



## FATTI DI CAUSA

1.-L'avvocato [REDACTED] [REDACTED] ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 647/2022 depositata il 31 maggio 2022.

Resiste con controricorso il Supercondominio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED]

2. - Il giudizio consiste nella impugnazione ex art. 1137 c.c. della deliberazione inerente al consuntivo 2015-2016 ed al preventivo 2016-2017, approvata il 6 giugno 2016 dall'assemblea del Supercondominio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proposta dal condomino [REDACTED] [REDACTED] proprietario di un'unità immobiliare compresa nel Condominio [REDACTED] [REDACTED] facente parte, con altri condominii, del più ampio complesso supercondominiale. Le doglianze dell'attore attenevano alla ripartizione delle spese: a) del servizio - spiaggia, che avrebbero dovuto gravare non su tutti i condomini, come previsto nei documenti contabili, ma sui soli "utenti", come stabilito dal regolamento condominiale (in relazione al 50% spettante ai condominii [REDACTED] e [REDACTED] b) del terreno adibito a giardino, di natura demaniale e perciò, secondo lo [REDACTED] sottratto all'occupazione condominiale; c) per l'adesione al "[REDACTED]

Con sentenza del 13 febbraio 2019, n. 97, l'adito Tribunale di Imperia annullava la delibera quanto ai predetti punti a) e c), rigettando l'impugnazione in ordine alle spese del giardino.

La Corte d'appello di Genova ha poi respinto l'appello principale del condomino [REDACTED] ritenendo i condòmini obbligati a sostenere le spese del giardino, in quanto comunque utilizzato dagli stessi. È stato inoltre accolto l'appello incidentale del Supercondominio [REDACTED] [REDACTED] negando che il riferimento agli "utenti" contenuto nel regolamento condominiale per individuare i partecipanti tenuti a sostenere le spese del servizio spiaggia deponesse per una riferibilità



dell'esborso ai soli condòmini effettivamente utilizzatori del servizio stesso.

Il ricorrente e il controricorrente hanno depositato memorie.

#### RAGIONI DELLA DECISIONE

In ordine alla memoria ex art. 378, comma 2, c.p.c. depositata dal ricorrente [REDACTED] ove si invita il Collegio a valutare "senza pregiudizio alcuno l'eventuale ricorrenza di uno o più presupposti per la rimessione alle Sezioni Unite", a seguito del provvedimento reso dal Primo Presidente di rigetto dell'istanza ai sensi dell'art. 376, comma 2, c.p.c. deve richiamarsi il disposto del terzo comma del medesimo art. 376, nel senso che all'udienza o all'adunanza della sezione semplice la rimessione può essere disposta con ordinanza soltanto su richiesta del pubblico ministero o d'ufficio. Nel caso in esame, il Collegio non ravvisa la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 374, comma 1, c.p.c.

1.- Il primo motivo del ricorso di [REDACTED] denuncia l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, nonché la violazione e falsa applicazione degli artt. 817, comma 2, 1117 e 1118 c.c., quanto alle spese di manutenzione del giardino. Si evidenzia "l'incontestata demanialità del giardino" e l'abusività dell'utilizzazione che ne fa il Supercondominio.

Il secondo motivo di ricorso censura ancora l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, nonché la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123, comma 2, c.c., anche in rapporto all'art. 3 Cost., assumendosi che l'art. 9/b del regolamento di condominio, ove si contempla la ripartizione "tra gli utenti" delle spese del servizio spiaggia, deve spiegarsi come obbligo di contribuzione imposto solo a coloro che, tra i partecipanti ai condominii [REDACTED] e [REDACTED] utilizzino effettivamente la spiaggia, ciò anche in considerazione del principio generale di eguaglianza.



2. - Prima di passare all'esame distinto dei due motivi, occorre evidenziare alcuni profili comuni agli stessi.

3. - Innanzitutto, nel vigore del testo dell'art. 360, primo comma, n. 5), c.p.c. introdotto dal d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modifiche nella legge 7 agosto 2012, n. 134, non è più configurabile il vizio di insufficiente, erronea o contraddittoria motivazione della sentenza, mentre sono denunciabili in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé ("mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", "motivazione apparente", "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile"), oppure l'omesso esame di un "fatto storico", che abbia formato oggetto di discussione e che appaia "decisivo" ai fini di una diversa soluzione della controversia (Cass. Sez. Un. n. 8053 del 2014).

4. - Inoltre, i due motivi di ricorso ripropongono le stesse questioni di diritto decise da questa Corte tra le medesime parti con la sentenza n. 8253 del 2025, nella controversia avente ad oggetto l'impugnazione della deliberazione assembleare del Supercondominio [REDACTED] approvata il 22 agosto 2019, relativa al rendiconto consuntivo 2018-2019 e preventivo 2019-2020. Tale giudicato ha affermato che il condomino [REDACTED] fosse obbligato a contribuire sia alle spese necessarie per il servizio spiaggia, sia alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento dell'area demaniale sistemata a giardino.

