimi basata sul "diverso uso" delle parti comuni. Esclusa la correttezza di una ripartizione dei millesimi del Supercondominio in complessivi 3000/3000, suddivisi in parti uguali di 1000/1000 per ciascun lotto, atteso che l'esistenza di parti comuni non può implicare l'equivalenza delle proprietà afferenti a ciascun lotto, concludeva la Corte d'appello che non fosse stato raggiunto il *quorum* costitutivo stabilito dall'art. 1136, comma 3, c.c., precisando che la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare in un Supercondominio è rappresentata dalla quota di proprietà di spettanza dei singoli condòmini, non già dalla quota di comproprietà di beni comuni riconosciuta come spettante a ciascun condominio.

La sentenza in epigrafe è impugnata per la cassazione dal Supercondominio [REDACTED] e il ricorso affidato a tre motivi.

Resta intimato [REDACTED]

Il ricorrente ha presentato istanza di riunione dei ricorsi portanti RG 16106/2021 e RG 16478/2021 e, in prossimità dell'adunanza, istanza di invio a nuova udienza, pendendo trattative tra le parti.

All'esito della camera di consiglio del 12.05.2026 la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente, si devono disattendere entrambe le istanze di riunione dei ricorsi e di rinvio a nuova udienza.

Quanto alla prima, essa è riferita a giudizi aventi ad oggetto l'impugnazione di sentenze diverse e di distinte delibere assembleari. Esclusa, quindi, la riunione obbligatoria dei ricorsi ai sensi dell'art. 335 c.p.c., benché essi siano riferiti al medesimo tema di indagine



(modalità di determinazione dei *quorum* assembleari) e alle medesime parti (Supercondominio [REDACTED] e [REDACTED] ritiene la Corte che la trattazione dei giudizi indicati al cospetto del medesimo Collegio e nell'ambito della medesima adunanza, così come l'intervenuto precedente di questa Corte (Cass. Sez. 2, n. 2406 del 25/01/2024, Rv. 669990 – 02, *infra*), escludano sia l'eventualità di soluzioni contrastanti sia i vantaggi dell'economia processuale; pertanto, non si procederà alla loro riunione facoltativa.

Quanto all'istanza di rinvio, il giudizio di cassazione procede d'ufficio, e il Collegio non ravvisa l'opportunità di accogliere la richiesta.

2. Con il primo motivo si deduce violazione dell'art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c. per non aver la Corte d'appello di Torino dichiarato la nullità ex art. 159 c.p.c. della sentenza del Tribunale di Torino n. 30/2021 per violazione del contraddittorio ex art. 101 c.p.c. e sussistenza di vizi ex art. 156 c.p.c., in virtù di difetto di *vocatio in ius*, per avere il sig. [REDACTED] notificato l'ordinanza del 19/02/2020 di fissazione dell'udienza ex art. 183 c.p.c. al 17/06/2020 nel giudizio di primo grado senza alcuna *vocatio in ius* ed in assenza di avvisi ex art. 163 e 164 c.p.c. e/o di rinnovazione dell'atto di citazione, nonché mancata notificazione della revoca dell'udienza ex art. 183 c.p.c. fissata in data 17/06/2020 e fissazione di nuova udienza di precisazione al 15/07/2020.

Nel corso del giudizio di primo grado era accaduto che, iscritta tempestivamente la causa a ruolo da parte attrice e correttamente dichiarata dal primo giudice la contumacia del Supercondominio, tuttavia all'udienza successiva fissata al 19.02.2020 per la precisazione delle conclusioni il giudicante notava un'incongruenza - poi rivelatasi, invece, apparente - rispetto alla data risultante dai registri informatici sull'iscrizione a ruolo, incongruenza; motivo per cui il giudicante disponeva nuova udienza ex art. 183 c.p.c. fissata per il 17.06.2020,



con provvedimento notificato al Supercondominio. Senonché lo stesso giudicante - in accoglimento del reclamo mosso da ■■■ rispetto all'ordinanza di fissazione di nuova udienza, sull'osservazione per cui il provvedimento sostanzialmente rimetteva in termini il convenuto - revocava la prima udienza ex art. 183 c.p.c. del 17.06.2020 e fissava nuova udienza per la precisazione delle conclusioni al 15.07.2020; provvedimento di revoca, però, mai notificato al Supercondominio convenuto.

