



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

Oggetto: condominio

Composta da

Milena Falaschi - Presidente -
Antonio Scarpa - Consigliere -
Luca Varrone - Consigliere -
Remo Caponi - Consigliere -
Dario Cavallari - Cons. rel. -

R.G.N. 27422/2020

Cron.

PU - 5/02/2026

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 27422/2020 R.G. proposto da:

██████████ e ██████████ ██████████ rappresentate e difese
dall'Avv. ██████████;

- *ricorrente* -

contro

██████████ rappresentata e difesa dagli Avv.ti ██████████
e ██████████;

- *controricorrente e ricorrente incidentale* -

nonché

██████████ ██████████ s.r.l., in persona del legale
rappresentante p.t., rappresentata e difesa dagli Avv.ti ██████████ e
██████████

- *controricorrente e ricorrente incidentale* -

nonché



Condominio di [REDACTED]

*- intimato -***nonché**

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 79/2020 pubblicata il 20 gennaio 2020.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 5 febbraio 2026 dal Consigliere Dario Cavallari;

lette e udite le conclusioni del P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Fulvio Troncone, che ha chiesto il rigetto del ricorso principale e di quelli incidentali;

udito l'Avv. [REDACTED] per le ricorrenti e l'Avv. [REDACTED] delle parti controricorrenti/ricorrenti incidentali.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 31 gennaio 2002 il Condominio di [REDACTED] ha convenuto in giudizio, dinanzi al Tribunale di Genova, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] lamentando che la stessa, condomina dell'edificio, si era illegittimamente appropriata della



rampa condominiale che dalla pubblica via conduceva al piano seminterrato dell'edificio, nel quale erano posti alcuni locali di proprietà della stessa ed altri locali di proprietà condominiale, tra i quali quello ove era alloggiata la centrale termica.

Il detto condominio ha chiesto di:

- a) accertare la natura condominiale della rampa;
- b) accertare che nella tabella allegata al regolamento di condominio le quote millesimali di proprietà delle parti comuni erano indicate nella colonna numero 3 mentre, per converso, nella colonna 17, erano indicate quote millesimali di ripartizione delle spese di manutenzione della rampa, conformemente a quanto stabilito dall'art. 19 del regolamento condominiale;
- c) condannare [REDACTED] a restituire i frutti civili indebitamente percepiti, con riferimento al godimento della citata rampa.

Con sentenza non definitiva in data 1° luglio 2004, il Tribunale di Genova ha respinto le eccezioni preliminari sollevate dalla convenuta [REDACTED] e ha disposto la rimessione della causa in istruttoria come da separata ordinanza.

La sentenza non definitiva è stata confermata dalla Corte d'Appello di Genova e, infine, dalla Corte di cassazione, con la sentenza n. 14797/14 del 20 giugno 2014, che ha affermato la legittimazione dell'amministratore del condominio, debitamente autorizzato dall'assemblea condominiale, a promuovere l'azione di rivendica in nome del condominio.

Nel frattempo, la causa di primo grado è stata istruita e il procedimento si è concluso con la sentenza n. 55/2009, pubblicata in data 9 gennaio 2009, che:

ha respinto la domanda di accertamento della proprietà condominiale della rampa;

ha rigettato la domanda attorea di condanna della convenuta alla restituzione dei frutti civili derivanti dal godimento della stessa rampa;



ha dichiarato che la colonna n. 17 della tabella allegata al regolamento condominiale definiva la quota parte di spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria della sede stradale relativa alla rampa di accesso al piano scantinato e al distacco nord;

ha compensato integralmente tra le parti le spese.

La Corte di Appello di Genova, con sentenza n. 872/2012, depositata il 31 luglio 2012, ha dichiarato la nullità di detta sentenza, rimettendo la causa davanti al Tribunale di Genova perché provvedesse all'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini.

Con atto di citazione in riassunzione in data 25 ottobre 2011, il condominio ed alcuni condomini hanno convenuto in giudizio [redacted] e l'avente causa di quest'ultima, la [redacted] s.r.l., nonché altri condomini.