Il medesimo giudicato riguarda, quindi, la ragione e la misura dell'obbligazione del condomino [REDACTED] di versare la quota di contribuzione a dette spese comuni, nonché l'inesistenza di fatti impeditivi o estintivi atti a prospettare l'insussistenza, totale o



parziale, della relativa pretesa creditoria vantata dal Supercondominio [REDACTED] sul presupposto della fruizione dei beni e dei servizi condominiali (salva la deduzione di una sopravvenienza, di fatto o di diritto, successiva al giudicato, che muti il contenuto materiale del rapporto o ne modifichi il regolamento). Il giudicato può, infatti, formarsi anche sulla qualificazione giuridica di un rapporto, ove questa costituisca antecedente necessario ed indispensabile della pronuncia sulla domanda. E' quanto avviene indicativamente proprio con riguardo all'obbligo di un condomino, proprietario di una unità immobiliare, di concorrere alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, o per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, trattandosi di obbligazione periodica, in ordine alla quale l'autorità del giudicato impedisce il riesame e la deduzione di questioni tendenti ad una nuova decisione di quelle già risolte con provvedimento definitivo (Cass. n. 15493 del 2015; n. 20765 del 2018; n. 14082 del 2019; n. 6628 del 2006).

Tuttavia, il giudicato calato, per effetto della sentenza n. 8253 del 2025, sull'obbligo del condomino di concorrere alle spese in questione, e quindi sulla validità della deliberazione assembleare del Supercondominio [REDACTED] [REDACTED] approvata il 22 agosto 2019, relativa al rendiconto consuntivo 2018-2019 e preventivo 2019-2020, non costituisce *ex se* un effetto preclusivo alla impugnazione ex art. 1137 c.c. della antecedente delibera approvata il 6 giugno 2016, qui oggetto di causa, seppur fondata sulla sussistenza dei medesimi presupposti di insorgenza di detto obbligo (Cass. n. 2127 del 2021).

5. – Esaminando, quindi, i motivi nel merito, il primo di essi risulta infondato, dovendosi ribadire che alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento di un'area demaniale fruita da un condominio e sistemata a giardino, sono tenuti a contribuire tutti i condomini, in quanto componente essenziale del decoro del



complesso immobiliare. Il fondamento della partecipazione agli oneri condominiali, ai sensi degli artt. 1123 e ss. c.c., non è infatti necessariamente correlato alla contitolarità della *res*, spesso derivando piuttosto dalla *utilitas* che essa arreca alle singole unità immobiliari, indipendentemente dal regime di proprietà (Cass. n. 22573 del 2020; n. 3666 del 1994). L'utilizzo del giardino per il soddisfacimento di esigenze di interesse condominiale, in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, è stato accertato dai giudici del merito, nell'ambito dell'apprezzamento di fatto loro spettante, e ciò fonda una comunione di godimento in favore dei condòmini, con la conseguenza che gli stessi sono obbligati a sostenere le relative spese in proporzione alle rispettive quote.

6. – È del pari infondato il secondo motivo di ricorso. Anche qui occorre ripetere che, allorché un condominio fruisca di una spiaggia annessa, idonea a consentire l'utilizzazione delle attrezzature a supporto della balneazione, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento di tale area e per la prestazione dei relativi servizi nell'interesse comune sono dovute in ragione dell'appartenenza, e sono quindi sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, in base alla regola generale sancita nel primo comma dell'art. 1123 c.c.

7. – Va dapprima osservato che l'art. 1123 c.c., sia al primo che al secondo comma, obbliga i condòmini a sostenere, tra le altre, le «*spese necessarie ... per la prestazione dei servizi nell'interesse comune*», rispettivamente in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, oppure «*in proporzione dell'uso che ciascuno può farne*» solo se «*si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa*».

Per la individuazione dei «*servizi*» prestati «*nell'interesse comune*» non sovviene l'art. 1117 c.c., il quale comprende, piuttosto, nel



*novero delle parti comuni dell'edificio soggette alla regola di attribuzione, salvo titolo contrario, «i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi»* (non potendo, del resto, un «servizio» essere oggetto di comunione in senso proprio). Neppure è dirimente la portata precettiva dell'art. 1130, n. 2 e n. 3, c.c., i quali comprendono tra le attribuzioni dell'amministratore il dovere di disciplinare la «*fruizione dei servizi nell'interesse comune*» e il dovere di riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti «*per l'esercizio dei servizi comuni*». Possono comunque ricondursi all'ambito del «*servizio comune*» nell'organizzazione condominiale tutte quelle attività che risultano necessarie all'uso comune "in relazione alle condizioni obiettive ed alle esigenze delle moderne concezioni di vita" (Cass. 27 aprile 1991, n. 4652), nonché quelle, sia pure eterogenee, che siano in ogni modo soggettivamente riconducibili al condominio, perché comunque previste dal regolamento organizzativo e oggetto di approvazione assembleare.

