



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LORENZO ORILIA	Presidente
PATRIZIA PAPA	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliere Rel.

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad. 06/05/2025 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 24226/2019 R.G. proposto da:

GA , rappresentato e difeso dall'avvocato RC  
unitamente all'avvocato AA ;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO X , rappresentato e difeso dall'avvocato

AM ;

**- controricorrente -**

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di GENOVA n. 263/2019,  
depositata il 21/02/2019;

lette le conclusioni scritte del Sostituto Procuratore Generale, nella  
persona del dott. FULVIO TRONCONE;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 06/05/2025 dal  
Consigliere CRISTINA AMATO.

## FATTI DI CAUSA

AG impugnò davanti al Tribunale di Savona la delibera condominiale del 16.05.2012, per avere l'assemblea del Condominio X deliberato in ordine a materia per la quale essa non aveva competenza, ossia decidendo l'esecuzione di lavori anche su immobili di proprietà esclusiva; per avere ripartito la spesa inerente lavori alle parti esclusive tra tutti i condòmini in base a millesimi di proprietà, e non in base ai lavori privati richiesti ed effettivamente eseguiti in ciascuna singola unità immobiliare.

L'ente di gestione resisteva alla domanda e chiedeva in via riconvenzionale la condanna del G al pagamento di quote condominiali dovute in forza della delibera impugnata.

Il Tribunale di Savona respingeva l'impugnazione promossa dall'attore e accoglieva invece la domanda riconvenzionale spiegata dal Condominio.

Avverso detta pronuncia interponeva appello AG.

Con sentenza n. 263/2019 la Corte di Appello di Genova accoglieva parzialmente il gravame, rideterminando l'importo dovuto da G nella minor somma di €. 6.921,99. Quanto all'altra questione oggetto di gravame, la Corte ha affermato che l'esecuzione di opere su superfici parzialmente private non consentiva di eseguire da un punto di vista operativo una divisione, essendo di fatto tra loro connesse e indistinguibili. Di conseguenza, alla luce di tali affermazioni del consulente tecnico, il Tribunale aveva correttamente affermato che le opere interessanti le parti private fossero necessarie per l'intero stabile e non potessero essere effettuate se non effettuando interventi anche su parti private.

Avverso la pronuncia di secondo grado il <sup>G</sup> propone ricorso per cassazione, sulla base di sei motivi.

Resiste il Condominio X con controricorso.

Il Pubblico Ministero ha concluso per il rigetto del ricorso e in prossimità dell'adunanza entrambe le parti hanno presentato memorie.

### RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. Con il primo motivo si deduce (ex art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ.) violazione e falsa applicazione degli artt. 1123, 1128, 1135 e 1137 cod. civ., anche in relazione alla violazione dell'art. 832 cod. civ. Il ricorrente si duole del fatto che gli sia stato imposto l'obbligo di contribuire alle spese necessarie al rifacimento di parti (tra cui i balconi) di proprietà esclusiva di altri condòmini, non derivando allo stesso alcuna utilità o beneficio, trattandosi di beni privati le cui spese di intervento non dovrebbero ricadere su tutti i condòmini. Ciò, nonostante lo stesso giudice avesse riconosciuto che i lavori di manutenzione straordinaria dell'intero edificio (resi necessari da difetti di costruzione) non avevano riguardato i terrazzi di esclusiva proprietà dell'allora appellante.

1.2. Con il secondo motivo si deduce (ex art. 360, comma 1, n. 4) cod. proc. civ.) violazione degli artt. 112, 132, comma 2, n. 4 e 339 cod. proc. civ., per omessa pronuncia sul secondo motivo d'appello, e/o assoluta mancanza della motivazione in merito all'asserita inscindibilità tecnica, ma soprattutto contabile dei lavori, privati e condominiali. Il ricorrente censura la statuizione della Corte d'Appello resa in merito alla considerazione unitaria dei lavori, a fronte della possibilità di una personalizzazione degli stessi e dei relativi costi. Osserva il ricorrente che su tale scindibilità contabile la Corte territoriale non ha dato nessuna risposta, limitandosi a motivare *per relationem*, ossia riportando la statuizione del primo giudice. Inoltre, il

