



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. LORENZO ORILIA - Presidente

Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere

Dott. GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere

Dott. LUCA VARRONE Rel. Consigliere

Dott. DARIO CAVALLARI - Consigliere

CONDOMINIO

Ud. 07/05/2026 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 25439/2020 R.G. proposto da:

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

- ricorrente -

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

- intimati -

Avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MESSINA n.
960/2019 depositata il 23/12/2019.





Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/05/2026 dal Consigliere LUCA VARRONE.

Udito il Sostituto Procuratore generale in persona del dott. STEFANO PEPE che ha concluso per l'accoglimento del primo motivo di ricorso.

FATTI DI CAUSA

1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ricorrevano in giudizio avverso il Supercondominio [REDACTED] [REDACTED] contestando l'applicazione del criterio di ripartizione delle spese per beni comuni del supercondominio per quote uguali e non in base alle tabelle millesimali e chiedevano dichiararsi la nullità/annullamento della delibera assembleare assunta in data 30.03.2011 per mutamento dei luoghi di convocazione e per non applicazione delle Tabelle Millesimali esistenti.

2. Il Supercondominio [REDACTED] si costituiva e chiedeva il rigetto delle domande avverse.

3. Il Tribunale di Messina accoglieva la domanda attorea dichiarava illegittima la delibera assembleare del 30.03.2011 e, per l'effetto, annullava la suindicata delibera, con condanna del Supercondominio alle spese di giudizio.

4. Il Supercondominio [REDACTED] [REDACTED] proponeva appello avverso la suddetta sentenza.

5. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] resistevano al gravame.

6. [REDACTED] restava contumace.

7. La Corte d'Appello di Messina rigettava il gravame.

I primi due motivi erano infondati in applicazione del principio secondo cui il giudice del merito nell'esercizio del potere di





interpretazione e qualificazione della domanda, non è condizionato dalle espressioni, dalla formula e dal *nomen iuris* adottati dalla parte, dovendo egli ricercare il concreto significato e l'effettiva portata di una domanda giudiziale desumendola dall'esame dell'atto al fine di dare corretta esecuzione al principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato, imposto dall'art. 112 c.p.c.

Il Tribunale con ragionamento logico ed immune da censure aveva ritenuto che parte attrice, nel richiedere l'applicazione delle tabelle millesimali, avesse fatto riferimento alle tabelle esistenti all'epoca in cui l'intero complesso era di proprietà dell'INPDAP. Come si evinceva dalla documentazione in atti, a seguito del processo di dismissione degli immobili da parte dell'INPDAP, si erano formate più quote, riferibili a diversi proprietari. Da ciò ne era derivata l'impossibilità di applicazione delle vecchie tabelle. Mentre per la ripartizione delle spese riferibili alle singole palazzine si erano formate più tabelle millesimali, per quanto riguardava la gestione dei beni comuni alle varie palazzine, l'assemblea aveva adottato il regime della comunione con la conseguente ripartizione in parti uguali delle spese.

Tale determinazione di assoggettare le parti comuni del complesso alla disciplina della comunione e non a quella del condominio non trovava legittimazione nella normativa, fermo restando che il supercondominio, per la ripartizione delle spese comuni, in mancanza di tabelle millesimali o, comunque, in caso di tabelle non più applicabili, poteva decidere di adottare un altro criterio di ripartizione, di comune accordo e nel rispetto della legge e dell'eventuale regolamento condominiale purché il criterio adottato tenesse conto della differenza tra parti comuni





dell'edificio, parti utilizzate dai condomini in misura diversa e parti da cui solo alcuni condomini traevano utilità (scale, cortili o altre opere).

Nel caso di specie, l'erronea valutazione della sussistenza di una comunione di beni aveva indotto l'amministratore ad applicare il criterio di ripartizione delle spese relative alle parti comuni del supercondominio per quote uguali, senza che ciò fosse suffragato da una delibera approvata all'unanimità, di conseguenza, la delibera doveva ritenersi illegittima.

In definitiva, la decisione del Tribunale era conforme a quanto richiesto nel libello introduttivo di illegittima adozione del regime della comunione, ed era corretta in diritto dovendo tutti i condomini contribuire al pagamento delle spese relative alle parti comuni del Supercondominio, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, ovvero in base alle tabelle millesimali vigenti. Tale criterio poteva essere derogato tramite regolamento condominiale contrattuale oppure con delibera assembleare approvata all'unanimità.

Quanto alle spese di lite era congrua e condivisibile la motivazione del Tribunale in ordine alle spese processuali e, pertanto, dovevano essere disattese le relative censure avanzate dall'appellante.

8. Il Supercondominio [REDACTED] ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di tre motivi.

9. Le parti intime non hanno svolto difese.

10. Il Procuratore Generale ha concluso per l'accoglimento del ricorso, con particolare riferimento al primo motivo di doglianza.





11. Il ricorrente con memoria depositata in prossimità dell'udienza ha insistito nella richiesta di accoglimento del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il Collegio ritiene che debba esaminarsi preliminarmente il secondo motivo di ricorso che è fondato e il cui accoglimento determina l'assorbimento del primo e del terzo.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: Violazione e falsa applicazione dell'art. 1137, primo comma, c.c. omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, mancata impugnazione della delibera assembleare del 30.09.2009. Abbandono del regime di comunione e ripartizione in parti uguali delle spese condominiali, salvo conguaglio, in attesa dell'approvazione delle tabelle millesimali.

