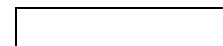


Civile Ord. Sez. 2 Num. 3445 Anno 2026

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: CAPONI REMO

Data pubblicazione: 16/02/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 32060/2020 R.G. proposto da:

difeso dagli avvocati COSTANTINO GIORGIO e COSTANTINO FRANCESCO SAVERIO

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO

, difeso dall'avvocato

GALEONE FRANCESCO

-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO SEZ.DIST. DI TARANTO n. 323/2020 depositata il 09/10/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 05/11/2025 dal Consigliere REMO CAPONI.

FATTI DI CAUSA

è proprietario di locali commerciali posti al piano terra dello stabile condominiale sito in

. Il 12/04/2011 l'assemblea del Condominio, accogliendo la proposta transattiva del condomino, deliberò la gestione autonoma e separata dal resto dell'edificio dei locali commerciali di quest'ultimo

e approvò nuove tabelle millesimali conformi a tale separazione. In esecuzione di tale delibera, il 04/05/2011 il Condominio e il condomino sottoscrissero un verbale di transazione con cui il Condominio dichiarò di acquisire convenzionalmente le modifiche delle tabelle millesimali ivi allegate e il condomino dichiarò di approvarle. Le tabelle allegate alla transazione erano le medesime approvate dall'assemblea il 12/04/2011.

Con delibera successiva del 02/07/2012, l'assemblea condominiale revocò la delibera del 12/04/2011. Tale revoca non fu accompagnata da alcuna impugnazione della transazione.

L'11/03/2013 l'assemblea approvò il rendiconto relativo al 2012 e il bilancio preventivo relativo al 2013, applicando le tabelle millesimali in uso prima del 12/04/2011.

Nel 2013 il condomino domandò al Tribunale di Taranto l'annullamento della delibera dell'11/03/2013 per contrasto con le tabelle millesimali approvate con la transazione del 04/05/2011, la quale, non essendo stata impugnata dal Condominio, sarebbe rimasta efficace nonostante la revoca della delibera del 12/04/2011.

Il Condominio replicò che la revoca della delibera del 12/04/2011 avrebbe reso inefficace anche la transazione.

Con la sentenza n. 1405/2018 il Tribunale di Taranto, ritenuto che la revoca della delibera del 12/04/2011 non avesse tolto efficacia vincolante alla transazione e che pertanto la delibera dell'11/03/2013 fosse invalida per violazione della transazione, annullò la delibera assembleare dell'11/03/2013.

Il Condominio propose appello con citazione notificata il 18/06/2018 deducendo, con un unico motivo l'erronea valutazione delle risultanze istruttorie e la contraddittorietà della motivazione nella parte in cui il Tribunale aveva ritenuto la transazione autonoma e distinta dalla delibera del 12/04/2011, salvandone gli effetti vincolanti anche dopo la revoca della delibera, pur avendo lo stesso

Tribunale affermato in motivazione che la delibera era il presupposto della transazione. Il Condominio censurò lamentò inoltre l'omessa pronuncia sulla nullità della transazione, dedotta all'udienza del 05/01/2018 e riproposta in appello.

La Corte di Appello di Lecce, con la sentenza in epigrafe indicata, ha accolto il gravame, argomentando come segue. Le nuove tabelle millesimali, approvate con la delibera del 12/04/2011 e recepite nella transazione del 04/05/2011, contrastano con norme imperative in materia di condominio. L'art. 61 disp. att. c.c. consente lo scioglimento del condominio e la costituzione di condomini separati solo qualora un edificio possa dividersi in parti aventi le caratteristiche di edifici autonomi, con delibera approvata a maggioranza qualificata o con pronuncia giudiziaria.

Nel caso in esame, dalla descrizione dell'immobile contenuta nel regolamento condominiale e dalle fotografie prodotte in primo grado, i locali commerciali del condomino non costituiscono un edificio autonomo ma fanno parte del piano terra dello stabile condominiale. L'assemblea, non a caso, non ha disposto lo scioglimento del Condominio ma soltanto la gestione separata e distinta dei locali rispetto al resto dell'edificio. Avendo disposto la gestione separata in assenza di scioglimento del Condominio e non avendo i locali commerciali le caratteristiche di edificio autonomo, la delibera ha introdotto a maggioranza una deroga generale ai criteri di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 co. 1 c.c., non consentita dalla norma, esonerando in sostanza il condomino dalla partecipazione alle spese condominiali poste a suo carico ex lege. La delibera è pertanto nulla per violazione di norma imperativa (art. 1123 co. 1 c.c.) o per impossibilità dell'oggetto. È altresì colpita da nullità, ai sensi dell'art. 1418 co. 1 c.c., anche la transazione del 04/05/2011, in quanto prevede l'approvazione di tabelle millesimali che escludono il condomino dalla contribuzione alle spese condominiali per locali commerciali inseparabili dall'edificio condominiale, in contrasto con la norma imperativa di cui