ricorrente evidenzia come la Corte territoriale sia caduta in contraddizione affermando, da un lato, l'inscindibilità dei lavori condominiali rispetto a quelli realizzati sui singoli appartamenti, dall'altro il fatto che nessun intervento era stato effettuato sugli appartamenti del ricorrente. Osserva che i lavori realizzati dal Condominio, anche a spese del ricorrente, hanno interessato tutte le unità abitative meno che la sua, e che da tale circostanza egli non ha tratto alcun vantaggio. A tal proposito ritiene di potersi sottrarre ai costi a lui addebitati *pro quota*, secondo ripartizione in millesimi - dei lavori di rifacimento dell'intero edificio assegnati alla società appaltatrice X con la delibera assembleare impugnata, resi necessari dai difetti di costruzione attribuiti alla X s.r.l. (società costruttrice). Ciò in quanto il G , all'epoca in cui aveva acquistato dalla X s.r.l. i due appartamenti di sua proprietà siti al terzo e quarto piano del Condominio, era al corrente dell'accertamento dei gravi difetti di costruzione e, pertanto, al momento dell'acquisto dei propri appartamenti, condizionava il pagamento di una parte rilevante del prezzo pattuito all'esecuzione, da parte della stessa X s.r.l., dei lavori necessari per eliminare i gravi difetti riscontrati negli appartamenti acquistati. Da tale accordo derivava la posizione dissentiente del G , ex art. 1132 cod. civ., rispetto alla causa proposta dal Condominio nei confronti della X s.r.l., che avrebbe successivamente portato ad una transazione in cui la società costruttrice convenuta riconosceva ai condòmini attori e al Condominio, a tacitazione delle loro pretese attinenti alle sole opere orizzontali, l'importo di €. 75.533,31.

1.3. Con il terzo motivo si deduce (ex art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ.) violazione degli artt. 784, 1260, 1372 cod. civ. Il ricorrente si duole dell'erroneità del metodo di riparto delle spese oggetto di lite,

anche in relazione alla precedente suddivisione della somma ricevuta a titolo di risarcimento dalla ditta costruttrice a cui l'odierno ricorrente aveva espressamente rinunciato. Più precisamente, lamenta il ricorrente che il tentativo unilaterale di attribuirgli il credito *pro quota* risultante dalla transazione con l'azienda costruttrice, pur avendolo egli espressamente rifiutato, non può giustificare l'attribuzione a suo carico della spesa per il rifacimento dei terrazzini degli altri condomini.

1.4. Con il quarto motivo si deduce (ex art. 360, comma 1, n. 4) e n. 3) cod. proc. civ.), violazione dell'artt. 115, 116, 61 e 62 cod. proc. civ., anche in relazione all'art. 1363 cod. civ., applicabile nell'interpretazione delle risultanze della CTU – Travisamento della prova. Il ricorrente si duole dell'erronea valutazione delle risultanze della CTU in relazione alle affermazioni comprovanti la scindibilità contabile dei lavori sulla cui base era possibile ripartire diversamente i costi oggetto di causa. In particolare, evidenzia che la Corte territoriale erroneamente seguito il principio della inscindibilità e della unitarietà dei lavori pur a fronte di una CTU che consentiva il frazionamento dei costi e della personalizzazione dei lavori.

1.5. Con il quinto motivo si deduce (ex art. 360, comma 1, n. 5) cod. proc. civ.), omesso esame del fatto che la CTU aveva distinto le parti private da quelle condominiali. Premettendo l'assenza di un'ipotesi di doppia conforme (atteso che la sentenza impugnata si basa su ragioni di fatto diverse da quelle della sentenza di primo grado), il ricorrente rileva che in primo luogo non è stata valutata dalla Corte di merito la circostanza, attestata *per tabulas*, che alcun lavoro è stato realizzato nelle due unità abitative di sua proprietà e, quindi, almeno con riferimento a questa circostanza si sarebbe potuto procedere alla personalizzazione delle spese. In secondo luogo, il ricorrente non riconosce l'esistenza dei vizi/difetti originari del

Condominio tali da giustificare la inscindibilità tra i lavori condominiali e quelli delle singole unità immobiliari.

