



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Francesco Maria Cirillo

Presidente

Giuseppe Tedesco

Consigliere

Remo Caponi

Consigliere

Dario Cavallari

Consigliere

Arturo Pizzella

Consigliere Rel.

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.16/06/202

6 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 28361/2022 R.G. proposto da:

██████████ in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████

-ricorrente-

contro

██████████ in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████

-controricorrente-

avverso la sentenza del Tribunale di Brindisi n. 674/2022 depositata il
02/05/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16/06/2026 dal
Consigliere Arturo Pizzella.

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza n. 589/2017, depositata l'8/3/2017, il Giudice di pace di
Brindisi rigettò integralmente la domanda del ██████████ volta ad
accertare che il suddetto Condominio "*non è condomino del* ██████████
██████████ *non fruisce di parti comuni né di servizi offerti e,*
conseguentemente, non è debitore del predetto importo nei confronti dello



stesso dichiarando, conseguentemente, la sua carenza di legittimazione alla partecipazione alle assemblee condominiali nonché in ordine alla richiesta di importo di euro 1.567,17 posto a suo carico per lavori di straordinaria manutenzione inerenti il solo Condominio convenuto", nonché a far dichiarare la "nullità, invalidità, e/o illegittimità della deliberazione impugnata (del 26.10.2015) e di ogni atto, ivi compresa la tabella di ripartizione dei costi, alla stessa direttamente o indirettamente ricollegato e/o ricollegabile nella parte e nella misura in cui pone a carico del [REDACTED] i lavori di ristrutturazione inerenti il solo [REDACTED]

Nel corso del giudizio di primo grado, il [REDACTED] aveva contestato la prospettazione del [REDACTED] circa la sua carenza di legittimazione passiva, deducendo che, in separato giudizio tra le medesime parti, ovvero nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo n. 432/2014 emesso dal Giudice di pace di Brindisi per il mancato pagamento da parte del [REDACTED] della quota condominiale di Euro 264,11, con sentenza n. 2421/2016 del 18.10.2016 era stata rigettata l'eccezione di carenza di legittimità passiva sostenuta dal [REDACTED]

Con la richiamata sentenza n. 589/2017, il Giudice di prime cure disattese la domanda del Condominio attore, non rilevando profili di invalidità della delibera condominiale adottata dal [REDACTED] e di carenza di legittimazione passiva del [REDACTED]

2. Il [REDACTED] ha proposto appello avverso la richiamata pronuncia sulla base dei seguenti motivi: 1. *"carenza di legittimazione passiva del Condominio convenuto; violazione artt. 1123 Cod. Civ., 2697 iv. Art. 100 CPC"*; 2. *"inopponibilità al [REDACTED] del regolamento di Condominio, con le relative tabelle millesimali, redatto dal [REDACTED] violazione art. 1106, 1107 cod. civ.; contestazione del quantum ed omessa pronuncia sulle domande proposte in primo grado*



dal [REDACTED] violazione degli art. 99, 100, 112, CPC e 1123 Cod. Civ. 1137 Cod. Civ. e 2697 Cod. Civ.”.

Si è costituito il [REDACTED] eccependo preliminarmente la inammissibilità e improcedibilità dell'appello e deducendo, in particolare, che, con riferimento alla eccezione di carenza di legittimazione passiva, la sentenza del G.d.P n. 2421/16 *"aveva già acquistato autorità di cosa giudicata tra le stesse parti oggi in causa"*.

3. Con sentenza n. 674/2022 pubblicata il 2.5.2022 il Tribunale di Brindisi, all'esito dell'espletamento di c.t.u., ha rigettato l'appello, condannando il [REDACTED] al pagamento delle spese del grado.

Per quanto riguarda il primo motivo di appello relativo alla dedotta carenza di legittimazione passiva del [REDACTED] ha rilevato che la sentenza del G.d.P. di Brindisi n. 2421/16, che aveva acquistato autorità di cosa giudicata tra le stesse parti anteriormente alla proposizione dell'appello, *"si era su tale questione espressa in modo specifico, riconoscendo la legittimazione passiva - rectius la titolarità passiva nel rapporto - del [REDACTED] avendo accertato che il vano di proprietà del [REDACTED] adibito a sala condominiale rientrasse nel perimetro del [REDACTED] e costituisse una parte comune per la quale il [REDACTED] era tenuto a partecipare pro quota alle spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, così come previsto dal regolamento condominiale del [REDACTED]"*.