all'art. 1123 c.c. La Corte di appello ha rilevato che il Tribunale ha ommesso di pronunciarsi sulla questione pregiudiziale di nullità della transazione, dedotta dal Condominio già all'udienza del 05/01/2018 e riproposta con i motivi di appello, e che tale questione può essere proposta in ogni stato e grado del giudizio. Ritenute la nullità e la conseguente inefficacia della transazione nella parte in cui approva le nuove tabelle millesimali, la Corte di appello ha escluso il contrasto tra la delibera dell'11/03/2013 e la transazione nulla, contrasto che il Tribunale aveva posto a fondamento dell'annullamento della delibera.

In riforma della sentenza di primo grado, la Corte di appello ha quindi rigettato l'impugnazione della delibera proposta dal condomino e lo ha condannato al rimborso delle spese di lite del doppio grado.

Ricorre in cassazione il condomino soccombente con due motivi di ricorso, illustrati da memoria.

Resiste il Condominio con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1 - Con il primo motivo si denuncia la nullità della sentenza e del procedimento per violazione del principio del contraddittorio, con la seguente argomentazione. La Corte di appello ha dichiarato la nullità della transazione del 4 maggio 2011 che aveva recepito le nuove tabelle millesimali - e di cui il ricorrente ha lamentato la illegittima disapplicazione con la delibera di approvazione del bilancio condominiale impugnata - sulla base di un'eccezione proposta dal Condominio soltanto con la comparsa conclusionale in appello, senza aver provocato il contraddittorio tra le parti. Il Condominio, con l'atto di appello, ha insistito sul collegamento tra la delibera autorizzativa del 2011 e la transazione, nonché sulla circostanza che l'omessa dichiarazione della nullità della seconda avrebbe dovuto essere pronunciata in ragione della invalidità della delibera. Tuttavia, nei passaggi relativi al primo motivo di appello, non vi è cenno all'art. 1123 c.c. e

alla presunta nullità della transazione rilevata in sentenza per avere le parti, con la transazione, disposto la gestione separata senza il preventivo scioglimento del condominio. La Corte d'appello ha subito le «suggerzioni» della motivazione della sentenza n. 8/2020, prodotta in sede di precisazione delle conclusioni, adottando valutazioni sulla conformazione dell'edificio in funzione della propria deliberazione sulla liceità delle maggioranze assembleari e, per l'effetto, sulla validità della transazione. Su questi temi è mancato il contraddittorio perché la Corte ha fatto proprie le motivazioni della sentenza n. 8/2020 come trascritte dal Condominio in sede di comparsa conclusionale, senza consentire all'odierno ricorrente di contraddire, anche in relazione alla conformazione dell'edificio quale presupposto per il mancato scioglimento del Condominio. Data l'assoluta rilevanza e le questioni tecniche che contraddistinguono il tema (nuovo) della conformazione dell'edificio in questione e delle porzioni oggetto dello scioglimento del Condominio, la Corte di appello avrebbe dovuto rimettere la causa sul ruolo e, quanto meno, disporre idonea C.T.U. per accertare la circostanza di fatto posta a fondamento della propria decisione. Un tale cambiamento dell'oggetto del contendere - e, segnatamente, l'abbandono della richiesta di pronuncia sugli effetti dell'annullamento della delibera autorizzativa rispetto alla transazione e l'adozione, al contrario, di valutazioni sulla validità della transazione che ne prescindevano - è sintomo di come il Collegio a quo abbia subito le «suggerzioni» della motivazione della sentenza n. 8/2020. Indipendentemente dalla circostanza che tale sentenza sia stata resa in sede di soccombenza virtuale (altrimenti su di essa la Corte non avrebbe neppure potuto pronunciarsi ex art. 295 c.p.c.), con la sentenza impugnata, la Corte si è spinta fino ad esprimere valutazioni sulla conformazione dell'edificio in questione e delle porzioni oggetto dello scioglimento del Condominio. In questo modo, la sentenza impugnata si pone in contrasto con la giurisprudenza di legittimità, secondo cui, in caso di rilievo ufficioso di un motivo di

nullità contrattuale, il giudice ha il dovere di instaurare il contraddittorio sul punto. Poiché la Corte di cassazione non può sindacare circa il nesso di condominialità, che costituisce accertamento di fatto che spetta al giudice del merito e che non è escluso neppure in caso di edifici indipendenti, tale accertamento doveva essere svolto, nel contraddittorio delle parti, nel giudizio di merito e la sua radicale mancanza costituisce un vizio del procedimento tale da implicare la nullità della sentenza.