Rispetto a tale vicenda processuale la Corte d'appello non riveniva alcuna lesione del diritto di difesa del Supercondominio rimasto contumace: non sussistendo alcuna causa di nullità della citazione, questi avrebbe potuto agevolmente verificare, con l'accesso al fascicolo telematico, la tempestività dell'iscrizione a ruolo, il riferirsi dell'ordinanza revocata al procedimento in ordine al quale aveva ricevuto rituale atto di citazione, come pure l'emanazione dei successivi provvedimenti e la data di rinvio dell'udienza.

2.1. Il primo mezzo di gravame contesta alla Corte d'Appello di Torino di non avere rilevato, ex art. 156 c.p.c., la nullità della sentenza emessa dal Tribunale di Torino n. 30/2021, pur nell'irregolare instaurazione del contraddittorio nel giudizio di primo grado per mancata *vocatio in ius* del Supercondominio.

Il primo motivo di ricorso è inammissibile per difetto di interesse, giacché si tratta di censura avverso sentenza di appello che avrebbe omesso di dichiarare la nullità della sentenza di primo grado, con riguardo a vizio di questa che, ove pur esistente, non avrebbe comportato la rimessione della causa al primo giudice, in quanto estraneo alle ipotesi tassative degli artt. 353 e 354 c.p.c., avendo comunque il giudice di appello deciso nel merito su tutte le questioni controverse, senza alcun pregiudizio per il ricorrente conseguente alla



omessa dichiarazione di nullità (Cass. Sez. 3, n. 5644 del 03/03/2025; Cass. Sez. 3, n. 3099 del 12/02/2026).

3. Con il secondo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1101, 1118, 1136, 1138, 1362 ss. e 1372 c.c., e degli artt. 112, 115, 132 n. 4 c.p.c. Illustrati i Regolamenti degli stabili che compongono il Supercondominio, il ricorrente evidenzia come da essi emerga che la relazione tra le parti comuni (relazione di accessorietà, sulla quale si basa la stessa esistenza del Supercondominio) sia stata stabilita in parti uguali, anche in deroga, ex art. 1118 c.c., al principio di proporzionalità tra proprietà individuali e intero fabbricato, e comunque nel rispetto dell'art. 1101 c.c., a mente del quale le quote dei partecipanti alla comunione si presumono uguali. Conclude il ricorrente che la Corte territoriale ha erroneamente applicato le norme menzionate in rubrica, pretendendo dal convenuto prove che, invece, discendono dalla disciplina legale e dalla corretta lettura delle disposizioni dei Regolamenti di natura contrattuale.

4. Con il terzo motivo si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1101, 1118, 1136, 1138, 1362 ss. e 1372 c.c., e degli artt. 112, 115, 132 n. 4 c.p.c., omessa, insufficiente motivazione, vizio logico di ragionamento e omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, nonché *error in procedendo*, in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3, 4 e 5 c.p.c.

Il ricorrente ripropone le considerazioni già svolte nel primo motivo, per censurare la motivazione del giudice di secondo grado come «apparente», poiché non articolata come ragionamento che, partendo da determinate premesse, pervenga con certo procedimento logico a spiegare il risultato della decisione.

5. I due motivi possono essere esaminati congiuntamente per stretta connessione, e sono fondati nei limiti di quanto segue.



Si rileva in via preliminare che le censure fondate sul n. 5 dell'art. 360, comma 1, c.p.c. sono inammissibili, in quanto ricorre l'ipotesi della cd. «doppia conforme» prevista dall'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (applicabile al caso in esame *ratione temporis*) a mente del quale il ricorrente per cassazione, al fine di evitare l'inammissibilità del motivo per difetto di specificità, deve indicare le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse (*ex plurimis*: Cass. Sez. 6-2, n. 8320 del 2022, Rv. 664432 - 01; Cass. Sez. 3, n. 22244 del 14/07/2022; Cass., Sez. L, 20.07.2022, n. 22782 del 20/07/2022; Cass., Sez. 6-2, n. 8320 del 15/03/2022; Cass., Sez. L, n. 20994 del 06/08/2019). Nella specie, il ricorrente non ha indicato le ragioni di diversità fra le due pronunce.

Neanche hanno pregio le censure rivolte ad evidenziare la contraddittorietà ed apparenza della motivazione, vizio che ricorre quando la motivazione, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (*ex multis*, Cass. Sez. 3, n. 23123 del 28/07/2023, Rv. 668609 - 01; Cass. Sez. U, n. 2767 del 30/01/2023, Rv. 666639 - 01; Cass. Sez. 6 - 1, n. 6758 del 01/03/2022, Rv. 664061).