A conclusione del procedimento, con la sentenza n. 259/2016, pubblicata in data 25 gennaio 2016, il Tribunale di Genova:

ha rigettato le domande proposte dagli attori, Condominio di Genova [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] e dalla convenuta [redacted];

ha condannato i sopra indicati attori e la signora [redacted] al pagamento in solido, a favore delle convenute [redacted] ed [redacted] s.r.l., in persona del legale rappresentante pro-tempore, delle spese di giudizio.

Avverso tale sentenza ha proposto appello il Condominio [redacted] deducendo:

1. l'omessa e contraddittoria motivazione, per avere il Tribunale fondato la sua decisione non già su un titolo, ma sulla nota di



trascrizione dell'atto di compravendita dell'appartamento interno 19
da [REDACTED] s.r.l. alla signora [REDACTED]

2. l'assenza di un riferimento, nella nota di trascrizione, alla rampa, essendo menzionato, invece, il "distacco";

3. l'errore del Tribunale nel ritenere che il regolamento condominiale contrattuale non fosse parte integrante del contratto di compravendita degli immobili;

4. l'omessa pronuncia su chi fosse il proprietario della rampa;

5. la confusione, da parte del Tribunale di Genova, fra la colonna n. 3, intitolata quote di proprietà, e quella n. 17, che ripartiva le spese per la manutenzione delle parti comuni del fabbricato.

L'appellante condominio ha chiesto, quindi, che, in totale riforma della sentenza resa dal Tribunale di Genova, n. 259/2016 pubblicata il 25 gennaio 2016, la Corte d'Appello volesse:

- accertare e conseguentemente dichiarare che la rampa che dal cancello di via [REDACTED] dava accesso, tra gli altri, ai locali di proprietà esclusiva della convenuta, posti al piano seminterrato dell'edificio di [REDACTED] era di proprietà condominiale;

- accertare e conseguentemente dichiarare che nella tabella allegata al vigente regolamento condominiale le quote millesimali di proprietà delle parti comuni sono indicate nella colonna numero 3, mentre nella colonna numero 17 erano indicate le quote millesimali di ripartizione delle spese di manutenzione della rampa, in conformità all'art. 19 del vigente regolamento condominiale;

- condannare [REDACTED] a restituire i frutti civili indebitamente percepiti per il godimento della rampa.

Si è costituita l'appellata [REDACTED] chiedendo, nel merito, di respingere l'impugnazione e, in estremo subordine, di dichiararsi l'intervenuta usucapione della rampa, avendo disposto del bene *uti domina* per oltre 40 anni e di rideterminarsi le spese di causa di primo grado.



Si è costituita l'appellata [REDACTED] s.r.l.,
avente causa della appellata [REDACTED] chiedendo
dichiararsi la carenza di legittimazione passiva della [REDACTED]
[REDACTED] s.r.l. e la carenza di legittimazione ad agire
dell'amministratore e dei singoli condomini.

Nel merito, ha domandato la conferma della decisione di primo
grado.

In via di appello incidentale subordinato, ha insistito per la
riforma della sentenza in punto spese.

I condomini, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], non si sono
costituiti.

La Corte d'appello di Genova, con sentenza n. 79/2020, ha
accolto in parte l'appello principale, dichiarando che la colonna
numero 17 della tabella allegata al regolamento di condominio
definiva la quota parte di spese per la manutenzione della rampa di
accesso al piano scantinato.

Ha pure accertato l'inammissibilità della domanda di usucapione
di [REDACTED] [REDACTED]



██████████ e ██████████ hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di quattro motivi.

L'Immobiliare ██████████ s.r.l. e ██████████ si sono difese con controricorso e hanno proposto ricorso incidentale sulla base di nove motivi.

Gli altri intimati non hanno svolto difese.

Il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Fulvio Troncone ha depositato le conclusioni chiedendo il rigetto del ricorso principale e di quelli incidentali.

Le ricorrenti e le parti controricorrenti hanno depositato memorie ex art. 378 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) È preliminare l'esame dell'eccezione di difetto di legittimazione attiva sollevata dalla controricorrente ██████████ e dalla parte ricorrente incidentale. A loro avviso, le due ricorrenti principali non avrebbero preso parte al giudizio di appello e non avrebbero depositato prova di essere condomine.

La censura, sollevata globalmente con riferimento a entrambe le ricorrenti principali, è inammissibile per la sua genericità.

Le parti ricorrenti incidentali hanno omesso di riportare i nomi di tutti i condomini e di indicare in quali fasi dei gradi di merito tali nomi fossero stati indicati e da quali documenti risultassero.

