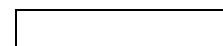


Civile Sent. Sez. 2 Num. 6629 Anno 2026

Presidente: FALASCHI MILENA

Relatore: FORTUNATO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 19/03/2026



SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 37169/2019 R.G. proposto da:

e , rappresentati e difesi
dall'avvocato CREMONA ANTONINO MARIA, con domicilio digitale in
atti.

-RICORRENTI-

contro
, rappresentata e difesa dall'avvocato
CUNTRERI VINCENZO, con domicilio digitale in atti.

-CONTRORICORRENTE-RICORRENTE INCIDENTALE.

nonché

-INTIMATI-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di PALERMO n.
1725/2019, depositata il 03/09/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
25/09/2025 dal Consigliere GIUSEPPE FORTUNATO.

Udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale ALBERTO CARDINO, che ha chiesto di accogliere il ricorso principale e quello incidentale.

Uditi gli avv.ti ANTONINO MARIA CREMONA E ANTONELLA IACONO MANNO.

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza 1725/2019, la Corte d'Appello ha riformato parzialmente la pronuncia con cui il Tribunale aveva accolto la domanda proposta dai [redacted] e [redacted] nei confronti dei condominii [redacted] e [redacted] e aveva ordinato il rimborso pro quota delle spese per la manutenzione delle parti comuni del Condominio, composto da quattro edifici, confermando il rigetto della riconvenzionale con cui la Imbordino aveva chiesto l'eliminazione delle opere realizzate dagli attori, consistenti nella costruzione di uno sporto e di un balcone in sostituzione di due finestre, aggravando la preesistente servitù di veduta sul fondo della convenuta.

La Corte distrettuale ha ritenuto che i lavori, sebbene necessari, non fossero urgenti o indifferibili, evidenziando che gli attori "registrata l'assoluta indisponibilità degli altri condomini" già dal 2005 ad eseguire gli interventi di manutenzione, avevano deciso di realizzarli in autonomia; ha respinto l'azione di arricchimento ex art. 2041 c.c. per carenza di sussidiarietà della domanda, affermando che il rimborso è consentito solo in presenza dei requisiti previsti dall'art. 1134 c.c..

Riguardo all'aggravamento della servitù di veduta, la pronuncia ha affermato che le modifiche eseguite non avevano in alcun modo aggravato la situazione del fondo servente, non comportando alcuna

modifica della facoltà di *inspicere e prospicere* esercitate attraverso le preesistenti aperture.

La cassazione della sentenza è chiesta da _____ e _____ con ricorso in undici motivi, cui ha resistito con controricorso Olimpia Imbordino, che ha proposto ricorso incidentale articolato in un motivo.

_____ e _____ hanno notificato controricorso al ricorso incidentale ai sensi del secondo comma dell'art. 371 c.p.c.. _____ non ha svolto difese.

Il Pubblico Ministero ha fatto pervenire conclusioni scritte prima dell'udienza pubblica.

Le parti hanno illustrato le rispettive difese con memorie ex art. 378 c.p.c..

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. I motivi primo e secondo del ricorso principale non contengono censure alla sentenza di merito, essendosi i ricorrenti limitati a far presente che _____ ha provveduto spontaneamente al rimborso, e che, rispetto a detta parte, la pronuncia di appello è passata in giudicato.

2. Il terzo motivo denuncia la violazione degli artt. 1117 e 1123 c.c., sostenendo che gli interventi alle parti comuni, tra cui il tetto, devono essere sostenuti da tutti i condomini anche in assenza del requisito dell'urgenza.

Il quarto motivo denuncia vizio di motivazione, asserendo che, benché il c.t.u. avesse accertato l'urgenza degli interventi, la Corte di merito ne abbia escluso la sussistenza anche in relazione al rischio di distacco dell'eternit, con motivazione apparente e senza aver visionato i luoghi, ritenendo decisivo il tempo trascorso tra il

manifestarsi della necessità dei lavori e la loro reale effettuazione, non essendo la pronuncia basata su valutazioni di carattere tecnico. Il quinto motivo denuncia vizio di motivazione, per aver la sentenza negato l'urgenza dei lavori per il lungo lasso di tempo trascorso tra il manifestarsi delle problematiche strutturali e il momento di realizzazione degli interventi, trascurando la presenza di eternit ed il rischio di distacco degli elementi del tetto.