1.6. Il sesto motivo è relativo alla decisione sulla domanda riconvenzionale del condominio ex art. 360, comma 1, n. 3) cod. proc. civ., violazione degli artt. 1135 e 1137, comma 1, cod. civ. Il ricorrente evidenzia come le statuzioni dei giudici di merito, che considera sovrapponibili, siano illegittime in primo luogo in quanto l'odierno ricorrente non poteva impugnare la delibera del 27.05.2010 con cui veniva disposta la spesa straordinaria e la stipula del contratto di appalto, atteso che la contestazione del ricorrente riguarda eventi successivi a tale delibera (ossia il mancato rilascio del certificato di regolare esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria relativo all'edificio). In secondo luogo, pur ammettendo entrambe le pronunce la mancanza del certificato di regolare esecuzione delle opere, hanno errato nel non considerare l'illegittimità della pretesa da parte dell'amministratore di alcun pagamento in assenza di tale documentazione in quanto inficia l'eseguibilità e l'attualità del credito convenuto con l'appaltatore.

2. I primi due motivi possono essere esaminati congiuntamente, in quanto entrambi censurano la pronuncia di appello – benché sotto i diversi profili della violazione di legge e nullità per mancanza di motivazione – nella parte in cui essa ha considerato unitariamente i lavori di rifacimento dell'immobile, senza distinguere tra parti private e parti comuni.

Entrambi sono fondati.

Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso (ex multis: Cass. Sez. 6

- 2, Ordinanza n. 10848 dell'08.06.2020; Sez. 2, Sentenza n. 30071 del 14/12/2017, Rv. 646606 - 01; Sez. 2, Sentenza n. 6624 del 30/04/2012, Rv. 622451 - 01).

Da tale principio la Corte d'Appello non ha tratto le debite conseguenze in tema di riparto di spese e dunque sussiste la violazione di legge, non potendosi addossare al Condomino le spese relative alla proprietà esclusiva.

Nel caso in esame, inoltre, la Corte d'Appello si è soffermata sulla inscindibilità "tecnica" dei lavori richiamando le osservazioni del consulente tecnico (cfr. sentenza a pag. 7), ma - a fronte di uno specifico motivo di gravame (il secondo, come riporta in modo autosufficiente il ricorso pag.15 e ss e 18) in cui si segnalava pure il computo, fatto dal CTU, delle superfici dei balconi e terrazzi privati, nulla argomenta sulla possibilità o impossibilità di una *scindibilità contabile* dei relativi costi di riparazione.

Una siffatta lacuna motivazionale non soddisfa il cd. minimo costituzionale ed è quindi denunziabile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360 n. 5 cpc (cfr. al riguardo la giurisprudenza delle sezioni unite e in particolare la sentenza n. 8053/2014) perché sulla impossibilità di operare una scissione contabile dei lavori non viene speso alcun argomento, a fronte di una specifica dogliananza formulata in tal senso dall'appellante.

Si rende pertanto necessario un nuovo esame da parte del giudice di rinvio affinché tenendo presente la specifica dogliananza e le risultanze peritali (con particolare alle tabelle di divisione delle spese), venga data una risposta adeguata alla parte odierna ricorrente sulla possibilità di una scindibilità contabile dei costi.

Resta logicamente assorbito l'esame delle altre censure, tutte legate al pagamento di somme.

Il giudice di rinvio (che si individua nella medesima Corte d'Appello in diversa composizione) deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie i primi due motivi del ricorso, dichiara assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'Appello di Genova in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, il 6 maggio 2025.

Il Presidente

*LORENZO ORILIA*