Pertanto, con riferimento a ██████████ sono le medesime parti ricorrenti incidentali a riconoscere che il suo nome compare nell'elenco dei condomini allegato a una delibera assembleare del 5 ottobre 2020 mentre, quanto a ██████████ esse riferiscono della presenza nei gradi di merito di tale ██████████

Del resto, per ██████████ e consolidato orientamento di questa Suprema Corte, il condomino di un edificio conserva il potere di agire a difesa non solo dei suoi diritti di proprietario esclusivo, ma anche



dei suoi diritti di comproprietario pro quota delle parti comuni. In particolare, è stato rilevato che il singolo condomino ha anche il potere di intervenire nel giudizio in cui la difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni sia stata già assunta legittimamente dall'amministratore, nonché di esperire i mezzi di impugnazione necessari ad evitare gli effetti sfavorevoli della pronuncia resa nei confronti di tale organo rappresentativo unitario (cfr. Cass., Sez. 2, n. 202 dell'11 gennaio 1979; Cass., Sez. 2, n. 12291 del 7 giugno 2011).

Logico corollario di tali principi è quello che il singolo condomino può promuovere le azioni (o resistere alle azioni da altri proposte) a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota* anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio.

Peraltro, le variazioni soggettive della composizione della compagine condominiale eventualmente intervenute tra il momento del promovimento della lite e della sua decisione oltre a non privare, ovviamente, l'amministratore della legittimazione processuale a rappresentare unitariamente l'interesse gestorio, legittimazione accordatagli dalla legge al fine di semplificare l'instaurazione del contraddittorio, riconoscono anche ai condomini divenuti tali nel corso del giudizio eguale legittimazione. La questione è stata di recente esaminata dal Supremo consesso (sentenza SU, n. 10934 del 18 aprile 2019) che ha affermato come non possa negarsi la legittimazione alternativa individuale al singolo condomino quando si sia in presenza di cause introdotte da un condomino o da un terzo che incidano sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune. La pronuncia in questione nel ribadire la tradizionale tesi dell'assenza di personalità e soggettività giuridica autonoma per il Condominio, ha altresì confermato che, allorquando si sia in presenza di cause introdotte da un terzo o da un condomino che riguardino diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato, e che incidono sui diritti vantati dal singolo su



di un bene comune, non può negarsi la legittimazione alternativa individuale. Non sarebbe concepibile la perdita parziale o totale del bene comune senza far salva la facoltà difensiva individuale (v. anche Cass. n. 11802 del 2020).

2) Con il primo motivo le ricorrenti principali lamentano la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. per avere la Corte d'appello di Genova ritenuto derogabile la presunzione di proprietà condominiale del bene oggetto dell'azione di rivendica del condominio appellante.

Sostengono che l'art. 1117 c.c., nell'enucleare tre distinte categorie di beni, in astratto idonei a essere di comune proprietà dei condomini, in ordine all'operare della presunzione, vada letto in via graduata. In particolare, nessun titolo avrebbe mai potuto derogare alla presunzione di comproprietà in relazione alle parti comuni necessariamente condominiali, essendo accessori indivisibili per loro natura e destinazione.

La censura è infondata.

L'art. 1117 c.c. stabilisce che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo, le cose elencate nei nn. 1, 2 e 3 della stessa disposizione.

Per l'esattezza, vi sono tre categorie di parti comuni, distinte in ragione del loro rapporto strutturale o funzionale con l'edificio:

- parti che formano la struttura dell'edificio, in senso stretto;
- locali accessori destinati al servizio generale dello stabile;
- tutti gli impianti e le opere non indispensabili, ma destinati a servizi di uso e godimento comune.

Il fondamento della situazione di condominialità risiede nel rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni (quali quelle elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 c.c.) ad



unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso.

Le Sezioni Unite, con sentenza n. 7449 del 7 luglio del 1993, hanno chiarito, infatti, che l'art. 1117 c.c. non si limitava a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, ma che l'individuazione delle parti comuni effettuata da quest'ultima disposizione poteva essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e che non operava con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultassero destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (Cass., Sez. 2, n. 16886 del 24 giugno 2025, in motivazione; Cass., Sez. 2, n. 24189 dell'8 settembre 2021, in motivazione).