Rammentato poi che la c.t.u. disposta in corso di giudizio era volta a verificare se i lavori oggetto del riparto contenuto nella delibera assembleare impugnata avessero ad oggetto parti comuni al [REDACTED] [REDACTED] con particolare riguardo alla c.d. sala condominiale, ha fondato la decisione relativa al primo motivo di appello sulle seguenti considerazioni. *«Ebbene, il CTU incaricato Ing. [REDACTED] attraverso una indagine esaustiva scevra da vizi logici e metodologici, premesso che secondo quanto statuito nel menzionato regolamento condominiale, in relazione al*



fabbricato oggetto di causa individua: "la centrale idrica è anche al servizio del fabbricato 3 ove presente le sale condominiali dei condomini [REDACTED] e [REDACTED] il fabbricato n° 3 è suddiviso in n° 3 locali: sala condominiale [REDACTED] sala condominiale, [REDACTED] box privato", ha verificato che i lavori appaltati dal [REDACTED] hanno interessato anche il vano di proprietà del [REDACTED] adibito a sala condominiale (v. pagg. 18 e 26 della perizia).

Pertanto, la delibera condominiale per cui è causa, oltre a non presentare profili di invalidità formale come rilevato anche nella sentenza odiernamente appellata (che in parte qua non ha formato oggetto di gravame), risulta altresì corretta nella parte in cui ha ripartito al [REDACTED] le spese per i lavori che hanno interessato la sala condominiale, sulla base del citato regolamento».

Quanto al secondo motivo di appello, il Tribunale ha ritenuto lo stesso inammissibile *"in quanto costituisce una nuova domanda siccome non proposta nel giudizio di primo grado, e che risulta quindi inesplorabile in questo grado di giudizio e ciò a tacer del fatto che la questione inerente l'inopponibilità del regolamento [REDACTED] al condominio appellante, già forma oggetto del giudizio sub 4607/2017 RG pendente dinnanzi a questo Tribunale in grado di appello avverso altra sentenza del GdP di Brindisi".*

4. Avverso la pronuncia del Tribunale il [REDACTED] propone ricorso sulla base di due motivi.

Resiste con controricorso il [REDACTED]

Entrambe le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo il Condominio ricorrente deduce: la violazione, in relazione all'art. 360 comma primo n° 3 c.p.c., degli art. 1106, 1107, 1123, 1135, 1137, 1138 e 2697 c.c., nonché 100, 112, 116 e 132 c.p.c.; l'omesso esame, in relazione all'art. 360, comma primo, n° 4 c.p.c., di documenti, sentenze rese *inter partes* e risultanze istruttorie tali da



invalidare l'efficacia delle altre risultanze istruttorie che hanno determinato il giudizio del Giudice del merito; l'omesso esame, in relazione all'art. 360, comma primo, n° 5 c.p.c., circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione delle parti.

Ad avviso del ricorrente: non sarebbero state considerate le risultanze degli atti, in particolare delle c.t.u. espletate nei due gradi di giudizio, e le stesse sentenze del Giudice di pace rese tra le parti, non solo la n. 2421/2016 di cui sopra, ma anche la n. 1777/2017; non sarebbe stato considerato dal giudice di appello che la sede sociale di [REDACTED] insiste su particella [REDACTED] intestata ad [REDACTED] e che, come accertato dal c.t.u., i lavori oggetto della delibera qui impugnata (del 26.10.2015) erano sostanzialmente estranei a beni e servizi in comune ma riguardavano lavori di manutenzione straordinaria (ristrutturazione) del fabbricato principale del [REDACTED] che solo in minima parte avevano riguardato le parti comuni relative anche al [REDACTED] [REDACTED] il Tribunale avrebbe poi dato erroneamente per scontata l'opponibilità al [REDACTED] del regolamento del [REDACTED] senza verificarne il relativo contenuto.