2. - Con il secondo motivo si denuncia la violazione degli artt. 1123 c.c., 61 e 62 disp. att. c.c. con la seguente argomentazione. Anche qualora si dovesse ritenere che il contraddittorio sulla questione decisiva sia stato correttamente provocato, si è comunque determinata una violazione e/o falsa applicazione di legge. La Corte di appello è contravvenuta alla volontà delle parti, così come espressa nell'atto di transazione nonché a quella cristallizzata dal voto della delibera del 12 aprile 2011 dell'assemblea condominiale, riqualificando il negozio posto in essere inter partes alla stregua dell'art. 1123 co. 1 c.c. Non solo lo ha fatto ex abrupto, con le conseguenze in punto di erroneità della decisione già censurate nel primo motivo del presente ricorso, ma lo ha fatto disapplicando gli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. e sussumendo la fattispecie negoziale posta in essere dal Condominio e dall'ing. Blasi nell'art. 1123 co. 1 c.c. Il ragionamento giuridico adottato dalla decisione impugnata appare viziato ed erroneo per almeno due profili. Primo profilo: nel verbale di transazione le parti dichiarano che sono stati eliminati i valori millesimali già attribuiti al piano terra e spalmati in proporzione su valori preesistenti (punto 2 della transazione). Le parti dunque decisero in modo chiaro ed inequivoco lo scioglimento dal condominio dei locali di proprietà dell'ing. Blasi, tanto da riformulare integralmente le tabelle millesimali in modo da eliminare dal computo dei millesimi del condominio quelli riferiti alla proprietà dell'ing. Blasi, con conseguente ricalcolo dei millesimi dei singoli condomini. La Corte di appello ha mal interpretato

la volontà delle parti come risultante dalla lettera del negozio posto in essere e ha ritenuto che non di scioglimento si tratterebbe, bensì di gestione separata (il che ha condotto la Corte a rilevare d'ufficio la nullità). Secondo profilo: la Corte di appello, dal solo regolamento condominiale e dalle fotografie dello stabile ha desunto che non avrebbe potuto trattarsi di scioglimento, perché i locali commerciali non costituiscono un edificio autonomo, ma fanno parte del piano terra dello stabile. Ha ritenuto quindi che l'art. 61 disp. att. c.c. non sarebbe applicabile al caso di specie, perché mancherebbe tra il condominio e i locali commerciali la qualifica di edifici autonomi, a detta del Collegio a quo essenziale per lo scioglimento. L'art. 61 co. 1 disp. att. c.c. prevede che un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. L'ermeneutica della disposizione impone di ritenere che possa certamente procedersi allo scioglimento di un solo edificio, appartenente per piani o addirittura per porzioni di piano a diversi proprietari purché il risultato dello scioglimento determini che le unità abbiano le caratteristiche di edifici autonomi. La Corte risolve la questione valutando che, siccome i beni oggetto dello scioglimento non costituiscono un edificio autonomo, le parti non avrebbero potuto determinarlo. La norma però non impone che lo scioglimento operi solo tra edifici autonomi, ma, nel riferirsi allo scioglimento di piani o porzioni di piano di un medesimo edificio, ammette che questo possa aver luogo, a condizione che le parti rinvenienti siano dotate di una loro autonomia. Sulla misura dell'autonomia, tale da far in modo che abbiano le caratteristiche (e non che costituiscano, come invece erroneamente afferma la sentenza) di edifici autonomi, soccorre l'art. 62 disp. att. c.c., dimenticato dalla Corte a quo, ai sensi del quale

(specificamente, il primo comma): la disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice. La legge permette lo scioglimento di piani o addirittura porzioni di piano unite in condominio, a condizione che le singole porzioni sciolte siano dotate di autonomia; tale autonomia non è esclusa dalla circostanza che restino in comune alcuni tra i beni elencati nell'art. 1117 c.c. L'error in iudicando in cui è incorsa la sentenza impugnata la pone in contrasto con la giurisprudenza di legittimità, secondo la quale l'istituzione di nuovi condomini non è impedita dalla permanenza in comune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi. Peraltro, se la separazione del complesso immobiliare non può attuarsi se non mediante interferenze più gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, è da escludere che l'edificio, incorporandosi, possa avere una propria autonomia strutturale. Nel caso di specie, nei precedenti gradi di giudizio non è emerso (non è stato allegato né provato) alcun onere di carattere reale a carico degli altri condomini, tale da impedire lo scioglimento dei locali de quibus dal condominio. Sono sottratti alla Corte di cassazione accertamenti e valutazioni di fatto circa il requisito della autonomia dei locali di proprietà dell' dal resto del Condominio, i quali competeranno al giudice del rinvio.