Tale titolo, poi, poteva essere costituito o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o, infine, dall'usucapione.

Soprattutto, si è messo in luce che occorre guardare alle risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali (Cass., Sez. 2, n. 24189 dell'8 settembre 2021, in motivazione).

La situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 ss. c.c. si attua, infatti, sin dal momento in cui avviene il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto.

Coerentemente, la giurisprudenza ha individuato il titolo in esame nell'atto costitutivo del condominio e, quindi, nel primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario proprietario ad altro soggetto, in quanto se, in occasione della prima vendita, la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni



comuni era riservata ad uno solo dei contraenti, detto bene non rientrava nel novero di quelli comuni (Cass., Sez. 2, n. 14714 del 31 maggio 2025).

L'operatività dell'art. 1117 c.c., che dà rilievo sia alla destinazione all'uso comune della *res* sia all'attitudine oggettiva al godimento collettivo, dispensa, quindi, il condominio dall'onere di provare il suo diritto attraverso la c.d. *probatio diabolica*, spettando, eventualmente, al singolo condomino, che pretenda di essere titolare esclusivo di un bene comune ex art. 1117 c.c., di dimostrare la sua proprietà individuale.

Quanto appena esposto palesa la non accoglibilità della prospettazione delle ricorrenti principali che, invece, fondano l'impugnazione sull'esistenza di una presunzione, per di più insuperabile con riferimento ad alcune particolari tipologie di beni.

Al contrario, correttamente ha agito la corte territoriale, che ha tenuto conto delle risultanze del primo atto di alienazione dell'originario proprietario unico dell'immobile per stabilire quali beni si trovassero "al di fuori del perimetro del caseggiato" per volontà degli stessi contraenti.

3) Con il secondo motivo le ricorrenti principali contestano la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1364, 1366, 1369 e 1371 c.c., in relazione all'art. 1117 c.c. in quanto la corte territoriale avrebbe errato nel considerare titolo idoneo a vincere la presunzione di condominialità della rampa l'atto a rogito notaio Gessaga del 29 agosto 1959, senza tenere conto delle altre risultanze probatorie, pur richiamate dall'atto medesimo, e della condotta delle parti successiva alla conclusione del primo atto di vendita.

In particolare, il giudice del merito non avrebbe valutato le risultanze di altri documenti, anche indicati nel citato rogito del 1959, come il regolamento condominiale predisposto dal costruttore



dell'edificio, depositato il 23 novembre 1959, e un atto di vendita del 3 gennaio 1961.

La censura è inammissibile.

A prescindere dalla [REDACTED] che la Corte d'appello di Genova bene ha fatto a fondare la sua decisione sul primo atto di trasferimento di una delle unità immobiliari destinate a costituire il condominio in esame, si rileva come, in tema di sindacato sull'interpretazione dei contratti, la parte che ha proposto una delle opzioni ermeneutiche possibili di una clausola contrattuale non può contestare, in quanto tale, in sede di giudizio di legittimità, la scelta alternativa alla propria effettuata dal giudice del merito, ove sia motivata nei termini minimi previsti nel nostro ordinamento (Cass., Sez. L, n. 18214 del 3 luglio 2024; Cass., Sez. 1, n. 27136 del 15 novembre 2017).

La corte territoriale, comunque, ha valutato il regolamento menzionato, accertandone la posteriorità rispetto al rogito del 1959 e la non univocità del contenuto e ha chiarito come la rampa fosse collocata "al di fuori del perimetro del caseggiato, indicato come delimitante la quota di proprietà comune acquisita".

Le ricorrenti, in realtà, chiedono a questa Suprema Corte di compiere una nuova interpretazione della parola "distacco" contenuta nel rogito del 1959 il che, però, non è in questa sede possibile.

4) Con il terzo motivo le ricorrenti principali contestano la violazione e falsa applicazione dell'art. 1399 c.c. e/o degli artt. 1444, 1117, 1362, 1363, 1364, 1366, 1369 e 1371 c.c. per non avere la corte territoriale letto e valutato gli atti di causa nel loro complesso e preso in considerazione la condotta delle parti successiva alla conclusione del primo atto di vendita e violato le regole ermeneutiche nell'interpretazione delle clausole del regolamento condominiale contrattuale.



