



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Mauro Mocci

Tiziana Maccarrone

Giuseppe Grasso

Valeria Pirari

Francesco Cortesi

Presidente

Consigliere

Consigliere

Consigliere Rel.

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.14/01/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 4665/2025 R.G. proposto da

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ██████████ ed elettivamente domiciliato in Roma, via ██████████, presso lo studio dell'avvocato ██████████.

- *ricorrente* -

contro

██████████ e ██████████ quali eredi di ██████████ ██████████ rappresentate e difese dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliate in Roma, via ██████████, presso lo studio legale dell'avv. ██████████.

-*controricorrenti*-

Avverso la sentenza della Corte d'Appello di Palermo n. 1808/2017, pubblicata il 10/10/2017, e della sentenza di questa Corte n. 30468/2024, pubblicata il 26/11/2024;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 14/01/2026 dalla dott.ssa Valeria Pirari;

Rilevato che:

1. Come si legge nell'ordinanza di questa Corte, [REDACTED] [REDACTED] proprietario di due unità immobiliari ubicate al piano terra e terzo di un fabbricato, convenne in giudizio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] proprietari, rispettivamente, il primo di due unità immobiliari ubicate ai piani terra e secondo e il secondo di due unità immobiliari site al piano terra e primo del medesimo edificio, per sentire accertare l'illegittimità dell'installazione, nei pianerottoli della scala, di mobili a uso esclusivo dei proprietari posti ai piani primo e secondo, ordinando il ripristino dello stato dei luoghi *quo ante*, e per ottenere la rimozione della canna fumaria e la redazione di una nuova tabella millesimale.

La Corte d'Appello di Palermo, in riforma della sentenza di primo grado, che dichiarò inammissibile la domanda, accolse parzialmente l'appello proposto da [REDACTED] e, sulla base della c.t.u., condannò i convenuti a rimuovere mobili e similari collocati nel corpo delle scale a loro esclusivo uso; condannò [REDACTED] [REDACTED] alla rimozione della canna fumaria con ripristino dello stato dei luoghi e dispose l'adozione da parte del Condominio delle tabelle allegate alla relazione del c.t.u. Era emerso dalla c.t.u. che gli originari convenuti avevano trasformato di fatto il pianerottolo in modo permanente e tale da impedire un pari uso degli altri condomini, che [REDACTED] [REDACTED] aveva collocato la canna fumaria a una distanza dal tetto inferiore a quella legale e che, a causa di lesioni nel condotto, vi era stata fuoriuscita di fumi e odori.

Il ricorso per cassazione, proposto da [REDACTED] venne respinto da questa Corte con ordinanza n. 16934/2023, pubblicata il 14.6.2023.



██████████ propose ricorso per revocazione ordinaria avverso la citata ordinanza ai sensi dell'art. 391-bis c.p.c., che si concluse con l'ordinanza n. 30468 del 26/11/2024, che dichiarò l'inammissibilità del ricorso.

2. Contro quest'ultima ordinanza, ██████████ ██████████ propone ricorso per cassazione, affidato a un unico motivo. ██████████ e ██████████ ██████████ resistono con controricorso.

Il Consigliere delegato ha formulato proposta di definizione del giudizio ai sensi dell'art. 380-*bis* c.p.c., ritualmente comunicata alle parti.

In seguito a tale comunicazione, il ricorrente, a mezzo del difensore munito di nuova procura speciale, ha chiesto la decisione del ricorso ed è stata fissata l'adunanza in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c.

Considerato che:

1. Con l'unico motivo di ricorso, si lamenta la violazione degli artt. 132, secondo comma, n. 4, c.p.c., 118, primo comma, disp. att., c.p.c., in combinato disposto dell'art. 156, secondo comma, n. 2, c.p.c., perché «l'emessa sentenza n. 30468/2024, nella sua concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto, è priva di quei principi basilari per poter adempiere a quanto statuito dall'art. 111, comma 2, della Costituzione», avendo questa Corte dichiarato inammissibile il ricorso per revocazione, senza considerarlo nella sua precisa essenza e nella sua idonea proposizione, senza esaminare gli elementi di fatto acquisiti nei tre gradi del giudizio e senza motivare sulle prove documentali e testimoniali. Nello stesso modo, ad avviso del ricorrente, era censurabile anche la sentenza della Corte d'Appello, che aveva frainteso alcune fotografie prodotte e travisato il dato linguistico, dando luogo a contrasti irriducibili e immotivati rispetto alle considerazioni del c.t.u., sia quanto ai mobili e similari collocati nel corpo scala, sia quanto alle nicchie nell'intercapedine muraria, sia quanto alle tabelle millesimali, sia quanto alla canna fumaria e alla



fuoriuscita di fumi e odori, e cadendo non in un errore di valutazione, ma di percezione del contenuto oggettivo delle prove.

Il ricorso è inammissibile.

Quanto all'ordinanza di questa Corte, si osserva che la stessa può essere impugnata non già per nullità relativa, come nella specie, ma, sussistendone i presupposti, soltanto per correzione di errore materiale o per revocazione ossia quando, rispettivamente, si debba ovviare a un errore di calcolo aritmetico o a un difetto di corrispondenza - causato da mera svista o disattenzione - tra l'ideazione del giudice e la sua materiale rappresentazione grafica, chiaramente rilevabile dal testo del provvedimento mediante il semplice confronto della parte che ne è inficiata con le considerazioni contenute in motivazione (Cass., Sez. 3, 15/05/2009, n. 11333; Cass., Sez. 2, 31/05/2011, n. 12035) oppure quando sussista un errore di fatto revocatorio ai sensi dell'art. 395, n. 4, c.p.c., o, in seguito all'inserimento dell'art. 391-ter c.p.c., introdotto dal d.lgs. n. 40 del 2006, sussistano i motivi di cui ai numeri 1), 2), 3) e 6) del primo comma dell'articolo 395 cod. proc. civ., nei soli casi in cui la Corte abbia deciso la causa nel merito (tra le tante vedi Cass., Sez. 6-2 n. 21912 del 27/10/2015 e n. 31265 del 04/12/2018), fattispecie queste in nessuna delle quali rientra la doglianza in esame.

Quanto, invece, alla sentenza della Corte d'Appello, non può dichiararsene la nullità, essendo questa passata in giudicato in seguito al rigetto del ricorso per cassazione.

In conclusione, il ricorso deve essere dichiarato inammissibile. Le spese del giudizio, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza e devono essere poste a carico del ricorrente.

Poiché il ricorso è deciso in conformità alla proposta formulata ai sensi dell'art. 380-bis cod. proc. civ., vanno applicati - come previsto dal terzo comma, ultima parte, dello stesso art. 380-bis cod. proc. civ. - il terzo e il quarto comma dell'art. 96 cod. proc. civ., con conseguente condanna del



ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, di una somma equitativamente determinata (nella misura di cui in dispositivo), nonché al pagamento di una ulteriore somma – nei limiti di legge – in favore della cassa delle ammende.

Considerato il tenore della pronuncia, va dato atto – ai sensi dell’art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 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 la proposizione dell’impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte dichiara l’inammissibilità del ricorso e condanna il ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 1.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in € 200,00 ed agli accessori di legge; condanna altresì il ricorrente, ai sensi dell’art. 96 cod. proc. civ., al pagamento, in favore della parte controricorrente, di una somma ulteriore liquidata in € 1.000,00, nonché al pagamento della somma di euro 2.000,00 in favore della cassa delle ammende; dichiara la 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, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 14/01/2026.

Il Presidente

Mauro Mocci