2. Il motivo è inammissibile prima ancora che infondato.

Va intanto rilevato che lo stesso ricorrente (cfr. pag. 26 del ricorso) riconosce che una quota dei lavori relativi alle parti in comune tra i due Condomini, rappresenta una percentuale, quantunque minima, sull'importo complessivo di euro 155.485,00.

Come visto poi in precedenza, dal contenuto della pronuncia impugnata emerge che il Tribunale ha fondato la propria valutazione di merito sul contenuto della sentenza del G.d.P. di Brindisi n. 2421/16, *"che aveva acquistato autorità di cosa giudicata tra le stesse parti anteriormente alla proposizione del presente appello"*, ed in base alla quale era stato accertato *"che il vano di proprietà del [REDACTED] adibito a sala condominiale rientrasse nel perimetro del [REDACTED] [REDACTED] e*



costituìsse una parte comune per la quale il [REDACTED] era tenuto a partecipare pro quota alle spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, così come previsto dal regolamento condominiale del [REDACTED] come anche sulle risultanze della c.t.u. disposta in corso di giudizio e condivisa dal Tribunale, da cui era emerso che i lavori appaltati dal [REDACTED] [REDACTED] con la delibera oggetto di contestazione "avevano interessato anche il vano di proprietà del [REDACTED] adibito a sala condominiale (v. pagg. 18 e 26 della perizia)".

Da tali elementi il giudice d'appello ha inferito la correttezza della delibera condominiale *de qua*, nella parte in cui aveva ripartito al [REDACTED] [REDACTED] "le spese per i lavori che hanno interessato la sala condominiale, sulla base del citato regolamento".

Tale valutazione costituisce un tipico apprezzamento di fatto, come tale incensurabile in sede di legittimità, ove scevro - come nella specie - da quei soli vizi logici o giuridici ancora rilevanti ai fini del n. 5 del primo comma dell'art. 360, primo comma, cod. proc. civ., tra cui l'apparenza della motivazione per manifesta fallacia o falsità delle premesse od intrinseca incongruità o inconciliabile contraddittorietà degli argomenti (così, tra molte, Cass. n. 9730 del 10/04/2024).

In ogni caso non risulta neppure contestata dall'appellante la circostanza dell'intervenuto passaggio in giudicato, già prima della proposizione dell'appello, della sentenza n. 2421/16 resa tra le medesime parti.

Tenuto conto di ciò, va rilevato come il giudice d'appello abbia correttamente applicato le regole in tema di giudicato esterno, nei termini chiariti dal recente orientamento della S.C. (vedi Sez. 6-2, n. 11600 del 14/05/2018; Sez. 5, n. 16738 del 21/06/2019; Sez. 2, n. 37543 del 22/12/2022; Sez. 3, n. 32370 del 21/11/2023; da ultimo, Sez. 5, n. 8291 del 29/03/2025).



3. Con il secondo motivo parte ricorrente deduce: l'inopponibilità al [REDACTED] del regolamento di Condominio, con le relative tabelle millesimali, redatto dal [REDACTED] la violazione, in relazione all'art. 360 primo comma n° 3 c.p.c., degli art. 1106, 1107, 1123, 1135, 1137, 1138 e 2697 c.c.; l'omessa pronuncia sulle domande proposte in primo grado dal [REDACTED] con violazione in relazione all'art. 360 primo comma n° 4 c.p.c., degli art. art. 99, 100, 112, 116 e 342 c.p.c.; conseguente omesso esame, in relazione all'art. 360 comma primo n° 5 c.p.c., circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.