Affermano, oltre alla [REDACTED] che, in sentenza, il regolamento di condominio non sarebbe stato correttamente trascritto, che le clausole del detto regolamento sarebbero state male interpretate.

Prospettano che vi sarebbero state una ratifica o una convalida del detto regolamento.

La censura è inammissibile per le ragioni che hanno condotto alla dichiarazione di inammissibilità del precedente motivo.

Inoltre, si osserva l'irrelevanza e la genericità della critica concernente l'operatività della ratifica o della convalida.

5) Con il quarto motivo le ricorrenti principali lamentano la violazione e falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c. perché la corte territoriale avrebbe ammesso il deposito del rogito del 1959 senza motivare in ordine alla sua incidenza e indispensabilità.

La censura è inammissibile.

La Corte d'appello di Genova afferma il "rilievo" della menzionata produzione, evidenziandone la maggiore importanza probatoria rispetto alla nota di trascrizione pure utilizzata dai giudici del merito.

Si tratta, nella specie, quindi, di una motivazione che è più che sufficiente a soddisfare il precetto dell'art. 345 c.p.c.

Pertanto, le ricorrenti principali non tengono conto che il rogito del 1959 è solo uno degli elementi rilevanti nel caso in esame, come la riportata nota di trascrizione e il fatto che la rampa era collocata "al di fuori del perimetro del caseggiato, indicato come delimitante la quota di proprietà comune acquisita".

5) Devono essere esaminati i ricorsi incidentali, che saranno valutati insieme, stante la loro sovrapposibilità.

Con il primo motivo è contestata la violazione dell'art. 112 c.p.c., in quanto la corte territoriale avrebbe errato nell'escludere la



proprietà della rampa da parte della "appellata", che sarebbe stata acquistata con un rogito del 3 gennaio 1961.

La censura è inammissibile, atteso che non investe una pronuncia della corte territoriale in ordine a una domanda sulla quale vi sia stata una soccombenza delle parti ricorrenti incidentali, ma, semplicemente, un passaggio motivazionale finalizzato al rigetto di un motivo di appello che lamentava una mancata pronuncia del giudice di primo grado.

Inoltre, si evidenzia che nessuna delle parti ricorrenti incidentali ha chiesto in appello l'accertamento della proprietà del bene con riferimento al titolo menzionato, l'unico preso in esame dal giudice del merito.

6) Con il secondo motivo le parti ricorrenti incidentali contestano che, in seguito alla riassunzione del giudizio in primo grado, sarebbe stata introdotta una nuova causa davanti al Tribunale di Genova, mentre avrebbe dovuto essere solo riassunto il giudizio preesistente.

Con il terzo motivo le parti ricorrenti incidentali lamentano che non vi sarebbe stata una pronuncia in ordine al passaggio in giudicato della prima sentenza del Tribunale di Genova, poi dichiarata nulla, nei confronti di alcuni condomini.

Con il quarto pongono la stessa questione per quel che concerne altri condomini che non avrebbero riassunto la causa dopo la prima sentenza di appello.

Con il quinto motivo analoga censura è sollevata per i condomini di cui al punto 5 dei motivi di ricorso incidentale che non avrebbero appellato la sentenza del Tribunale di Genova n. 259/2016.

Con il sesto motivo le parti ricorrenti incidentali criticano la sentenza contestata perché la corte territoriale avrebbe ritenuto prive di rilievo tutte le eccezioni svolte da [REDACTED] [REDACTED]



Con il settimo motivo le parti ricorrenti incidentali affermano che non vi sia "dubbio" in ordine alla [REDACTED] che la colonna 17 si riferisca alla rampa di accesso scantinato e che non vi sarebbe alcuna soccombenza della signora [REDACTED] [REDACTED] sul punto.

Con l'ottavo motivo le parti ricorrenti incidentali lamentano che la corte territoriale non si sarebbe pronunciata sulla richiesta di corresponsione al condominio dei canoni di locazione dei posti auto.

Le censure, che possono essere trattate congiuntamente, stante la stretta connessione, sono inammissibili, non avendo le parti controricorrenti più alcun interesse a una pronuncia in ragione del rigetto del ricorso principale.

7) Con il nono motivo le parti ricorrenti incidentali contestano la decisione di appello in ordine alle spese di lite.