Il sesto motivo denuncia la violazione degli artt. 1134 e 2697 c.c., dolendosi che la sentenza abbia infondatamente negato l'urgenza dei lavori eseguiti dai ricorrenti sebbene nel 2008 il tecnico di fiducia ne avesse già attestato l'indifferibilità per la presenza di eternit sulla copertura e per le infiltrazioni agli immobili sottostanti al tetto, circostanze confermate dal c.t.u. e non oggetto di contestazione.

Il settimo motivo denuncia la violazione dell'art. 345 c.p.c., sostenendo che la resistente aveva contestato tardivamente, solo in secondo grado, l'urgenza di eseguire i lavori.

L'ottavo motivo denuncia la nullità della sentenza per omessa pronuncia sull'eccezione di inammissibilità dell'appello nella parte in cui era stata contestata solo in secondo grado il requisito dell'urgenza.

Il nono motivo denuncia la violazione dell'art. 115 c.p.c., asserendo che solo nelle conclusioni di primo grado l'appellante aveva negato l'urgenza degli interventi, che tuttavia era incontestata.

Il decimo motivo denuncia il travisamento delle prove, rilevando che il c.t.u. aveva evidenziato che l'eventuale perdurare della situazione di fatto avrebbe determinato un progressivo decadimento del fabbricato, accertamento travisato dal giudice che ha ritenuto i lavori necessari ma non urgenti.

L'undicesimo motivo denuncia la violazione dell'art. 2041 c.c., per aver la pronuncia ritenuto inammissibile l'azione di arricchimento

ingiustificato, mentre, essendo provata l'esecuzione degli interventi a spese dei ricorrenti, l'indennizzo avrebbe evitato un ingiusto arricchimento degli altri condomini.

3. I motivi settimo, ottavo e nono vertono su questioni pregiudiziali di rito e vanno esaminati con priorità.

Le deduzioni dei ricorrenti in merito alla non contestazione del requisito dell'urgenza sono inammissibili.

La censura con cui si deduce che il giudice non abbia tenuto conto dei fatti non contestati esige che sia riportato nell'atto di impugnazione il contenuto delle difese di controparte, dovendo l'impugnazione soddisfare i requisiti di specificità imposti dall'art. 366 c.p.c., esposizione che nel caso in esame appare del tutto insufficiente, essendo trascritti singoli stralci delle difese, avulsi dal contesto (Cass. 18018/2024; Cass. 20694/2018).

La non contestazione implica che la parte dalla quale è invocato abbia per prima ottemperato all'onere processuale, posto a suo carico, di provvedere ad una puntuale allegazione dei fatti di causa, in merito ai quali l'altra parte è tenuta a prendere posizione, il che esige che nel ricorso siano indicate quali circostanze di siano state dedotte negli atti introduttivi, non essendo sufficiente – come nel caso in esame – la semplice elencazione delle circostanze emerse in corso di causa (Cass. 20525/2020; Cass. 3023/2016).

Sotto altro profilo, la non contestazione si configura solo rispetto ai fatti costitutivi delle domande, con esclusione delle mere valutazioni o delle circostanze che emergono dalle risultanze istruttorie (Cass. 17261/2025; Cass. 3022/2018) ed inoltre investono solo i fatti di cui sia a conoscenza il convenuto.