I due motivi sono da esaminare contestualmente con precedenza del secondo motivo rispetto al primo.

Il secondo motivo è inammissibile.

Esaminando il contenuto della delibera del 12/04/2011 e della transazione del 04/05/2011, la Corte di appello ha ritenuto che fosse stata disposta la gestione separata e autonoma dei locali commerciali del condomino senza scioglimento del Condominio e che quindi

fosse stata introdotta a maggioranza una deroga generale ai criteri legali di ripartizione delle spese condominiali ex art. 1123 co. 1 c.c., con l'effetto di esonerare illegittimamente il condomino dalla contribuzione alle spese poste a suo carico ex lege. Come si è già scritto nel riassumere i fatti di causa, la Corte ha dichiarato pertanto la nullità sia della delibera sia della transazione per contrasto con norma imperativa, ai sensi dell'art. 1418 co. 1 c.c.

Ci troviamo dinanzi ad un'opera interpretativa della volontà delle parti, sulla quale vale richiamare alcuni principi di fondo elaborati dalla giurisprudenza di legittimità. L'interpretazione degli atti di autonomia privata si risolve in un accertamento di fatto riservato al giudice di merito. Tale attività, traducendosi nella ricerca e nell'individuazione del fatto della volontà dei contraenti, è censurabile in sede di legittimità solo si fa valere la violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale (art. 1362 ss., c.c.), l'omissione di fatti decisivi (ex art. 360 n. 5 c.p.c.) o la motivazione inesistente, apparente o irriducibilmente contraddittoria (art. 132 co. 2 n. 4 c.p.c.). Cfr. tra le molte meno remote, cfr. Cass. 3025/2025. Pertanto, il sindacato della Corte di cassazione non può investire il risultato interpretativo in sé e per sé considerato. Per non esporsi a rilievi in sede di giudizio di legittimità, l'esito interpretativo conseguito dal giudice di merito non necessita di essere l'unico possibile, né il migliore in astratto, ma deve essere il frutto di una interpretazione plausibile. Infine, per limitarsi ai principi immediatamente rilevanti rispetto al caso di specie, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito alla parte che aveva proposto l'interpretazione disattesa dotersi in sede di legittimità del fatto che il giudice ha privilegiato l'altra (cfr. Cass. 1125472018).

Alla stregua tali principi, l'interpretazione adottata dalla Corte di appello non è stata censurata in alcuno fra i modi ammissibili (né sotto il profilo della violazione dei canoni di ermeneutica

contrattuale, né sotto il profilo della motivazione inesistente o apparente, ecc., né sotto il profilo dell'omesso esame circa fatti decisivi.

Anche ove si metta da parte la considerazione che l'intestazione del motivo è stata formulata quale denuncia di falsa applicazione degli art. 1123 c.c. e 61 e 62 disp. att. c. c., vi è da considerare comunque che il ricorrente si è limitato ad asserire apoditticamente, che la volontà delle parti sarebbe stata «stravolta», seppure espressa in modo «chiaro e inequivoco» e ha riportato soltanto il punto 2 del verbale di transazione, laddove le parti hanno dichiarato che «sono stati eliminati i valori millesimali già attribuiti al piano terra e spalmati in proporzione su valori preesistenti».

Ne segue un ulteriore profilo di inammissibilità (oltre a quello del mancato impiego degli strumenti con i quali si può censurare in sede di legittimità l'interpretazione delle dichiarazioni di volontà), cioè il difetto di specificità/autosufficienza, poiché nel ricorso non è stato riprodotto in modo esauriente il testo asseritamente mal interpretato, bensì è stato riportato in modo isolato dal contesto il solo frammento relativo alla eliminazione dei valori millesimali già attribuiti al piano terra.

Ne segue che le denunce di falsa applicazione degli art. 1123 cod. civ., 61 e 62 disp. att. cod. civ. sono inconferenti, perché fondate su una ricostruzione in fatto della volontà delle parti diversa da quella offerta in sentenza (l'assenza di scioglimento del condominio), ma non adeguatamente censurata.

Dalle suesposte considerazioni consegue altresì l'infondatezza del primo motivo.