La Corte d'Appello di Messina avrebbe errato nel non valutare e considerare che il regime di comunione era stato abbandonato dal condominio resistente con delibera del 30.09.2009, mai impugnata. In particolare, l'assemblea del 30.09.2009 aveva stabilito che dalla trasformazione della Comunione del [REDACTED] in Supercondominio, le quote sarebbero state ripartite in parti uguali sino all'approvazione delle tabelle millesimali e poi sarebbero stati effettuati i relativi conguagli tra quanto versato e quanto effettivamente dovuto.

Le tabelle millesimali sono state approvate con delibera assembleare del 28.06.2012 e l'amministratore, senza che ci fosse alcuna contestazione o opposizione da parte dei condomini, ha effettuato i conguagli tra dare ed avere in base ai valori millesimali indicati e con decorrenza dal 1° gennaio 2009.

Non troverebbe riscontro nei fatti, dunque, quanto affermato dal Giudice di secondo grado circa l'applicazione del regime della





comunione alle parti comuni del [REDACTED] considerato che tale regime era stato abbandonato ed era stato costituito il Supercondominio, con l'applicazione della relativa normativa e del principio di proporzionalità, salvo decidere di dividere le spese momentaneamente in parti uguali in attesa della redazione e dell'approvazione delle tabelle millesimali.

La delibera adottata il 30.09.2009 era stata approvata legittimamente (e per questo non era stata impugnata) e, secondo il costante orientamento di legittimità secondo cui è possibile per l'assemblea dei condomini adottare un criterio provvisorio salvo conguaglio al momento dell'approvazione delle tabelle millesimali (Cass. Civ. n. 24670/2006; Cass. Civ. n. 8505/2005).

2.1 Il secondo motivo di ricorso è fondato.

Risulta dagli atti che il supercondominio [REDACTED] nel corso dell'assemblea del 30.09.2009 aveva stabilito che dalla trasformazione della Comunione del [REDACTED] [REDACTED] in Supercondominio, le quote sarebbero state ripartite in parti uguali sino all'approvazione delle tabelle millesimali e poi sarebbero stati effettuati i relativi conguagli tra quanto versato e quanto effettivamente dovuto.

Di conseguenza era stato dato mandato ad un tecnico per la redazione delle carature millesimali, stante l'inapplicabilità di quelle create dall'INPDAP, deliberando altresì la momentanea divisione in parti uguali delle spese in attesa delle redigende tabelle e salvo conguaglio.

La Corte d'Appello, così come prima il Tribunale, non ha tenuto in alcun conto tale deliberato che, in via transitoria e salvo conguaglio, consentiva di adottare il criterio della comunione.





Dunque, deve ribadirsi il principio secondo il quale in mancanza di tabelle millesimali, l'assemblea ha il potere di deliberare a maggioranza una ripartizione provvisoria dei contributi a titolo di acconto e salvo conguaglio (Cass. Sez. 2, 19/08/2021, n. 23128, Rv. 662142 – 02, Cass. Sez. 2, 22/04/2005, n. 8505, Rv. 581996 – 01).

In tali casi, è sufficiente che la delibera sia assunta a maggioranza, essendo l'unanimità necessaria soltanto per l'approvazione delle tabelle definitive (Cass. Sez. 2, 21/11/2006, n. 24670, Rv. 593081 - 01).

Dunque, la Corte ha fatto erronea applicazione di un principio in sé valido. Infatti, risulta corretta l'affermazione fatta a pag. 11 della sentenza secondo cui tutti i condomini sono tenuti al pagamento delle spese relative alle parti comuni del Supercondominio, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, ovvero in base alle tabelle millesimali vigenti e che tale criterio può essere derogato tramite regolamento condominiale contrattuale oppure con delibera assembleare approvata all'unanimità, ma erroneamente non ha tenuto conto del fatto che l'assemblea ben può adottare un criterio provvisorio salvo successivo conguaglio al momento dell'approvazione delle tabelle millesimali (Cass. Civ. n. 24670/2006; Cass. Civ. n. 8505/2005). Nella specie, infatti, si trattava di un criterio provvisorio, in attesa della definizione delle tabelle che salvo conguaglio poteva essere adottato anche a maggioranza.

3. I restanti motivi (primo e terzo) sono assorbiti dall'accoglimento del secondo e, pertanto, se ne riporta solo la rubrica.





4. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione del principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato ex art. 112 c.p.c.. Erronea interpretazione dei motivi di impugnazione della delibera assembleare. Lamentata indicazione delle tabelle millesimali con riferimento al raggiungimento del *quorum* costitutivo e deliberativo e non con riferimento alla ripartizione delle spese condominiali. Inesistente deliberazione in tema di spese condominiali.

5. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: Violazione e falsa applicazione degli artt. 1109 e 1137, primo e secondo comma, c.c.. Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, mancata impugnazione della delibera assembleare del 23.07.2003.

6. La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, assorbiti il primo e il terzo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'Appello di Messina

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, assorbiti il primo e il terzo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia alla Corte d'Appello di Messina in diversa composizione anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 7 maggio 2026.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Luca Varrone

IL PRESIDENTE

Lorenzo Orilia