Compete al giudice di merito accertare la sussistenza di una contestazione ovvero d'una non contestazione, rientrando nel quadro dell'interpretazione del contenuto e dell'ampiezza dell'atto

della parte (Cass. 27490/2019; Cass. Cass. 3680/2019) e, comunque, se la non contestazione solleva la parte dall'onere di provare il fatto non specificamente contestato dal convenuto costituito, non esclude che il giudice possa pervenire ad un diverso accertamento, poiché l'art. 115, primo comma, c.p.c. non reca alcuna finzione di dimostrazione del fatto non specificatamente contestato, ma si limita a sollevare la parte dall'onere della prova, senza escludere che il giudice possa ritenere inesistente o irrilevante il fatto non contestato, qualora constino agli atti prove in senso contrario (Cass. nn. 5363/2012, 16201/2009, 29404/2018, 5166/2023, 16028/2023, n. 16028).

3.1. Il settimo e l'ottavo motivo sono respinti.

La violazione dell'art. 112 c.p.c. non si configura rispetto alle eccezioni processuali e, comunque, la contestazione dell'urgenza degli interventi costituiva una mera difesa, volta a negare i fatti costitutivi della domanda e perciò sottratta il divieto dei nova in appello, che investe le sole eccezioni in senso stretto o quelle che comportano un ampliamento del tema di giudizio e di prova rispetto alle allegazioni introdotte nel rispetto delle preclusioni processuali (Cass., nn. 3267/2024, 32456/2024).

3.2 I motivi terzo, quarto, quinto e sesto, che vertono sulla sussistenza dell'urgenza dei lavori, debbono essere esaminati congiuntamente e risultano infondati.

E' utile premettere che la disciplina del condominio di edifici trova applicazione anche in caso condominio minimo, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, quanto, a fortiori, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni (Cass. SU 2046/2006; Cass. nn. 5914/1993 e 21015/2011, n. 21015).

Il regime del rimborso delle spese per la cosa comune fatte dal singolo condominio nell'interesse anche degli altri è diverso dalla disciplina della comunione.

Nel primo caso il rimborso è dovuto non in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari (art. 1110 c.c.), ma solo quando la spesa si palesi urgente, il che si spiega con il fatto che nella comunione, i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio le porzioni comuni rappresentano necessariamente utilità strumentali al godimento dei beni individuali, sicché la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione.

Tale rapporto di necessaria strumentalità caratterizza anche il cd. condominio minimo e, quindi, anche in tal caso la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile se abbia i requisiti dell'art. 1134 cod. civ. (Cass., nn. 21105/2011, 9743/2010, 16075/2007, Cass., SU 2046/2006).

L'urgenza degli interventi è nozione distinta dalla mera necessità di eseguirli, poiché ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione, detti interventi appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune (Cass., nn. 6400/1984, 4364/2001) o ove siano connessi alla necessità di evitare che la cosa comune arrechi a terzi o alla stabilità dell'edificio un danno ragionevolmente imminente, o in presenza per la necessità di restituire alla cosa comune la sua piena ed effettiva funzionalità (Cass., nn. 27519/2011 e 4330/2012).

Nel valutare l'urgenza occorre che le opere debbano essere eseguite senza ritardo, senza che il singolo abbia la possibilità di preavvertire gli altri condomini o l'amministratore (cfr., Cass. 18759/2016).

Non sono difatti ammissibili indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti alla gestione del fabbricato, la quale è riservata agli organi del condominio, essendo previsti strumenti alternativi (art. 1105 c.c., comma 4) al fine di ovviare alla inerzia nella adozione o nella esecuzione di provvedimenti non urgenti, ma tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio (cfr., Cass., n. 20528/2017).

3.3. A tali principi si è attenuto il giudice di merito.

La sentenza ha distinto gli interventi indifferibili e quelli necessari e ha spiegato che dalla consulenza emergeva la necessità dei lavori ma non la loro urgenza.

La valutazione del consulente in merito all'indifferibilità degli interventi, di per sé non vincolante, doveva piuttosto far emergere uno stato di conservazione delle parti comuni tale da non consentire di attivare preventivamente gli strumenti che l'ordinamento appresta per superare l'eventuale inerzia o opposizione degli altri contitolari, incluso il ricorso al giudice ai sensi dell'art. 1105 c.c..