Ad avviso del ricorrente: non sarebbe stato valutato che già a pag. 3 dell'atto di citazione il [REDACTED] aveva dedotto che la tabella utilizzata dal [REDACTED] quale allegato del relativo regolamento di condominio, mai accettato dai condomini [REDACTED] nei relativi atti di acquisto, non poteva essere opposta al terzo [REDACTED] e che tale deduzione era stata riproposta a pag. 9 dell'atto di appello; neppure sarebbe stata valutata la domanda del [REDACTED] volta ad ottenere la declaratoria di nullità della delibera del 26.10.2015 per violazione dei criteri legali di cui all'art. 1123 c.c.; nel caso di specie, invero, i servizi in comune tra i due Condomini sarebbero risultati alquanto limitati ed in ogni caso, essendo l'ipotesi in questione relativa a lavori del fabbricato principale del [REDACTED] si sarebbe dovuta applicare non la tabella A, come era erroneamente avvenuto, nonostante i lavori per oltre il 96% non risultassero relativi a parti comuni anche al [REDACTED] ma, al contrario, la tabella B, in relazione alla quale i millesimi di [REDACTED] erano pari a 0, o al massimo la tabella C relativa alle costruzioni accessorie.

4. Anche tale motivo è inammissibile prima ancora che infondato.

La questione dell'inopponibilità al [REDACTED] del regolamento del [REDACTED] e delle annesse tabelle non risulta specificamente



sollevata nell'originario atto di citazione, nell'ambito del quale (cfr. pag. 4, allegato 6 del ricorso), vi è un mero cenno alla irrilevanza del regolamento condominiale predisposto dal [REDACTED] del tutto corretta risulta, dunque, la statuizione del giudice d'appello circa l'inammissibilità della relativa domanda, in quanto proposta esclusivamente nel secondo grado di giudizio.

Anche la questione della nullità della delibera del 26.10.2015 per violazione dei criteri legali di cui all'art. 1123 c.c. non risulta specificamente sollevata nell'originario atto di citazione (cfr. pagg. 3 e 4 del richiamato allegato 6), nell'ambito del quale è presente un generico riferimento all'insussistenza di parti comuni del [REDACTED] [REDACTED] ricollegabili al [REDACTED] come anche all'esistenza di precedenti prassi di ripartizione delle spese tra i Condomini; anche con riferimento a tale aspetto vanno dunque formulate considerazioni analoghe a quelle precedentemente esposte.

Per completezza, va in ogni caso tenuto presente il contenuto del giudicato formatosi con riferimento alla richiamata pronuncia n. 2421/2016, in particolare l'affermazione per cui il vano di proprietà del [REDACTED] adibito a sala condominiale rientrava nel perimetro del [REDACTED] [REDACTED] e ne costituiva una parte comune, con conseguente obbligo del [REDACTED] di *"partecipare pro quota alle spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, così come previsto dal regolamento condominiale del [REDACTED]"*

Se, dunque, il giudicato in questione comporta la definitività dell'accertamento circa la sussistenza in capo al [REDACTED] della qualità di condomino del [REDACTED] ed altresì la misura della sua partecipazione alle spese disciplinate dalla Tabella A generale di cui sopra, la vincolatività per il [REDACTED] del regolamento del [REDACTED] come anche delle annesse tabelle millesimali, va fondata sul disposto dal primo comma dell'art. 1138 c.c. in tema di



“ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino”.

Quanto, infine, all’ulteriore deduzione circa la tabella da applicare al caso di specie, la stessa, già di per sé inammissibile in quanto non specificamente formulata nell’originario atto di citazione, risulta comunque volta ad ottenere una revisione della valutazione di merito già operata nella precedente fase processuale, con conseguente inammissibilità della stessa anche sotto tale profilo.

Come noto, l’accertamento di fatto è incensurabile in sede di legittimità, ove scevro - come nella specie - da quei soli vizi logici o giuridici ancora rilevanti ai fini del n. 5 dell’art. 360, primo comma, cod. proc. civ., tra cui l’apparenza della motivazione per manifesta fallacia o falsità delle premesse od intrinseca incongruità o inconciliabile contraddittorietà degli argomenti (così, tra molte, Cass. n. 9730 del 10/04/2024).

5. Deve dunque rigettarsi il ricorso, dovendo altresì darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui all’art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115/2002.

Le spese del giudizio di cassazione seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in euro 1.600,00 per compensi ed euro 200,00 per esborsi, oltre ad iva, c.p.a. e rimborso forfettario delle spese generali in misura del 15%.

Dà atto, ai sensi dell’art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115/2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un 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 della Corte Suprema di Cassazione, il 16 giugno 2026.

Il Presidente

Francesco Maria Cirillo