La regola generale del condominio edilizio (con le deroghe eccezionali stabilite dagli artt. 1121 e 1132 c.c.) è che le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini, potendo gli assenti, i dissenzienti o gli astenuti soltanto impugnare in giudizio le decisioni maggioritarie contrarie alla legge o al regolamento di condominio. Non spetta al giudice alcun sindacato sulla superfluità o voluttuarietà del servizio richiesto dall'assemblea e della correlativa spesa approvata, trattandosi di apprezzamento rivolto alla realizzazione degli interessi comuni. Né il condomino può rinunciare al suo diritto di avvalersi del servizio comune, o impegnarsi a non utilizzarlo, allo scopo di liberarsi dall'obbligo di contribuire alle spese occorrenti alla sua erogazione. L'alternativa dell'esonero dal contributo nelle spese eccezionalmente prevista dall'art. 1121, primo



comma, c.c., contemplata in ipotesi di innovazioni gravose o voluttuarie, consistenti in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata ed in favore del condomino che non intenda trarne vantaggio, non è comunque sperimentabile per l'erogazione dei servizi comuni.

Restano, allora, nulle le sole deliberazioni dell'assemblea che approvino l'erogazione di un servizio del tutto esulante dalle attribuzioni previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c. (ad esempio, Cass. 14 aprile 2026, n. 9563). L'istituzione del servizio, in tal caso, deve gravare sui soli condomini interessati, trovando la propria giustificazione in un autonomo titolo, che può precisare pure la quota delle spese di esercizio posta a carico di ciascun partecipante.

Rileva, peraltro, allo scopo di delineare il limite del perseguimento di finalità extracondominiali nell'istituzione di un servizio, la tendenza, favorita da diffusi supporti dottrinali, al progressivo ampliamento degli "*interessi comuni dei condomini*", in nome delle esigenze di soddisfacimento dei rispettivi bisogni abitativi dei singoli.

8. – Quanto al secondo comma dell'art. 1123 c.c., a norma del quale le spese di conservazione e godimento delle cose destinate a servire i condomini in misura diversa sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne, esso costituisce una disposizione speciale rispetto al principio generale dettato nel primo comma della medesima disposizione. Il secondo comma dell'art. 1123 c.c. riguarda, invero, il caso particolare in cui la cosa comune sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di goderne in misura diversa, inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni. Nell'applicazione di detta norma deve aversi riguardo non al godimento effettivo, bensì al godimento potenziale che il condomino può ricavare dalla cosa comune, atteso che il fatto che il condomino, potendo godere del bene condominiale, di fatto non la utilizzi, non lo



esonera dall'obbligo di pagamento delle spese suddette (Cass. n. 8292 del 2000; n. 6359 del 1996; n. 5179 del 1992; n. 13160 del 1991).

È certamente consentito ai condomini, nell'esercizio della loro autonomia negoziale, di approvare unanimemente una deroga convenzionale che ripartisca le spese del "servizio spiaggia" in misura diversa da quella legale, data, come detto, dalla proporzione al valore della quota, prevedendo, ad esempio, che la contribuzione a tali spese avvenga in proporzione all'uso che ciascuno ne faccia. Una tale convenzione postula, tuttavia, una esplicita pattuizione, nella quale, cioè, la deroga al criterio legale risulti dal testo in modo chiaro ed inequivoco. Ciò non può dirsi ove, come nella specie, il regolamento di condominio contenga una clausola che si limiti a prevedere che la ripartizione delle relative spese avvenga "tra gli utenti".

La Corte d'appello di Genova ha al riguardo affermato che la parola "utenti" adoperata nel regolamento del supercondominio – per individuare gli obbligati a sostenere i costi del servizio spiaggia non potesse spiegarsi come sinonimo di "utilizzatori effettivi", comprendendo, piuttosto, tutti i partecipanti dei condominii [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]. Si tratta di interpretazione di un negozio, e dunque di indagine demandata all'apprezzamento dei giudici del merito, incensurabile in sede di legittimità se non per violazione dei canoni legali di ermeneutica contrattuale, così come previsti negli artt. 1362 e seguenti c.c., oppure nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

Spiegare, come fatto nella sentenza impugnata, che la previsione regolamentare della ripartizione "tra gli utenti" delle spese del servizio spiaggia non recasse una esplicita deroga convenzionale al criterio secondo cui la ripartizione fra i condomini delle spese inerenti alla prestazione dei servizi nell'interesse comune avviene in base al



valore della proprietà di ciascuno - in ragione del godimento potenziale (e non del godimento effettivo) che ciascun condomino può ricavarne - non significa attribuire alla clausola un significato incompatibile con il senso letterale delle parole.

7. - Il ricorso va perciò rigettato.

Segue la condanna del ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 115 del 2002, dà atto 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 articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 7 maggio 2026.

Il Consigliere estensore

Antonio Scarpa

Il Presidente

Lorenzo Orilia