Affermano che le spese di primo grado avrebbero dovuto essere riconosciute in favore di ciascuna di esse, in quanto le posizioni processuali delle due parti sarebbero state diverse e solo per caso avrebbero avuto gli stessi difensori.

Non vi sarebbe stata, poi, nessuna solidarietà attiva fra le parti convenute.

Criticano la pronuncia quanto al riconoscimento della maggiorazione del 20% delle spese processuali e della loro riduzione nella misura del 50%.

Lamentano l'erroneità della decisione di compensazione delle spese di appello.

La censura è infondata con riferimento alla liquidazione in via unitaria delle spese di primo grado.

Infatti, si palesa in violazione di legge la liquidazione di un doppio integrale compenso in caso di difesa di più parti aventi identica



posizione processuale, e costituite con lo stesso avvocato, essendo dovuto un compenso unico secondo i criteri fissati dagli artt. 4 e 8 d.m. n. 55 del 2014, salva la possibilità di aumento nelle percentuali indicate da detto art. 4 al comma 2, senza che rilevi la [REDACTED] che il comune difensore abbia presentato distinti atti difensivi, prefigurandosi per il giudice l'onere di motivare, sia nell'evenienza in cui ritenga di riconoscere l'aumento, sia nell'evenienza contraria (Cfr. Cass., Sez. 1, n. 1650 del 19 gennaio 2022; Cass., Sez. 3, n. 17215 del 27 agosto 2015).

La valutazione del giudice di sussistenza di una difesa unitaria non è, poi, sindacabile in cassazione come tale, purché motivata.

Le parti ricorrenti incidentali non hanno fornito, peraltro, indicazioni sufficienti a fare ritenere che, in realtà, le loro difese fossero state sostanzialmente differenti.

Privo di riscontro nella sentenza è, invece, il riferimento alla solidarietà attiva delle parti convenute.

Inammissibile è la censura inerente alla maggiorazione del 20%, stante la genericità e la mancanza di interesse sul punto.

Pure generica si presenta la questione concernente la riduzione del 50%, non essendovi, comunque, contestazioni in ordine al mancato rispetto dei minimi di legge.

Per ciò che riguarda le spese di appello, si evidenzia che il giudizio è stato instaurato nel 2002 e che, in tema di compensazione delle spese processuali ex art. 92 c.p.c., (nel testo applicabile *ratione temporis*, anteriore a quello introdotto dalla legge n. 263 del 2005), poiché il sindacato della S.C. è limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le spese non possono essere poste a carico della parte vittoriosa, esula da tale sindacato e rientra nel potere discrezionale del giudice di merito la valutazione dell'opportunità di compensare, in tutto o in parte, le spese di lite, e ciò sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca, sia nell'ipotesi di



concorso di altre giuste ragioni, che il giudice di merito non ha obbligo di specificare, senza che la relativa statuizione sia censurabile in cassazione, poiché il riferimento a “giusti motivi” di compensazione denota che il giudice ha tenuto conto della fattispecie concreta nel suo complesso, quale evincibile dalle statuizioni relative ai punti della controversia (Cass., Sez. 5, n. 20457 del 6 ottobre 2011).

La relativa censura è, quindi, inammissibile.

8) Il ricorso principale va rigettato in applicazione del seguente principio di diritto:

«L’art. 1117 c.c. non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, ma indica, come parti comuni dell’edificio condominiale, quelle che, per le loro caratteristiche strutturali, sono destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, tale individuazione potendo essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo. Tale titolo può essere costituito o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o, infine, dall’usucapione, assumendo particolare rilievo le risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell’edificio in più proprietà individuali».

Del pari vanno rigettati i ricorsi incidentali.

Le spese di lite sono compensate in ragione della reciproca soccombenza.

Ai sensi dell’art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, ad opera delle ricorrenti principali e delle parti ricorrenti incidentali, dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello



previsto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13,
se dovuto.

P.Q.M.

- rigetta il ricorso principale e i ricorsi incidentali;
- dichiara interamente compensate fra le parti le spese di lite.
- ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, ad opera delle parti ricorrenti principali e incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il giorno 5 febbraio 2026.

Il giudice estensore

Dario Cavallari

Il Presidente

Milena Falaschi