L'art. 1134 c.c. è diretto, infatti, ad impedire indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti nella gestione del fabbricato comune riservata agli organi del condominio, essendo previsti dalle norme processuali, applicabili ai condomini minimi, strumenti alternativi, quale ad es. il ricorso al giudice ai sensi dell'art. 1105 c.c. (art. 1105, quarto comma, cod. civ.; Cass., n. 5914/1993).

Consegue l'infondatezza di tutte le censure, sia sotto il profilo della completezza e sufficienza della motivazione, che benché sintetica, appare logica e corretta sotto il profilo giuridico, sia con riferimento al presunto travisamento del contenuto della prova.

3.2. Anche l'ultimo motivo è infondato.

In assenza dei presupposti per l'esercizio del diritto al rimborso, il condividente che abbia eseguito interventi sulle parti comuni non può recuperare neppure parzialmente quanto speso in applicazione delle norme sull'indebito arricchimento.

L'azione ex art. 2041 c.c. ha natura sussidiaria ed è esperibile se l'impoverito non abbia altro mezzo per essere indennizzato per il pregiudizio patito.

Le SU hanno precisato che l'art. 2042 c.c. è volto a garantire la certezza dei rapporti giuridici, ad evitare l'elusione di limiti posti all'esercizio di azioni tipiche o duplicazioni di tutela: è escluso il cumulo di domande (principale e sussidiaria) in funzione integrativa o complementare della tutela principale e il concorso alternativo, nel senso che l'azione non può integrare la tutela che competerebbe in base al titolo o condurre ad un risultato pratico non consentito dalla legge (Cass. SU 33954/2023).

Un eventuale rimborso in assenza dell'indifferibilità dei lavori verrebbe a porre nel nulla la finalità dell'art. 1134 c.c. consistente nell'evitare «dannose interferenze nell'amministrazione del condomino», riservata all'amministratore e all'assemblea secondo le rispettive competenze (Cass. 33158/2019, Cass. 20528/2017, Cass. 9629/1994).

4. L'unico motivo del ricorso incidentale denuncia la violazione dell'art. 1067 c.c., per aver la Corte di appello affermato che la trasformazione della finestra in balcone e in uno sporto non costituisse un aggravamento della servitù di veduta.

Il motivo è infondato.

L'aggravamento della servitù di veduta non è effetto automatico delle trasformazioni delle finestre in balconi o sporti, ma va accertata in concreto e deve consistere non tanto in una maggiore "utilitas" che il fondo dominante possa conseguire dalle innovazioni

introdotte dal proprietario, quanto nell'intensificazione dell'onere gravante sul fondo servente (Cass. 24380/2021).

In sostanza, il maggior peso indebitamente imposto richiede che l'innovazione abbia alterato l'originario rapporto con il fondo servente e che il sacrificio imposto sia maggiore rispetto a quello originario (costituito per contratto o per acquisto a titolo originario), dovendosi valutare l'opera non in sé stessa, come risultato di un'attività consentita o meno nella normale esplicazione dei poteri dominicali, ma per le implicazioni che ne derivano, considerando non solo l'attuale destinazione o situazione ma anche le normali possibilità di ulteriore sviluppo e sfruttamento, poiché il divieto di innovazioni si riferisce a pregiudizi non solo attuali ma anche potenziali (Cass., nn. 20609/2021, 9877/2018, 209/2006).

Tale accertamento è stato correttamente svolto dalla Corte distrettuale secondo cui, per la situazione dei luoghi e per le modalità di esercizio della servitù, non era ravvisabile alcun aggravamento poiché le modifiche non avevano ampliato le concrete possibilità di inspecitio e prospectio rispetto alla situazione anteriore.

Il relativo accertamento attiene al merito e resta insindacabile, poiché logicamente motivato.

Sono, per tali ragioni, respinti sia il ricorso principale che quello incidentale, con compensazione delle spese.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1- quater dell'art. 13 del testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dei presupposti processuali dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti principali e della ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso principale e quello incidentale e compensa le spese del giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti principali e della ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 25/09/2025.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE
GIUSEPPE FORTUNATO

LA PRESIDENTE
MILENA FALASCHI