La Corte d'appello ha chiaramente e congruamente motivato l'infondatezza del gravame, per un verso ritenendo meramente assertiva la difesa del Supercondominio appellante; per altro verso giudicando pienamente provato in atti che, in occasione dell'assemblea del Supercondominio, non sia stato raggiunto il *quorum* costitutivo



stabilito dall'art. 1136, comma 3, c.c., stante l'inidoneità della ripartizione egualitaria dei millesimi per ciascun lotto (v. sentenza pag. 9).

5.1. Sotto il profilo della violazione di legge, i motivi meritano accoglimento per le ragioni ampiamente illustrate da questa Corte in una precedente pronuncia (Cass. n. 2406 del 2024, cit.) avente ad oggetto le medesime questioni tra le medesime parti, ove si discuteva dell'impugnazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c. da parte del condòmino [REDACTED] della deliberazione approvata dall'assemblea del Supercondominio [REDACTED] (nella riunione dell'11 febbraio 2016), per l'erronea determinazione dei *quorum* costitutivi e deliberativi, ha chiarito quanto segue (punti 6.2.-8.2., pagg. 5-10):

- il supercondominio sorge *ipso iure et facto* quando vi siano beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane tuttavia distinto: poiché tali beni e servizi devono essere gestiti attraverso i suoi organi, il quadro entro cui collocare il problema dei *quorum* delle deliberazioni supercondominiali è quello dell'art. 1136 c.c.;

- per la validità delle delibere, le maggioranze vanno calcolate in relazione sia al numero degli aventi diritto sia al valore dell'intero complesso immobiliare interessato, avendo riguardo, sul piano personale, al numero dei contitolari, e, sul piano reale, al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (o di ciascun condominio, (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3, c.c.);

- ai soli fini di una corretta organizzazione e semplificazione della gestione, non già ai fini della validità della delibera, nel supercondominio devono esistere due tabelle millesimali, una supercondominiale e una interna ai singoli edifici. La prima, se



meramente ricognitiva dei criteri legali, è approvabile con la maggioranza qualificata dell'art. 1136, comma 2, c.c.; se, invece, deroga ai criteri legali, richiede l'unanimità, non essendo configurabile una formazione per *facta concludentia*;

- quanto al riparto dell'onere probatorio: spetta al condòmino che impugna la delibera provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento, e dunque, nel caso di doglianza sui *quorum*, dimostrare la carenza delle maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c. in rapporto al valore proporzionale delle unità immobiliari interessate. Poiché, però, quote (e quindi *quorum* deliberativi) non nascono dalla tabella, ma dal rapporto di valore stabilito dalla legge o da un'eventuale convenzione, ne consegue che il giudice non può arrestarsi al rilievo dell'inadeguatezza della tabella, ma deve procedere al relativo accertamento, anche a posteriori;

- se poi il condòmino voglia lamentare che le tabelle millesimali in uso sono erranee, deve agire per la revisione delle stesse a norma dell'art. 69 disp. att. c.c.

5.2. Tornando al caso che ci occupa, condividendo le argomentazioni di questa Corte come sopra sintetizzate, ritiene il Collegio che l'errore di diritto compiuto dal giudice d'appello sta nell'aver ritenuto annullabile la delibera del 31.10.2018 desumendone il vizio dei *quorum* dall'inattendibilità delle tabelle di ripartizione delle spese che attribuivano quote uguali ai tre lotti (3000/3000), concludendo che il mancato rispetto del valore proporzionale dei rispettivi lotti all'interno del Supercondominio fosse ragione idonea ad invalidare la delibera (v. sentenza pag. 9).

Tanto perché il criterio sostanziale proposto nella pronuncia di questa Corte, n. 2406 del 2024, consiste nella necessità di accertare concretamente se i valori e i *quorum* richiesti dall'art. 1136 c.c. siano



stati o meno raggiunti. In sostanza, il vizio della delibera non poteva discendere dalla mera assenza o inattendibilità della tabella millesimale del Supercondominio, ma solo dalla mancata verifica che, una volta ricostruiti i valori proporzionali effettivi, le maggioranze non erano state raggiunte.

6. In definitiva, il Collegio accoglie il secondo e il terzo motivo del ricorso, dichiara inammissibile il primo.

La sentenza impugnata è cassata in relazione ai motivi accolti. La causa è rinviata alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione, la quale farà applicazione dei principi enunciati e si atterrà a quanto sopra esposto, statuendo anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo e il terzo motivo del ricorso, dichiara inammissibile il primo;

cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, rinvia la causa alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 12 maggio 2026.

Il Presidente
Antonio Scarpa