Come risulta dalla lettura della sentenza impugnata, la questione della nullità della transazione era stata sollevata sin dal primo grado e riproposta in appello: in particolare, sul punto, la Corte territoriale, dopo aver ricostruito la volontà delle parti come fin qui esposta, ha rilevato che la questione di nullità è stata proposta (sia pure con indicazione non corretta dell'articolo violato che stabilisce il divieto

di esonero dalle spese in assenza di accordo unanime dei condomini, articolo che può essere comunque individuato dal giudice) con il motivo di appello.

In effetti, per principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, la deduzione di una nullità contrattuale rilevabile d'ufficio non integra gli estremi di un'eccezione in senso stretto, ma costituisce una mera difesa che può essere avanzata anche in appello, nonché formulata in comparsa conclusionale, qualora sia fondata su elementi già acquisiti al giudizio, potendo essere contrastata dalla controparte con la memoria di replica (Cass. Sez. 1, n. 21080 del 28/10/2005; Sez. 1, n. 350 del 09/01/2013; in ultimo, Sez. 3, n. 22102 del 31/07/2025 con indicazione dei precedenti rilevanti; per tutte, sulla rilevanza d'ufficio sulla base dei fatti acquisiti al processo, Cass. Sez. U. n. 26242 e n. 26243 del 12/12/2014; Sez. 3, n. 4867 del 23/02/2024).

Più specificamente, in riferimento a una delibera condominiale, questa Corte ha innanzitutto chiarito che la «diversa convenzione» ex art. 1123, comma I cod. civ., è una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini (come parimenti può fare il costruttore, con il regolamento predisposto unilateralmente in vista della successiva alienazione delle unità edificate) dispongono di derogare ai criteri legali di ripartizione delle spese di cui agli artt. 1118, 1123 e ss. cod. civ. e 68 disp. att. cod. civ. e necessita di volontà unanime dei condomini, restando altrimenti vincolante il criterio legale; ha, quindi, pure stabilito che sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3) cod. civ. (SU n. 9839 del 14/04/2021).

In tal senso, allora, nella prospettazione della nullità della delibera di autorizzazione del 12/4/2011 ex art. 1118 cod. civ. – e, in

conseguenza, della transazione del 4/5/2011 perché stipulata dall'amministratore in difetto di valido mandato – era già stato allegato il fatto integrante il vizio poi ritenuto nella sentenza impugnata e, cioè, la modifica della regolamentazione delle spese deliberata dalla sola maggioranza dei condomini nonostante la decisione involgesse la consistenza dei diritti reali comuni.

Ciò posto, non può dirsi che la sentenza sia stata deliberata in difetto di contraddittorio sul fatto presupposto della norma applicata, perché, al contrario, la ritenuta nullità della transazione che ha condotto al rigetto dell'impugnazione è stata fondata sulla interpretazione della volontà delle parti – l'esonero dalle spese condominiali deliberato a maggioranza in difetto di scioglimento del condominio – che era stata tempestivamente prospettata. Da questa interpretazione è derivata l'individuazione dell'art. 1123 cod. civ. quale norma regolatrice della fattispecie e poi ne è stata riscontrata la violazione.

Dalla nullità della delibera di autorizzazione è derivata necessariamente la nullità della transazione, accertata incidentalmente dalla Corte d'appello, perché l'amministratore trae il suo potere di stipulare una transazione soltanto dalla preventiva delibera assembleare (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, n. 10846 del 08/06/2020, con indicazione dei precedenti rilevanti).

Il secondo motivo è rigettato.

In memoria il ricorrente si lamenta del pregiudizio subito rispetto al suo diritto di far valere l'inadempimento del Condominio, il quale ha fruito, grazie alla transazione, della rinuncia a tutti i contenziosi pendenti nonché per le ingenti spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei locali commerciali.

Si tratta di un profilo inammissibile, poiché esso pone una questione nuova rispetto ai motivi di ricorso, in violazione del principio secondo cui la memoria ex art. 378 c.p.c. serve solo ad illustrare i motivi del ricorso per cassazione, non ad integrarli (cfr. tra le molte, Cass. 8949/2023).

La Corte rigetta il ricorso. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

Inoltre, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera della parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato a norma dell'art. 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente a rimborsare alla parte controricorrente le spese del presente giudizio, che liquida in € 3.500,00 oltre a € 200,00 per esborsi, alle spese generali, pari al 15% sui compensi, e agli accessori di legge.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento, ad opera della parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 05/11/2025.

Il Presidente
LORENZO ORILIA